

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

22 juli 2024

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer M. Raaijmakers (waarnemend voorzitter) en de heer P. Mannaerts (lid),
de heer T. Jansen en de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke
leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten, toehoorder)

Secretariaat : mevrouw J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09.00 uur – 12:15 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%22b6524f6e-cae4-4233-a35c-e053558da071%22%7d)

Plannen met toelichting

10:00 - 10:20 uur: **Plan 1**
Antwerpsestraat 11
De heer L. (Laurijs) Weyts (Weyts architecten)

10:30 – 10:50 uur: **Plan 2**
Jan Borghoutsplein 10 (Cort Heiligerskazerne)
Mevrouw L. Giménez (Spring architecten)

De eerst volgende vergadering is op maandag 19 augustus 2024 (gelet op de vakantieperiode komt de vergadering van 5 augustus 2024 te vervallen).

Plan 1

Zaaknr	: OW/2024/513
Omschrijving Project	: Het wijzigen van het rijksmonument en het vergroten/ vernieuwen van de aanbouw
Locatie	: Antwerpsestraat 11 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Advies	: Aanhouden

Aanvragers en architect wonen de vergadering bij.

Op voorhand geeft de commissie aan dat de huidige situatie, ontstaan na het uitvoeren van werken aan dit Rijksmonument zonder de vereiste vergunningen, vraagt om een heldere, duidelijke oplossing. Daarbij zullen gemeente, commissie én aanvragers moeten proberen in overleg op alle vlakken (procedureel, monumentale waarden en bouwtechniek) een gedragen totaaloplossing te vinden. Het verbeteren van de nu ongewenste bestaande situatie is noodzakelijk, maar bij de wijze waarop dat moet gebeuren zal het monument centraal moeten staan, zoveel is duidelijk.

De commissie verzoekt de architect om een korte mondelinge toelichting. Deze spitst zich vooral toe op de aanpak van de begane grondvloer. De commissie heeft daarnaast echter ook belangrijke vragen bij de situatie m.b.t. de achterbouw en de voorgestelde kozijnaanpak aan de voorgevel.

De commissie wil dan ook op al deze aspecten een duidelijk en samenhangend standpunt innemen, waar mogelijk in samenspraak met de Rijksdienst. Dit laatste eventueel in een nader overleg met de Rijksdienst over de bestaande situatie en de daarop voorgestelde wijzigingen

In eerste reactie geeft de commissie aan blij te zijn met dossieraanvullingen die zijn gedaan. De stukken geven een betere basis om het geheel te kunnen beoordelen. Ook geeft de schriftelijke toelichting op de visie meer duidelijkheid over hoe het ontwerp relateert aan het bouwhistorisch onderzoek. De commissie geeft daarbij aan:

- Voor wat betreft de voorgestelde wijzigingen van de begane grond vloer (betonvloer) kan de commissie de ontwerpkeuzes volgen. De slechte staat van de houten vloer, de vochtproblematiek die er heerst, de minimale ventilatiemogelijkheden en de wens om te kunnen verduurzamen, zijn in dit specifieke geval redenen om een ander principe toe te staan. Wel zit in de detaillering dan een uitdaging voor de aansluitingen op bestaande fundering, kelder en schouwen. Dit zal verder moeten worden uitgewerkt, inclusief bijbehorende details.
- Gelet op de indifferente waarde uit het bouwhistorisch onderzoek is de sloop van de bestaande aanbouw en het plaatsen van de nieuwe aanbouw op zich voorstelbaar.
- De detaillering van de kozijnen in de voorgevel strookt niet geheel met de feitelijke situatie en heeft daarmee nog de nodige aandacht. Uit de foto op bladzijde 28 van het bouwhistorisch onderzoek is te zien dat de kozijnen achter het metselwerk hebben gezeten (cordonlijst, steensponning). De positie van het (slechts deels zichtbare) oorspronkelijke kozijn en het raam moeten aan de hand van deze bevindingen en het behouden gebleven glas-in-lood raam, nader worden uitgezocht. Tijdens de vergadering toont de commissie nog een ouder gevelbeeld uit het archief van de Rijksdienst. De architect zegt toe deze en mogelijk nog verdere foto's (gemaakt bij de vaststelling tot Rijksmonument) de bestuderen. De commissie ontvang graag ter nadere beoordeling voorafgaand aan het gesprek met de rijksdienst een op de feitelijke situatie aangepaste detaillering; dit middels een zowel horizontaal (ter hoogte van raam onder en bovenlicht) als verticaal detail van het kozijn.

