

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

29 april 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 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%22b6524f6-cae4-4233-a35c-e053558da071%22%7d)

Plannen met toelichting

- | | |
|--------------------|---|
| 10:20 -10:40 uur: | Plan 1
Hart van Halsteren
De heer van der Pluim |
| 10:40 – 11:00 uur: | Plan 2
Heimolen 81b
De Heer J. (John) Aarnoudse |
| 11:00 – 11:20 uur: | Plan 3
Heimolen 81a
De Heer F. (Ferry) den Ridder |

Plan 1

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

Stedenbouwkundige van de gemeente geeft een korte toelichting op het bouwplan. De commissie acht de hoofdopzet passend en geeft aan vertrouwen te hebben in de uitwerkingen op basis van wat er nu getoond wordt. De commissie ontvangt ter nadere beoordeling graag de volgende punten:

1. Plattegrondtekeningen;
2. Invulling van zij- en achtergevels;
3. Duidelijkere situatietekening waarop de inrichting van de parkeeroplossing en hofjes in beeld wordt gebracht;
4. Alle toe te passen installaties (zonnepanelen, airco- warmtepomp units, ventilatieroosters, of andere dak- en geveldoorbrekingen etc.);
5. De voorgestelde dakkapellen op het voordakvlak voldoen niet aan de objectgerichte criteria uit de nota ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:
 - Afstand tot goot/dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m;
 - Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 0.50 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren;
 - Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak en maximaal 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
 - Op het voordakvlak breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m., gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel;
 - Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m;

De commissie nodigt de architect uit om, bij aanvullende/ aangepaste tekeningen, een mondelinge toelichting te komen geven over het project. In afwachting op de gevraagde gegevens/ nader overleg wordt de advisering aangehouden.

Plan 2

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	: Niet akkoord

Ontwerp voor de woning heeft een onsamenvattend beeld. De gemaakte ontwerpkeuzes zijn niet duidelijk voor de commissie. Er wordt gebruik gemaakt van te veel verschillende stijlelementen. Het ontwerp oogt daardoor onrustig. Dit betreft zowel de hoofdvorm, de gevelopzet, de gevelelementen als de toe te passen materialen en kleuren. Er dienen duidelijke keuzes te worden gemaakt voor een rustiger meer samenhangend ontwerp met voldoende architectonische uitstraling. Tenslotte vraagt de commissie zich af waarom is gekozen voor de nu getekende, iets gedraaide situering van de woning op de kavel. De woning staat niet evenwijdig aan de weg maar ook niet haaks op de zijdelingse perceelsgrenzen. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 3

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	: 1e behandeling (OW)

Plan 4

Zaaknr	: OW/2024/347
Omschrijving Project	: Het renoveren van het dak
Locatie	: Noordsingel 57 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Vorig advies	: Aanhouden

In hoofdopzet kan de commissie instemmen met het voorstel voor de dakrenovatie bij dit gemeentelijk monument. De commissie vraagt zich bij het gootdetail af of het zink in zijn geheel wordt vernieuwd, om een goed aansluitend detail te krijgen. De commissie ontvangt hier graag duidelijkheid over. Voor wat betreft de nokvorst adviseert de commissie om deze in de specie aan te brengen. Daarnaast ontvangt de commissie graag een detail van de hoekkepers. Voor detail 3 en 4 geeft de commissie als suggestie mee om deze met een verholen goot uit te voeren, om de hoogte van het boeideel te breken kan deze met een verkenning worden uitgevoerd. Aanvullende stukken worden tegemoet gezien. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 5

Zaaknr	: OW/2024/299
Omschrijving Project	: Het renoveren van het dak
Locatie	: Thomas de Rouckstraat 2 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Vorig advies	: Aanhouden

In hoofdopzet kan de commissie instemmen met het voorstel voor de dakrenovatie. De commissie is geen voorstander van een oplossing met een SlimFix renogoot. Ze merkt op dat de bestaande goot op de tekening/details mogelijk niet overeenkomt met de werkelijkheid, op de foto's lijkt de goot breder, waardoor deze noodoplossing mogelijk overbodig zal blijken. De commissie adviseert dit opnieuw in te meten en in beeld te brengen. De commissie gaat ervan uit dat de Pironen behouden blijven en ziet dit graag op tekening aangegeven. De beoogde nieuwe dakpan lijkt voorstelbaar. Echter merkt de commissie op dat de foto van de voorgestelde dakpan niet overeenkomt met het referentiebeeld. De commissie verzoekt op de bestaande en nieuwe dakpan naast elkaar op foto te zetten.

