

# Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

## Datum 23 juni 2025

### Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

**Aanwezig** : de heer A. Groenewegen (voorzitter) en de heer P. Mannaerts (lid), de heer M. Raaijmakers (vervangend lid), de heer M. de Jong (adviseur erfgoed) en de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten, toehoorder)

**Secretariaat** : mevr. J. de Hoon (secretaris)

**Tijd** : 09:00

**Kamer** : Heerenkamer - Coorensolder

### Plannen met toelichting

**10:00 uur:** **Noordzijde Zoom 72**  
De heer Welschot (architect)

**11:00 uur:** **Jan Borghoutsplein 10 "Cort Heiligerskazerne"**  
De heer van de Wetering (architect)  
Mevrouw Gimenez Puerta (architect)

---

#### Plan 1

|                      |                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                   |

De commissie heeft het aangepaste voorstel voor het uitbreiden van de woning aan de Noordzijde Zoom 72 in de vergadering besproken met de architect. Dhr. Welschot geeft een toelichting op de gemaakte keuzes en de nu voorliggende opzet van het plan. Ook geeft hij aan dat op verzoek van de opdrachtgever de uitbreiding iets dieper naar achter wil doorzetten. De commissie waardeert het onderzoek dat de architect met zijn opdrachtgevers uitvoert om de mogelijkheden te verkennen. Belangrijk voor de commissie is het uitgangspunt dat de uitbreiding ten opzichte van de bestaande woning voldoende ondergeschikt blijft en er op een goede manier op aansluit om de monumentale waarden zo veel mogelijk te behouden en niet aan te tasten. De commissie is van mening dat het voorstel met de huidige topgevel met wolfseind onvoldoende ondergeschikt zal overkomen en het beeld te zeer zal verstoren. Hiervoor is een volledig eindschild zoals bij de vorige behandeling aangegeven rechtsboven op pagina 8 wel passend. De commissie vindt een symmetrische opzet (gootlijn aan beide zijden op dezelfde hoogte en doorlopend in de achtergevel) met als gevolg een iets smallere uitbouw, beter passend en tot een rustiger beeld leiden. Een oplossing met gelijke goothoogtes heeft dhr. Welschot als alternatief ook geschetst en bij zich, echter is daar de nokhoogte verhoogd, wat qua ondergeschiktheid ongewenst is. De aansluiting op de bestaande rechter uitbouw zal op een geloofwaardige manier vormgegeven dienen te worden met voldoende maat, bijvoorbeeld met een iets bredere glazen overgang zoals nu voorgesteld. Wanneer het profiel van de uitbouw niet hoger wordt en het volume daarmee smaller blijft, ziet de commissie wel mogelijkheden om de gevraagde extra diepte hier te realiseren. De gemaakte keuze om de uitbreiding anders te materialiseren in het dak (leipan oranje, natuurlijk materiaal) levert een heldere overgang en aansluiting op. In de bestaande achtergevel is het belangrijk om de doorbraak, die ten behoeve van de uitbouw gemaakt wordt, intern ook afleesbaar te houden door ook links een deel van de wand te behouden. Nogmaals wordt het bij de uitbouw verlagen van het vloerpeil genoemd, omdat dit mogelijk kan bijdragen aan de zoektocht naar een passende oplossing. De architect geeft aan een en ander met zijn opdrachtgevers te zullen bespreken en te onderzoeken en mogelijk met een aangepast voorstel te zullen komen. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden

---

#### Plan 2

|                      |                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2024/882                                              |
| Omschrijving Project | : Het realiseren van appartementen "Cort Heijigerskazerne" |
| Locatie              | : Jan Borghoutsplein 10, Bergen op Zoom                    |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                           |
| Behandeling          | : Vervolgbehandeling (OW)                                  |
| Waarde               | : Geen bijzondere waarde                                   |
| Welstandniveau       | : Soepel                                                   |
| SWF-nummer           | : SAM-152580                                               |
| Vorig advies         | : In principe akkoord                                      |