De toezichthouder heeft van de architect het verzoek gekregen op de bebouwing wind en waterdicht te maken. Waarbij ze de aanbouw aan de achterzijde van het monument verder willen slopen en afvoeren (verbouwd in 1990, waarde: indifferent). De commissie geeft aan dat de sloop voor haar voorstelbaar is. De sloop van de aanbouw doet geen onevenredige afbreuk aan het behoud van het beschermd stadsgezicht, of aan het monument zelf. Hoe de werkzaamheden procedureel het beste kunnen worden opgezet zal door de gemeente worden afgestemd met architect en opdrachtgever.

De commissie benadrukt dat zij in overleg zal gaan met de Rijksdienst en met een eenduidig advies terugkomt. Dit kan, ook namens de gemeente, in een vergunningsprocedure.

Plan 2

Zaaknr	: OW/2024/882
Omschrijving Project	: Het realiseren van appartementen "Cort Heijigerskazerne"
Locatie	: Jan Borghoutsplein 10 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Advies	: Aanhouden

Op voorhand geeft de commissie aan bekend te zijn met de locatie, in het verleden heeft de commissie reeds uitgebreid geadviseerd over de herbestemming van andere gebouwen binnen het ensemble.

Tevens is de commissie bekend met vergelijkbare Boost-kazerneprojecten (zoals o.a. in Tilburg) waar dit bijzondere, maar niet monumentale, ensemble van (legerings)gebouwen ook wordt herstemd. De commissie heeft op voorhand kennisgenomen van de voorgenomen plannen. Ze verzoekt de architect om met name de keuze voor sloop en herbouw te onderbouwen.

Architect geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op de totstandkoming van het plan. Waarbij met name wordt stilgestaan bij de keuze voor de sloop. Deze keuze komt primair voort uit de minimaal vereiste oppervlaktemaat voor een woning, waarbij wordt gestreefd naar een optimaal woon- een leef klimaat. Daarnaast spelen ook de puzzel van het stramien van het betonnen casco en het bouwfysische en geluidsaspect, die allen niet opgelost zouden kunnen worden in de bestaande bouw. Verder wordt er ingegaan op de voorgestelde nieuwbouw, in grove lijnen op detaillering en materiaalkeuzes. Als laatste komt naar voren dat, na omgevingsdialoog met omwonenden, er is verzocht om aan de noordgevel een stoep te realiseren. Deze is er nu niet. Architect tast de mogelijkheid om het complete gebouw te verschuiven af bij commissie.

Als reactie op de presentatie geeft de commissie de volgende punten mee:

