

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 18 september 2023

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer C.M. Rouw (voorzitter), de heer A. Groenewegen (lid) en de heer P. Mannaerts (lid), de heer T. Jansen (lid), de heer G. Reitsma (toehoorder), de heer M. de Jong (adviseur erfgoed gemeente) en de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten, toehoorder)

Secretariaat : mevrouw J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09.00 uur

Kamer : 1.53 stadskantoor

Plannen met toelichting

10:00 uur Plan 1
Jan van Goijenstraa 16 te Bergen op Zoom
De heer R. Mulder (stedenbouwkundige van de gemeente)
de heer E. de Bie

10:20 uur Plan 2
Sint-Antoniusstraat 27
De heer R. Mulder (stedenbouwkundige van de gemeente)

Plan 1

Zaaknr : WO/2023/0813
Omschrijving Project : Het realiseren van een aanbouw aan de bestaande woning
Locatie : Jan van Goijenstraat 16 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Vooroverleg

Plan 2

Zaaknr : WO/2023/0747
Omschrijving Project : Het splitsen van een bestaande woning in 2 appartementen
Locatie : Sint-Antoniusstraat 27 te Bergen op Zoom
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Type aanvraag : Vooroverleg

Plan 3

Zaaknr : WO/2023/0572
Omschrijving Project : Het verbouwen van de bg van 3 panden tot 2 winkels en 2 appartementen
Locatie : Gouvernementsplein 28, 29 en Blauwehandstraat 6 te Bergen op Zoom
Waarde : Beschermd stadsgezicht, Gemeentelijk monument, Rijksmonument
Type aanvraag : Vooroverleg
Vorig advies : **Niet akkoord** met het verbouwen van de begane grond van 3 panden tot 2 winkels en 2 appartementen. Voor wat betreft de gevelwijziging aan Kettingstraat 2 is de commissie niet akkoord. De bestaande situatie geeft genoeg aanknopingspunten om de ontsluiting van het appartement vorm te geven. Alvorens de commissie op de rest van het bouwplan adviseert verzoekt zij de erfgoeddeskundige van de gemeente om contact op te nemen met de initiatiefnemer om eventuele monumentale waarden te inventariseren in het interieur

Plan 4

Zaaknr : WO/2023/0597
Omschrijving Project : Het verbouwen en vergroten van een café/woning en een woning tot 7 appartementen en de nieuwbouw van 2 appartementen
Locatie : Zuidzijde Haven 59 te Bergen op Zoom
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies : **Aanhouden**

De commissie heeft kennisgenomen van de stukken als onderdeel van aanvraag. De commissie merkt het volgende op:

1. Gelet op de ligging binnen beschermd stadsgezicht is een nauwkeurige detaillering van groot belang. De detaillering van de nieuwbouw dient aan te sluiten op de omgeving met respect voor bestaande detaillering. Materiaal aansluitingen dienen van voldoende hoogwaardige kwaliteit te zijn. Gelet hierop merkt de commissie het volgende op:
 - a. Balkonplaat (detail blz17); voorzien van coating voor hoogwaardig eindbeeld.
 - b. Baksteen rollagen, hoeklijn/staal uit het zicht (o.a. detail 6, 39)
 - c. aluminium lekdorpel is niet passend
 - d. hoe wordt balustrade bevestigd? Geen bouten in het zicht.
 - e. Detaillering aansluiting balustrade begane grond onder detail 22
 - f. Bellentablau tekenen en specificeren in gevelaanzicht
 - g. Liftopbouw in afwijkende kleur, geheel in zink?

- h. Waar komen installaties / warmtepomp units?
2. Voor wat betreft 't Dobbertje is - gelet op de aanduiding als beeldbepalend pand - een uitgebreide gedetailleerde uitwerking essentieel. De volgende details moeten nog minimaal worden aangeleverd of worden aangepast :
- detailtekening van de verdiepingen op de verdiepingen aan de voorgevel
 - detailtekening ter hoogte van de goot van de bestaande bebouwing (kapvoet/gootdetail)
 - nokdetail hergebruikte kap (vorsten in specie gelegd)
 - Detaillering van de dakkapellen
 - aansluiting rondom dakkapellen
 - aansluiting van hergebruikte kap op nieuwe dakvlakken en liftschacht
 - detaillering van de balkons en balustrade van gevel nr. 03.

Verder verzoekt de commissie om aanvulling/ verduidelijking op de volgende punten:

3. Slooptekeningen waarop duidelijk is aangegeven wat er gesloopt zal worden en wat gehandhaafd blijft van de huidige bebouwing;
4. Het constructierapport geeft in de basis verheldering maar is als onderbouwing voor de gevraagde restauratievisie voor het hergebruik van de kap niet toereikend (vorig advies 20-03-2023). In de basis ontbreekt het aan goede tekeningen van de bestaande kapconstructie. Deze tekeningen van de bestaande toestand kunnen dienen als onderlegger voor het restauratieplan van de kap, waarin de uitgangspunten voor de restauratie en het hergebruik van de kap duidelijk worden. Hierin dient o.a. te worden aangegeven welke onderdelen worden hersteld, vervangen of verstevigd en welke onderdelen ten behoeve van de herbestemming de kapconstructie zal worden aangepast (restauratiemethodiek). Tevens dient te worden bepaald op welke manier dit voor deze punten zal worden gerealiseerd. Ten aanzien van de vernieuwde belasting dient dit te worden vergezeld van (constructieve) controleberekeningen van de bestaande toestand. De commissie adviseert om voor het opstellen van een restauratievisie en werkplan een ter zake kundig bureau in te schakelen;
5. Een verduidelijking van de keuze voor vormgeving en materialisatie van de "wachtgevel"/rechterszijgevel;
6. Een complete set kleur- en materiaalmonsters. In een geveltekening dient duidelijk te worden gemaakt waar welke kleur wordt toegepast. In een later stadium dienen ter nadere beoordeling van de commissie de (hoofd)kleuren en -materialen in het werk inzichtelijk te worden gemaakt door middel van grote kleurenmonsters (d.m.v. kleurvlakken +/- 1m²).
7. Inrichting van het voorterrein. De commissie verzoekt de stedenbouwkundige / projectleider van de gemeente om inzicht te geven in de invulling van het pleintje dat ontstaat voor de bebouwing.
8. De commissie vraagt de gemeente of er al duidelijkheid is over de achterliggende ontwikkeling omtrent het Havenkwartier. Zodat wanneer mogelijk er invulling gegeven kan worden aan de wachtende gevel aan de noordzijde van 't Dobbertje (verbinding van de kade met Watermolenplein).

NB. De commissie merkt op dat de tekeningen voor wat betreft behoud van wanden van de bestaande bebouwing niet met elkaar overeenkomen. De commissie verzoekt het tekenwerk op elkaar af te stemmen. Verder merkt de commissie op dat het bouwplan in hoogte afwijkt van het eerdere vooroverleg en geeft dit als aandachtspunt mee aan de handelend ambtenaar van de gemeente.

Plan 5

Zaaknr	: WO/2022/1135
Omschrijving Project	: Het verbouwen van een winkelpand tot een winkel op de begane grond en 3 appartementen op de verdiepingen
Locatie	: Grote Markt 5 te Bergen op Zoom
Waarde	: Beschermd stadsgezicht, Rijksmonument

Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Vorig advies : **Niet akkoord**

Gelet op het eerdere advies en het advies van de rijksdienst is de commissie niet akkoord met het verbouwen van een winkelpand tot winkel op de begane grond en 3 appartementen op de verdieping. De tekeningen zijn op detailniveau nog altijd sterk ondermaats. De commissie geeft aan dat deze documenten niet zullen leiden tot een positief resultaat en adviseert een ter zake kundig architect te betrekken bij het bouwplan. De commissie verwijst naar het eerdere advies van 17-04-2023.

