

# Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit datum 15 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** : de heer K.P. Melis (plaatsvervangend secretaris)

**Tijd** : 09:00

**Kamer** : 1.53

---

## Plannen met toelichting

10:00 – 10:20 uur **Plan 1**  
Zuivelstraat 26  
de heer L. Weyts (architect)

10:20 – 10:40 uur **Plan 2**  
Beemdkroon Dalwachters blok D  
de heer W. Matheijer (projectontwikkelaar Maas-Jacobs)

10:40 – 11:00 uur **Plan 3**  
Steenbergseweg 1  
de heer M. van Voorden (architect)

### Agendapunt 1 – Collegiaal overleg stedenbouwkundige

- Bespreekpunt – Beemdkroon (plan 2)

### Agendapunt 2 – Planbehandeling:

#### Plan 1

Zaaknr	: WO/2023/0942
Omschrijving Project	: Het verbouwen van het pand tot een winkelruimte op de begane grond en twee woningen op de verdiepingen
Locatie	: Zuivelstraat 26 en 26a te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Vorig advies	: <b>Aanhouden</b>

Gelet op de status van het rijksmonument en de ligging binnen beschermd stadsgezicht dient er een zorgvuldige procedure te worden doorlopen. Een onafhankelijke bouwhistorisch onderzoek - zoals voorgeschreven in de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - is hierbij noodzakelijk. Voorafgaand aan de advisering geeft de commissie mee dat het aantal dakvensters en de doorbraken in gevel en dak t.b.v. een patio vragen oproept i.r.t. de positie van het pand binnen het beschermde stadsgezicht. De commissie ziet de onafhankelijke bouwhistorische verkenning graag tegemoet, alvorens zij kan adviseren op het bouwplan

---

#### Plan 2

Zaaknr	: OW/2024/156
Omschrijving Project	: het oprichten van een woongebouw voor 46 appartementen (Dalwachter, blok D)
Locatie	: Beemdkroon te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: <b>Aanhouden</b>

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 3

Zaaknr	: OW/2024/248
Omschrijving Project	: Het verbouwen en uitbreiden van een hotel (Hotel de Ram)
Locatie	: Steenbergseweg 1 te Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: <b>Aanhouden</b>

De architect licht de twee schetsontwerpen toe die hij heeft gemaakt n.a.v. het laatste advies. De commissie kan zich niet vinden in de voorgestelde (minimale) wijzigingen. Daarnaast toont hij de gekozen materialen. De commissie is positief over het toe te passen kwalitatieve gevelmateriaal.

De commissie begrijpt dat gelet op het achterliggende programma de gevraagde onderverdeling tussen hoofdvolume en zijvleugel zich enkel in het gevelmateriaal kan afzetten. In het gesprek wordt een voorstel gedaan om een accent aan te brengen op de verdieping van de zijvleugel. Dit door bijvoorbeeld het doorzetten van de gezette gevelpanelen, 'als het ware een dakopbouw' aansluitend op de beperkte hoogtesprong tussen de twee volumes. De commissie verwacht dat dit het gebouw uiteindelijk overhoeks beter leesbaar, en minder massaal maakt.

Aan de indeling van de vensters aan de voorgevel is niets gewijzigd. De commissie van mening dat de gevels te repetitief zijn. De commissie verzoekt om meer spanning aan te brengen in de gevelcompositie van kozijnen, kozijnindeling en panelen maar er wel voor te waken dat ze onrustig gaan ogen. De architect zegt toe, beide onderdelen nader te onderzoeken en uit te werken in een nieuw ontwerp.