1. De commissie is van mening dat sloop- nieuwbouw ten koste zou kunnen gaan van de ensemblewaarden. Dit betekent dan niet direct dat sloop- nieuwbouw niet kan. Wel is hiervoor voor de commissie een duidelijk meer uitgebreide onderbouwing noodzakelijk. Ze verwijst hierbij naar de belendende legeringsgebouwen, waar eerder reeds herbestemming in het bestaande casco heeft plaats gevonden. Waarom was het daar wel mogelijk en hier niet? Is er meer afstemming op de daar gebruikte beeldtaal mogelijk, gelet op het ensemble ? De commissie vraagt dit alles beter te onderzoeken.
2. Wanneer duidelijk wordt dat herbestemming (echt) niet kan, nieuwbouw een overweging is. Hierbij moet wel het onderscheid duidelijk worden tussen vervangende nieuwbouw (terugbouwen in de geest van wat er stond) of reconstructie (tot in detail nabouwen). Gelet op het bijzondere ensemble zal de commissie bij nieuwbouw (van groot naar klein) nauwgelet adviseren op o.a. positionering, afleesbare gebouwstructuur, gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik. Dit om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw niet loskomt van het totale ensemble en de oorspronkelijke architectuur. In het huidige voorstel lijkt dit voor nu nog niet voldoende geborgd te zijn.
3. Als eerste reactie op de voor nu voorgestelde nieuwbouw heeft de commissie een aantal punten die direct opvallen:
 - a. De spiegeling van de entreegevel geeft in opzet een vertekenend beeld. Ieder pand in het gehele ensemble heeft één duidelijke, kenmerkende entree. Door deze opzet van het risalerende gebouwvolume dat doorloopt tot in een hogere kap, te kopiëren naar de andere zijde verdwijnt dit heldere beeld (ondanks de andere gevelindeling). De commissie adviseert om te onderzoeken of hier nog andere mogelijkheden voor zijn. Tevens wordt in de 'bestaande' entree een slaapkamer in het trapvolume gerealiseerd. Dit andere gebruik kan tot

een eigenaardig gevelbeeld leiden, wanneer hier bijvoorbeeld gordijnen of rolluiken worden gehangen.

- b. De commissie uit de zorg dat door het 'spelen' met de vloerhoogtes, ten opzichte van de bestaande situatie, er een andere verhouding in de gevel/ soort indeling in kozijnen ontstaat. Een nauwgezette inventarisatie van het huidige bouwwerk en de karakteristieken over het gehele complex, is onmisbaar om hiervoor tot een gepast voorstel te komen.
- c. De kozijnen lijken anders ingedeeld en gedetailleerd te zijn dan de andere bebouwing. De commissie vraagt zich af waarom dit zo is en spoort de architect aan de raamindeling en detaillering van de twee reeds herbestemde panden als referentie te gebruiken. Zodat de karakteristiek van de architectuur, waardoor de panden bij elkaar horen, behouden blijft;
- d. De dakkapellen zijn hoog en te dominant aanwezig. De commissie geeft aan dat smallere en langere dakkapellen dan de voorgestelde hier gewenst zijn.. Van oorsprong zaten er ook lage lange dakkapellen. Vooral aan de zijde van de appelplaats zijn deze nu veel te fors.
- e. De commissie geeft aan dat het wijzigen van de positie van gebouw C niet wenselijk is, gelet op de uitlijning van de gevels met de andere bebouwing aan de zijde van de appelplaats. Wanneer meer ruimte wenselijk is, zou de commissie zich eerder kunnen vinden in een terugliggende gevel die iets breder is. De architect geeft zelf al aan dat wanneer het muurtje aan de noordzijde weg wordt gehaald, en het gebouw direct aanlandt aan de stoep, dit probleem mogelijk al is opgelost.

De commissie benadrukt nogmaals de waardevolle hoofdkarakteristiek van deze plek en het bij elkaar horen van de gebouwen. Bij alle eerdere gebouwaanpassingen heeft dit principe zichtbaar steeds centraal gestaan. De keuzes die eerder zijn gemaakt in de andere herbestemmingsprojecten zullen van invloed zijn op dit project en moeten worden meegewogen zodat het ensemble niet uit elkaar valt. De commissie zal zelf ook te rade gaan in de archieven naar eerdere advisering over de herontwikkeling van dit bijzondere en waardevolle complex.