De commissie uit haar waardering voor de gemaakte studies en de zorgvuldige wijze waarmee door de architecten de mogelijkheden en de gevolgen van ontwerpkeuzes zijn onderzocht. De oorspronkelijke architectuur krijgt met het nu voorliggende plan een passende hervertaling. Hoewel de lagere borstwering de voorkeur heeft van de commissie kan zij zich de oplossing met de iets hogere borstwering ook voorstellen. De commissie vraagt zich nog wel af of het overstek van de goot (zo veel mogelijk) in overeenstemming met de bestaande is. Bij de risaliet oogt deze dieper, met name aan de zijgevels ervan, en gaat daarmee werken als een "pet". Dit lijkt niet de bedoeling. Aandacht wordt ook gevraagd voor de hoogte van de goten, bestaand lijkt deze

smaller (25 cm.). Een visueel smallere uitvoering, die gelijk is aan de goot van het hoofdgebouw, heeft de voorkeur. De commissie wijst er nogmaals op om, mede gelet op duurzaam hergebruik, de witte hoeksteentjes en de sluitsteen onder de ronde vensters uit de bestaande bouw te hergebruiken in de nieuwbouw. In dit verband wordt ook aangegeven dat in het nieuwe ontwerp het bijzondere detail ter plaatse van de HWA's/ gootklossen gemist wordt. De eerder gevraagde aandacht voor: de uitwerking van de installaties (zonnepanelen, installaties t.b.v. verwarming en ventilatie etc.), de inpassing van postkasten, bellentableau en een eventuele naamaanduiding, de manier waarop screens worden aangebracht en een voorstel voor een uniforme oplossing voor balkonbeglazing, blijft staan. De commissie ziet een aanvraag met belangstelling tegemoet.

---

### Plan 3

|                      |                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2025/161                                                               |
| Omschrijving Project | : Het transformeren van een winkel met bovenwoning (en) tot 3 appartementen |
| Locatie              | : Bosstraat 15, Bergen op Zoom                                              |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                                            |
| Behandeling          | : Vervolgbehandeling (OW)                                                   |
| Waarde               | : Beschermd stadsgezicht                                                    |
| Welstandniveau       | : Bijzonder                                                                 |
| SWF-nummer           | : SAM-152519                                                                |
| Vorig advies         | : (Nog) niet akkoord                                                        |

Het voorstel voor het transformeren van een winkel met bovenwoning tot 3 appartementen bij het pand aan de Bosstraat 15 is in de vergadering besproken. De commissie staat niet negatief tegenover het initiatief op zich, maar is van mening dat nog niet ingestemd kan worden met de nu voorgestelde gevelopzet die nog niet overtuigt. De commissie geeft aan het hier passender te vinden om bij de gevelopzet en indeling juist uit te gaan van de bestaande karakteristiek van de na-oorlogse architectuur, dan om selectief terug te grijpen op eerdere bouwperiodes van het daarna sterk gewijzigde pand. Dit ook om afwisseling in het gewenste diverse straatbeeld te behouden en aan te sluiten op de uitstraling van het naburige pand. De commissie ziet een aangepast voorstel tegemoet.

---

### Plan 4

|                      |                                           |
|----------------------|-------------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2025/690                             |
| Omschrijving Project | : Het wijzigen van de handelsreclame      |
| Locatie              | : Zuivelstraat 26, Bergen op Zoom         |
| Type aanvraag        | : Aanvr. beschikking behandelen           |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                     |
| Waarde               | : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht |
| Welstandniveau       | : Bijzonder                               |
| SWF-nummer           | : SAM-150773                              |

---

### Plan 5

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2025/397                                     |
| Omschrijving Project | : Het slopen van een schuur                       |
| Locatie              | : Van Dedemstraat 5, Bergen op Zoom               |
| Type aanvraag        | : Aanvr. beschikking behandelen                   |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                             |
| Waarde               | : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht |
| Welstandniveau       | : Bijzonder                                       |
| SWF-nummer           | : SAM-151302                                      |

---

**Plan 6**

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2025/663                                     |
| Omschrijving Project | : Het bouwen van een veranda en schuur            |
| Locatie              | : Zuidzijde Haven 85, Bergen op Zoom              |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                  |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                             |
| Waarde               | : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht |
| Welstandniveau       | : Bijzonder                                       |
| SWF-nummer           | : SAM-149674                                      |