Verder verzoekt de commissie om detailtekeningen omtrent:

- De aansluiting van het nieuwe dak op de bestaande dakkapellen
- Keper- en nokvorst (waarbij de voorkeur van de commissie uit gaat naar een nokvorst in specie)

Aanvullende gegevens worden tegemoet gezien. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden

Plan 6

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

Het betreft hier een gemeentelijk monument. Gelet hierop acht de commissie de forse aanbouw op deze voorgestelde wijze niet passend. Het is in deze belangrijk dat de aanbouw zich terughoudend verhoudt tot het gemeentelijk monument en het zicht vanaf de straat. De commissie adviseert om de aanbouw zo vorm te geven dat deze niet voorbij de zijgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw uit zal steken (b.v. volume kwartslag draaien). Een aanbouw voorbij het hoofdgebouw is enkel mogelijk wanneer deze ruim voldoende afstand houdt tot de achtergevel van het hoofdgebouw.

Daarnaast takt de huidige aanbouw in enige mate aan op het lijnenspel van het monument. Echter is de plint die nu wordt opgepakt, niet de plint die hoort bij het oorspronkelijke monument. Deze is bij eerdere onderhoudswerkzaamheden aan de gevel (toen het nog geen monument was) toegevoegd. Het is dan ook wenselijk wanneer de gevel in de toekomst wordt aangepakt, dat deze weer in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht. Deze 'onnatuurlijke' plint in de aanbouw doorzetten is dan ook een ongewenste keuze. Het is goed als de aanbouw zich voegt naar het monument maar hoeft niet aan te takken op het lijnenspel. Echter vindt commissie de toepassing van verticale delen (met wellicht een andere breedte dan die van het hoofdgebouw) beter passend.

Verder acht de commissie de toepassing van kunststof geveldelen en kozijnen bij een aanbouw aan een gemeentelijk monument wat nagenoeg volledig uit hout is opgetrokken niet passend. De commissie adviseert om natuurlijke materialen toe te passen die aansluiten bij het monument (hout). Voor wat betreft de monumentwaarden wenst de commissie graag geïnformeerd te worden over de aanpak van het monument zelf. De aanvraag voorziet enkel in de bouw van een aanbouw. De commissie vraagt zich af, gelet op de staat van het monument, of er nog andere werkzaamheden worden verricht aan het monument zelf. Denk aan gevelherstel, funderingherstel, kozijnherstel en andere duurzaamheidsmaatregelen, buitenschilderwerk, enz.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2024/350
Omschrijving Project	: Het uitbreiden van de woning
Locatie	: Engelsestraat 31 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Vorig advies	: Akkoord met het realiseren van de aanbouw. De commissie is van mening dat met het nu voorgestelde plan goed is gereageerd op de eerdere aanbevelingen en bemerkingen. De aanbouw voegt zich nu op een eenduidige en afgestemde wijze bij het bestaande gebouw en heeft desondanks een eigen karakter en uitstraling.

Plan 8

Zaaknr	: WO/2023/1205
Omschrijving Project	: Het verbouwen van de begane grond tot een woning
Locatie	: Korenbeursplein 1 te Bergen op Zoom

Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Vorig advies : **Niet akkoord** met vervangen van de bestaande kozijnen voor kunststof kozijnen.
Het pand is gelegen binnen de middeleeuwse kern van het beschermd stadsgezicht. Materiaal, detaillering en profilering is hier van groot belang en dienen zorgvuldig te zijn en passend bij het kwaliteitsniveau van de omgeving. Kunststof kozijnen zijn hierin niet passend. De commissie adviseert om houten kozijnen met profiel toe te passen. De garagedeur, mits uitgevoerd in hout, is voorstelbaar. De commissie ontvangt ter beoordeling graag een aangepaste tekening aangevuld met detailtekeningen van de te vervangen kozijnen.