Plan 3

Zaaknr	: OW/2024/884
Omschrijving Project	: Het uitbreiden en renoveren van de woning/ monument
Locatie	: Zweedsestraat 1 te Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. Beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument
Advies	: Aanhouden

De commissie heeft kennis genomen van het aanvullende tekenwerk van het bouwplan. De commissie mist nog de volgende onderdelen en verzoekt deze aan te vullen:

1. Verticale detailtekening/snede over gehele gevel, incl. de kenmerkende sprong in de gevelafwerking;
 2. In het verlengde daarvan een verticale detailtekening over het nieuwe toe te passen kozijn in voorgevel (aansluiting boven- en onderdorpel). Als referentie geeft de commissie aan te kijken naar de detaillering van Zweedsestraat 7;
 3. Horizontaal detail van de gevel, waarin de duidelijk gemaatvoerde afmeting en profilering van de nieuwe houten delen zichtbaar worden;
 4. Horizontaal detail van de buitenhoek; van de woning(en);
 5. Aanvulling op materiaalstaat: alle toe te passen houtsoorten en toe te passen beglazing;
-

Plan 4

Zaaknr : OW/2024/397
Omschrijving Project : Het vervangen van kozijnen en het plaatsen van een kelderluik
Locatie : Noordzijde Haven 26a
Type aanvraag : Aanvr. Beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en Beschermd stadsgezicht
Advies : **Akkoord** met het vervangen van de kozijnen en het plaatsen van een kelderluik.
Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan het eerdere advies van de commissie.

Plan 5

Zaaknr : OW/2024/812
Omschrijving Project : Het vervangen en vergroten van de dakkapel in het voordakvlak
Locatie : Koepeldwarsstraat 21 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. Beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Advies : **Akkoord mits...**
Akkoord met het vervangen van de dakkapel, **mits** de twee ventilatieroosters niet zichtbaar worden uitgevoerd (topventilatie, zoals o.a. ducotop wordt hier voorgesteld).

Plan 6

Zaaknr : OW/2024/587
Omschrijving Project : Het verbouwen en vergroten van een bovenwoning tot 2 appartementen
Locatie : Zuivelstraat 10a te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht en Beeldbepalend pand
Advies : **Akkoord op hoofdlijnen** met het verbouwen en vergroten van een bovenwoning tot 2 appartementen.
De commissie verzoekt om gemaatvoerde detailtekeningen in een verdere vergunningaanvraag.

De commissie adviseert (vrijblijvend) om voor een meer passend beeld binnen het beschermde stadsgezicht te kiezen voor houten kozijnen. Het doorzetten van het dak doet geen onevenredige afbreuk aan het beschermd stadsgezicht. De commissie stemt met het voorgestelde dak in.

Nb. De commissie vraagt zich af waarom er detailtekeningen zijn toegevoegd van de voorgevel / bestaande dakkapel. Op tekening wordt aangegeven 'herstellen / ongewijzigd' De commissie gaat er bij deze beoordeling dan ook vanuit dat er aan de voorzijde niets wijzigt. De commissie verzoekt dit te verduidelijken op tekening. Tevens merkt de commissie op dat bij de rand van de dakkapel aan de voorzijde een andere omschrijving staat dan wat is getekend.

Plan 7

Zaaknr : OW/2024/624
Omschrijving Project : Het restaureren van het gehele pand, het aanpassen van de entree en het vervangen van de bestaande markiezen
Locatie : Hoogstraat 2 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en Beschermd stadsgezicht

Advies : **Aanhouden**

Gelet op de rijk monumentale status van het pand, gelegen op een cruciaal punt van de stad zijn de tekeningen te summier en laten te veel ruimte voor interpretatie om hierover te adviseren. Het is de commissie niet duidelijk wat nu de bedoeling is en zij verzoekt de architect om dit op tekening te verduidelijken en in een volgende vergadering het plan mondeling toe te komen lichten.

Plan 8

Zaaknr : OW/2024/702
Omschrijving Project : Het plaatsen van zonnepanelen
Locatie : Williamstraat 29 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Advies : **Akkoord** met het plaatsen van zonnepanelen, waarbij de commissie er vanuit gaat dat de schoorstenen behouden blijven (op de tekening zijn de schoorstenen verdwenen).

