

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit datum 15 april 2024

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig	:	de heer A. Groenewegen (voorzitter) en de heer T. Jansen (lid) en de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten, toehoorder)
Afwezig	:	de heer P. Mannaerts (lid)
Secretariaat	:	de heer K.P. Melis (plaatsvervangend secretaris)
Tijd	:	09:00 – 14:00 uur
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 Dalwachers blok D de heer W. Matheijer (projectontwikkelaar Maas-Jacobs) de heer A. Hennst (opdrachtgever Stadlander) de heer N. de Vries (NN architecten)
10:40 – 11:00 uur	Plan 3 Steenbergseweg 1 de heer M. van Voorden (architect)

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
Advies	: Aanhouden

Collegiaal overleg.

Van het pand is een onafhankelijk bouwhistorisch onderzoek gereedgekomen. De commissie waardeert de opzet van dat onderzoek. De uitkomsten van het onderzoek worden collegiaal besproken met de architect. Commissielid P. Mannaerts (erfgoeddeskundige) is niet aanwezig tijdens de vergadering. Hij heeft het rapport wel voorbesproken met de andere commissieleden.

De stuc op riet wanden op de tweede verdieping hebben positieve monumentwaarden. De commissie vraagt daarom of de architect er over heeft nagedacht om de splitsing in twee appartementen anders in te delen, zodat ingespeeld kan worden op monumentwaarden. De technische staat van de wanden is echter matig, geen enkele wand is gaaf, de binnenwanden zijn vrij willekeurig geplaatst en sluiten niet aan bij de hoofdstructuur van het pand. Gevraagd wordt aan de architect hoe er kan worden ingespeeld op de monument waarden van de bestaande indeling. Voorts is er een opstapeling van vloeren. Het voornemen is om er één vloer voor terug te maken. De binnendeuren en binnendeurkozijnen in deze wanden kunnen en zullen wel worden hergebruikt.

De commissie vraagt te onderzoeken om het aantal dakramen te beperken. Het plan voor de transformatie wordt voorstelbaar gevonden. De commissie vraagt de architect aan de hand van het bouwhistorisch onderzoek een onderbouwd voorstel voor het bouwplan te maken.

Plan 2

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

Voorafgaand aan de behandeling van het bouwplan in de vergadering informeert de heer R. Mulder (stedenbouwkundige van de gemeente) de commissie over de stedenbouwkundige inpassing van het project en de achtergronden van het gewijzigde woningbouwprogramma dat is bijgesteld van 20 luxe appartementen naar 46 sociale huurwoningen waar de gemeente mee heeft ingestemd. Hij kan zelf niet bij de planbehandeling om 10:20 aanwezig zijn vanwege andere afspraken. De stedenbouwkundige onderschrijft het vorige commissieadvies van 2 april 2024 over het bouwplan.

De projectontwikkelaar en de architect lichten het bouwplan en de ontwerpkeuzes toe. De architect toont in de vergadering een tekening van een gewijzigd gevelbeeld van de hoofdentree. Graag deze tekening nog nasturen naar de gemeente.

De commissie heeft de volgende opmerkingen:

1. Door de ontwerpkeuze van grote beeldbepalende uitstekende balkons die niet in het bouwvolume zijn geïntegreerd krijgt de gevel als stapeling van appartementen te veel aandacht. Wellicht kan met het

bekleden van de balkons met steenstrips de horizontale verbinding en samenhang tussen de blokken worden verbeterd.

2. 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. De architect doet de suggestie om de entree pui zo diep mogelijk in de neg te plaatsen, eventueel in combinatie met een kleine luifel, aanlichting en een accent in het straatwerk om zo de entree meer tot zijn recht te laten komen. De commissie is nog niet overtuigd van deze oplossing.

De commissie vraagt om nog eens naar bovengenoemde opmerkingen te kijken en ziet een aangepast ontwerp tegemoet.

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
Advies : **Akkoord**

Akkoord met het verbouwen en uitbreiden van een hotel (Hotel de Ram). De architect licht het bouwplan toe aan de hand van visualisaties. Er is voldoende tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie.

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 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/ Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Advies : **Akkoord mits...**

Akkoord met het geschikt maken van het pand voor bewoning en het plaatsen van dakramen, mits een dakraam van het type Ferolux of Cast PMR of gelijkwaardig wordt toegepast.

Bij de vergunningaanvraag wil de commissie ter nadere beoordeling nog de detaillering ontvangen van:

- de na-isolatie aan de binnenzijde van het dak
- de onder- boven en zijaansluiting van het nieuwe dakraam
- de onder- boven en zijaansluiting bestaand en nieuw van de ramen waarbij het bestaande glas wordt vervangen door monumentenglas

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
Advies : **Akkoord** met de steenmonsters van het bouwplan voor de bouw van 24 appartementen.

Plan 6

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

De gegevens die zijn ingediend bij de aanvraag geven onvoldoende informatie om tot een juiste beoordeling van het bouwplan te komen. De commissie is akkoord met het principe van omkleden van de installatie met Dejo-roosters mits deze in donkergrijs gemoffeld met de lamellen naar boven en met kolommen aan de binnenkant worden uitgevoerd, zodat er vanaf de buitenkant alleen maar de roosters zichtbaar zijn. De commissie wil ter nadere beoordeling informatie over kleur- en materiaalgebruik en principedetails over het toe te passen type Dejo-rooster ontvangen.

