

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

29 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 uur – 13:00 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

- 10:20 -10:40 uur:** **Plan 1**
Hart van Halsteren
De heer A. (Alexander) Henst (vastgoedontwikkelaar Stadlander)
Mevrouw M. (Maarle) Rommens (junior-vastgoedontwikkelaar Stadlander)
De heer M. (Michal) Bernaciak (Marquart architecten)
- 10:40 – 11:00 uur:** **Plan 2**
Heimolen 81b
De Heer J. (John) Aarnoudse
- 11:00 – 11:20 uur:** **Plan 3**
Heimolen 81a
De Heer F. (Ferry) den Ridder

Plan 1

Zaaknr	: OW/2024/301
Omschrijving Project	: Het bouwen van 76 woningen
Locatie	: Hart van Halsteren te Halsteren
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Advies	: Aanhouden

Architect en projectontwikkelaar van Stadlander lichten de bouwplannen toe. Hierbij geven ze aan dat het ontwerp van de nieuwbouw inspeelt op het bestaande karakter van de wijk, in kleur, materiaal en vormgeving. In reactie op het vorige advies geeft de architect aan dat de dakkapellen bij de gestapelde woningen dit formaat hebben gelet op de achterliggende verblijfsruimte en de minimale richtlijnen waar deze volgens het BBL aan moeten voldoen (hoogte en daglicht). Daarnaast licht de projectontwikkelaar toe dat er doelbewust is gekozen voor de plaatsing op de voorzijde in overleg met omwonenden en gelet op de plaatsing van de zonnepanelen. De studie van de architect van maximale welstandvereisten vs. ontwerp incl. maatvoering wordt nagestuurd.

De commissie heeft begrip voor de argumenten maar is niet overtuigd van de onderbouwing voor de grote afwijkingen t.o.v. de geldende criteria. De maat van de dakkapellen is niet in verhouding met de woningen waardoor ze te dominant op het dakvlak over zullen komen. De commissie ziet niet de noodzaak om af te wijken van de objectgerichte criteria uit de nota en vraagt de architect om andere opties te onderzoeken. Ze geeft als suggestie mee om de dakkapel toch te plaatsen in het achterdakvlak of te kijken of en nog andere (stedenbouwkundige) mogelijkheden zijn (dakvensters in combinatie met andere zolderindeling).

Verder vraagt de commissie nog om de volgende verduidelijking:

- Type/ uiterlijke verschijningsvorm installatie-unit in dak;
- Invulling met erfafscheiding
- Legplan zonnepanelen, de commissie geeft in gesprek mee dat de zonnepanelen nu wat onrustig ogen en adviseert een rustiger plaatsingsprincipe waarbij er zo veel mogelijk gelijke hoeveelheden worden geplaatst in gelijke (rechthoekige) vorm. Dhr. Henst geeft aan dat dit inmiddels in aangepast en zal de nieuwe tekeningen toesturen.

De commissie ziet aangepast bouwplan met belangstelling tegemoet.

Plan 2

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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Advies	: Nog niet akkoord

De ontwerper licht de wijzigingen op het bouwplan n.a.v. het eerdere advies toe. De commissie geeft aan dat met het aangepaste ontwerp het aantal verschillende stijlelementen niet voldoende is veranderd en vraagt opnieuw om heldere ontwerpkeuzes. De commissie licht het vorige advies verder toe waarbij wordt aangegeven dat de hoeveelheid middelen waaronder bijvoorbeeld de verschillende kozijnen, verschillende ritmes, de grote entreepartij, horizontale en verticale vensters, enz. samen zorgen voor een onrustig beeld. Er mag meer rust/logica in de opzet komen. Verder bepleit de commissie om de woning evenwijdig aan de straat te oriënteren. Zodat het gebouw qua situering logischer in de straat past. Mede gelet op het belendende perceel en de bestaande woningen aan de overzijde van de straat. De commissie begrijpt de keuze i.v.m. de zichtlijn en

het schuin lopende perceel maar geeft ook aan dat hier in het plattegrond ontwerp op ingespeeld kan worden door bijvoorbeeld een diagonale zichtlijn in te brengen. De ontwerper geeft aan een en ander te zullen onderzoeken en met een aangepast voorstel te zullen komen.

