

# Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

## 22 juli 2024

### Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

**Aanwezig** : de heer M. Raaijmakers (waarnemend voorzitter) en de heer P. Mannaerts (lid),  
de heer T. Jansen 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** : Digitaal via MS-Teams ( link: [https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_ODUwMjliOGUtYWU1Mi00OTUwLWJmZGEtYjk2NDQ2MmY3ZDY5%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2282240872-c0ec-4cdf-8a85-d75140af1a95%22%2c%22Oid%22%3a%22b6524f6e-cae4-4233-a35c-e053558da071%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ODUwMjliOGUtYWU1Mi00OTUwLWJmZGEtYjk2NDQ2MmY3ZDY5%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2282240872-c0ec-4cdf-8a85-d75140af1a95%22%2c%22Oid%22%3a%22b6524f6e-cae4-4233-a35c-e053558da071%22%7d) )

---

### Plannen met toelichting

**10:00 - 10:20 uur:** **Plan 1**  
**Antwerpsestraat 11**  
De heer L. (Laurijs) Weyts (Weyts architecten)

**10:30 – 10:50 uur:** **Plan 2**  
**Jan Borghoutsplein 10 (Cort Heiligerskazerne)**  
Mevrouw L. Giménez (Spring architecten)

#### Plan 1

Zaaknr	: OW/2024/513
Omschrijving Project	: Het wijzigen van het rijksmonument en het vergroten/ vernieuwen van de aanbouw
Locatie	: Antwerpsestraat 11 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Vorig advies	: <b>Aanhouden</b>

De architect licht de bevindingen uit het bouwhistorisch rapport en de aanvullende set tekeningen op het bouwplan toe. De commissie heeft kennisgenomen van de aanvullende stukken. Ze geeft aan dat met de aanvulling van het bouwhistorisch rapport er nu ook contact op kan worden genomen met de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed. Dit is nog niet gebeurd, en gelet op het verdere proces adviseert de commissie aan de gemeente hen nu al in het proces te betrekken.

De commissie is van mening dat in het bouwhistorisch rapport de waarde stelling van wat reeds gesloopt is, onvolledig is. Er wordt uitgegaan van een reeds gesloopte toestand van uitbouw, vloervelden en vensters, terwijl ook deze sloop nog ter beoordeling ligt. De commissie verzoekt hier het bouwhistorisch rapport op aan te vullen. Mogelijks kan er a.d.h.v. ouder beeldmateriaal worden vastgesteld wat de waarde was van de verdwenen onderdelen, ondanks dat deze niet meer aanwezig is in het rijksmonument. De commissie vraagt zich aanvullend ook af waarom de bouwkundige hoofdstructuur (gevels, vloeren, wanden, kapconstructie) in zijn totaliteit niet hoog is gewaardeerd en deze waardering niet is onderbouwd in de interne waarde stelling. Graag ontvangen zij hiervan een verdere onderbouwing in het rapport.

Naar aanleiding van het bouwhistorisch rapport mist de commissie een algemene restauratievisie van de architect, over de aanstaande opgave, gerelateerd aan de cultuurhistorische waarde en de technische staat van het pand. In deze visie kan worden toegelicht hoe naar aanleiding van de waarde stelling in het bouwhistorisch onderzoek kan worden omgegaan met de gewenste restauratie en verduurzaming van het rijksmonument. Aangezien de commissie in de beoordeling vertrekt vanuit de situatie voorafgaand aan de reeds voltrokken illegale sloop, dient de onderbouwing zich zowel toe te spitsen op de reeds gesloopte, als de nog te wijzigen onderdelen. Hiermee kan wel rekening gehouden worden met de slechte bouwkundige staat van de onderdelen, zoals de reeds toegelichte begane grondvloer. Bijvoorbeeld door dit met fotomateriaal te onderbouwen. De commissie geeft aan dat de technische staat vanzelfsprekend een reden zou kunnen zijn voor vervanging van een bepaald onderdeel, maar dat bij een rijksmonument voor zowel het exterieur als interieur, de restauratieladder hiervoor het uitgangspunt is. Hierbij staat in het beginsel behoud voor vernieuwing/vervanging en wordt bij vervanging bij voorkeur gewerkt met hetzelfde materiaal en/of eenzelfde techniek. Een concrete en nauwkeurige omschrijving van de werkzaamheden, aangevuld met complete detailtekeningen en vermelding van de toegepaste materialen, is onontbeerlijk bij het aanvragen van de vergunning.

In aanvulling tot wat tijdens het overleg werd toegelicht, wilt de commissie graag nog aangeven dat zij bij de nu noodzakelijke - uit de sloop voortvloeiende - vernieuwing, een gedegen verduurzaming die het pand gereed maakt voor de toekomst zeker voorstelbaar vindt, mits deze in evenwicht met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument kan worden ontworpen.