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 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Advies	: Akkoord

Akkoord met het vervangen van het gevelkozijnwerk in de laagbouw ("groene serre") en het omkleden van de bestaande stalen kolommen mits in de omkleding van de HEA profielen in het aluminium zetwerk een extra verkenning aan de voorkant wordt opgenomen zodat de kolommen slanker ogen.

Plan 8

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

Akkoord met het vervangen van de kozijnen, ramen en buitenzonwering conform de proefopstelling. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de eerder gemaakte opmerkingen van de commissie.

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
Advies : **Niet akkoord**

Het ontwerp is niet gewijzigd ten opzichte van het vorig ontwerp zoals behandeld in het vooroverleg. De commissie verwijst naar haar vorig advies van de vergadering van 11 december 2023.

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
Advies : **Akkoord**

Akkoord met het uitbreiden van het hoofdgebouw op de verdieping en met het wijzigen van kozijnen in de overige gevels. Er is voldoende tegemoet gekomen aan de eerder gemaakte opmerkingen van de commissie

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
Advies : **Niet akkoord**

De kleur van de voorgevel is gewijzigd maar het beoogde karakter van de voorgevel is nog onvoldoende aangepast. De commissie verwijst naar het eerder gevoerde overleg en haar vorige advies van 4 maart 2024 waarin wordt gestreefd naar een krachtig voorgevelbeeld dat meer aansluit bij de woonvilla's op de belendende percelen. De samenhang in de voorgevel is nog onvoldoende. In het nieuwe ontwerp is de achtergevel gewijzigd. Deze is akkoord.

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
Advies : **Akkoord**

Akkoord met het vergroten van de woning. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie.

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
Advies	: Aanhouden

Het metselwerk - zoals in het ontwerp van het vooroverleg is gekozen en zoals de nota ruimtelijk kwaliteit dat voorschrijft - dient gehandhaafd te blijven. De commissie is akkoord met het toepassen van keramische dakpannen in plaats van een rieten kap.

Plan 14

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

Akkoord met het bouwplan voor het wijzigen van het pand ten behoeve van een woonbestemming mede gezien de bestaande situatie. De commissie wil bij de vergunningaanvraag nog de uitwerking, materialen, kleuren en detaillering ter beoordeling ontvangen.

Plan 15

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

Het tekenwerk geeft onvoldoende informatie om tot een juiste beoordeling van het bouwplan te komen. Het gehele gebouw (bestaand en nieuw) dient te worden getekend zodat de voorgestelde wijzigingen in relatie tot het gehele gebouw kunnen worden beoordeeld. Ook ontbreekt een overzicht van toe te passen kleuren en materialen. Tenslotte ziet de commissie graag principedetails van de aansluiting van het te vernieuwen gedeelte op het te behouden bestaande gedeelte van het gebouw ter beoordeling.

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) te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
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 17

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

Akkoord met het uitbreiden van de bestaande woning en het bijgebouw uitgaande van een grijze gepatineerde zinkkleur. De commissie suggereert om voor de gevelbekleding houten geveldelen toe te passen in plaats van kunststof geveldelen.

Plan 18

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

Akkoord met het toevoegen van een serrebalkon aan de voorgevel maar een zorgvuldige detaillering is daarbij belangrijk. De commissie wil bij de vergunningaanvraag daarom nog de uitwerking van de materialen, kleuren en principedetailing ter nadere beoordeling ontvangen.

Graag ook eventuele zonwering meenemen in het ontwerp. In de nachtsituatie zal de serre snel in het oog springen als er licht in de serre brandt. Het is gewenst dat de serre in de nachtsituatie bescheiden aanwezig is. Tenslotte vraagt de commissie zich af wat de betekenis van het bijgevoegde document: 'F2022519456-Beige Tan Aesthetic Modern Home Office Mood Board Photo Collage'. De commissie ziet de relatie tussen dit document en het ontwerp niet.

Plan 19

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

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
Advies : **Niet akkoord** met het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak van de woning.
De dakkapel voldoet niet aan de criteria die zijn opgenomen in de Nota ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

1. Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m., gemeten tussen hart woning scheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel.

Een aan deze maatvoering afgestemd voorstel wordt tegemoet gezien.

Nagekomen plan

Zaaknr : OW/2024/328
Omschrijving Project : het bouwen van een nieuwe woning
(vorige woning is door brand teniet gegaan)
Locatie : Balseedreef 29, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Op hoofdlijnen akkoord** met het bouwen van een nieuwe woning.
Het aangepaste schetsvoorstel is besproken met de architect. De commissie suggereert om geen dakkapellen op het 'schuurgedeelte' toe te passen. De suggestie van de voordeur in het 'voorhuis' heeft de voorkeur van de commissie. De beoordeling van het ontwerp heeft slechts plaatsgevonden op basis van enkele ruimtelijke visualisaties. In het dossier ontbreken nog bouwkundige tekeningen (plattegronden, gevels doorsneden, principedetails etc.). Definitieve advisering door de commissie kan pas plaatsvinden op basis van verder uitgewerkte bouwkundige tekeningen.

SECRETARISPLANNEN

Plan 22

Zaaknr : OW/2024/298
Omschrijving Project : Plaatsen prefab dakkapel
Locatie : Boerevest 4 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het plaatsen van de dakkapel, er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de eerdere bemerkingen van de commissie.