Plan 3

Zaaknr : OW/2024/468
Omschrijving Project : Het bouwen van een woning
Locatie : Kadastraal perceel sectie N, nummer 626,
(toekomstig adres Heimolen 81a) te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Advies : **Aanhouden**

De architect ligt het bouwplan en de totstandkoming van het ontwerp toe. De commissie heeft een positieve houding t.o.v. het ontwerp en begrijpt de gemaakte ontwerpkeuzes. De hoofdopzet wordt hier dan ook zeker voorstelbaar geacht. Toch geeft de commissie aan dat het bouwen van een "bestaande" boerderijwoning met aangebouwd schuurdeel in sommige ontwerp keuzes niet zuiver is toegepast. De commissie geeft de volgende punten mee:

- De entree lijkt niet logisch in de gevel van het schuurdeel, deze zou in dit ontwerp eerder te verwachten zijn in het 'voorhuis' onder de dakkapel. De dakkapel geeft samen met het afwijkende kozijn (te) veel suggestie voor een entree. Al snapt de commissie de beoogde zichtlijn wel, toch vraagt ze aandacht voor een meer 'logische' entree in de voorgevel;
- De dakkapel op het schuurgedeelte is niet passend. De commissie adviseert deze te laten vervallen of op te schuiven naar het 'voorhuis' en wanneer er licht nodig is in het schuurgedeelte hier dakramen toe te passen;
- De kozijnen in de zijgevel van het schuurgedeelte mogen een eigen uitstraling krijgen, niet per se kleiner maar meer passend bij het karakter van dit deel van de gevel;
- De schoorsteen bij voorkeur op het woondeel of de "brandscheiding" plaatsen, deze past niet op het schuurdeel;

De commissie ziet een aangepast bouwplan met belangstelling tegemoet.

Plan 4

Zaaknr : OW/2024/347
Omschrijving Project : Het renoveren van het dak
Locatie : Noordsingel 57 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Vorig advies : **Aanhouden**

De commissie heeft kennisgenomen van de aanvullende detaillering. De commissie is van mening dat deze detaillering nog niet voldoende is. Gelet op de monumentale status en de ligging binnen beschermd stadsgezicht dient dit zorgvuldig gedetailleerd te worden. De commissie merkt o.a. op dat de bestaande situatie van detail 6 niet overeen lijkt te komen met de werkelijkheid. Ook lijkt de nieuwe detailtekening 'Detail 4' niet de juiste oplossing te zijn. Over het algemeen overtuigen de tekeningen nog onvoldoende dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het monument en verzoekt de commissie om een overleg met de architect in de volgende vergadering. De commissie ontvangt graag ter voorbereiding hierop aanvullend fotomateriaal van de bestaande situatie en de belangrijkste (aansluit)details.

Plan 5

Zaaknr	: OW/2024/299
Omschrijving Project	: Het renoveren van het dak
Locatie	: Thomas de Rouckstraat 2 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Advies	: Aanhouden

De commissie heeft kennisgenomen van de aanvullende detaillering. De commissie is van mening dat deze detaillering nog niet voldoende en juist is. In een eerste reactie geeft de commissie aan dat de dakpannen (detail 1) eerder zouden kunnen beginnen en dat de aansluiting op de dakkapel (details 5 en 6) niet uitvoerbaar én niet wenselijk zijn. Over het algemeen overtuigen de tekeningen nog niet dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de detaillering binnen het aangewezen beschermde stadsgezicht en verzoekt de commissie om een overleg met de architect in de volgende vergadering.