---

**Plan 7**

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2025/672                                     |
| Omschrijving Project | : het vervangen van de voorpui                    |
| Locatie              | : Zuivelstraat 16, Bergen op Zoom                 |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                  |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                             |
| Waarde               | : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht |
| Welstandniveau       | : Bijzonder                                       |
| SWF-nummer           | : SAM-149680                                      |

---

**Plan 8**

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2025/357                          |
| Omschrijving Project | : Installeren van HR++(+) glas         |
| Locatie              | : Gertrudisboulevard 1, Bergen op Zoom |
| Type aanvraag        | : Aanvr. beschikking behandelen        |
| Behandeling          | : Vervolgbehandeling (OW)              |
| Waarde               | : Geen bijzondere waarde               |
| Welstandniveau       | : Soepel                               |
| SWF-nummer           | : SAM-148954                           |
| Vorig advies         | : Aanhouden                            |

De commissie heeft het voorstel voor het isoleren van de woning aan de Gertrudisboulevard in de vergadering besproken. Zij onderschrijven het nut en de noodzaak voor verduurzamen en isoleren, maar de wijze waarop dit nu bij dit pand wordt voorgesteld wordt echter enorm betreurd. Met de uitvoering als aangegeven wordt de aanwezige, gewaardeerde architectuur van de woning ontkent en zullen de specifieke kozijndetailleringen en het bijbehorende glas-in-lood volledig verdwijnen. De commissie spreekt de wens uit om te proberen om deze bijzonderheden bij dit karakteristiek pand te behouden. Zij adviseert, ook vanuit duurzaamheid, om de bestaande kozijnen als uitgangspunt te nemen voor het plaatsen van isolatieglas en indien dit niet mogelijk is te kiezen voor vernieuwing in hout met een indeling en profilering van kozijn- en raamhout gebaseerd op het origineel. Voor het glas-in-lood wordt voorgesteld uit te gaan van achterzetbeglazing waardoor het originele glas gehandhaafd kan worden. De advisering wordt aangehouden.

---

**Plan 9**

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2024/1058                                                            |
| Omschrijving Project | : Het transformeren van een winkel met bovenwoning naar a 5 appartementen |
| Locatie              | : Burgemeester van Hasseltstraat 80, Bergen op Zoom                       |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                                          |
| Behandeling          | : Vervolgbehandeling (OW)                                                 |
| Waarde               | : Beschermd stadsgezicht                                                  |

SWF-nummer : SAM-150229

Vorig advies : Aanhouden

Het voorstel voor het transformeren van een winkel met bovenwoning naar 5 appartementen bij het pand aan de 80 en aan de Zuid-Oostsingel, gelegen binnen het beschermd gezicht, is in de vergadering besproken. De commissie geeft aan een positieve grondhouding te hebben over het voorstel. Zij denkt dat dit tot een mooi plan kan leiden wat daarnaast een verbetering van de huidige situatie tot gevolg kan hebben.

De afdeling stedenbouw van de gemeente heeft aangegeven dat ze op deze locatie kan instemmen met de beoogde bouwhoogte in relatie tot het beschermd stadsgezicht. Voor de zijde aan de Burgemeester van Hasseltstraat merkt de commissie op dat zij van mening is dat dakopbouw op de nu voorgestelde wijze dominant overkomt en nog onvoldoende afstemming/aansluiting heeft bij de bestaande gevelopzet. Mogelijk dat het terugleggen van de opbouw ten opzichte van de voorgevel en/of het toepassen van een schuine kap hiervoor een oplossing is. Ook de materiaalkeuze kan hierin helpen, bijv keramische pannen ipv zinken plaatmateriaal. De uitvoering van de goot verdient hierbij ook een bij het pand passende uitwerking. Gezien de gewijzigde bestemming naar wonen vraagt de indeling van de gevel op de begane grond ook om een aanpassing die meer een woonhuisuitstraling krijgt dan nu voorgesteld.

Voor de zijde aan de Zuid-Oostsingel onderschrijft de commissie de bemerking van de stedenbouwkundige om de kapvorm niet door te trekken tot onder de tweede bouwlaag, maar de kap slechts toe te passen op de bovenste bouwlaag. Dit geeft het plan een minder massale hoofdropzet een grotere aansluiting bij de belendingen. Ook hier de vraag of zink het meest passende materiaal is. De grote gevelopening op de verdieping met Franse balkons wordt hier minder passend gevonden en is erg grootschalig. Ook hier vraagt de gevelopzet om meer woonhuisuitstraling. De advisering wordt in afwachting van aangepaste voorstellen aangehouden.

