

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum 17 maart 2025

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) en de heer M. de Jong (adviseur erfgoed)

Secretariaat : Mevr. J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09:00

Kamer : Heerenkamer - Rechkamer

Plannen met toelichting

10:30 uur: **Blauwborst 6**
De heer Smits (rianthuis)

10:50 uur: **Noordzijde Zoom 72**
De heer Welschot (architect)

Bespreekpunt 1: Ontwikkeling beeldkwaliteit

Bespreekpunt 2: Planbehandeling

Plan 1

Zaaknr	: OW/2025/85
Omschrijving Project	: Het realiseren van een nieuwe woning
Locatie	: Kadastraal perceel sectie F, nr 10655, Blauwborst kavel 6, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-116598
Vorig advies	: Aanhouden

De commissie is van mening dat de voorgestelde hoofdopzet van deze woning hier passend is. Wel is de wijze waarop het timpaan in de gevel is opgenomen nog niet overtuigend. Geadviseerd wordt ter plaatse van het timpaan de goot te onderbreken of de goot door te zetten en het timpaan achterwege te laten. Zo zal een evenwichtiger beeld ontstaan.

De commissie merkt op dat, hoewel zij hier duidelijk voorkeur heeft voor het Keimen van gemetselde gevels zoals bij dit plan voorgesteld, zij bij eerdere aanvragen van belendende woningen ook heeft ingestemd met gevelstucwerk. Bij de eindbeoordeling wordt een verder uitgewerkt voorstel inclusief details van de belangrijkste aansluitingen, beëindigingen en materiaalovergangen opgevraagd. Een aangepast/aangevuld voorstel wordt tegemoet gezien. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 2

Zaaknr	: OW/2024/1355
Omschrijving Project	: Het uitbreiden van de woning aan de achterzijde, begane grond en verdieping
Locatie	: Noordzijde Zoom 72, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-87064
Vorig advies	: Aanhouden

Het voorstel voor het uitbreiden van de woning aan de Noordzijde Zoom 72 is in de vergadering besproken met de architect. Eerder had de commissie aangegeven dat het schetsplan nog niet akkoord was. De architect heeft onderzoek gedaan naar alternatieven. De commissie ziet dat het omgevingsplan hier best veel toelaat t.a.v. uitbreiding van het bouwvolume, maar dat de monumentwaarden niet mogen worden aangetast. Dit maakt een oplossing niet eenvoudig. De commissie stelt dat een uitbreiding die voldoende ondergeschikt is en goed aansluit bij het oorspronkelijke karakter van het monument het uitgangspunt moet zijn om de gewenste uitbreiding van het woonprogramma vorm te geven. Het alternatief zoals is aangegeven rechtsboven op pag. 8 lijkt hier uitgangspunt te kunnen zijn - hier wordt een uitbreiding met een zadeldak/schilddak voorgesteld, welke verspringt t.o.v. het huidige bouwvolume. Wel wordt dan bepleit de uitbreiding verschillend te materialiseren dan het bestaande woonhuis (dakbedekking, gevelmateriaal).

De architect wordt ook gewezen op het aanwezige hoogteverschil in het kavel. Mogelijk kan door een sprong aan te brengen in het peilniveau van de ruimtes in de uitbouw (zowel begane grond als verdieping) onderschikt zijn en daardoor verspringen t.o.v. het hoofddak, terwijl intern toch de gewenste vrije hoogte (en gebruiksoppervlakte) kan worden gegarandeerd. Aandacht wordt ook gevraagd voor de aansluiting bij de huidige verspringing in de

achtergevel en het dakvlak, hoe ook hier met de uitbreiding op een consciëntieuze wijze op het monument kan worden aangesloten. De architect geeft aan een en ander verder te onderzoeken en met een aangepast voorstel te zullen komen. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 3

Zaaknr	: OW/2025/178
Omschrijving Project	: Het vervangen van de dakbedekking en plaatsen airco
Locatie	: Hoogstraat 36, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-116747

Plan 4

Zaaknr	: OW/2025/160
Omschrijving Project	: Het wijzigen van de voorpui
Locatie	: Zuivelstraat 35, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
SWF-nummer	: SAM-118686
Vorig advies	: Niet akkoord

Dhr. Sjouwerman is in de vergadering van de commissie aanwezig.