Voor wat betreft de detaillering van de vensters in de voorgevel spreekt de commissie de twijfel uit of de juiste referentie is gebruikt. De architect licht toe dat het buurpand geen juiste referentie is (nr. 13) maar dat er is gekeken naar de vensters van nr. 3. De commissie geeft aan dat zij met die kennis het advies achteraf zullen aanvullen. Hierbij geeft zij aan dat het van belang is dat de kenmerken van het venster van het rijksmonument leidend zijn en dat de kenmerken van een naastgelegen pand (nr.3) enkel over te nemen zijn indien gelijk zijn aan de gesloopte vensters. De commissie verzoekt de detaillering aan te passen op basis van archiefbeelden of recent beeldmateriaal, gemaakt vlak voor de sloop. Omdat de commissie graag duidelijkheid verkrijgt over de exacte status van het monument op dit moment, zijn de slooptekeningen te globaal. De commissie verzoekt dit met meer precisie te definiëren. Welke onderdelen zijn reeds weggehaald? Zijn er nog bestaande vloerbalken?

Zo ja, waar liggen deze dan? De commissie ziet een verdere uitwerking hiervan, samen met de bovengenoemde punten graag tegemoet.

---

#### Plan 2

Zaaknr : OW/2024/882  
Omschrijving Project : Het realiseren van appartementen "Cort Heijgerskazerne"  
Locatie : Jan Borghoutsplein 10 te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde

---

#### Plan 3

Zaaknr : OW/2024/884  
Omschrijving Project : Het uitbreiden en renoveren van de woning/ monument  
Locatie : Zweedsestraat 1 te Halsteren  
Type aanvraag : Aanvr. Beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Gemeentelijk monument  
Vorig advies : **Akkoord op hoofdlijnen**

De commissie is op hoofdlijnen akkoord met de voorgestelde uitbouw. De commissie ziet dat de intentie er is om het oorspronkelijke lijnenspel van de geschenkwoning op te pakken in de zijgevel van het monument en deze door te zetten in de aanbouw. Echter is de lijn van de onderdorpel van het raam in de voorgevel hiervoor maatgevend. De commissie adviseert om deze hoogte aan te houden bij de tussenligger van het zijraam en de stapeldorpel in de deur en de ramen in de nieuwe aanbouw. De commissie is akkoord met de ramen en deuren in de achtergevel van de aanbouw. De kleurstelling van het deurkozijn en de deur in de aanbouw (bijkeuken) dient in één gelijke kleur te worden uitgevoerd voor een rustig geheel. De commissie ziet uitgewerkte gevel en detailtekeningen graag ter beoordeling tegemoet. De commissie gaat er bij de beoordeling vanuit dat de voordeur nu niet wordt aangepast, wanneer de voordeur (later) wel wordt aangepast adviseert de commissie de oorspronkelijke belijning over te nemen, zodat de geschenkwoning weer zo veel mogelijk in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm wordt teruggebracht.

---

#### Plan 4

Zaaknr : OW/2024/397  
Omschrijving Project : Het vervangen van kozijnen en het plaatsen van een kelderluik  
Locatie : Noordzijde Haven 26a  
Type aanvraag : Aanvr. Beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Gemeentelijk monument en Beschermd stadsgezicht  
Vorig advies : **Aanhouden**

Ondanks de positieve grondhouding op het vooroverleg dient voor een juiste beoordeling het bouwplan te worden aangevuld met uitgewerkte detailtekeningen van zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Gelet op de monumentale status van het pand geeft de commissie aan dat in de basis behoud gaat voor vernieuwing. Ondanks dat is vernieuwing indien noodzakelijk en aangetoond wel voorstelbaar. De commissie is akkoord met het T-venster maar niet akkoord met het toe te passen stolpkozijn en stelt voor om een draai-kiepraam toe te passen met meer verfijnde subtielere schuifraam-detaillering. In afwachting van een nadere uitwerking wordt de advisering aangehouden.

---

#### Plan 5

Zaaknr	: OW/2024/812
Omschrijving Project	: Het vervangen en vergroten van de dakkapel in het voordakvlak
Locatie	: Koepeldwarsstraat 21 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. Beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Vorig advies	: <b>Nog niet akkoord</b> met het plaatsen van de dakkapel.

De afmeting van de dakkapel is akkoord. De uitvoering is kunststof en Keralit is echter niet akkoord. Het project ligt binnen het rijksbeschermd stadsgezicht, in de 19e-eeuwse schil. Een passende materialisering en zorgvuldige detaillering is van groot belang om deze waarden te behouden. De commissie adviseert daarom meer traditionele materialen toe te passen, in overeenstemming met deze centrumomgeving (zoals, hout, zink etc.). De commissie ziet een aangepast voorstel graag tegemoet.

