

Datum:	1 juli 2025	Zaaknummer:	1450391
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouders de Beer en Heij		
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal		
Onderwerp:	Jaarverslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 2024		
Bijlage:	1 - Jaarverslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 2024		

Kennisnemen van

Het Jaarverslag 2024 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Inleiding

Per 1 juli 2004 werkt de CRK (voor september 2011 Welstandscommissie en Monumentencommissie) onder het regime van de welstandsnota 2004. De Welstandscommissie en de Monumentencommissie zijn per september 2011 in elkaar versmolten in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Vanaf maart 2013 werkt de CRK met de nieuwe Welstandsnota.

Wettelijk is vastgelegd dat de CRK jaarlijks verslag uitbrengt van haar werkzaamheden aan het college. Daarnaast heeft het college de wettelijke plicht het verslag ter kennisname toe te sturen aan haar raad.

Informatie/kernboodschap

Wij informeren u omtrent de verrichte werkzaamheden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over het kalenderjaar 2024 en op welke wijze door de CRK toepassing is gegeven aan de opgestelde welstandscriteria neergelegd in de Welstandsnota 2013. Dit alles is vastgelegd in het bijgevoegde jaarverslag 2024 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast maakt het verslag melding van alle aanvullende activiteiten die de leden van de CRK hebben verricht binnen het kader van de CRK. De CRK bestond in 2024 totaal uit 7 leden die adviseerden met een vaste voorzitter. De externe gerichtheid is vergroot dat blijkt uit vele bezoeken op locatie en een verhoogd aantal collegiale vooroverleggen met klanten en ontwerpers.

De CRK heeft in 2024 598 dossiers beoordeeld. Voor welstand zijn 67% van de dossiers na 1 behandeling akkoord bevonden. Voor monumenten bedraagt dit percentage 52% akkoord na 1 behandeling.

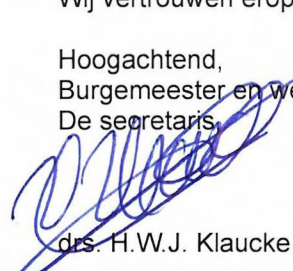
Na in de gelegenheid te zijn gesteld om het plan aan te passen is uiteindelijk 98 % goedgekeurd en heeft niet geleid tot indiening van een nieuwe aanvraag, intrekking of weigering van de aanvraag.

In het rapportagejaar 2024 is het overgrote deel van de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit door uw college overgenomen in haar besluitvorming.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,



drs. H.W.J. Klaucke



M. Buijs

JAARVERSLAG 2024

COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT



INHOUD

5

INLEIDING

7

**BIJZONDERE
ONTWIKKELINGEN
IN 2024**

23

MONUMENTEN

33

**AANBEVELINGEN
VOOR 2024**

37

**DE COMMISSIE
RUIMTELIJKE
KWALITEIT (CRK)**

47

COLOFON



1 INLEIDING

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft in 2024 zorgvuldig gewogen adviezen uitgebracht aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Roosendaal. Deze adviezen zijn het resultaat van collegiale discussies met initiatiefnemers en hun architecten, aanbevelingen en suggesties waarbij de CRK altijd de samenhang, de waarde van de cultuurhistorie en toekomst van de gemeente Roosendaal in het vizier had. De basis van de uitgebrachte adviezen is het door de gemeente Roosendaal opgestelde beleid in de vorm van de welstandsnota, beeldregieplannen en de erfgoednota. Nu de Omgevingswet is ingegaan, blijven deze beleidsstukken in de overgangsfase richting het nieuwe Omgevingsplan van kracht.

In dit jaarverslag legt de CRK verantwoording af met betrekking tot de behandelde dossiers in 2024. Het biedt een overzicht van onze werkzaamheden en ontwikkelingen in het afgelopen jaar. Het doel is inzicht te geven in de wijze waarop de CRK haar adviezen vormgeeft en toe te lichten welke trends en uitdagingen op ons pad kwamen.