---

#### Plan 10

Zaaknr : OW/2025/711

Omschrijving Project : Het realiseren van een uitbouw met souterrain

Locatie : Hippocrateslaan 53, Bergen op Zoom

Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen

Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)

Waarde : Geen bijzondere waarde

Welstandniveau : Soepel

SWF-nummer : SAM-147864

Vorig advies : Akkoord

Het voorstel voor het realiseren van een uitbouw met souterrain bij de woning aan de Hippocrateslaan 53 is in de vergadering behandeld. De commissie stemt in met dit voorstel, dit mede gezien de specifieke locatie en de afstemming op de bestaande bebouwing

---

#### Plan 11

Zaaknr : OW/2025/329

Omschrijving Project : Het realiseren van 15 appartementen

Locatie : Antwerpsestraatweg 188, Bergen op Zoom

Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg

Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)

Waarde : Geen bijzondere waarde

Welstandniveau : Soepel

SWF-nummer : Niet aanwezig (ivm stroing)

Vorig advies : Aanhouden

Het voorstel voor het realiseren van 15 appartementen aan de Antwerpsestraatweg 188 is in de vergadering besproken. Dhr. Aarts (architect) en dhr. Ringoot (aanvrager) waren digitaal in de vergadering aanwezig voor toelichting en overleg. Er wordt een aangepast voorstel getoond waarbij is gereageerd op de eerder gemaakte bemerkingen en voorstellen.:

- Er is een verschil gemaakt tussen de twee delen en de entreepartij is minder "uitgesproken" en sluit beter aan bij het geheel. Het entree-element is teruggeplaatst en rustiger opgezet, het past nu ook qua vorm, materiaal en kleur beter bij het rechterdeel. Dit zorgt ervoor dat het geheel meer samenhang krijgt, terwijl het complex er toch door gemarkeerd wordt.
- Bij de bestaande Bellevue zijn zoveel mogelijk details behouden en is voorzien van een nieuwe dakopbouw met zinken kap. De symmetrie in de gevel van Bellevue is overgenomen.
- Het daklandschap en de dakkapellen zijn aangepast. De dakkapellen hebben een borstwering gekregen, waardoor de dakvlakken minder worden aangetast. Afzonderlijke dakkapellen worden passender gevonden dan geclusterde dakkapellen.
- Ten behoeve van de overgang tussen publiek en privaat is er groen toegevoegd. In overleg met de gemeente kan dit nog iets sterker worden aangezet om de overgang nog meer te verzachten.
- De achterzijde is beter in beeld gebracht. De materiaalkeuze aan de achterzijde is rustig gehouden om een meer samenhangend geheel te creëren. De echte achtergevel blijft recht, maar de hoekaansluiting moet nog worden uitgezocht. De kop wordt hier gevormd door de dakvlakken.

De commissie reageert positief op de nu getoonde gewijzigde opzet. Het plan is eenduidiger geworden, heeft meer rust gekregen en oogt in zichzelf evenwichtiger. De entree is als een logischer volume vormgegeven dat beter in evenwicht is waardoor het nog wel allure heeft maar minder dominant oogt. De wisseling van materiaal tussen beide volumes is nu groter/ meer uitgesproken, maar het geheel heeft een eigen kwaliteit gekregen die hier zeker passend wordt gevonden. De dakelementen zijn nu duidelijker dakkapellen geworden, wat wordt positief gevonden hoewel het er niet minder zijn geworden. Gevraagd wordt of ze nog net iets smaller (minder breed) kunnen worden waardoor ze minder vierkant worden. Dit maakt ze net iets eleganter qua verhouding en er blijft ook net iets meer dakvlak in beeld. Een slanker model maakt dat het aantal eerder acceptabel is.

