JAARVERSLAG
2021 & 2022

COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Gemeente Bergen op Zoom

VOORWOORD

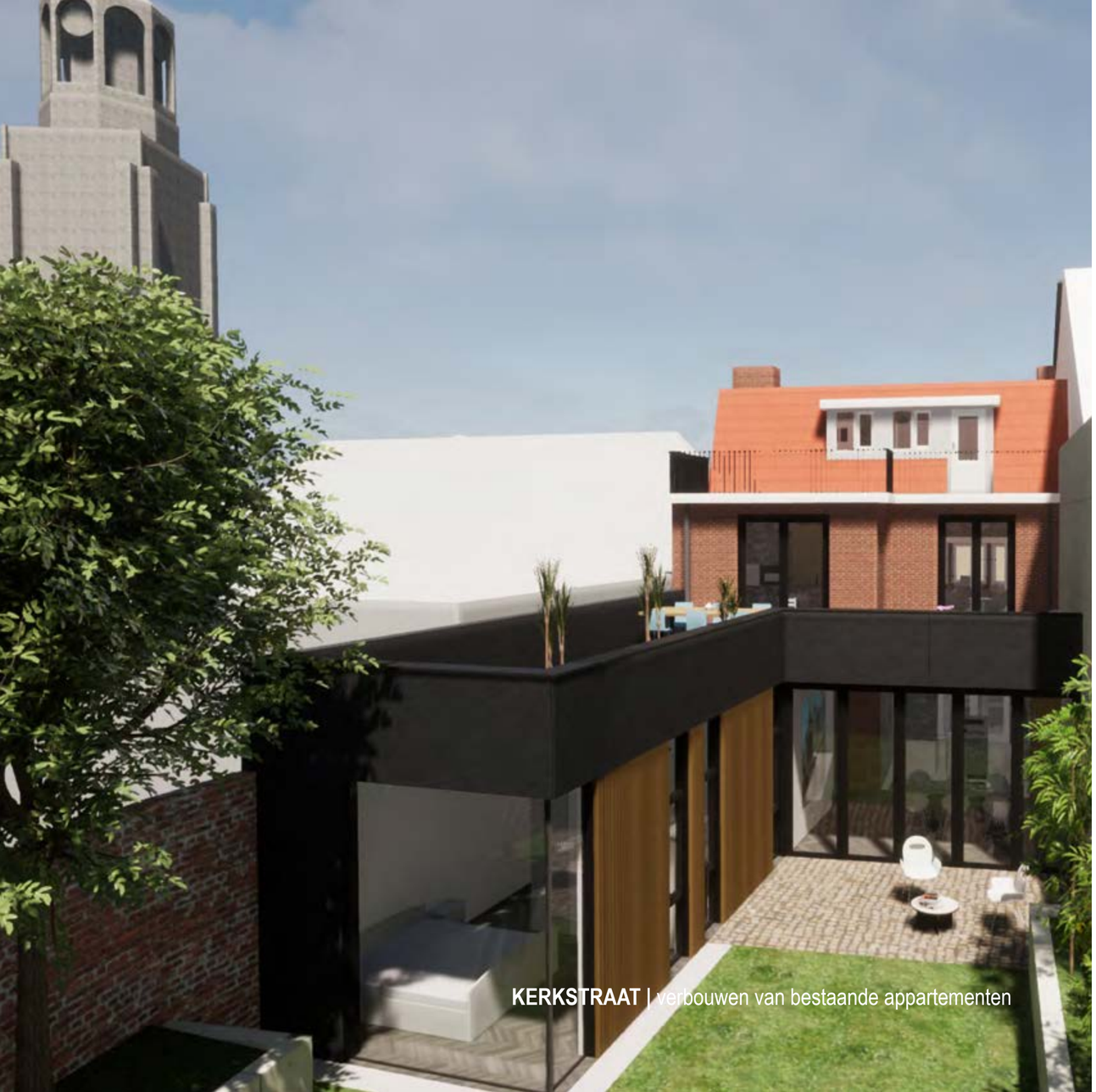
Ingevolge het bepaalde in de Woningwet biedt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) u haar gebundeld verslag aan van haar werkzaamheden over het jaar 2021 en 2022. In dit verslag wordt u geïnformeerd over de wijze waarop het college in deze jaren is omgegaan met de uitoefening van het welstandtoezicht en beleidsregels die zijn vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De digitale structuur, die in 2020 was gestart, heeft in 2021 meer en meer gestalte gekregen. De digitale presentatie van bouwplannen vroeg om een nieuwe werkwijze waarbij de ingediende bouwplannen vooraf worden ingelezen door de commissieleden. Dit zorgde voor een soepel verloop van de digitale bijeenkomsten. Mede hierdoor werd er halfweg 2022 een nieuwe werkwijze geïntroduceerd.