---

### Plan 4

Zaaknr	: OW/2024/166
Omschrijving Project	: Het geschikt maken van het pand voor bewoning en het plaatsen van dakramen
Locatie	: Sint-Catharinaplein 4, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/ Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Vorig advies	: <b>Aanhouden</b>

De commissie heeft kennisgenomen van de aan te brengen wijzigingen in het Rijksmonument. Voor wat betreft de voorzetwanden en de dakisolatie ontvangt de commissie graag verduidelijking van de bestaande situatie van het interieur. Om inzichtelijk te krijgen of er bouwhistorische waarde aanwezig is, is een duidelijke inventarisatie a.d.h.v. van foto's in dit stadium voldoende. Uit deze inventarisatie zou moeten blijken of een verdergaand bouwhistorisch onderzoek/ rapport noodzakelijk is.

Graag ontvangt de commissie een principedetail van de na-isolatie van de gevel en het dak en mogelijke informatie over de behandeling van de bestaande vensters (mogelijke plaatsing isolatieglas of achterzetbeglazing). De plaatsing van de dakramen is in principe akkoord. De commissie geeft nog ter overweging om te kiezen voor een verfijnder stalen dakraam (van bijvoorbeeld Ferolux of Cast PMR).

---

### Plan 5

Zaaknr	: WO/2023/1057
Omschrijving Project	: Het bouwen van 24 appartementen (deelproject Wittouck Scheldevesting)
Locatie	: Wittoucksingel 57 t/m 103 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (Wabo)

Waarde : Beschermd stadsgezicht  
Vorig advies : **Akkoord**

Beoordeling betreft de op 19 maart aanvullend aangeleverde stukken (Ber034\_20240319 welstand) n.a.v. overleg 18 maart in de vergadering:

1. Voorgevel terug liggend vlak, noordgevel kozijnindeling (kleiner) zodat er contrast ontstaat tussen woonkamervensters en slaapkamervensters: akkoord;
2. Pergola, uitgewerkt in schanskorf en slanker profiel (tuin achtiger landschappelijker vormgeven). Advies is wel om met meer kolommen te werken, maakt kleinere tussenmaat en afwijkend van gebouw stramien. Royaal met groen laten begroeien. Suggestie om glooiing in landschap/terreininrichting op te nemen.
3. Entree akkoord;
4. Balkons akkoord;

Steenmonster nog ter beoordeling afgeven op stadskantoor

---

#### Plan 6

Zaaknr : OW/2024/362  
Omschrijving Project : Het bevestigen van een geurfilterkast met omheining op achterzijde van plat dak  
Locatie : Zuid-Oostsingel 29, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Beschermd stadsgezicht  
Vorig advies : **Niet akkoord**

De commissie adviseert om, gelet op de zichtbaarheid en de ligging binnen de contouren van het beschermd stadsgezicht waar een zorgvuldig beeld en detaillering van belang zijn, de ontgeuringsinstallatie te omkleden als een ingetogen doos op het dak, evenwijdig aan de richting van het pand, in een donkere grijs tint

---

#### Plan 7

Zaaknr : OW/2024/269  
Omschrijving Project : Het betreft het vervangen van het gevelkozijnwerk in de laagbouw ("groene serre") en het omkleden van de bestaande stalen kolommen.  
Locatie : Jacob Obrechtlaan 2 en 4, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Vorig advies : **Niet akkoord**

De voorgestelde omkleding van de bestaande kolommen met volkernplaat vormt een onzorgvuldig beeld waarbij de bestaande architectuur in kwaliteit afneemt. De commissie adviseert om hier een gezet paneel of aluminium sandwichplaat toe te passen (zoals b.v. Alucobond) Hierdoor verkrijgt het een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling en een materiaaltoepassing die in tijd langer kwaliteit behoudt en daarnaast meer in lijn is met het bestaande architectuurbeeld. Daarnaast adviseert de commissie om het bestaande verticale slankere lijnenspel te behouden en terug te laten komen bijvoorbeeld door het toepassen van een flens op de kolomomkleding. Graag ziet de commissie de screenkappen geïntegreerd in het gevel/kozijn detail bijv op basis van Ducoscreen Top 120 o.g. De gewijzigde kozijnindeling is akkoord