Er zijn in de reguliere vergaderingen vele interessante plannen en initiatieven langsgelopen waarover advies is uitgebracht. In hoofdstuk 2 worden er een aantal bijzondere plannen en ontwikkelingen toegelicht. Zo ook wordt er inzicht gegeven hoe de CRK tot een advies komt en hoe gemandateerde leden het proces soepeler kunnen laten verlopen.

De monumentenplannen hebben een bijzondere positie in de CRK. De monumentenleden lichten toe in hoofdstuk 3 bij welke plannen en ontwikkelingen zij in het afgelopen jaar zijn betrokken en hoe zij tot een gewogen advies zijn gekomen.

Het jaarverslag biedt de kans om de ambities van de CRK voor 2025 vast te leggen. Deze staan centraal in hoofdstuk 4 waarin de aanbevelingen staan die gericht zijn op versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Roosendaal. De CRK wil deze aanbevelingen meegeven aan bestuur en de gemeenteraad.

In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de CRK is samengesteld, de werkwijze is en de adviezen tot stand komen. Daarnaast zijn daarin een aantal cijfers vermeld die inzicht geven in de werklast en de duur van de advisering. Er is terug te lezen wat de taken en verantwoordelijkheden van de CRK zijn. De activiteiten van de leden in 2024, naast de reguliere vergaderingen, worden in dit hoofdstuk vermeld.

Roosendaal, mei 2025

De voorzitter,
Anet Goemans

De secretaris,
Casper Sprong



2 BIJZONDERE ONTWIKKELINGEN IN 2024

De Nieuwe Omgevingswet is op 1 januari 2024 ingegaan. Inhoudelijk zijn er in de taak van de CRK geen wijzigingen gekomen. Opmerkelijk was dat de te verwachten golf van de aanvragen die voor het ingaan van de Nieuwe Omgevingswet ingediend waren, uitbleef. Wat opviel was een afname van aanvragen voor complexere projecten. Een groot deel van de aanvragen in 2024 betrof kleinere projecten als uitbreidingen van woningen, nieuwe woningen en verbouw naar appartementen. De verwachting is dat de complexere aanvragen in 2025 gaan binnenkomen. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) vraagt onder de Nieuwe Omgevingswet meer tijd om de procedure te doorlopen. Hierdoor zijn aantal complexere ontwikkelingen in 2024 niet voorgelegd aan de CRK.

Desalniettemin zijn er het afgelopen jaar hebben interessante aanvragen en initiatieven bij de CRK op de agenda gestaan. Aan de hand van een aantal hier onder genoemde interessante ontwikkelingen die in 2024 de revue zijn gepasseerd, zal meer inzichtelijk worden hoe de werkwijze van de CRK is en hoe adviezen tot stand komen.

Een terugkerend thema in 2024 zijn de reeds vergunde bouwplannen op de agenda van de CRK waar er door bezuinigingsrondes ingrijpende wijzigingen aangevraagd worden. Deze ontwikkeling hangt nauw samen met sterk gestegen bouwkosten en de economische omstandigheden. Hierdoor lopen grotere woningbouwprojecten vertraging op, waardoor streefgetallen van het aantal te realiseren woningen niet gehaald worden. Het is een landelijk probleem wat ook in Roosendaal speelt.

De CRK heeft bij begrip voor de complexe opgave waarvoor de indiener en zijn ontwerper staan bij een bezuinigingsronde. Echter de beeldkwaliteit die vanuit het beleid gewenst wordt, blijft leidend bij de advisering. Bij deze plannen is een collegiaal overleg zinvol omdat er vanuit de CRK meegedacht kan worden over oplossingsrichtingen en een goede toelichting op het beleid en de gewenste beeldkwaliteit gegeven kan worden. Dan kan afgestemd worden welke onderdelen van het plan essentieel zijn voor het behoud van de beeldkwaliteit.

In 2023 was er regelmatig overleg geweest over initiatieven die vanuit de Omgevingskamer aan de CRK werden voorgelegd voor advies. Dit ligt in lijn met de visie van de CRK om bij prille initiatieven aan 'de voorkant' te inspireren en helderheid geven zodat de advisering tijdens de vergunningsprocedure soepel verloopt. Nadat de Nieuwe Omgevingswet in is gegaan, zijn de adviezen van de Omgevingskamer onderdeel geweest van het dossier dat werd voorgelegd aan de CRK. In een aantal gevallen was het zinvol geweest om het advies vooraf met de CRK te bespreken.

