

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

2 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 – 13:00 uur

Kamer : Digitaal via MS-Teams (link: https://teams.microsoft.com//meetup-join/19%3ameeting_ZWZkZDRkYjktNjg4Zi00MzhiLWJjNGltODZkODc3NzcyMGQx%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 -10:30 uur:

Plan 1

Fase 4 Masterplan Scheldebalkon

Robert Huisman (projectontwikkelaar ERA)

Louise de Hullu (architect)

Maarle Rommens (junior vastgoedontwikkelaar Stadlander)

Olaf Kort (vastgoedontwikkelaar Stadlander)

10:30 – 10:50 uur:

Plan 2

Balsedreef 29

Arjan Welschot (architect)

Jeroen Nieuwkamp (initiatiefnemers)

Marjolein Koenraadt (initiatiefnemers)

Plan 1

Zaaknr	: OW/2024/382
Omschrijving Project	: Fase 4 van Masterplan Scheldebalkon betreffende het realiseren van 21 Eengezinswoningen en 100 appartementen
Locatie	: Scheldebalkon, fase 4, Scheldelaan, IJssellaan, Borgvlietsedreef te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Advies	: Aanhouden

Voorafgaand aan de planbehandeling geeft de stedenbouwkundige van de gemeente een toelichting op de ontwikkelingen rondom Masterplan Scheldebalkon. Architect geeft een heldere toelichting met een meer uitgebreide presentatie dan dat de commissie op voorhand heeft ontvangen. In de presentatie wordt er meer aandacht besteed aan de gevels van de bouwvolumes.

De commissie heeft kennisgenomen van het bouwplan en kan instemmen met de hoofdopzet van de plannen en heeft waardering voor de inpassing in de omgeving en de beoogde inrichting van de buitenruimten en het parkeren. Ze heeft de volgende punten nog aangegeven:

1. De grondgebonden woningen mogen met iets meer verfijning en geleding in de gevel worden ontworpen. De woningen ogen nu vrij vlak. De commissie geeft ter overweging een luifel boven de voordeur mee;
2. De commissie is positief over het bijzondere metselwerkpatroon, dit zou op de kopgevels van de grondgebonden woningen meer bestaansrecht mogen krijgen;
3. De commissie vraagt aandacht voor het 'geknikte' bouwblok met het 'accent' op de hoek. De samenkomst van deze twee bouwvolumes zou anders ontworpen mogen worden, de gesloten kopgevel van de laagbouw met de open tussenruimte lijkt geen extra kwaliteit te brengen. Er mag een meer uitgesproken accent komen te liggen op dit marktante punt van het bouwplan;
4. De commissie is positief over de toepassing van de gedraaide strips van de balkonhekwerken. Echter vraagt de grote lengte van deze hekwerken bij de appartementengebouwen om meer differentiatie of onderverdeling (b.v. een golfbeweging in het totale gevelaanzicht).
5. De commissie adviseert om de bovenste balkons ook een afdak te geven; verrommeling van het beeld door zelf aangebrachte afscherming tegen zon en wind zou afbreuk doen aan het aangezicht.

Plan 2

Zaaknr	: OW/2024/328
Omschrijving Project	: Het bouwen van een nieuwe woning
Locatie	: Balsedreef 29 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Advies	: Aanhouden

De architect geeft een toelichting op het bouwplan. Tijdens deze toelichting toont hij de commissie het voorgestelde, en aan de commissie reeds toegekomen, ontwerp. Daarnaast toont hij een verder doorgewerkt nieuw ontwerp. De commissie gaat in het advies in op beide ontwerpen.

De commissie is positief over de referentie in het ontwerp naar de oorspronkelijke langgevelboerderij. Dit is in hoofdopzet en plattegrond goed afleesbaar. Wel geeft de commissie mee dat de toegangsdeur (hoofdentree) van het 'woonhuis-gedeelte' ontbreekt zoals dit in een meer oorspronkelijke situatie te verwachten is. De voordeur in het 'schuurgedeelte' zou meer een schuurdeur karakter kunnen krijgen. Verder suggereert de commissie om het wolfseind terug te brengen in de kap als verwijzing en om het bouwvolume meer een 'kop en staart' te geven. De dakkapellen aan de achterzijde zouden het verschil tussen "woon- en schuurgedeelte" meer mogen benadrukken. Waarbij geen dakkapel op het schuurgedeelte meer passend zou zijn.

Het nieuwe ontwerp voorziet in een kelder, met garage en een grotere uitbouw achter de woning. De uitbouw aan de achterzijde vindt de commissie van toegevoegde waarde voor het ontwerp. De commissie adviseert wel om de inrit voor de garage minder prominent aanwezig te laten zijn in de voorgevel, de dubbele hoogte in het aanzicht die daardoor ontstaat is minder passend in het gevelbeeld. Suggesties hiervoor zijn tijdens het overleg besproken. De commissie ziet een verder uitgewerkt ontwerp met belangstelling tegemoet.

Plan 3

Zaaknr : WO/2023/1173
Omschrijving Project : Het restaureren, verduurzamen en verbouwen van de woning
Locatie : Zweedsestraat 7 te Halsteren
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde : Gemeentelijk monument
Advies : **Akkoord** met het restaureren, verduurzamen en verbouwen van de woning. De commissie kan zich vinden in het voorgestelde vloerdetail.