Het voorstel voor de gevelwijziging en het voorgaande advies worden besproken en door de commissie toegelicht. Het belangrijkste punt is dat de nu voorgestelde gevelwijziging, met een pui over de volle breedte en hoogte van de begane grond, zonder borstwering/plint, geen verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. Het huidige beleid vraagt om puien met een borstwering, afstemming op de gevels van de bovenstaande verdiepingen en herstel of behoud van de waarden van het monument en het beschermde stadsgezicht.

De commissie begrijpt dat er in de hedendaagse tijd andere wensen zijn, maar adviseert op basis van het monument en het beschermde gezicht. Dhr. Sjouwerman geeft aan dat hij niet meteen een oplossing ziet. Geadviseerd wordt de gevelindeling beter passend te maken binnen dit beschermde gezicht door onder andere een plint of borstwering te maken en de aanwezige risaliet te handhaven. Ga uit van de bestaande situatie waarbij de borstwering en de penanten aanwezig blijven. Behoud van de bestaande raamverdeling kan van minder belang worden beschouwd. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 5

Zaaknr	: OW/2024/592
Omschrijving Project	: Het verbouwen van het pand tot een benedenwoning in de kelder en op de begane grond en een bovenwoning op de verdiepingen
Locatie	: Lievevrouwestraat 42 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
SWF-nummer	: SAM-118619
Vorig advies	: In principe akkoord

Dhr. Weyts, architect, is in de vergadering van de commissie aanwezig. Naar aanleiding van het voorgaande advies en het laatste aangepaste voorstel van dhr. Weyts vindt een uitgebreid overleg plaats.

De eerder aangegeven suggestie of een kelderluik aan de voorzijde mogelijk is, is door dhr. Weyts ingetekend. Geconstateerd wordt dat dit toch niet de gewenste verbetering zal opleveren. Het is nu ook niet echt te zien als een kelderluik met luikdeurtjes. Mogelijk dat een versie met luik zelfs een obstakel in het straatbeeld zal worden. Waarschijnlijk is het toch beter een opening in het maaiveld op te nemen zoals eerder door dhr. Weijs voorgesteld. Gesuggereerd is nog om daarnaast of in plaats daarvan een verticaal glasvlak in het gevelvlak van de plint op te nemen. Dit wordt door dhr. Weyts een interessante optie gevonden die hij zal onderzoeken.

Hij geeft aan dat in de achtergevel het bestaande kozijn gehandhaafd zal blijven en dat daarvoor een nieuwe pui zal komen te staan in de nieuwe achtergevel. Hij zal dit nog verduidelijken in de uitwerking en daarvoor ook foto's meesturen. De commissie gaat er verder vanuit dat de gedecoreerde pilasters aan de buitenranden van de pui staan en beëindigd worden ter hoogte van de onderdorpel en dus niet doorlopen tot op maaiveldniveau. En dat de overige verdeling van ramen gerealiseerd wordt door eenvoudige kozijnstijlen. Een definitief voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 6

Zaaknr	: OW/2025/236
Omschrijving Project	: het realiseren van vier woningen
Locatie	: Koepelstraat 26, 28 en Lindebaan 21, 23a, 25a en 27a, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-118676
Vorig advies	: In principe akkoord

De commissie kan instemmen met de getoonde voorstellen voor de transformatie naar appartementen. Dit mede gezien de mogelijkheden die het omgevingsplan hier biedt. De hoofdopzet van de plannen is in principe akkoord en voldoet aan redelijke eisen. Voor het vervolg wordt nog een verdere uitwerking gevraagd van onder andere de toe te passen installaties (airco's/ warmtepompen/ zonepanelen/ dakdoorvoeren enz.) en de toe te passen kleuren en materialen (bemonsteren). Een vervolg wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2025/246
Omschrijving Project	: Het verbouwen en renoveren van de woning
Locatie	: Korenbeursplein 16, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-117600
Vorig advies	: Akkoord

De commissie kan instemmen met de voorgestelde wijzigingen. Zij waardeert de voorstellen voor het zichtbaar houden van de oorspronkelijke structuur van werkplaats en woonhuis door de deuren te handhaven/aan te passen aan het nieuwe gebruik. Alle drie de voorstellen voor de deur op de hoek worden hier passend gevonden. In overleg met de architect is wel aangegeven dat variant 3 de voorkeur geniet. Het plan voldoet aan redelijke eisen.