Plan 9

Zaaknr : OW/2024/706
Omschrijving Project : Renovatie van woningen
Locatie : Vossenpad 2 t/m 28 te Lepelstraat
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met de renovatie van de woningen.
De commissie geeft nog als suggestie mee om de Douglas houten delen van de pergola voor te behandelen voor een gelijkmatige (egale) vergrijzing en om daarmee een fraai en toekomstbestendig beeld te garanderen.

Plan 10

Zaaknr : OW/2024/784
Omschrijving Project : Het bouwen van 76 woningen
Locatie : Hart van Halsteren te Halsteren
(Bernharstraat, Sint Maartensplein, Julianastraat, Schoolstraat)
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het bouwen van 76 woningen.

Plan 11

Zaaknr : OW/2024/620
Omschrijving Project : Het realiseren van bedrijfsunits
Locatie : Wouwsestraatweg
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het realiseren van bedrijfsunits.
Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de eerdere opmerkingen van de commissie.

Plan 12

Zaaknr : OW/2024/156
Omschrijving Project : Het oprichten van een woongebouw voor 46 appartementen (Dalwachter, blok D)
Locatie : Beemdakroon 2 t/m 46a te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** het oprichten van een woongebouw voor 46 appartementen (Dalwachter, blok D). De commissie heeft kennis genomen van de aangevulde detailtekeningen van de liftopbouw en is akkoord met de voorgestelde uitvoeren en de kleur- en materiaalkeuze.

Plan 13

Zaaknr : OW/2024/716
Omschrijving Project : Het wijzigen van de gevel
Locatie : Antwerpsestraatweg 146 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het wijzigen van de gevel, mits de bestaande sponningen behouden blijven. NB. De commissie merkt op dat op tekening, in de nieuwe geveltekening, de deur smaller wordt dan de uitsparing, en het nieuwe kozijn breder wordt dan de uitsparing. De commissie gaat uit van een omissie in het tekenwerk.

Plan 14

Zaaknr : OW/2024/853
Omschrijving Project : Het vervangen van de buitenschil van de loods (gevel en dak)
Locatie : Dr. Ir. van Veenweg 8 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het vervangen van de buitenschil van de loods.

Plan 15 (later toegevoegd aan agenda)

Zaaknr : OW/2024/826
Omschrijving Project : Het vervangen van kozijnen en beglazing in voorgevel
Locatie : Steenbergsestraat 37 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Advies : **Aanhouden**

Essentiële informatie ontbreekt aan de aanvraag om deze te kunnen beoordelen. Wel geeft de commissie alvast het volgende mee: Gelet op de monumentale status van het pand geeft de commissie aan dat in de basis behoud gaat voor vernieuwing. De commissie ontvangt graag een motivering voor het vervangen van de kozijnen. De commissie neemt op foto waar dat de vensters nog functioneren. Ze vraagt zich hierbij dan ook af wat de noodzaak is om deze volledig te vervangen. Wanneer bij het vervangen van glas een zwaarder venster ontstaat dat niet meer geschoven kan worden, kan er worden gedacht aan een vernieuwd/verzwaard schuifstelsel. Tevens verdwijnt in de nieuwe situatie het glas in lood, de commissie verneemt ook hiervoor graag de eventuele noodzaak.

De keuze voor stolpramen is hier niet wenselijk, de commissie pleit voor behoud van het huidige raambeeld, waarbij de slanke middenroede behouden blijft. Gelet op het behoud van de monumentale waarden en het beschermd stadsgezicht is een passende detaillering van groot belang. Het uitfrezen van het oude kozijn t.b.v. het nieuwe kozijn geeft een behoorlijke inbreuk op de oorspronkelijke detaillering. Tevens zorgt dit voor een extra belijning in de gevel, ook dit wordt niet wenselijk gevonden. De commissie adviseert om monumentenglas toe te passen, met spacers op kleur (niet reflecterend gelijk aan kozijn of donker). De commissie ziet een aangepast, aangevuld en onderbouwd voorstel graag tegemoet.
