

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 23 januari 2023

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer C.M. Rouw (voorzitter), de heer A. Groenewegen (lid) en de heer P. Mannaerts (lid) mevrouw K. Kersten (adviseur erfgoed gemeente) en de heer J.W. van Beers (toehoorder)

Secretariaat : mevrouw J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09.00 uur – 11:00 uur

Kamer : Digitaal via MS-Teams

Plannen met toelichting

10:00 uur:	plan 1:	Zuidzijde Haven 59
	Inspreker:	de heer R. van Rijen (architect)
	Duur:	30 min
10:30 uur:	plan 2:	Oostmoer 1
	Inspreker:	de heer M. van Voorden (architect) de heer. J. Middenman (opdrachtgever / aannemer)
	Duur:	15 min
10:45 uur:	plan 3:	Vondellaan 46
	Inspreker:	de heer M. van Voorden (architect) de heer. J. Middenman (aannemer)
	Duur:	15 min

Plan 1

Zaaknr	: WO/2021/1013
Omschrijving Project	: Het verbouwen en vergroten van een café/woning en een woning tot 7 appartementen en de nieuwbouw van 2 appartementen
Locatie	: Zuidzijde Haven 59 te Bergen op Zoom
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Type aanvraag	: Vooroverleg
Advies	: Aanhouden

Architect licht de wijziging, betreffende bebouwing aan het Wagenpleintje, toe. Het voorgestelde bouwvolume is in hoofdlijn een beter passend antwoord op de eerdere opmerkingen van de commissie ten aanzien van het hoofdvolume. Het volume inclusief de bekroning is een goed concept, echter mist de commissie nog de samenhang en verfijning in de gevels. De voor- en zijgevel zijn 2 losstaande werelden, de commissie adviseert deze in lijn met elkaar te ontwerpen. Verder vraagt de commissie om de invulling van de voorgevel verder te onderzoeken op raamopeningen, ritmiek en karakter. Zorgvuldige detaillering en evenwichtige opbouw is hierbij van belang. Tevens adviseert de commissie om de samenvallende buitenruimtes in de 'oksel' van het bouwplan zorgvuldig uit te werken, om verrommeling op deze kwetsbare plek in de nabije toekomst te voorkomen.

Plan 2

Zaaknr	: WO/2022/0998
Omschrijving Project	: Het bouwen van een vrijstaande woning
Locatie	: Oostmoer 1
Type aanvraag	: Vooroverleg
Advies	: Akkoord met het bouwen van een vrijstaande woning. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie.

Plan 3

Zaaknr	: WO/2022/1160
Omschrijving Project	: Het uitbreiden van de woning
Locatie	: Vondellaan 46 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Omgevingsvergunning
Advies	: Akkoord met het uitbreiden van de woning. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie.

Plan 4

Zaaknr	: WO/2022/0119
Omschrijving Project	: Het wijzigen van de voorgevel
Locatie	: Zuivelstraat 23 te Bergen op Zoom
Waarde	: Beschermd stadsgezicht, gemeentelijk monument
Type aanvraag	: Omgevingsvergunning
Advies	: Akkoord met het wijzigen van de voorgevel pui ten aanzien van de reeds uitgevoerde gevel pui, in afwijking van de vergunning. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie.

Plan 5

Zaaknr : WO/2022/1174
Omschrijving Project : Het verbouwen van de keuken en de Meizaal van hotel, café, restaurant "De Draak"
Locatie : Grote Markt 37 te Bergen op Zoom
Waarde : Beschermd stadsgezicht, rijksmonument
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies : **Aanhouden**

Gelet op de historische status van het monument vragen ingrepen als deze om een zeer zorgvuldige advisering en uitwerking. Om dit te kunnen borgen verzoekt de commissie om een bouwhistorische verkenning en waardstelling. Na ontvangst van deze documenten wil de commissie graag de locatie in een volgende vergadering bezoeken.

Plan 6

Zaaknr : WO/2023/0011
Omschrijving Project : Het wijzigen van 2 kleine dakkapellen naar 1 grote dakkapel
Locatie : Van der Rijtstraat 19 te Bergen op Zoom
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies : **Niet akkoord**

De voorgestelde dakkapel voldoet niet aan de richtlijnen die zijn opgesteld in de nota ruimtelijke kwaliteit. Gelet op de vergelijkbare dakkapellen in de gevelwand is het plaatsen van de dakkapel in de goot wel voorstelbaar. Wel dient de breedte te worden aangepast aan de maximaal toelaatbare breedte van 3 meter.

Plan 7

Zaaknr : -
Omschrijving Project : Overleg met commissie over bouwmogelijkheden
Locatie : Zweedse woningen Halsteren
Waarde : Voorbeschermd (aanvraag gemeentelijk monument)
Type aanvraag : Overleg
Advies : **Aanhouden**

De commissie is door de erfgoeddeskundige en de stedenbouwkundige van de gemeente op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen omtrent de Zweedse geschenkwoningen te Halsteren. De commissie adviseert een uiterst zorgvuldige aanpak betreffende deze reeds voorbeschermden woningen, om de kwaliteit van deze (toekomstige) monumenten te bewaken en te waarborgen. De commissie verzoekt om een locatiebezoek en een gesprek met de erfgoeddeskundige, de stedenbouwkundige van de gemeente en de initiatiefnemer om van gedachten te wisselen over de mogelijkheden mbt renovatie, aanpassing of uitbreiding betreffende deze woningen.