De commissie vergaderingen vonden vanaf halfweg 2022 om-en-om digitaal en fysiek plaats. Juist dankzij deze veranderingen heeft de commissie sturing kunnen geven aan de grote hoeveelheid bouwplannen die deze jaren de revue zijn gepasseerd.



GENTIAAN | bouw van 3 appartementencomplexen



KERKSTRAAT | verbouwen van bestaande appartementen

WIE, WAT, WAAR?

SAMENSTELLING COMMISSIE

De samenstelling van de commissie in 2021:
Dhr. ir. C.M. (Kees) Rouw, architect | voorzitter
Dhr. M.P.H. (Maarten) Raaijmakers, architect | lid
Mevr. A.M. (Lisanne) van den Bulk MA,
bouwhistorica / erfgoeddeskundige | lid
Dhr. A. (Arend) Groenewegen, architect | toehoorder
en beoogd commissielid.

De commissie werd in 2021 ambtelijk bijgestaan door:
Dhr. ing. K.A.F. (Kevin) van Eekelen, secretaris (jan-apr)
Dhr. K.P. (Konrad) Melis, secretaris (apr-dec)
Mevr. J. (Julie) Conradi, adviseur erfgoed

In 2022 zagen we een verschuiving in de leden van de commissie en de ambtelijke ondersteuning. Na jarenlange trouwe dienst hebben we afscheid genomen van dhr. Raaijmakers en is zijn plaats overgenomen door dhr. Groenewegen. Voor een goede balans in de commissie is gezocht naar een adviseur erfgoed en gevonden in dhr. Mannaerts.

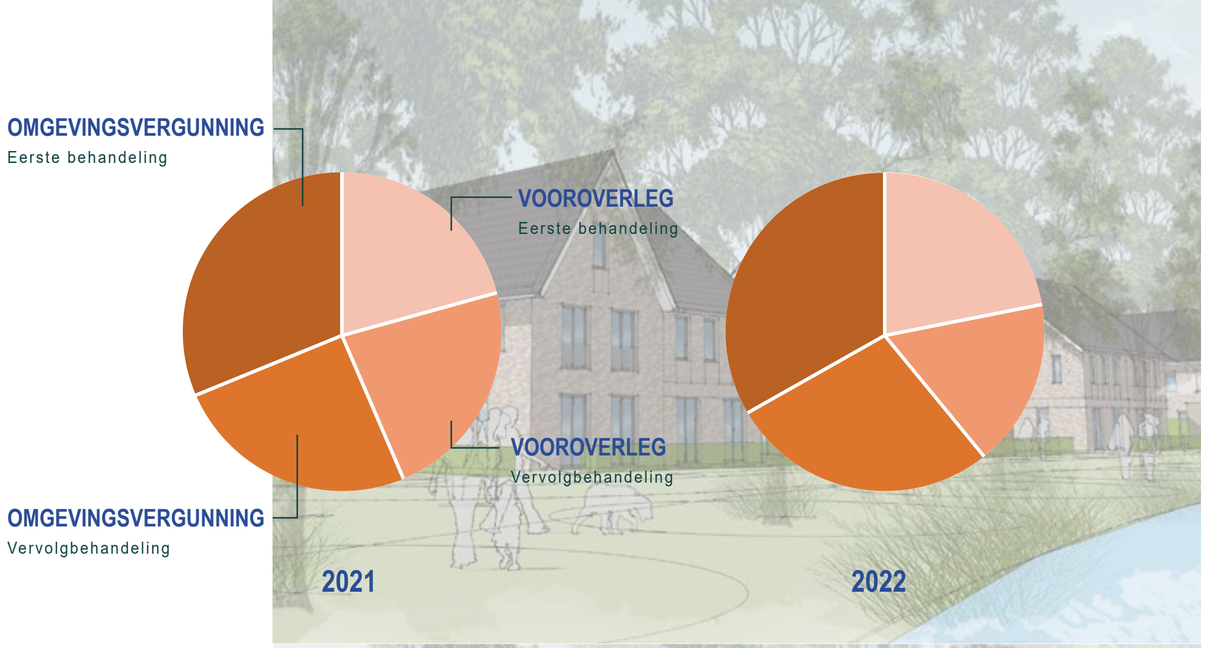
De samenstelling van de commissie per maart 2022:
Dhr. ir. C.M. (Kees) Rouw, architect | voorzitter
Dhr. A. (Arend) Groenewegen, architect | lid
Dhr. P. (Philip) Mannaerts, architect erfgoeddeskundige | lid