Naast de bouwplannen die door de bezuinigingsrondes wederom aan de CRK voorgelegd werden, waren er ook ambitieuze en nieuwe ontwikkelingen waar de CRK over adviseerde. De woningbouwopgave waar Nederland en daarmee ook Roosendaal voor staat, is zichtbaar in een aantal grote woningbouwprojecten die in 2024 zijn voorzien van advies. De verbouwing en het verduurzamen van theater De Kring is een uitzondering tussen de woningbouwprojecten en kan niet onbesproken blijven in dit overzicht van bijzondere ontwikkelingen, gezien de positieve impact van het project op het centrum van Roosendaal.

VOORMALIGE V&D LOCATIE



Impressie Markt (met dank aan Common Affairs)

Bij de herontwikkeling van de voormalige V&D locatie is gekozen voor een gemengd stedelijk programma om optimaal in te zetten op de ontwikkeling van een dynamisch centrum. Het teruglopende winkelbestand in de binnenstad vraagt om andere programmering van het centrum. De stedelijke visie ROOS voorziet in een strategie om het centrum van Roosendaal meer tot woongebied te ontwikkelen. Het programma voor deze locatie bestaat uit een mix van detailhandel, horeca, dienstverlening, bedrijfsruimte, zorg en wonen, ondersteund met een stallingsruimte voor fietsen en auto's. De bestaande stedelijke structuur is behouden gebleven.

Aan de Markt komt een volume (woonwerkwoning) wat aansluit bij de korrelgrootte van de panden aan de Markt. De Dr. Brabersstraat wordt een woonstraat waar aan de straat gewoond wordt en de woningen op de begane grond de voordeur hebben. De gevelwand bij 'de halve maan' wordt rechtgetrokken om een heldere pleinwand te vormen. In de hoek van het plein is de trap omhoog naar het groene woondek.

In het blok aan het Roselaarplein zijn op de begane grond commerciële ruimtes of maatschappelijke voorzieningen gesitueerd. Op de hoek met de Nieuwe Markt komt een hoogteaccent in de vorm van een woontoren met commerciële ruimtes of maatschappelijke voorzieningen op de begane grond.

De CRK heeft tijdens prettige collegiale overleggen aangestuurd op een goede aansluiting het plan op de bestaande stedelijke structuur, zoals bijvoorbeeld bij het volume aan de Markt. Daarnaast was er aandacht voor de toekomstige woonstraat (Dr. Brabersstraat) waarbij het wonen aan de straat met een voordeur een vereiste was. De architectonische expressie van de toren is aangescherpt, net als de hiërarchische opbouw ervan. Daarbij was er ook een herkenbare entree wenselijk voor dit hoogteaccent. Tot aan de detaillering van het complex bleef de CRK nauw betrokken bij deze ontwikkeling.



Impressie van de Dr. Brabersstraat waar de voordeuren aan de straat zijn gesitueerd (met dank aan Common Affairs)



Impressie van het Roselaarplein (met dank aan Common Affairs)



Impressie van de Nieuwe Markt met de woontoren op de kop (met dank aan Common Affairs)

DE RODE DRAAD - STADSOEVERS

Voor de start van de planvorming voor van het noordwest deel Stadsoevers is, in het kader van het aangepaste woonprogramma, het Beeldplan Stadsoevers aangepast. In dit deelgebied is een appartementengebouw toegevoegd om te voorzien in huurwoningen in combinatie met meer betaalbare koopwoningen. De CRK is betrokken geweest bij de aangepaste randvoorwaarden van het dit deelgebied, waarbij er zorgvuldig is gekeken naar het inpassen van het appartementengebouw en de aangepaste stedenbouwkundige opzet.

Na een selectieprocedure is gekozen voor het plan De Rode Draad. De planopzet is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De Beek (landschappelijk) en de Noordlaan (stedelijk) zijn de dragers van Stadsoevers. In dit deelgebied worden deze sferen met elkaar verweven zodat er zowel stedelijk als landschappelijk gewoond kan worden.
- Er worden herkenningspunten aan de Noordlaan, de Beekarmen en de Beek toegevoegd in de vorm van een bijzondere architectuur. Dit sluit naadloos aan bij het beeldplan Stadsoevers waarin gevraagd wordt om 'specials' aan deelplannen toe te voegen.
- Het parkeren voor het deelplan wordt in de binnenterreinen opgelost. Door te schuiven met het parkeren en ruimte te maken voor plekken om elkaar te ontmoeten en te spelen, water en groen ontstaan twee robuuste binnentuinen.
- Het stedelijke en landschappelijke leven, de binnentuinen en de herkenningspunten zijn verbonden door een herkenbare struinroute: de rode draad in het plan.

In de beginfase sloot Anet Goemans, als de gemandateerde uit de CRK, aan bij het projectteam om te adviseren over deze planontwikkeling in relatie tot de uitgangspunten van het Beeldplan Stadsoevers.

Het plan sloot aan bij deze uitgangspunten en is daarna in de regulier CRK vergaderingen voorgelegd. Door de hoge kwaliteit en ambitieuze uitgangspunten van het plan, heeft de CRK zich hoofdzakelijk gericht op het aanscherpen van de entree en achtergevel van het appartementencomplex, de aansluiting van het erfafscheidingen naar het openbare gebied en de binnentuinen.



Impressie poortgebouw Noordlaan, start van de Rode Draad (met dank aan team De Rode Draad-Groosman)



Impressie van de Beekarmen met de rode 'specials' (met dank aan team De Rode Draad -Groosman)



Impressie van de Beek met de rode 'specials' (met dank aan team De Rode Draad-Groosman)

DE LEONARD - NORBARTLAAN

De CRK is in vroeg stadium betrokken bij de herontwikkeling van het voormalige scholencluster Da Vinci College. Gezien de ligging aan de Antwerpseweg, de invalsroute naar het centrum van Roosendaal, gaat de voorziene hoogbouw zich als een landmark van de entree van de stad tonen. Een beeldbepalend project waarvoor heldere ruimtelijke uitgangspunten zijn opgesteld. Tijdens het proces heeft de CRK gestuurd op het zuiver uitwerken van het plan aan de hand van de randvoorwaarden.

De ruimtelijke uitgangspunten zijn dat de toegevoegde bebouwing een kwalitatieve rand van wonen aan het park vormt, er voldoende ruimte is voor een parkachtige setting en dat het de bebouwing het zicht op het binnenterrein onttrekt omdat daar geparkeerd gaat worden. De hoogbouw is een landmark gezien de locatie.

In de laagbouw van 3 bouwlagen aan het park komen appartementen met een galerijontsluiting aan het binnenterrein, ofwel de entreezijde. De hoogbouw bestaat uit 11 bouwlagen met een portiekontsluiting.

De besproken thema's tijdens de collegiale overleggen hebben zich gericht op de landschappelijke inpassing van de bebouwing, de aansluiting van het maaiveld op de hoogbouw ter plaatste van bergingen en buitenruimtes, de overgangen van privé naar publiek en de verbinding van de laagbouw met het park. Daarnaast was de samenhang tussen de hoogbouw en de laagbouw een thema. Om zich als een ensemble te tonen, is er gekozen om horizontale belijning in de laagbouw toe te passen en deze verticaal in de hoogbouw terug te laten komen. De opbouw van het volume van de hoogbouw stond ook op de agenda. Het toevoegen van een plint, een middeldeel en een kroon maken de hoogbouw krachtiger. De CRK heeft ook gepleit voor de dubbelhoge entree in de plint van de hoogbouw. Om de ensemblewerking tussen beide volumes te benadrukken, worden deze uitgevoerd in identiek metselwerk.

De CRK is betrokken geweest vanaf het begin van de planvorming tot de uitwerking in detail van het plan.



Impressie vanaf de Antwerpseweg (met dank aan geWOON architecten)



Impressie van de entree van de hoogbouw (met dank aan geWOON architecten)



Impressie parkzijde (met dank aan geWOON architecten)

DE VAN GORP LOCATIE AAN DE KADE

De Van Gorplocatie is gesitueerd op een interessant snijvlak van twee gebieden. Enerzijds de Kade, een historische lint richting het centrum van Roosendaal, gekarakteriseerd door de individuele panden. Anderzijds de Burgemeester Freijterslaan waaraan de grotere bouwmassa's liggen, een ingrijpende stedenbouwkundige doorbraak in de oorspronkelijke structuur.

Op deze locatie is voor een bijzonder architectuurconcept gekozen: het plan verbindt op een karakteristieke wijze de twee verschillende gebieden aan elkaar door te kiezen voor een gelaagde architectuur met een herkenbaar raster van hout. De ambitieuze inzet om een hoogwaardig duurzaam gebouw neer te zetten wordt hoog gewaardeerd door de CRK.

De punten van discussie waren gericht op de aansluiting zoeken met de korrelgrootte op Kade, net als dat een voordeur aan de straat daar karakteristiek is en daarmee een vereiste is.



Vogelvlucht vanaf de Burg. Freijterlaan (met dank aan Architectuurstudio Breda)



Impressie van de aansluiting op de Kade (met dank aan Architectuurstudio Breda)



Impressie van de aansluiting op de Kade (met dank aan Architectuurstudio Breda)

THEATER DE KRING

De planontwikkeling voor Theater De Kring is ontstaan uit de vraag om het gebouw te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Bij de architecten staat het ecosysteem centraal en zij hebben de opgave vanuit een integraal perspectief op duurzaamheid bekeken.

Het programma voor het project bestaat uit 3 thema's:

- Toekomstbestendig gebruik, zoals betere entree en foyer en nieuwe rooftop bar;
- Energie, zoals PV panelen en installatie techniek;
- Het creëren van extra waarde, zoals connectie stadstuin van Hasselt, vergroenen binnenstad, reductie hittestress, biodiversiteit.



Concept planontwikkeling voor De Kring (met dank aan NBArchitecten)

Het totaal ontwerp voor de verduurzaming van De Kring is basis van deze thema's tot stand gekomen. De nieuwe verbinding tussen het Tongerloplein en de Stadstuin Van Hasselt via de daktuin, de rooftop bar, de nieuwe entree van De Kring, de nieuwe circulaire gevelafwerking van het gebouw en de toneeltoren en de groene daken zijn de punten waarover de gesprekken met de CRK zijn gegaan.

De CRK heeft positief tegenover deze ontwikkeling gestaan vanaf het eerste planvorming. Het zuiver doorwerken van het gevelconcept, de trap naar de daktuin en de herkenbaarheid van de entree waren punten van discussie. Vanaf de eerste schetsen tot de laatste details was de CRK betrokken en waren de gesprekken met de architecten vruchtbaar. Het ingediende plan zal een positieve impact hebben op het Tongerloplein en de omgeving, naast dat De Kring optimaal verduurzaamd wordt en klaar is voor de toekomst.



Impressie van de entree in plan 1 van de Kring (met dank aan NBArchitecten)



Impressie van de entree in plan 2 van de Kring (met dank aan NBArchitecten)



Impressie van de entree in plan 3 van de Kring (met dank aan NBArchitecten)



Impressie van de entree in het definitieve plan van de Kring (met dank aan NBArchitecten)

Een aantal ontwikkelingen die in het jaarverslag van 2023 toegelicht zijn, stonden in 2024 wederom op de agenda. Hieronder volgt een update van de eerder besproken ontwikkelingen in het jaarverslag van 2023:

BRAVIS ZIEKENHUIS

De aanvraag Omgevingsvergunning voor het nieuwe BRAVIS is eind 2024 ingediend. De CRK heeft een positief advies gegeven op het plan. In het voortraject zijn de gemandateerde leden Emile van Vugt (architect-lid) en Anet Goemans (voorzitter) betrokken geweest bij de planontwikkeling.

Belangrijke gespreksthema's waren hierbij het intensiveren van de relatie tussen het ziekenhuis en het omliggende park, de impact van het gebouw voor de zorgpartners, het verhelderen van de knoop met verkeersstromen bij de hoofdentree, de doorwerking van het concept in de gevels, het verweven van de het interieur met het landschap en inrichting tuinen/patio's en de en het agenderen van hedendaagse ontwerplagen zoals natuurinclusiviteit en duurzaamheid.



Impressie van de entree van het ziekenhuis (met dank aan TEAM aan de Schie)



Vogelvlucht van het ziekenhuis (met dank aan TEAM aan de Schie)

HET KINDCENTRUM JEROEN BOSCH

Voor het kindcentrum Jeroen Bosch is eind 2024 de aanvraag Omgevingsvergunning ingediend. In het voortraject zijn voorzitter Anet Goemans en architect-lid Emile van Vugt betrokken geweest bij de planvorming van de school die onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling Groot Mariaal. Het ontwerp van school werd mede getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan, wat voor Groot Mariadal is opgesteld. Op deze wijze werd zowel het grotere schaalniveau als de schaal van het schoolgebouw integraal bekeken. Hierbij was het van belang dat de school past in het grotere geheel van Mariadal, omdat het kindcentrum zowel vanuit de tuinen als vanaf de straat prominent in het

zicht is. Specifieke aandacht ging hierbij uit naar de wijze waarop de vormgeving van de contouren en de aansluiting van de colonnade een verbinding legde tussen de schoolwereld en de hernieuwde kloosterwereld.

In 2024 is het plan in hoofdlijnen conform eerdere adviezen ingediend. De bemonstering van de en materialen en kleuren zal nog voorgelegd worden.



Impressie vanaf de Kloosterstraat (met dank aan RIENKS architecten)

SPOOR C

Op dit moment staat Roosendaal aan de vooravond van een jarenlang ontwikkel- en uitvoeringstraject met SPOOR C. Ruimtelijke procedures lopen om in dit stadsdeel 560 met voorzieningen toe te voegen. De 'C' in de naam SPOOR C kent meerdere betekenissen waaronder ook Cultuur en Creativiteit.

De ontwikkeling van SPOOR C (voorheen genaamd Vlietpark) betreft de Oostelijke uitwerking van het grotere plan Stadsoevers, begrensd door de Vliet aan de Westzijde, het spoor en stadion aan de Oostzijde en de Borchwerf aan de Noordzijde. De Kade vormt de Zuidelijke grens en verbindt Stadsoevers met het centrum van Roosendaal.

Afgelopen jaren is door Gemeente Roosendaal met het ontwerpteam hard gewerkt aan planvorming, programmering, ontwerp en kaderstellingen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) werd hierbij regelmatig betrokken. In 2024 is het concept 'SPOOR C | Ruimtelijke Opzet & Beeldkwaliteit' overlegd met de CRK om te beoordelen of het document voldoende is om toekomstige uitvragen, selecties en ontwerpen te kunnen beoordelen vanuit de gestelde kaders.

De rol van de CRK

Het beeldkwaliteitsplan "SPOOR C, Ruimtelijke Opzet & Beeldkwaliteit" met de daarin opgenomen beschrijvingen en kaderstellingen bieden bruikbare handvaten om ontwikkelende partijen, initiatiefnemers en ontwerpers richting te geven en toekomstige plannen te beoordelen.

Vanuit de CRK zijn aanbevelingen gedaan om de toetsingsdocumenten aan te scherpen. Vanuit de CRK is architect-lid Frank Doomen afgevaardigd om betrokken te worden in het planproces. Het gedelegeerd CRK-lid staat het ontwerpteam bij in advisering bij uitvragen, selecties en beoordelingen van ontwikkelende en ontwerpende marktpartijen. Periodiek wordt teruggekoppeld met de gehele CRK. De werkwijze voorkomt afbreukrisico in het ontwerp- en ontwikkelproces.

Als eerste grote plandeel is in 2024 'Coulissen' in het projectteam behandeld. In opdracht van ALWEL wordt door HPO Vastgoed en Rienks Architects vormgegeven aan dit plandeel. Na het eerste ontwerpoverleg in 7 februari 2024 is in mei 2024 door de architect gepresenteerd hoe de reactie van het CRK uit het eerste overleg geleid heeft tot planaanpassingen teneinde een hogere eindkwaliteit te bereiken. Momenteel zijn verdere planvormingen nog in ontwikkeling.



Vogelvlucht (met dank aan RIENKS architecten)



3 MONUMENTEN

Na een lange periode van aankondiging en uitstel is 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet ingevoerd. Het advieswerk van de CRK is inhoudelijk niet veranderd door de komst van deze wet; in de overgangsfase richting het nieuwe Omgevingsplan blijft de Erfgoednota van kracht.

Nieuw in de Omgevingswet is de aandacht voor de omgeving van het beschermde monument. De gemeente moet aantasting van de omgeving van beschermde monumenten voorkomen voor zover dat een negatieve invloed heeft op het aanzicht of de waardering van die monumenten. De gemeente moet hiervoor regels gaan opstellen in het Omgevingsplan. De aandacht voor de omgeving van het monument volgt uit artikel 7 van het verdrag van Granada. Daarin is bepaald dat maatregelen nodig zijn om de kwaliteit van de openbare ruimte rond beschermde monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen te verbeteren. De CRK ziet dit als een waardevolle aanvulling op de bescherming van erfgoed en hoopt dat in de komende jaren de aandacht hiervoor toeneemt, ook in relatie tot klimaat adaptieve maatregelen.

WERKWIJZE

De CRK bestaat uit drie leden: een restauratie-architect, een bouwhistoricus en vanaf dit jaar een specialist op het gebied van duurzaamheid en monumenten, die de vergaderingen bijwoont als het een complexe herbestemming betreft. Verduurzaming is vaak een belangrijk onderdeel van het vooroverleg. Hierbij is steeds de centrale vraag hoe waardevolle sporen uit het verleden bewaard en bij voorkeur zichtbaar kunnen blijven. Bij aanvragen voor monumenten speelt vrijwel altijd de noodzaak of wens om de nieuwe functie te laten voldoen aan hedendaagse eisen qua energieverbruik, comfort en duurzaamheid. Dit gebeurt veelal door middel van het aan binnenzijde isoleren van vloeren, gevels en daken en het vervangen van installaties en aanbrengen van zonnecellen. De CRK volgt hierin de constructieve aanbevelingen en richtlijnen van de RCE.

Initiatieven worden zoveel mogelijk in een vroeg stadium voorgelegd. Een locatie-bezoek is hierbij onmisbaar geworden; in een informele sfeer kunnen wensen kenbaar gemaakt worden en de CRK heeft beter zicht op de kwaliteit en mogelijkheden van het monument. In aanvulling hierop is een bouwhistorisch onderzoek van grote waarde. De waardenstelling in het rapport geeft inzicht in hoeverre het plan de monumentale waarden behoudt of aantast. Maar misschien nog wel belangrijker: het rapport kan ook een inspiratiebron zijn voor architecten en eigenaren.

De CRK wordt ondersteund door de erfgoedmedewerkers van de gemeente Roosendaal. Zij lichten niet alleen de aanvragen toe, maar informeren de CRK ook over andere lopende zaken die het erfgoed in Roosendaal betreffen. De stukken worden voorafgaand aan de vergadering gedeeld, zodat de CRK zich kan voorbereiden. Tijdens het overleg worden adviezen gegeven, maar worden ook op collegiale wijze aanbevelingen gedaan. De uitkomsten van het gesprek worden verwoord in een schriftelijk advies.

Naast de monumentenplannen komen ook plannen voor die vragen om een integrale advisering met leden van de CRK. In goed overleg met de voorzitter wordt na afloop een advies geformuleerd waarbij monumentale waarden én welstandscriteria een rol spelen. Op kleinere schaal betreft dit ook panden met een cultuurhistorische waarde (CHW). Dit zijn vooral panden in de binnenstad die van hoge kwaliteit kunnen zijn door de aanwezigheid van bijzondere winkelpuizen of historische gevelindelingen. Vaak betreft het een aanpassing van een al sterk gewijzigde gevel. In de advisering wordt dan sterk ingezet op een kwaliteitsverbetering gelet op compositie en materiaalgebruik.