Plan 8

Zaaknr : WO/2022/1000
Omschrijving Project : Het verbouwen, uitbreiden van partycentrum Rozenoord
Locatie : Beukenlaan 14 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Vooroverleg
Advies : **Aanhouden**

De commissie heeft kennisgenomen van de wijzigingen op het bouwplan en vraagt om een verdere uitwerking van de volgende aandachtspunten:

1. De commissie geeft aan dat de verbinding tussen het bestaande en de nieuwbouw nog niet in balans is en verzoekt om te zoeken naar een betere overgang of aansluiting met name vanaf de voorgevel. Het zijn nu twee in uitstraling verschillende bouwvolumes tegen elkaar aan. De commissie geeft als suggestie om de entree van de aanbouw als tussen-lid uit te voeren of door een horizontale rand of luifel een verbinding te leggen met het hoofdgebouw.
2. De commissie verzoekt de installaties en ombouw op het dak lager uit te voeren zodat deze minder prominent aanwezig zijn.

Plan 9

Zaaknr : WO/2022/0640
Omschrijving Project : Het bouwen van een woning (wijziging op vooroverleg)
Locatie : Dotterbloem 3 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Vooroverleg
Advies : **Akkoord** met het bouwen van een woning.

Plan 10

Zaaknr : WO/2022/1020
Omschrijving Project : Het realiseren van een levensloopbestendige woning
Locatie : Klein-Molenbeek 9 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies : **Akkoord** met het bouwen van een woning. De voorgestelde bemonstering, kleur en materiaalstaat is akkoord.

Plan 11

Zaaknr : WO/2022/1170
Omschrijving Project : Het realiseren van een nieuwe entree t.b.v. het crematorium
Locatie : Mastendreef 5 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies : **Akkoord** met het realiseren van een nieuwe entree t.b.v. het crematorium.

Plan 12

Zaaknr : WO/2022/1063
Omschrijving Project : Het wijzigen van de voorgevel
Locatie : Schansbaan 13 te Halsteren
Type aanvraag : Vooroverleg
Advies : **Akkoord** met het wijzigen van de bestaande woning

Plan 13

Zaaknr : WO/2022/1180
Omschrijving Project : Het realiseren van een bedrijfsgebouw, eilandkavel F1, F2
tbv Program XII BV
Locatie : Steenspil te Halsteren (eilandkavel F2)
Type aanvraag : Vooroverleg

Advies : **Aanhouden**

De commissie heeft kennisgenomen van het bouwplan en geeft de volgende aandachtspunten mee voor verdere uitwerking:

1. Materiaal specificeren. De commissie verzoekt om de toe te passen materialen te specificeren en een uitwerking te maken o.a. van het gevelbeeld (inclusief nadenverdeling) en een toelichting te geven op de hoogwaardigheid en duurzaamheid van de materialen bij gebruik in de tijd. Voor wat betreft duurzaamheid i.h.k.v. gebruik, met name het materiaal in de plint.
2. Installaties. De commissie ziet graag inzichtelijk gemaakt waar en hoe installaties worden toegepast. De commissie vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen het bouwvolume.
3. Reclamevoering. De commissie wil graag weten hoe de daadwerkelijke reclamevoering vorm krijgt.

De commissie nodigt na ontvangst van de aanvullende / aangepaste stukken de architect en initiatiefnemer uit voor een toelichting in een volgende vergadering.

Plan 14

Zaaknr : WO/2023/0008
Omschrijving Project : Het plaatsen van 13 (kleine) buitenunits op het dak
Locatie : Glacisstraat 15 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies : **Aanhouden**

De commissie adviseert om de installaties te clusteren (een of twee clusters), op een zorgvuldige wijze op het dak te positioneren en de bekleden met een verzorgde omkasting om zo het zicht voor de omgeving (hoogbouw) op de installaties tot een minimum te beperken.

Plan 15

Zaaknr : WO/2022/1074
Omschrijving Project : Het plaatsen van zonnepanelen
Locatie : Spinolaberg 10 te Halsteren
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies : **Akkoord** met het plaatsen van zonnepanelen

Plan 18* (nagekomen plan n.a.v. laatste advies)

Zaaknr : WO/2022/1062
Omschrijving Project : Het gewijzigd verbouwen van een winkel op de begane grond en de kelders tot twee benedenwoningen
Locatie : Bosstraat 7 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Vooroverleg (wijzigen vergunning)
Waarde : Beschermd stadsgezicht, Gemeentelijk monument
Advies : **Niet akkoord**

De commissie heeft zich beraden over eventueel locatiebezoek maar acht dit niet noodzakelijk gelet op het duidelijke beeldmateriaal en de revisietekeningen. De commissie houdt vast aan het advies van 12-12-2022: De architect licht de reeds uitgevoerde wijzigingen op de verleende vergunning toe. De commissie heeft kennisgenomen van de recente wijzigingen aan dit gemeentelijk monument. Zij betreurt de gang van zaken en is van mening dat hier op een deels ongewenste wijze is te werk gegaan. Zij adviseert de gemeente om handhavend op te treden,

met name ter plaatse van de patio en de historische balklaag, die zonder vergunning aan het zicht is onttrokken. Ook de nu toegepaste kleurstelling zonder historische 'referentie' roept vragen op.

Secretarisplannen

Plan 16

Zaaknr : WO/2023/0041
Omschrijving Project : Het realiseren van een steiger
Locatie : Kievitsbloem 11 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies : **Akkoord** met het realiseren van een steiger

Plan 17

Zaaknr : WO/2022/1096
Omschrijving Project : Het plaatsen van zonnepanelen
Locatie : Hoogstraat 26 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Advies : **Akkoord** met het plaatsen van zonnepanelen. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de opmerking van de commissie.