Plan 8

Zaaknr	: OW/2024/1163
Omschrijving Project	: Verbouwing van de winkel met bovenwoning naar winkel met 2 bovengelegen woningen.
Locatie	: Wouwsestraat 30, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beeldbepalend pand en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-118753
Vorig advies	: Akkoord mits

Dhr. Weyts, architect, is samen met zijn opdrachtgever dhr. Musters in de vergadering van de commissie aanwezig. Naar aanleiding van de voorgaande adviezen en de voorstellen van dhr. Weyts vindt een uitgebreid overleg plaats. Onderkend wordt dat het hier geen monument betreft, maar dat het pand wel binnen het beschermde gezicht ligt en daarbinnen als een belangrijk onderdeel van de bestaande gelaagdheid kan worden beschouwd. Dhr. Weyts licht de gemaakte keuzes duidelijk toe. Dhr. Musters doet het voorstel eerst de gevelwijziging uit te voeren en daarna pas op locatie de kleuren te kiezen. De commissie is uiteindelijk van mening dat het voorstel voor de gevelopzet, mede gezien de tijdens de vergadering gegeven onderbouwing, hier als passend kan worden gezien. Het voorstel zoals het nu voorligt, is akkoord mits de kleurstelling ingetogener wordt gekozen. Indien mogelijk wordt gevraagd om de pilasters iets smaller uit te voeren. Voor de toe te passen kleuren wordt het voorstel om hierop terug te komen na de uitvoering van de gevel, een goed idee gevonden. Voorkeur wordt nu al wel uitgesproken voor de versie met de okertinten, mits deze iets lichter worden en de dakkapel minder uitgesproken/aanwezig wordt dan bij het laatste voorstel.

Plan 9

Zaaknr	: WO/2023/1217
Omschrijving Project	: Het wijzigen van een winkel tot benedenwoning en het wijzigen (zonnepanelen en dakraam) van een bovenwoning
Locatie	: Bosstraat 22 en 22a te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Omgevingsvergunning
Behandeling	: Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde	: Gemeentelijk monument en Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: Niet aanwezig (betreft oud Wabo dossier)
Vorig advies	: Aanhouden

Gelet op de ligging in de steeg wordt de gekozen deur te "hoogwaardig" gevonden qua detaillering en niet passend bij het karakter. De commissie geeft als suggestie te kiezen voor een meer ingetogen, opgeklampte deur. Ter beoordeling ontvangt de commissie graag nog een kleurschema. Gelet op de niet zichtbare ligging van de zonnepanelen tussen twee dakvlakken is de commissie akkoord met de voorgestelde plaatsing van de zonnepanelen.

Plan 10

Zaaknr	: OW/2025/247
Omschrijving Project	: Het transformeren van een winkel naar appartementen
Locatie	: Sint-Josephstraat 29 en 29a te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht

Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-118529

Plan 11

Zaaknr : OW/2025/216
Omschrijving Project : Het wijzigen van de voorgevel
Locatie : Kortemeestraat 2, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-116873

Plan 12

Zaaknr : OW/2024/1193
Omschrijving Project : Het realiseren van 6 loftwoningen in een bestaande commerciële ruimte.
Locatie : Van de Rijstraat, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht, beeldbepalend pand
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-118102

Plan 13

Zaaknr : OW/2025/263
Omschrijving Project : Het aanpassen van het dak
Locatie : Koevoetstraat 7, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-118508

Plan 14

Zaaknr : OW/2024/1546
Omschrijving Project : Plaatsen zonnepanelen
Locatie : Fortuinstraat 1a, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-118672