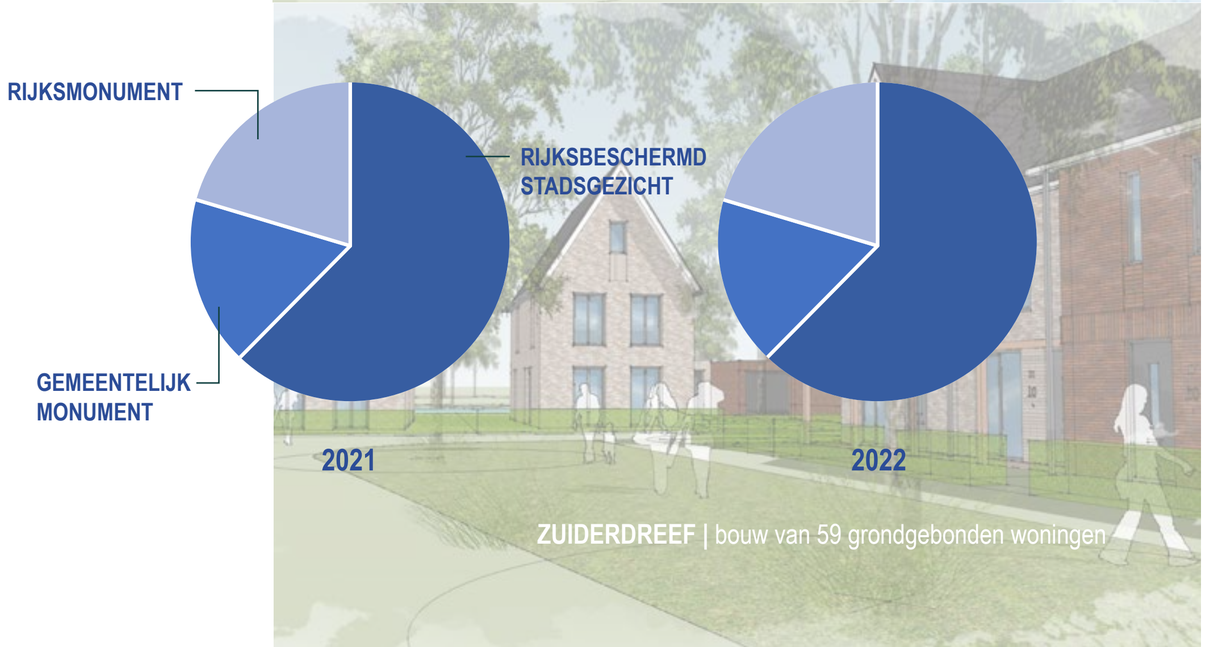
De commissie wordt in 2022 ambtelijk bijgestaan door:
Dhr. K.P. (Konrad) Melis, secretaris (jan-maa)
Mevr. J. (Jacqueline) de Hoon, secretaris (maa-heden)
Mevr. J. (Julie) Conradi, adviseur erfgoed (jan-apr)
Dhr J.W. (Jan-Willem) van Beers, toezichthouder handhaving, bouw en monumenten (apr-heden)
Waar nodig werd de stedenbouwkundige van de gemeente bij de vergaderingen betrokken.