Plan 9

Zaaknr : WO/2023/1231
Omschrijving Project : Het vernieuwen van de kozijnen en actualisatie kleurenschema
Locatie : Van Konijnenburgweg 24 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Vorig advies : **Aanhouden**

De commissie heeft kennisgenomen van de wijzigingen en merkt het volgende op:

1. De screens worden nu geplaatst aan de voorzijde van het kozijn. De commissie verzoekt de architect te onderzoeken of de voorzijde van de screenkap gelijk kan komen te liggen met de voorzijde van het kozijn (b.v. Ducoscreen top120);
2. Verder vraagt de commissie om de geleiderails van de screens te tekenen en op te nemen in de (horizontale) detailtekening; past deze op het aluminium renovatieprofiel?
3. Voor wat betreft het nieuwe kleurschema adviseert de commissie een iets lichter heldere kleurstelling toe te passen. De commissie geeft als suggestie voor de gevel Sigma FS277 of FS228 en voor de boeidelen een iets lichtere bijpassende kleur te kiezen.

Een aangevuld/aangepast voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien

Plan 10

Zaaknr : OW/2024/484
Omschrijving Project : Het vervangen van bestaande antennes
Locatie : Grote Markt 10 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht

Plan 11

Zaaknr : OW/2024/489
Omschrijving Project : Het plaatsen van dubbel glas
Locatie : Thomas de Rouckstraat 5 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht

Plan 12

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

Alvorens de commissie adviseert op het voorgestelde bouwplan wil ze overleggen met de stedenbouwkundige van de gemeente en nodigt ook de architect uit voor een verdere toelichting op het bouwplan. De commissie merkt op dat het voorgestelde bouwplan afwijkt van het eerdere vooroverleg (zoals ook is opgenomen in de toelichting op het bestemmingplan) en dat daarmee de relatie met de ander bouwblokken onder druk staat. De commissie ontvangt graag een toelichting op de ontwerpkeuzes. Aandachtspunten die al worden meegegeven:

- De toepassing van grote beeldbepalende uitstekende balkons die niet in het bouwvolume/ de architectuur zijn geïntegreerd. In de naastgelegen bouwplannen zijn de balkons steeds onderdeel van het bouwvolume;
- De entree doet geen recht aan het gebouw en staat niet in verhouding tot het programma. Ook in de plattegrond mist op de begane grond een bij het programma passende goede inkom. De commissie adviseert om hier een betere invulling aan te geven. Waarbij de entree meer in balans is en recht doet aan het gebouw.
- In afwachting op nader overleg wordt de advisering aangehouden

Plan 13

Zaaknr	: OW/2024/402
Omschrijving Project	: Het herstellen van de keerwand achter de woningen
Locatie	: Goudbaard 67 t/m 88 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: Akkoord op hoofdlijnen . De commissie kan zich vinden in het voorstel. Wel vraagt de commissie aandacht voor de toepassing van cortenstaal boven de schanskorven, waarbij de roestkleur zich op termijn mogelijk op de schanskorven zal gaan aftekenen

Plan 14

Zaaknr	: WO/2023/1206
Omschrijving Project	: Het vergroten van het pand met een extra bouwlaag voorzien van app.
Locatie	: Prins Hendrikstraat 2b te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Omgevingsvergunning
Behandeling	: 1e behandeling (Wabo)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Plan 15

Zaaknr	: OW/2024/425
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakopbouw
Locatie	: Merwedelaan 16 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Plan 16

Zaaknr : OW/2024/346
Omschrijving Project : De aanleg van 4 padelbanen en het verleggen van 1 tennisbaan.
Locatie : Beukenlaan 12 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde

Plan 17

Zaaknr : OW/2024/433
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Borgvlietsedreef 26 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde

Plan 18

Zaaknr : OW/2024/
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 : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en Beschermd stadsgezicht

SECRETARISPLANNEN

Plan 19

Zaaknr : OW/2024/479
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Boomgaard 6 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde