

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit datum 13 mei 2024

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer A. Groenewegen (voorzitter) en de heer P. Mannaerts (lid), de heer T. Jansen (lid) en de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten, toehoorder)

Secretariaat : Mevrouw J. De Hoon (secretaris)

Tijd : 09:00

Kamer : 1.53

Plannen met toelichting

9:40 – 10:00 uur

Plan 1

Fort Pinsenweg
Mevrouw M. (Maartje) Arts (project developer Long at Home)
De heer / mevrouw van Keeris architecten

10:00 – 10:20 uur

Plan 2

Hart van Halsteren
De heer A. (Alexander) Henst (vastgoedontwikkelaar Stadlander)
Mevrouw M. (Maarle) Rommens (junior-vastgoedontwikkelaar Stadlander)
De heer M. (Michal) Bernaciak (Marquart architecten)

10:20 – 10:50 uur

Plan 3

Steenspil 37 (Sasma)
De heer E. (Erik) Bakker (Houweling architecten)

10:50 – 11:20 uur

Plan 4

Zweedsestraat 1
De heer D. (Dion) de Meijer (Bouwkundig Teken, -Adviesbureau D. de Meijer)

11:20 – 11:40 uur

Plan 5

Hoogstraat 7
Ankie Pellis (Architectenbureau Aerlant Cloin BNA)

Agendapunt 1 – Collegiaal overleg stedenbouwkundige van (9:00uur, 30 min)

- Geen punten vooraf aangedragen

Agendapunt 2 – Planbehandeling:

Plan 1

Zaaknr	: WO/2024/292
Omschrijving Project	: Het realiseren van 40 zorgwoningen
Locatie	: Fort Pinsenweg, kadastraal perceel D 3494, te Halsteren
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: Niet akkoord

De projectleider van de gemeente licht voorafgaand de bouwontwikkeling toe. Hierbij schetst hij de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, de stedenbouwkundige context en toekomstige ontwikkelingen m.b.t. de wateropgave. Aansluitend hierop presenteren de architect en zijn opdrachtgever het bouwplan.

De commissie neemt kennis van deze omvangrijke ontwikkeling in dit landelijke gebied en geeft aan dat de uitgangspunten op zich helder zijn, maar dat de architectonische en stedenbouwkundige verfijning in deze landelijke omgeving nog de nodige aandacht behoeft: zowel stedenbouwkundig als architectonisch dient er te worden gezocht naar een meer passende, minder massale schaal en verkaveling, die meer aansluiting vindt bij de omliggende bebouwing. De verwijzing naar een hoeve door middel van een daklandschap is voor de commissie daarbij een goed voorstelbaar concept; dit dient dan wel krachtiger en alzijdiger dan nu te worden uitgewerkt, ook in de aangrenzende buitenruimten en 'bijgebouwen'. De commissie bepleit een lagere goot en groter daklandschap. De kopgevels kennen nog een te gesloten karakter. Voor de vervolgfase in het ontwerp geeft de commissie als aandachtspunt mee om de installaties zorgvuldig in het ontwerp te integreren.

Plan 2

Zaaknr	: OW/2024/301
Omschrijving Project	: Het bouwen van 76 woningen
Locatie	: Hart van Halsteren te Halsteren
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: Aanhouden

Architect en projectontwikkelaar van Stadlander lichten de bouwplannen toe. Hierbij geven ze aan dat het ontwerp van de nieuwbouw inspeelt op het bestaande karakter van de wijk, in kleur, materiaal en vormgeving.

In reactie op het vorige advies geeft de architect aan dat de dakkapellen bij de gestapelde woningen dit formaat hebben gelet op de achterliggende verblijfsruimte en de minimale richtlijnen waar deze volgens het BBL aan moeten voldoen (hoogte en daglicht). Daarnaast licht de projectontwikkelaar toe dat er doelbewust is gekozen voor de plaatsing op de voorzijde in overleg met omwonenden en gelet op de plaatsing van de zonnepanelen. De studie van de architect van maximale welstandvereisten vs. ontwerp incl. maatvoering wordt nagestuurd.

De commissie heeft begrip voor de argumenten maar is niet overtuigd van de onderbouwing voor de grote afwijkingen t.o.v. de geldende criteria. De maat van de dakkapellen is niet in verhouding met de woningen waardoor ze te dominant op het dakvlak over zullen komen. De commissie ziet niet de noodzaak om af te

wijken van de objectgerichte criteria uit de nota en vraagt de architect om andere opties te onderzoeken. Ze geeft als suggestie mee om de dakkapel toch te plaatsen in het achterdakvlak of te kijken of en nog andere (stedenbouwkundige) mogelijkheden zijn (dakvensters in combinatie met andere zolderindeling).

Verder vraagt de commissie nog om de volgende verduidelijking:

- Type/ uiterlijke verschijningsvorm installatie-unit in dak;
- Invulling met erfafscheiding
- Legplan zonnepanelen, de commissie geeft in gesprek mee dat de zonnepanelen nu wat onrustig ogen en adviseert een rustiger plaatsingsprincipe waarbij er zo veel mogelijk gelijke hoeveelheden worden geplaatst in gelijke (rechthoekige) vorm. Dhr. Henst geeft aan dat dit inmiddels in aangepast en zal de nieuwe tekeningen toesturen.

De commissie ziet aangepast bouwplan met belangstelling tegemoet.

Plan 3

Zaaknr : OW/2022/0987
Omschrijving Project : het bouwen van een alcoholopslagbedrijf
Locatie : Steenspil 37
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen (wijziging)
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Vorig advies : **Akkoord** met het bouwen van een alcoholopslagbedrijf. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie.

Plan 4

Zaaknr : OW/2024/220
Omschrijving Project : Het uitbreiden van de woning
Locatie : Zweedsestraat 1 te Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument
Vorig advies : **Niet akkoord**

De commissie is niet overtuigd van de voorgestelde aanbouw. De aanbouw mist de samenhang met het monument. De toevoeging van het stucwerk in de aanbouw acht de commissie niet passend omdat dit vormelement aandacht vraagt waar het monument zelf het belangrijkste bouwwerk is; zij adviseert om hier een ingetogen aanbouw te realiseren met een volledig houten bekleding. Tevens verzoekt de commissie om in de nieuwe aanbouw meer in te spelen op/ rekening te houden met het lijnenspel van het monument. Voor wat betreft de bestaande bouw ziet de commissie op tekening dat de bestaande gevel van het monument (gedeeltelijk) vervangen gaat worden. Hier ontvangt de commissie graag bouwtechnische uitwerkingen van en ook van eventuele andere wijzigingen of aanpassingen die betrekking hebben op de monumentale waarden van het pand. De commissie nodigt de architect uit om in een volgende vergadering over een en ander van gedachte te wisselen.

Plan 5

Zaaknr : WO/2024/533
Omschrijving Project : Het vervangen van ramen en deuren en herbouwen van een aanbouw.
Locatie : Hoogstraat 7 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)

Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Vorig advies : **(Nog) Niet akkoord**

Op basis van de aangeleverde informatie ziet de commissie geen aanleiding om de verdeling van ramen en roedes aan te passen (in het bovenlicht en verhouding van deuren). De commissie adviseert daarnaast om voor zowel ramen en deuren binnenbeglazing toe te passen. Dus niet wisselend toepassen (detail 1 en 2). Daarnaast adviseert de commissie om de spacers (afstand- houders) in een (vergelijkbare) kleur als het raamkozijn (niet reflecterend aluminium) uit te voeren. Tevens verzoekt de commissie, mede gelet op de rijksmonumentenstatus van het pand, om te onderzoeken of de bestaande aanbouw kan worden aangepast, uitgaande van behoud van de huidige structuur en het bestaande materiaal.

Een aangevuld/ aangepast voorstel wordt tegemoet gezien

Plan 6

Zaaknr : OW/2024/238
Omschrijving Project : Het vervangen van de kozijnen in een deur
Locatie : Jan de Wittstraat 42 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Vorig advies : **Niet akkoord**

De commissie heeft kennisgenomen van de aangeleverde informatie maar houdt vast aan haaradvies van 19-02-2024. De commissie is onvoldoende overtuigd van de referentie aan de overkant van de straat. Hier wordt het metselwerk in een kopgevel toegepast als beëindiging van het blok. De toepassing van een enkele voorgevel in volledig metselwerk past niet in het karakter van de voorgevels van de woningen. Geadviseerd wordt om een gevelopzet vorm te geven die meer recht doet aan het huidige gevelritme met de verticale stijlen, bij voorkeur met materialen die nu ook in de gevel worden toegepast. Zie vrijblijvende suggestie:



Plan 7

Zaaknr : OW/2024/407
Omschrijving Project : Het oprichten van een woning
Locatie : Kadastraal perceel, BGN, sectie N, nummer 545
(toekomstig adres Heimolen 81b) te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Vorig advies : **Nog niet akkoord**

De ontwerper licht de wijzigingen op het bouwplan n.a.v. het eerdere advies toe. De commissie geeft aan dat met het aangepaste ontwerp het aantal verschillende stijlelementen niet voldoende is veranderd en vraagt opnieuw om heldere ontwerpkeuzes. De commissie licht het vorige advies verder toe waarbij wordt aangegeven dat de hoeveelheid middelen waaronder bijvoorbeeld de verschillende kozijnen, verschillende ritmes, de grote entreepartij, horizontale en verticale vensters, enz. samen zorgen voor een onrustig beeld. Er mag meer rust/logica in de opzet komen. Verder bepleit de commissie om de woning evenwijdig aan de straat te oriënteren. Zodat het gebouw qua situering logischer in de straat past. Mede gelet op het belendende perceel en de bestaande woningen aan de overzijde van de straat. De commissie begrijpt de keuze i.v.m. de zichtlijn en het schuin lopende perceel maar geeft ook aan dat hier in het plattegrond ontwerp op ingespeeld kan worden door bijvoorbeeld een diagonale zichtlijn in te brengen. De ontwerper geeft aan een en ander te zullen onderzoeken en met een aangepast voorstel te zullen komen.

Plan 8

Zaaknr : OW/2024/468
Omschrijving Project : Het bouwen van een woning
Locatie : Kadastraal perceel sectie N, nummer 626,
(toekomstig adres Heimolen 81a) te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Vorig advies : **Aanhouden**

De architect licht het bouwplan en de totstandkoming van het ontwerp toe. De commissie heeft een positieve houding t.o.v. het ontwerp en begrijpt de gemaakte ontwerpkeuzes. De hoofdopzet wordt hier dan ook zeker voorstelbaar geacht. Toch geeft de commissie aan dat het bouwen van een "bestaande" boerderijwoning met aangebouwd schuurdeel in sommige ontwerp keuzes niet zuiver is toegepast. De commissie geeft de volgende punten mee:

- De entree lijkt niet logisch in de gevel van het schuurdeel, deze zou in dit ontwerp eerder te verwachten zijn in het 'voorhuis' onder de dakkapel. De dakkapel geeft samen met het afwijkende kozijn (te) veel suggestie voor een entree. Al snapt de commissie de beoogde zichtlijn wel, toch vraagt ze aandacht voor een meer 'logische' entree in de voorgevel;
 - De dakkapel op het schuurgedeelte is niet passend. De commissie adviseert deze te laten vervallen of op te schuiven naar het 'voorhuis' en wanneer er licht nodig is in het schuurgedeelte hier dakramen toe te passen;
 - De kozijnen in de zijgevel van het schuurgedeelte mogen een eigen uitstraling krijgen, niet per se kleiner maar meer passend bij het karakter van dit deel van de gevel;
 - De schoorsteen bij voorkeur op het woondeel of de "brandscheiding" plaatsen, deze past niet op het schuurdeel;
-

Plan 9

Plan Zaaknr : OW/2024/357
Omschrijving Project : het bouwen van een woning
Locatie : Luienhoekweg 5 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Vorig advies : **Aanhouden**

Het metselwerk - zoals in het ontwerp van het vooroverleg is gekozen en zoals de nota ruimtelijk kwaliteit dat voorschrijft - dient gehandhaafd te blijven. De commissie is akkoord met het toepassen van keramische dakpannen in plaats van een rieten kap.