VERGADERINGEN

Twee wekelijks behandelt de commissie op maandag de bouwplannen. De commissie heeft in 2021 op 1 bijeenkomst na het gehele jaar digitaal vergaderd. In totaal hebben er 25 bijeenkomsten plaats gevonden, waarbij er 42 bouwplannen mondeling zijn toegelicht aan de commissie. In 2021 heeft de commissie 1 locatie bezoek gebracht aan een bouwplan waarna aansluitend werd vergaderd in de ‘Rentemeesterkamer’ in het Oude Stadhuis. In totaal heeft de commissie in het jaar 2021, 385 adviezen uitgebracht, een kleine daling ten opzichte van 2020.

In 2022 zien we een verschuiving van het inmiddels bekende digitale vergaderen naar om-en-om digitaal en fysiek vergaderen. Dat heeft als gevolg dat de fysieke bijeenkomsten worden uitgenut om materiaalmonsters te bekijken en aansluitend locaties te bezoeken. In totaal heeft de commissie 16 x digitaal en 10 x fysiek vergaderd. In deze vergaderingen zijn er 61 bouwplannen mondeling toegelicht en aansluitend aan de vergadering heeft de commissie in totaal 6 locaties bezocht. Begin 2022 heeft er wederom een gesprek plaatsgevonden met de Vereniging Binnenstad. Dit jaarlijks terugkerende overleg is informeel van karakter en heeft als bedoeling om met elkaar ontwikkelingen te bespreken. In totaal heeft de commissie in het jaar 2022, 455 adviezen uitgebracht. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2021.





COMMISSIE IN GETALLEN

De cirkeldiagrammen hiernaast geven een weergaven van de opbouw van de adviezen. Hierbij maken we onderscheid tussen een vooroverleg (dit kan gezien worden als een concept vergunningaanvraag, waarbij wordt afgetast of het initiatief draagvlak heeft binnen de gemeente) en een omgevingsvergunning. Bouwplannen worden met enige regelmaat opnieuw voorgelegd bij de commissie. Daarom maken we in het diagram onderscheid tussen een eerste behandeling en een vervolgbehandeling.

HANDHAVING

Sporadisch worden er handhavingsdossier aan de commissie ruimtelijke kwaliteit voorgelegd, om te onderzoeken of de handhavingsquestie te legaliseren is. Dit is in 2021 verdubbeld ten opzichte van 2020. In 2022 zien we dit stabiel doorzetten. Eind 2022 is er gewerkt middels een nieuwe werkvorm. Bij onderzoek tot legalisatie wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Daarom zullen naar alle waarschijnlijkheid handhavingszaken minder zichtbaar worden in de cijfers van 2023.

BESCHERMD STADSGEZICHT & MONUMENTEN

Van deze vooroverleggen, omgevingsvergunningen en handhavingszaken is in beide jaren iets meer dan de helft gelegen binnen Rijksbeschermd stadsgezicht. In 2021 betrof plusminus een vijfde van de gegeven adviezen een rijks- of gemeentelijk monument. In 2022 zagen we hier een lichte stijging t.o.v. 2021 naar een vierde van het totaal aan gegeven adviezen.

GETALLEN OP EEN RIJTJE

Overzicht van het jaar 2021:

25	vergaderingen
85	vooroverleggen behandeld
77	vervolgadviezen op vooroverleg
116	omgevingsvergunningen behandeld
94	vervolgadviezen op omgevingsvergunning
13	handhavingszaken
44	Rijksmonument
43	gemeentelijk monument
147	gelegen in Rijksbeschermd stadsgezicht
39	bouwplannen door secretaris afgedaan

Overzicht van het jaar 2022:

26	vergaderingen
97	vooroverleggen behandeld
76	vervolgadviezen op vooroverleg
147	omgevingsvergunningen behandeld
123	vervolgadviezen op omgevingsvergunning
12	handhavingszaken
64	Rijksmonument
54	gemeentelijk monument
196	gelegen in Rijksbeschermd stadsgezicht
18	bouwplannen door secretaris afgedaan

BOUWPLANNEN

Ook in 2021 en 2022 hebben zich weer bijzondere ontwikkelingen voorgedaan en zijn er noemenswaardige bouwplannen voorgelegd aan de commissie. Te denken valt aan de kavels ‘Heimolen’, grote bouwplannen zoals ‘Beemdkroon’, ‘Westkwartier en Zuydkwartier’ en ‘De Gentiaan’. Er is een start gemaakt met de invulling van de eilandkavels bij ‘De Oude Molen’ en wordt er nieuw leven geblazen in de rijksmonumenten aan de Hoofdlaan, beter bekend als de ‘Landgoed Vredelust’ beide gelegen in Halsteren.
Ook worden er inpassingsplannen ontwikkeld in de binnenstad van Bergen op Zoom zoals het bouwplan op de hoek van de Korenbeurs en Kettingstraat. De commissie kon ook rekenen op verzet, bij het inpassingsplan aan de Antwerpsestraat 33. Deze bovengenoemde en andere plannen zijn te zien op de impressies die volgen.





BOUWKAVELS HEIMOLEN

De Heimolen ligt in het buitengebied. De nota ruimtelijke kwaliteit schrijft voor bij nieuwbouwplannen in het buitengebied te streven naar een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Het bouwwerk dient wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving. Meestal kenmerkt zich dit door woningen in een traditionele architectuur met een kap gedekt met riet of dakpannen en gevels van baksteen met houten kozijnen.

Gelet op het groot aantal eerdere afwijkingen aan de Heimolen t.o.v. de meer traditionele verschijningsvormen van woningen in het landelijk gebied heeft de commissie ingestemd met een moderne verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woningen aan de Heimolen. Bijvoorbeeld door woningen met een plat dak toe te staan in plaats van met een kap.

PROJECT | Het bouwen van een woonhuis.
ARCHITECT | Bob Manders Architecture b.v.
LOCATIE | Heimolen 76b te Bergen op Zoom

BEEMDKROON

PROJECT | Het bouwen 3 appartementencomplexen en 40 zorgappartementen
ARCHITECT | ZAAK VAN NN
LOCATIE | Markiezaatsweg













DE GENTIAAN

PROJECT | Het bouwen van 3 apartementencomplexen
ARCHITECT | Grosveld Bekkers van der Velde Architecten b.v.
LOCATIE | Piusplein, Kastanjelaan, Berkenpad
en Populierlaan te Bergen op Zoom



INSTALLATIES ´T RIJKS

Bij de uitvoering van het bouwplan voor het verbouwen van het hoofdgebouw van 't Rijks is het in de uitvoering misgegaan op het dak. Ventilatiekanalen zijn duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg en ontsieren het Rijksmonument. De commissie is achteraf node akkoord gegaan (met enkele aanpassingen) met het aanbrengen van luchtkanalen en lichtstraten op het dak. Het hele gebouw is mooi geworden maar de installaties zorgden voor een echte architectonische misser. In eerste instantie zou de commissie dit niet hebben goedgekeurd maar het was niet realistisch en proportioneel om alles aan te passen. Deze misser zorgt wel voor een nieuw beleidsvoorstel: De commissie zal in de toekomst consequenties verbinden aan het omgaan met installaties op of aan monumenten en binnen beschermd stadsgezicht. Voortaan behoudender mee omgaan, waarbij vooraf actief gevraagd wordt om verduidelijking t.b.v. installaties.