Plan 6

Zaaknr	: OW/2024/
Omschrijving Project	:
Locatie	: Zweedsestraat 1 te Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument
Advies	: Niet akkoord

De commissie is niet overtuigd van de voorgestelde aanbouw. De aanbouw mist de samenhang met het monument. De toevoeging van het stucwerk in de aanbouw acht de commissie niet passend omdat dit vormelement aandacht vraagt waar het monument zelf het belangrijkste bouwwerk is; zij adviseert om hier een ingetogen aanbouw te realiseren met een volledig houten bekleding. Tevens verzoekt de commissie om in de nieuwe aanbouw meer in te spelen op/ rekening te houden met het lijnenspel van het monument. Voor wat betreft de bestaande bouw ziet de commissie op tekening dat de bestaande gevel van het monument (gedeeltelijk) vervangen gaat worden. Hier ontvangt de commissie graag bouwtechnische uitwerkingen van en ook van eventuele andere wijzigingen of aanpassingen die betrekking hebben op de monumentale waarden van het pand. De commissie nodigt de architect uit om in een volgende vergadering over een en ander van gedachte te wisselen.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2024/350
Omschrijving Project	: Het uitbreiden van de woning
Locatie	: Engelsestraat 31 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Advies	: Akkoord met het uitbreiden van de woning.

De commissie ontvangt graag nog ter beoordeling informatie of een materiaalmonster van het toe te passen keramische materiaal ter plaatse van de dakrand.

Plan 8

Zaaknr	: WO/2023/1205
Omschrijving Project	: Het verbouwen van de begane grond tot een woning

Locatie : Korenbeursplein 1 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Advies : **Aanhouden**

De principedetails voor de nieuwe houten kozijnen zijn in principe akkoord. Echter ontbreekt er op de voorgeveltekening om welke kozijnen het precies gaat. De commissie ziet dit graag verduidelijkt middels een slooptekening of arcering op de bestaande geveltekening. Verder ontvangt de commissie graag nog een specificatie van de garagedeur (door links op detail 6 en 7 de detaillering van de deur toe te voegen).

Plan 9

Zaaknr : WO/2023/1231
Omschrijving Project : Het vernieuwen van de kozijnen en actualisatie kleurenschema
Locatie : Van Konijnenburgweg 24 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Omgevingsvergunning
Behandeling : Vervolgbehandeling (Wabo)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Advies : **Akkoord**

De commissie is door de toezichthouder op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om de rolschermen in de nis in de latei aan te brengen. De commissie juicht dit toe en onderschrijft de toezegging van de toezichthouder.

Plan 10

Zaaknr : OW/2024/484
Omschrijving Project : Het vervangen van bestaande antennes
Locatie : Grote Markt 10 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Advies : **Aanhouden**

De commissie merkt op dat de ingediende stukken veel ruimte laten voor interpretatie en onvoldoende zijn om een goed beeld te krijgen van de bedoelde activiteiten. Het betreft hier een van de belangrijkste en meest beeldbepalende monumenten in de gemeente.

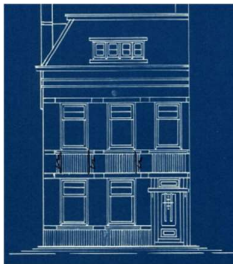
Voor nu merkt de commissie op dat het de voorkeur heeft om de installatie/antennes volledig achter de galmborden aan te brengen, waardoor er meer vrijheid ontstaat voor de veranderde afmeting en plaatsing. Wanneer dit om technische redenen niet mogelijk is behoeft het voorstel meer (bouwkundige) detaillering en aanvullend beeldmateriaal. Hier dient dan een uitgewerkt bouwkundig detail van zowel de bestaande als de nieuwe situatie te worden overlegd waarin wordt aangegeven hoe de antennes eruit komen te zien en hoe deze worden geplaatst en ingepast. Daarbij is ook het kleurgebruik van belang, de commissie adviseert de antenne bij plaatsing tussen en achter de klankborden een donkere kleur te geven. Deze kleur ook aangeven op tekening en bemonsteren.

Plan 11

Zaaknr : OW/2024/489
Omschrijving Project : Het plaatsen van dubbel glas
Locatie : Thomas de Rouckstraat 5 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen

Behandeling : 1e behandeling (OW)
 Waarde : Beschermd stadsgezicht
 Advies : **Aanhouden**

De commissie is in principe akkoord met de plaatsing van dubbelglas. De commissie is niet akkoord met de gekozen ventilatie en adviseert een ventilatierooster toe te passen die aan het zicht wordt onttrokken (bijvoorbeeld Duco-top). Als suggestie geeft de commissie mee om in de bovenlichten de (oorspronkelijke) horizontale roede terug te brengen.