---

### Plan 8

Zaaknr	: OW/2024/364
Omschrijving Project	: Stadskantoor, het vervangen van gevelkozijnen en jaloezieën
Locatie	: Jacob Obrechtlaan 4, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: <b>Aanhouden</b>

Het vervangen van de kozijnen is in hoofdlijnen voorstelbaar. Het is de commissie niet duidelijk of de bestaande screens worden behouden. Bij vervanging van de screens adviseert de commissie deze te integreren in het ontwerp. Een geïntegreerde oplossing zal de beeldkwaliteit ten goede komen. Verder adviseert de commissie om de voorgestelde ramen te voorzien van een middenstijl, refererend aan de bestaande situatie, waardoor de verticaliteit in de gevel gehandhaafd blijft (evt. Wienersprossen). In afwachting op nadere gegevens wordt de advisering aangehouden

---

### Plan 9

Plan Zaaknr	: OW/2024/389
Omschrijving Project	: Het bouwen van een loods
Locatie	: Balsedreef 16 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Vorig advies	: <b>Niet akkoord</b>

De locatie heeft in het bestemmingplan de aanduiding 'karakteristiek'. Behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing zijn daarbij uitgangspunt. Ook de nota ruimtelijke kwaliteit geeft hier aan: Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving. Het voorliggende ontwerp voldoet niet aan deze uitgangspunten. Het volume oogt te grootschalig.

Een nieuwe ontwikkeling dient aan te sluiten bij de maat, korrel /schaal van de aanwezige bebouwing in de omgeving. De commissie adviseert om te studeren naar op deze grond voorkomende bebouwing en de karakteristieke waarde van de omgeving. Op basis van deze studie kan een nieuw ontwerp voorgelegd worden dat meer aansluit bij het ensemble van de bebouwing in de directe omgeving.

Als suggestie geeft de commissie mee dat een samenstelling van volumes in massa of daklandschap of een combinatie daarvan beter passend zouden kunnen zijn. Gezien het bovenstaande is de commissie verder nog niet gedetailleerd ingegaan op het ontwerpvoorstel. Wel wordt nu al opgemerkt dat de gevelopzet/ gevelelementen met de repeterende kozijnen zoals aangegeven in de kopgevel hier niet passend worden gevonden.

---

### Plan 10

Zaaknr	: OW/2024/329
Omschrijving Project	: Het uitbreiden van het hoofdgebouw op de verdieping met wijzigen van kozijnen in de overige gevels
Locatie	: Kladseweg 39 te Lepelstraat
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Vorig advies : **Aanhouden**

De commissie vindt het plan in opzet voorstelbaar. Echter mist het grote kozijn in de voorgevel op de begane grond aan elegantie en sluit in zijn verhouding niet aan bij de rest van de woning/ het bouwvolume. De commissie adviseert om hier verfijning, een onderverdeling, in aan te brengen. Tevens voldoet de dakkapel niet aan de object gerichte criteria uit de nota ruimtelijke kwaliteit. De dakkapel dient minimaal 50 cm. uit de zijkant van het dakvlak/dakrand te worden gehouden. Als suggestie voor de kleurstelling geeft de commissie mee om minder contrastrijke kleuren te kiezen, zoals grijs of antraciet in plaats van zwart

---

#### Plan 11

Zaaknr : WO/2023/1224  
Omschrijving Project : Het realiseren van 46 appartementen  
Locatie : Antwerpsestraatweg, kadastraal perceel F, 4686  
Type aanvraag : Omgevingsvergunning  
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Vorig advies : **Aanhouden**

De commissie ziet geen wijzigingen in de aangeleverde stukken ten opzichte van het plan waarop het eerder in het vooroverleg gegeven advies van 10-07-2023 is gebaseerd. De opmerkingen blijven staan:

1. De gevels zijn nog te alzijdig. Er dient meer onderscheid te worden gemaakt tussen de kopgevels en de zijgevels. Het karaktersverschil tussen deze gevels moet duidelijker. De kopgevels moeten zich meer manifesteren t.o.v. de zijgevels met meer hiërarchie;
2. Het gebouw moet meer een 'woongebouw' uitstraling krijgen; het heeft te veel weg van een 'instituut'.  
(aanvulling: dit is mede het gevolg van de grote repetitie/herhaling in de gevelopzet en het grote aantal dakdoorbraken/ dakkapellen)
3. De terreininrichting met name aan de zijde van het parkeerterrein meer als tuin, groen, vormgeven;

De commissie vraagt de architect met bovengenoemde opmerkingen aan de slag te gaan en ziet een aanpast ontwerp met belangstelling tegemoet.

---

#### Plan 12

Zaaknr : OW/2024/188  
Omschrijving Project : Het vergroten van een woning  
Locatie : Bergsebaan 36a te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Vorig advies : **Aanhouden**. Het hoogteverschil in de bijgebouwen zorgt voor een verrommeling van het beeld ter plaatse. De commissie adviseert om de uitbouw ter plaatse van de bestaande bijgebouwen qua hoogte op elkaar af te stemmen en eventueel te werken met een lager tussenlid in aansluiting op de woning. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

---

#### Plan 13

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 : **Akkoord** met het bouwen van een woning mits de dakdoorvoeren in achtergevel, schoorsteen of gevels worden aangebracht in plaats van in het voordakvlak. Het ontwerp voorziet niet in het aanbrengen van zonnepanelen. De commissie gaat ervan uit dat deze op het dak van het bijgebouw worden aangebracht in plaats van op de rieten kap.

---

#### Plan 14

Zaaknr : WO/2023/0857  
Omschrijving Project : Het wijzigen van de bestemming  
Locatie : Erasmuslaan 12, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Vooroverleg  
Behandeling : 1e behandeling (Wabo)  
Waarde : Geen bijzondere waarde

---

#### Plan 15

Zaaknr : WO/2023/1086  
Omschrijving Project : Het herbouwen van de woning, stadsboerderij "de kleine kievit"  
Locatie : Balsedreef 21, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Vooroverleg  
Behandeling : 1e behandeling (Wabo)  
Waarde : Geen bijzondere waarde

---

#### Plan 16

Zaaknr : OW/2024/407  
Omschrijving Project : Het oprichten van een woning  
Locatie : Kadastraal perceel, BGN, sectie N, nummer 545  
(toekomstig adres Heimolen 81b), Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde

---

#### Plan 17

Zaaknr : OW/2024/378  
Omschrijving Project : Het uitbreiden van de bestaande woning en bijgebouw  
Locatie : Oudeweg 18, Halsteren  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde

---

#### Plan 18

Zaaknr : OW/2024/194  
Omschrijving Project : Het toevoegen van een balkon aan de voorgevel  
Locatie : Calandweg 85, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde

---

**Plan 19**

Zaaknr : OW/2024/385  
Omschrijving Project : Het bouwen van een bedrijfsloods  
Locatie : Dr. Ir. Van Veenweg 11, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde

---

**Plan 20**

Zaaknr : OW/2024/365  
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning  
Locatie : Strandkrab 3, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde

---

**SECRETARISPLANNEN**

**Plan 21**

Zaaknr : OW/2024/298  
Omschrijving Project : Plaatsen prefab dakkapel  
Locatie : Boerevest 4, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Vorig advies : **Niet akkoord** met de breedte van de dakkapel in het voordakvlak van de woning.  
De dakkapel voldoet niet aan de criteria uit de nota ruimtelijke kwaliteit (breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak). De breedte van de dakkapel dient te worden teruggebracht naar maximaal 2,4 meter. Gelet op de plaatsing in het dakvlak, de vorm en hoogte van de dakkapel kan de commissie in deze specifieke situatie wel instemmen met de zeer geringe overschrijding van de afstand tot de goot/ dakvoet

---