WESTKWARTIER

ARCHITECT | Schaap en Sturm architecten
PROJECT | Bouw van 25 appartementen en 10 grondgebonden woningen
LOCATIE | Wittoucksingel en Spirituslaan





EILANDKAVELS

Tussen de Rijksweg de A4 en het bedrijventerrein ‘De Oude Molen’ liggen 3 eilanden. Op deze eilandkavels dienen volgens het gelijknamige Beeldkwaliteitsplan ‘De Oude Molen en Kop van Vijf’ bedrijfspanden te worden gerealiseerd met een hoogstaand architectonisch karakter. De bedrijven op de eilanden vormen de eyecatcher van het achterliggende bedrijventerrein. Om dit te kunnen waarborgen zijn er beeldkwaliteitsaspecten opgenomen in het beeldkwaliteitsplan waar welstandshalve aan wordt getoetst. In 2022 is een start gemaakt met de invulling van 2 van de 3 eilandkavels. De schetsontwerpen zijn door de commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden en zullen in een later stadium opnieuw aan de commissie worden voorgelegd om op detailniveau te worden beoordeeld.



PROJECT | Het bouwen van een bedrijfsgebouw
ARCHITECT | AGB van DIJK
LOCATIE | Steenspil (eilandkavel) te Halsteren

EILANDKAVEL

PROJECT | Het bouwen van een bedrijfsgebouw
ARCHITECT | Houweling Architecten
LOCATIE | Steenspil (Eilandkavel) te Halsteren