Plan 12

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

De commissie heeft waardering voor de doorgevoerde wijzigingen. Toch blijft de commissie de entree te kleinschalig vinden voor het gebouw en het programma. De commissie ziet mogelijkheid om het penant tussen de entree en de postkasten visueel te laten vervallen (b.v. omkleden met donker plaatmateriaal als kozijnen) om zo een iets groter gebaar te maken naar de entree. Een voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 13

Zaaknr : OW/2024/402
 Omschrijving Project : Het herstellen van de keerwand achter de woningen
 Locatie : Goudbaard 67 t/m 88 te Bergen op Zoom
 Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
 Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
 Waarde : Geen bijzondere waarde
 Advies : **Akkoord** met het herstellen van de keerwand achter de woningen.

Plan 14

Zaaknr : WO/2023/1206
 Omschrijving Project : Het vergroten van het pand met een extra bouwlaag voorzien van app.
 Locatie : Prins Hendrikstraat 2b te Bergen op Zoom
 Type aanvraag : Omgevingsvergunning
 Behandeling : 1e behandeling (Wabo)
 Waarde : Geen bijzondere waarde
 Advies : **Aanhouden**

De commissie is op hoofdlijnen akkoord met de voorgestelde optopping. De commissie is niet akkoord met het inpandige balkon/ loggia in het dak. Deze opening tast het dakvlak te zeer aan. Ze stelt voor om de noodzakelijke borstwerking door te trekken in dakpannen zodat een inpandig balkon uitvoerbaar is. Tevens is de commissie niet akkoord met de afwerking van de kopgevels in een vlak plaatmateriaal (Trespa). Deze afwerking is onvoldoende hoogwaardig en traditioneel. De commissie verzoekt in materialisatie en uitvoering afstemming te zoeken met oplossingen in de omgeving (rabatdelen of smeerlaag). Verder verzoekt de commissie om de bestaande tekening in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie; vraagt zij om een detailtekening van de toe te passen garagedeur en kozijn en dient het type dakpan op tekening te worden aangegeven.

Plan 15

Zaaknr : OW/2024/425
Omschrijving Project : Het realiseren van een dakopbouw
Locatie : Merwedelaan 16 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het realiseren van de dakopbouw.
Mede gezien de aanwezige precedentes op dit woonblok.

Plan 16

Zaaknr : OW/2024/346
Omschrijving Project : De aanleg van 4 padelbanen en het verleggen van 1 tennisbaan.
Locatie : Beukenlaan 12 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met de aanleg van 4 padelbanen en 1 tennisbaan.
De commissie acht dit voorstel hier passend gezien de ligging op het sportpark.

Plan 17

Zaaknr : OW/2024/433
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Borgvlietsedreef 26 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het plaatsen van een dakkapel

Plan 18

Zaaknr : OW/2024/
Omschrijving Project : Het vervangen van ramen en deuren en herbouwen van een aanbouw.
Locatie : Hoogstraat 7 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en Beschermd stadsgezicht
Advies : **(Nog) Niet akkoord**

Op basis van de aangeleverde informatie ziet de commissie geen aanleiding om de verdeling van ramen en roedes aan te passen (in het bovenlicht en verhouding van deuren). De commissie adviseert daarnaast om voor zowel ramen en deuren binnenbeglazing toe te passen. Dus niet wisselend toepassen (detail 1 en 2). Daarnaast adviseert de commissie om de spacers (afstand- houders) in een (vergelijkbare) kleur als het raamkozijn (niet reflecterend aluminium) uit te voeren. Tevens verzoekt de commissie, mede gelet op de rijksmonumentenstatus van het pand, om te onderzoeken of de bestaande aanbouw kan worden aangepast, uitgaande van behoud van de huidige structuur en het bestaande materiaal.

Een aangevuld/ aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

SECRETARISPLANNEN

Plan 19

Zaaknr	: OW/2024/479
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een dakkapel
Locatie	: Boomgaard 6 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Advies	: Akkoord met het plaatsen van een dakkapel