Plan 10

Zaaknr	: OW/2024/481
Omschrijving Project	: Het legaliseren van een dakopbouw / nokverhoging
Locatie	: Jan van Goijenstraat 16 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Plan 11

Zaaknr	: WO/2024/426
Omschrijving Project	: Het verbouwen van het woonhuis
Locatie	: Klein Molenbeek 11 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: Akkoord op hoofdlijnen

De commissie ziet uitgewerkte detailtekeningen en kleur- en materiaalmonsters van de toe te passen materialen bij de aanvraag om een omgevingsvergunning graag ter beoordeling tegemoet.

Plan 12

Zaaknr	: OW/2023/1227
Omschrijving Project	: Het realiseren van 8 woningen
Locatie	: Gentiaanstraat (kadastraal perceel sectie: D nummers:4968,4335) te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Omgevingsvergunning
Behandeling	: Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: Aanhouden

De commissie gaat in hoofdlijn akkoord met het realiseren van de 8 woningen. Het voorgestelde bouwplan sluit qua vorm en materialisering nauw aan bij de omliggende nieuwbouw. Alvorens ze akkoord gaat ontvangt de commissie graag nog wel een verduidelijking van de noodzakelijke installatie-units aan gevel en/of dak.

Plan 13

Zaaknr	: OW/2023/1224
Omschrijving Project	: Het realiseren van 46 appartementen
Locatie	: Antwerpsestraatweg (kadastraal perceel F, 4686) te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Omgevingsvergunning
Behandeling	: Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: Niet akkoord

De kleur van de voorgevel is gewijzigd maar het beoogde karakter van de voorgevel is nog onvoldoende aangepast. De commissie verwijst naar het eerder gevoerde overleg en haar vorige advies van 4 maart 2024 waarin wordt gestreefd naar een krachtig voorgevelbeeld dat meer aansluit bij de woonvilla's op de belendende percelen. De samenhang in de voorgevel is nog onvoldoende. In het nieuwe ontwerp is de achtergevel gewijzigd. Deze is akkoord.

Plan 14

Zaaknr	: WO/2023/1086
Omschrijving Project	: Het herbouwen van de woning, stadsboerderij "de kleine kievit"
Locatie	: Balsemreef 21 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: Aanhouden

Het tekenwerk geeft onvoldoende informatie om tot een juiste beoordeling van het bouwplan te komen. Het gehele gebouw (bestaand en nieuw) dient te worden getekend zodat de voorgestelde wijzigingen in relatie tot het gehele gebouw kunnen worden beoordeeld. Ook ontbreekt een overzicht van toe te passen kleuren en materialen. Tenslotte ziet de commissie graag principedetails van de aansluiting van het te vernieuwen gedeelte op het te behouden bestaande gedeelte van het gebouw ter beoordeling.

Plan 15

Zaaknr	: WO/2024/528
Omschrijving Project	: Het aanpassen van de gevel
Locatie	: Oude Stationsweg 32a te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (Ow)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Plan 16

Zaaknr	: OW/2024/480
Omschrijving Project	: Het uitbreiden van de kas
Locatie	: Halsterseweg 65a te Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Plan 17

Zaaknr	: OW/2024/531
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakkapel
Locatie	: Dorpsstraat 140 te Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Plan 18

Zaaknr	: OW/2024/477
Omschrijving Project	: Het verhogen van de nok en het plaatsen van een dakkapel
Locatie	: Frans Halsstraat 68 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Plan 19

Zaaknr : OW/2024/465
Omschrijving Project : Aanpassingen terrein, reclame en inrichting bedrijfsgebouw op Eilandkavel F1
Locatie : Steenspil 43 te Halsteren
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde

Plan 20

Zaaknr : OW/2023/1208
Omschrijving Project : Het realiseren van een dakopbouw
Locatie : Strandkrab 82 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : 1e behandeling (Wabo)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Vorig advies : **Niet akkoord**

De dakopbouw komt met deze tweelaagse plat afgedekte vormgeving te afwijkend over ten opzichte van de bestaande hoofdmassa en mist ook een goede aansluiting op de woning. Er ontstaat een onsamenhangend beeld. De commissie suggereert om de woning in zijn geheel naar achter te vergroten en de kap te verlengen zodat er een meer logisch en passend geheel ontstaat.