GEVEL
noord-west



GEVEL
zuid-west



GEVEL
zuid-oost

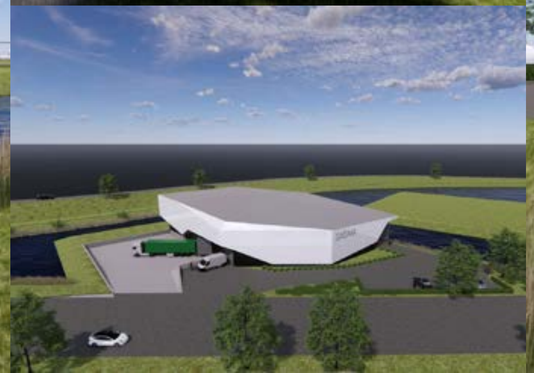


GEVEL
noord-oost



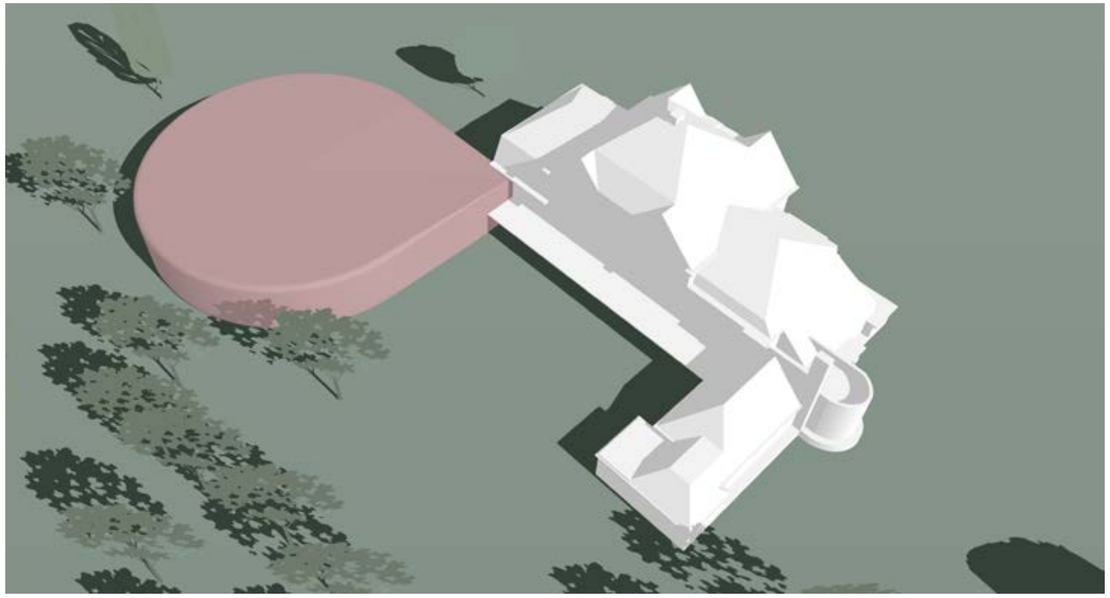






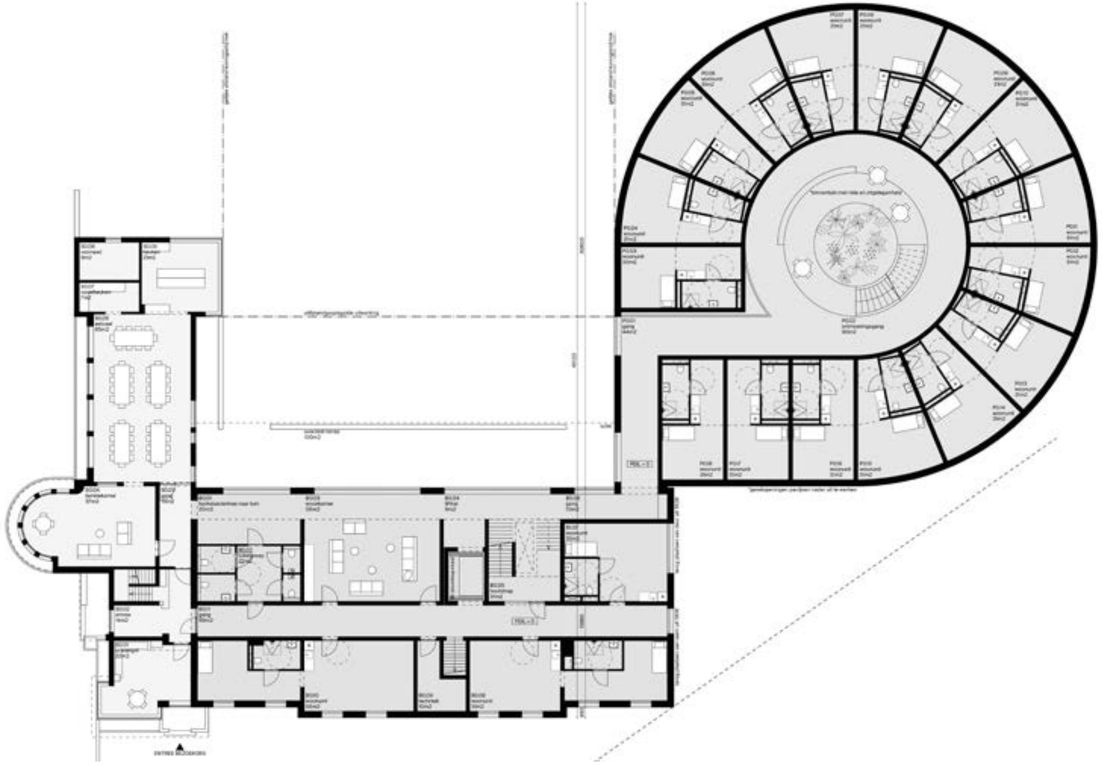






LANDGOED VREDELUST ‘DE SCHORRE’

PROJECT | Schetsontwerp voor herontwikkeling van paviljoen ‘De Schorre’
voor het vestigen van intramurale zorg
ARCHITECT | Elephant studio
LOCATIE | Hoofdlaan 4 te Halsteren

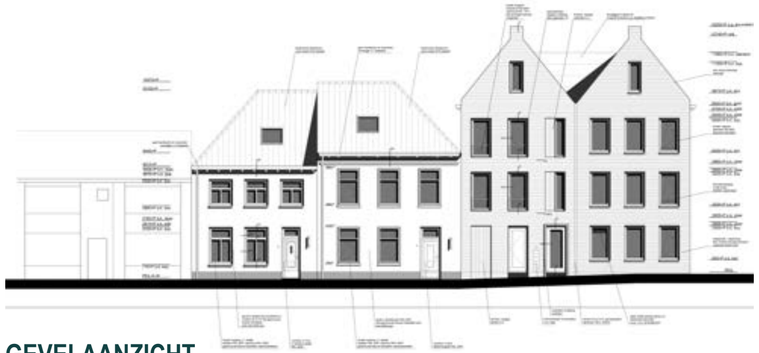


KORENBEURS- & KETTINGSTRAAT

PROJECT | Herontwikkeling van panden tot 2 grondgebonden woningen en 6 appartementen
ARCHITECT | ARJAN WELSCHOT Architectuur
LOCATIE | Korenbeursstraat 23 & Kettingstraat 19