Plan 4

Zaaknr : OW/2024/299
Omschrijving Project : Dakrenovatie v.r.v. Kindcenta, Montessorischool
Locatie : Thomas de Rouckstraat 2 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
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 Pirons 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 5

Zaaknr : OW/2024/347
Omschrijving Project : Het renoveren van het dak
Locatie : Noordsingel 57 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
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 verholten 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 6

Zaaknr : WO/2022/0279
Omschrijving Project : Actualisatie van de kleuren van de toren van de Gertrudiskerk
Locatie : Grote Markt 10 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Ter kennisname n.a.v. omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde : Beschermd stadsgezicht en Rijksmonument

De commissie heeft kennisgenomen van de kleurwijziging.

Plan 7

Zaaknr : WO/2023/1231
Omschrijving Project : Het vernieuwen van de kozijnen en actualisatie kleurenschema
Locatie : Van Konijnenburgweg 24 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Ter kennisname n.a.v. omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde : Beschermd stadsgezicht

De commissie heeft kennisgenomen van het geactualiseerde kleurenschema.

Plan 8

Zaaknr : OW/2024/185
Omschrijving Project : Het plaatsen van zonnepanelen
Locatie : Bolwerk-Noord 83 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht (en beeldbepalend pand)
Advies : Zie adviesblad, samenwerkzaam (SAM-18918)

Akkoord met het plaatsen van zonnepanelen.

Plan 9

Zaaknr : OW/2024/238
Omschrijving Project : Het vervangen van de kozijnen in een deur
Locatie : Jan de Wittstraat 42 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Advies : **Niet akkoord**

De commissie heeft kennisgenomen van de aangeleverde informatie maar houdt vast aan haaradvies van 19-02-2024. De commissie is onvoldoende overtuigd van de referentie aan de overkant van de straat. Hier wordt het metselwerk in een kopgevel toegepast als beëindiging van het blok. De toepassing van een enkele voorgevel in volledig metselwerk past niet in het karakter van de voorgevels van de woningen. Geadviseerd wordt om een gevelopzet vorm te geven die meer recht doet aan het huidige gevelritme met de verticale stijlen, bij voorkeur met materialen die nu ook in de gevel worden toegepast. Zie vrijblijvende suggestie:



Plan 10

Zaaknr : OW/2024/222
Omschrijving Project : Plaatsen prefab dakkapel
Locatie : Kapitein Boscampbrink 51 te Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het plaatsen van de dakkapel. Gelet op de precedentes in de omgeving kan de commissie niet anders dan node besluiten de dakkapel goed te keuren. De dakkapel voldoet in deze aangepaste situatie, qua breedte, aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Plan 11

Zaaknr : WO/2023/1235
Omschrijving Project : Het realiseren van een dakopbouw
Locatie : Wouwsestraatweg 182 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Advies : Zie adviesblad, samenwerkzaam (SAM-18914)

Akkoord met het realiseren van een dakopbouw. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de eerdere bemerking van de commissie.

Plan 12

Zaaknr : OW/2024/252
Omschrijving Project : Het realiseren van een aanbouw (wijziging op omgevingsvergunning)
Locatie : Jan van Goijenstraat 16 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Advies : **Akkoord** met het gewijzigd uitvoeren van de aanbouw t.o.v. de eerder verleende omgevingsvergunning.

Plan 13

Zaaknr : OW/2024/156
Omschrijving Project : Het oprichten van een woongebouw voor 46 appartementen (Dalwachter, blok D)
Locatie : Beemdskroon te Bergen op Zoom

Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
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 14

Zaaknr : OW/2024/301
Omschrijving Project : Het bouwen van 76 woningen
Locatie : Hart van Halsteren te Halsteren
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Advies : **Aanhouden**

Stedenbouwkundige van de gemeente geeft een korte toelichting op het bouwplan. De commissie acht de hoofdzet 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 15

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	: 1e behandeling (OW)
Advies	: Aanhouden

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 16

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	: 1e behandeling (OW)
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 17

Zaaknr	: OW/2024/294
Omschrijving Project	: het realiseren van een kapopbouw
Locatie	: Wouwsestraatweg 74 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Advies	: Zie adviesblad, samenwerkzaam (SAM-18914)

Akkoord met het realiseren van een kapopbouw. De commissie geeft als suggestie mee om de bovenliggende kozijnindeling af te stemmen op de kozijnindeling van de begane grond.

Plan 18

Zaaknr	: OW/2024/279
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een schuur
Locatie	: Antwerpsestraatweg 597 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Advies	: Akkoord met het plaatsen van een schuur, ervan uitgaande dat er keramische dakpannen worden toegepast en geen dakpanprofielplaten.

Plan 19

Omschrijving Project : Het herstellen van de keerwand
Locatie : Goudbaard
Type aanvraag : pre-vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling
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.

SECRETARISPLANNEN:

Plan 20

Zaaknr : OW/2024/115
Omschrijving Project : Het wijzigen van de gevel van een woning
Locatie : Gagelboslaan 134 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Advies : **Akkoord**
De commissie kan instemmen met het wijzigen van de gevel van de woning.