De achterzijde vraagt nog aandacht en zal nog duidelijker inzichtelijk gemaakt dienen te worden. De architect zegt dit ook toe. Bij de flauwe hoek gaat het dakvlak nu over in een rechte gevel. Dit maakt de achterzijde erg "zwaar". Door het zinken felsdak hier ook overhoeks door te trekken, dit gevelvlak terug te leggen en de dakrand door te zetten oogt dit geveldeel beter aangesloten en minder hoog. De noodzakelijke/ gewenste openingen kunnen hier wel gehandhaafd blijven, m.u.v. het balkon op de verdieping. Deze zal aangepast dienen te worden aan deze nieuwe oplossing en niet tot in de hoek door kunnen lopen. Hoe de wachtgevel aan de Bellevuekant eruit komt te zien, zal nog verduidelijkt worden. Het voorstel is om dit in zink door te zetten. Een en ander zal nog aangeleverd worden op tekening. Een verder aangepast en aangevuld voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien.

---

#### Plan 12

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2025/661                     |
| Omschrijving Project | : Het bouwen van een loods        |
| Locatie              | : Hollandhaven 10, Bergen op Zoom |
| Type aanvraag        | : Aanvr. beschikking behandelen   |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)             |
| Waarde               | : Geen bijzondere waarde          |
| Welstandniveau       | : Soepel                          |
| SWF-nummer           | : SAM-147460                      |

---

#### Plan 13

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2025/615                          |
| Omschrijving Project | : Het realiseren van een carport       |
| Locatie              | : Kapitein Lentingsingel 68, Halsteren |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg       |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                  |
| Waarde               | : Geen bijzondere waarde               |

Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-147679

---

**Plan 14**

Zaaknr : OW/2025/682  
Omschrijving Project : Het realiseren van een nieuwbouw woning  
Locatie : Kadastraal perceel sectie F, nr. 10770 (Sportlaan 31), Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-149111

---

**Plan 15**

Zaaknr : OW/2025/436  
Omschrijving Project : Het realiseren van een woning  
Locatie : Kadastraal Perceel F 10686 (Sportlaan 74), Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-147528

---

**Plan 16**

Zaaknr : OW/2025/777  
Omschrijving Project : Het vervangen van een vloer  
Locatie : Dorpsstraat 73, Halsteren  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Gemeentelijk monument  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : Niet aanwezig (i.v.m. technische storing)

---

## SECRETARISPLANNEN

**Plan 17**

Zaaknr : OW/2025/611  
Omschrijving Project : Vervangen van het huidige RTU/SA Systeem voor een nieuw SA Systeem.  
Locatie : Antwerpsestraatweg 560, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Cultuurhistorische waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-143186  
Vorig advies : Akkoord onder voorwaarde

Het voorstel voor het plaatsen van een prefab unit is in de vergadering behandeld. De opzet wordt hier gezien de specifieke situatie en de nagenoeg ingesloten ligging mogelijk geacht. Wel dient de unit uitgevoerd te worden in een donkere kleur, bijv een donkere grijs tint. Hierdoor zal de unit nog minder opvallen en zich logischer voegen

in de omgeving. Een kleurvoorstel wordt nog tegemoet gezien voor een eindbeoordeling.

---

**Plan 18**

|                      |                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zaaknr               | : OW/2025/618                                                                               |
| Omschrijving Project | : Het maken van enkele nieuwe gevelopeningen en het plaatsen van een pergola bij de entree. |
| Locatie              | : Jacob Obrechtlaan 3, Bergen op Zoom                                                       |
| Type aanvraag        | : Aanvr. beschikking behandelen                                                             |
| Behandeling          | : Vervolgbehandeling (OW)                                                                   |
| Waarde               | : Geen bijzondere waarde                                                                    |
| Welstandniveau       | : Soepel                                                                                    |
| SWF-nummer           | : SAM-143158                                                                                |
| Vorig advies         | : Akkoord onder voorwaarde                                                                  |

Het voorstel voor het aanbrengen van enkele kleine wijzigingen in de eerder positief beoordeelde gevelopzet van het pand aan de Jacob Obrechtlaan 3 is in de vergadering behandeld. De commissie stemt in met het voorgestelde plan indien de nieuwe gevelelementen beter inspelen op de gevelopzet en de daarin al opgenomen gevelelementen. Dit kan bijvoorbeeld door te kiezen voor een uitvoering/maatvoering/uitlijning met de dubbele draaikiepramen, zoals rechts reeds aanwezig. Een voorstel wordt tegemoet gezien.

---