GEVELAANZICHT
kettingstraat | bestaand



GEVELAANZICHT
kettingstraat | nieuw



DE KUIL

In 2022 zetten Stadlander, Constructif en KAW, in de wijk ‘de Kuil’, in op een transitie naar een duurzame wijk in 2050. Vanaf de jaren ‘60 ontstaat de historische stedenbouwkundige stempel van de Kuil. Door deze kenmerkende stempel kent deze buurt een eigen karakter die zich los maakt van het centrum gebied van Bergen op Zoom. In de ontwikkelingen van de Kuil wordt ingespeeld op de rol als verbinder tussen het centrum en de groenstructuren die ten westen en oosten van dit gebied liggen. In de wijk worden groene linten toegepast. Hiermee ontstaat er een vergroening van de buurt en wordt er een eerste stap gezet aan de ontwikkeling van de groene loper. De commissie onderschrijft deze ontwikkeling en heeft een locatie bezoek gebracht aan de modelwoning en met interesse de meest recente ontwikkelingen waargenomen op het gebied van duurzaam en groen bouwen.



GEVELAANZICHT
groen



GEVELAANZICHT
standaard

HAVENDIJK

PROJECT | Het realiseren van gebouwen voor logies/ tijdelijke huisvesting ten behoeve van internationale medewerkers
ARCHITECT | Dat architecten
LOCATIE | Havendijk Bergen op Zoom



VERZET

Tegen het bouwplan voor het bouwen van drie appartementen en het veranderen van het bestaande gebouw (maken lift) aan de Antwerpsestraat 33, 33a, 33b, 35 en 35a is bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar richtte zich ook op de beoordeling van commissie ruimtelijke kwaliteit over het bouwplan. Enkele omwonenden en de Vereniging Binnenstad vinden het bouwplan niet passen in de gevelwand van de Antwerpsestraat die is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. De commissie heeft hierop een uitgebreide onderbouwing opgesteld.

ANTWERPSESTRAAT

ARCHITECT | Van Manen
PROJECT | Inpassingsplan, het bouwen van 3 appartementen
LOCATIE | Antwerpsestraat 33



VOORUITBLIK

CULTUREEL ERFGOED NA 1965

Steeds vaker worden architectonisch gave bouwwerken uit de jaren 60 / 70 verbouwd. Sommige hiervan zijn dusdanig dat ze een tijdsbeeld vertegenwoordigen die het behouden waard is. De commissie heeft geadviseerd om de mogelijkheden voor het vaststellen van cultureel erfgoed na 1965 vast te leggen.

OMGEVINGSWET

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een gemeentelijke adviescommissie te worden vastgesteld die tenminste adviseert over rijksmonumenten. De Omgevingswet schrijft voor dat leden van de commissie persoonlijk door de gemeenteraad moeten worden aangewezen. Dit is in 2022 voorgelegd aan de gemeenteraad.



ZANDSTRAAT 100 | verbouwen van de woning

VOORUITBLIK

ZONNEPANELEN

In het kader van duurzame opwekking van energie zijn zonnecollectoren aanleggen op daken aan de orde van de dag. Het aanleggen van zonnecollectoren binnen beschermd stadsgezicht is volgens de huidige nota ruimtelijke kwaliteit enkel mogelijk wanneer zonnecollectoren niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied. In 2022 heeft de raad een motie aangenomen die voorziet in een versoepeling van zonnepanelen binnen beschermd stadsgezicht. Eind 2022 is een voorstel voor het versoepelen van de regels voorgelegd aan de commissie. De commissie kan zich vinden in de voorgestelde kaders. Het streven is om in 2023 deze voorgestelde verruiming van de regels voor het zichtbaar plaatsen van zonnepanelen binnen beschermd stadsgezicht voor te leggen aan de raad.



BESCHERMD STADSGEZICHT | luchtfoto streetsmart

Gemeente Bergen op Zoom