---

#### Plan 6

Zaaknr	: OW/2024/587
Omschrijving Project	: Het verbouwen en vergroten van een bovenwoning tot 2 appartementen
Locatie	: Zuivelstraat 10a te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht en Beeldbepalend pand

---

#### Plan 7

Zaaknr	: OW/2024/624
Omschrijving Project	: Het restaureren van het gehele pand, het aanpassen van de entree en het vervangen van de bestaande markiezen
Locatie	: Hoogstraat 2 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en Beschermd stadsgezicht

---

#### Plan 8

Zaaknr	: OW/2024/702
Omschrijving Project	: Het plaatsen van zonnepanelen
Locatie	: Williamstraat 29 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht

---

#### Plan 9

Zaaknr	: OW/2024/706
Omschrijving Project	: Renovatie van woningen
Locatie	: Vossenpad 2 t/m 28 te Lepelstraat
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: <b>Akkoord op hoofdlijnen</b> met het renoveren van de woning. Graag ontvangt de commissie ter nadere beoordeling de kleur- en materiaalstaat van de nieuw toe te passen materialen. Met name

de houtsoort en afwerking van de nieuw toe te voegen houten pergola.

---

#### Plan 10

Zaaknr : OW/2024/784  
Omschrijving Project : Het bouwen van 76 woningen  
Locatie : Hart van Halsteren te Halsteren  
(Bernharstraat, Sint Maartensplein, Julianastraat, Schoolstraat)  
Type aanvraag : Omgevingsvergunning  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Vorig advies : **Akkoord** met het bouwen van 76 woningen.

Het gewijzigde voorstel wordt besproken met de architect en de aanvrager tijdens de vergadering. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de eerdere opmerkingen van de commissie. Complimenten voor de architect die is gekomen tot deze passende oplossing voor wat betreft de dakkapellen van de meerlaagse woningen. Als suggestie geeft de commissie nog mee om te onderzoeken of de dakrand van de dakkapel in het detail iets smaller uitgevoerd kan worden zodat deze iets subtieler zal ogen.

---

#### Plan 11

Zaaknr : OW/2024/620  
Omschrijving Project : Het realiseren van bedrijfsunits  
Locatie : Wouwsestraatweg  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Vorig advies : **Aanhouden**

De commissie is op hoofdlijnen positief over de nieuwe ontwikkeling, mede gezien de mogelijkheden die het omgevingsplan hier biedt. De bakstenen en de houten bekleding die worden toegepast bij de overgang (zijde Papaverstraat) juicht de commissie toe. De commissie verzoekt echter voor een betere aansluiting bij de bestaande bebouwing in deze straat, in plaats van de sandwichbeplating de bakstenen gevel verder door te zetten. Dit in ieder geval tot het eerste stramien om de hoek. Graag ziet de commissie ook nog een voorstel en uitwerking van mogelijke installaties en/of zonnepanelen op tekening. Een aangepast/ aangevuld voorstel wordt tegemoet gezien.

---

#### Plan 12

Zaaknr : OW/2024/156  
Omschrijving Project : Het oprichten van een woongebouw voor 46 appartementen (Dalwachter, blok D)  
Locatie : Beemd Kroon 2 t/m 46a te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Vorig advies : **Aanhouden**

De commissie merkt op dat de liftopbouw zoals deze nu vlak langs de dakrand omhoogkomt niet eerder was verwerkt op de tekeningen en visualisaties in het vooroverleg. De commissie ontvangt ter beoordeling graag een detailtekening van de liftopbouw. Ze verzoekt de liftopbouw zo veel mogelijk terugliggend te detailleren, zodat deze het aanzicht van deze gevel niet verstoort. Daarnaast dient op de detailtekening de kleur en materiaalafwerking aangegeven te worden.

---

**Plan 13**

Zaaknr : OW/2024/716  
Omschrijving Project : Het wijzigen van de gevel  
Locatie : Antwerpsestraatweg 146 te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Vorig advies : **Aanhouden**

De commissie is in principe akkoord met het wijzigen van de gevelindeling. De commissie ontvangt graag ter beoordeling uitgewerkte detailtekeningen van de nieuwe situatie (gevel, kozijnen, ramen), waarbij ook zichtbaar wordt hoe de gevel wordt aangeheeld. Verder zien zij graag de bestaande en gewijzigde plattegrondtekeningen tegemoet t.b.v. de 'leesbaarheid' van het project.

---

**Plan 14**

Zaaknr : OW/2024/853  
Omschrijving Project : Het vervangen van de buitenschil van de loods (gevel en dak)  
Locatie : Dr. Ir. van Veenweg 8 te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde

---