Plan 15

Zaaknr : OW/2025/245
Omschrijving Project : Het plaatsen van een warmtepomp
Locatie : Steenbergsestraat 28, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen

Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-114818

Plan 16

Zaaknr : OW/2024/1528
Omschrijving Project : Nieuwbouw woonhuis
Locatie : Albert Cuijpstraat 49c te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-117667

Plan 17

Zaaknr : OW/2024/1543
Omschrijving Project : Het bouwen van een nieuwe woning
Locatie : Sportlaan kadastraal perceel F nummer 10676
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-116535

Plan 18

Zaaknr : OW/2025/20
Omschrijving Project : Het realiseren van een tijdelijke opvanglocatie voor 330 personen voor de duur van 5 jaar
Locatie : Jacob Obrechtlaan 3, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-115260

Plan 19

Zaaknr : OW/2024/1251
Omschrijving Project : Herontwikkeling van het bestaande pand naar een woonfunctie, een gezondheidszorgfunctie met 24-uurs zorg en een kantoorfunctie.
Locatie : Jacob Obrechtlaan 3, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-78367
Vorig advies : In principe akkoord

De commissie is van mening dat het voorstel voor de herontwikkeling van dit pand, mede gezien de bestaande situatie, mogelijk is. Het gewijzigde gebruik vraagt nagenoeg zeker om het aanbrengen van een goede zonwering bijvoorbeeld in de vorm van screens. Een voorstel hoe een en ander op een passende wijze is uit te voeren wordt tegemoet gezien evenals monsters van de belangrijkste toe te passen materialen en kleuren. Een vervolg wordt tegemoet gezien.

Plan 20

Zaaknr : WO/2021/0903
Omschrijving Project : Het bouwen van 48 appartementen (Markiezaten, project Dalwachters, gebouw De Hertog)
Locatie : Beemdkroon 124 t/m 218 (even), Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : Niet aanwezig

Plan 21

Zaaknr : OW/2025/267
Omschrijving Project : Het plaatsen van transparante balkonbeglazing
Locatie : Beemdkroon 176, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-118442

Plan 22

Zaaknr : OW/2025/252
Omschrijving Project : Het realiseren van een nieuw clubhuis
Locatie : Zoomvlietweg 66, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-117965

Plan 21

Zaaknr : OW/2025/231
Omschrijving Project : Het realiseren van een nieuwbouw woning
Locatie : Kadastraal Perceel sectie F, nr. 10902, Blauwborst
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel (beeldregie Blauwborst)
SWF-nummer : SAM-115947

Plan 22

Zaaknr : OW/2025/219
Omschrijving Project : Het plaatsen van een hekwerk en vlaggenmasten op het voterrein
Locatie : Vang 13, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel (beeldkwaliteitsplan Oude Molen en Kop van Vijf)
SWF-nummer : SAM-113587

Plan 23

Zaaknr : OW/2025/199
Omschrijving Project : Het verbouwen en vergroten van een woning
Locatie : Nieuwe Molenweg 69, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-116945

Plan 24

Zaaknr : OW/2025/244
Omschrijving Project : Het realiseren van een in-/uitrit en het plaatsen van een schutting
Locatie : Hollandhaven 9 A, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel (beeldregieplan: Geertruidapolder)
SWF-nummer : SAM-118487

Plan 27

Zaaknr : OW/2025/213
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde woning.
Locatie : Lepelstraatseweg 15, Lepelstraat
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-113660

Plan 28

Zaaknr : OW/2025/170
Omschrijving Project : Het kappen van een boom
Locatie : Kladde 34, Lepelstraat
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Waarde Cultuurhistorie
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-117117

Secretarisplannen

Plan 29

Zaaknr : OW/2025/97
Omschrijving Project : Het plaatsen van handelsreclame
Locatie : Sint-Josephstraat 70 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-109147
Advies : **Akkoord** met het plaatsen van handelsreclame. Gelet op de eerdere bemerking van de commissie. In dit nieuwe voorstel is hieraan voldoende tegemoetgekomen.