Plan 6

Zaaknr : WO/2023/0154
Omschrijving Project : Het legaliseren van dakterrassen en dakopbouw
Locatie : Bosstraat 5 te Bergen op Zoom
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Vorig advies : **Niet akkoord**

Het bouwplan moet nog op de volgende punten worden aangepast:

1. De balustrade voor de glazen pui wijkt niet voldoende af van de naastliggende balustrade, om de panden los afleesbaar te houden. De commissie adviseert om hier andere materialisatie toe te passen die ten minste voor 50% open is;
2. De voorgestelde overige balustrade is te dicht. Het heeft in het voorgestelde materialisering te veel weg van een schutting. De commissie verzoekt om deze balustrade meer als een balustrade vorm te geven in constructie, materiaal en de mate van open/gesloten delen.

De commissie vraagt ter beoordeling principedetails van de aansluiting van de balustrade op het dak.

Plan 7

Zaaknr : WO/2023/0685
Omschrijving Project : Het wijzigen van de voorgevel
Locatie : Wouwsestraat 27 te Bergen op Zoom
Waarde : Beschermd stadsgezicht, Gemeentelijk monument
Type aanvraag : Vooroverleg
Vorig advies : **Niet akkoord**

De huidige pui heeft een symmetrische indeling. Door het voorgestelde ontwerp wordt deze symmetrie doorbroken en verliest het kader de logica. De commissie adviseert om de pui in zijn geheel opnieuw te benaderen en ziet een nieuw ontwerp met belangstelling tegemoet. NB. De commissie merkt op dat de vensters op de verdieping in (bestaande en nieuwe) geveltekening niet overeenkomen met de bestaande situatie. De commissie vraagt zich af of dit ook ter beoordeling voorligt. De vensters op de verdieping zijn niet beoordeeld, de commissie verzoekt de architect om verduidelijking of aangepast tekenwerk.

Plan 8

Zaaknr : WO/2023/0555
Omschrijving Project : Het renoveren van het zadeldak
Locatie : Koevoetstraat 7 te Bergen op Zoom
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Vorig advies : **Niet akkoord** met het renoveren van het dak met stalen dakpanplaten.

De initiatiefnemer en architect lichten de keuze voor dakpanplaten toe. In de nabijheid van de Koevoetstraat zijn aan de Rozemarijnstraat (niet zichtbaar vanaf de straat) ook dakpanplaten toegepast. Aan deze dakpanplaten kunnen geen rechten worden ontleend omdat deze zonder vergunning zijn aangebracht.

In het gebied van het beschermd stadsgezicht dienen materialen en detailleringen traditioneel te zijn. Voor de dakbedekking van schuine dakvlakken zijn dat voornamelijk keramische dakpannen en in mindere mate zink en leisteen. Traditionele materialen verouderen ook kwalitatief beter dan moderne materialen zoals stalen dakpanplaten. Daarnaast voorziet de commissie een ongewenste precedentwerking indien positief zou worden geadviseerd over het bouwplan.

Plan 9

Zaaknr : WO/2023/0536
Omschrijving Project : Het realiseren van een dakopbouw.
Locatie : Valeriusstraat 5 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Vooroverleg

Plan 10

Zaaknr : WO/2023/0693
Omschrijving Project : Het transformeren van een bestaand pand naar woningen.
Locatie : Halsterseweg 43 te Halsteren
Type aanvraag : Vooroverleg

Plan 11

Zaaknr : WO/2023/0722
Omschrijving Project : Het inrichten van het bedrijfsgebouw en bedrijfsterrein.
Betreft een wijziging WO/2021/0852) kavel F1, F2
Locatie : Steenspil 43 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning

Plan 12

Zaaknr : WO/2023/0406
Omschrijving Project : Het realiseren van een bedrijfsgebouw, eilandkavel F3 en F4
Locatie : Steenspil kavel F3 en F4 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning

Plan 13

Zaaknr : WO/2023/0768
Omschrijving Project : Het plaatsen van een airco-unit
Locatie : Emmaplein 18 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