Ook dit jaar waren er terugkerende thema's en wensen waar te nemen onder de behandelde plannen. De diversiteit onder de monumenten, van een woonhuis in de binnenstad tot een industrieel complex, zorgt altijd voor maatwerk, waarbij de wensen zorgvuldig afgestemd dienen te worden met de mogelijkheden van het monument.

BIJZONDERE PROJECTEN

Van alle projecten die behandeld zijn in 2024, is een selectie van projecten gemaakt die raken aan verschillende thema's en wijze van adviseren.

AZURIETDIJK 91, ROOSEDAAL - Herbestemming agrarisch erfgoed

Opdrachtgever: Particulier **Architect:** Zonzuid Architecten



Voorzijde Vlaamse schuur



Transformatie woonhuis Architect: Gido van Zon, Zonzuid Architecten

Bij agrarisch erfgoed speelt vaak de wens om er te wonen, van enkel woonhuis tot logiesverblijf. Voor de leesbaarheid van het monument is het van belang dat gebint- en kapconstructies zoveel mogelijk in het zicht blijven. Daarnaast is regelmatig de vraag hoe op passende wijze openingen in gevels en daken gemaakt kunnen worden.

Azurietdijk 91 is een Vlaamse schuur die deel uitmaakte van een boerderij die vermoedelijk al in de 18e eeuw aanwezig was. In de jaren zeventig wordt de schuur ingericht als kerk, in 2004 als pastoraal centrum. De nieuwe eigenaar wil graag de schuur herbestemmen tot woonhuis met kantoor.

Gekozen is voor één heldere ingreep ten behoeve van meer daglicht en uitzicht en een verder vooral ingetogen restauratie. Na enkele aanpassingen is een helder en effectief plan bereikt dat het monument naar een goede nieuwe levensfase kan brengen. De heldere verwerking van opmerkingen in de adviezen en de onderzoekende studies door de architect dragen hieraan bij.

TORENPLEIN 1, WOUW - Aanpassing gebruik Sint-Lambertuskerk, religieus erfgoed

Opdrachtgever: Kerkbestuur **Architect:** Oomen Architecten



Nieuwe invulling in kerk - Oomen Architecten



Impressie vergaderruimte - Oomen Architecten

De Sint-Lambertuskerk in Wouw was een in oorsprong 15e-eeuwse kerk die in 1944 zwaar beschadigd raakte, maar in 1951 werd herbouwd en hersteld. In 2019 is de kerk aangewezen als officiële parochiekerk. Voor een toekomst als parochiecentrum, maar ook met het oog op stookkosten, is het de wens kleinere af te scheiden ruimtes onder te brengen in de beide transepten van het kerkgebouw. De transepten zijn relatief diep van opzet en lenen zich daardoor eenvoudiger voor afscheiding dan bij andere kerken.

Door de toevoegingen ingetogen en zo veel mogelijk los te houden van de bestaande structuur, blijft de nieuwe tijdslaag leesbaar en reversibel. Grote puien die naar het schip zijn georiënteerd maken ook publieksgebruik bij vieringen mogelijk. De eigentijdse materialen en kleurkeuzen zijn goed afgestemd op de overige inrichtingselementen in de kerk. De CRK heeft grote waardering voor het zorgvuldige ontwerp.

BRUGSTRAAT 23 - Proefstuk voegwerk, particulier woonhuis

Opdrachtgever: particulier **Uitvoering:** Bouwservice Bartelen



Op de steiger

Proefstukken

Het herenhuis aan de Brugstraat 23 is in 1910 ontworpen als onderdeel van een dubbel woonhuis naar ontwerp van de Roosendaalse architect F.B. Sturm. Aan de achterzijde is het woonhuis uitgebreid door Jac. Hurks, eveneens een Roosendaler. De eigenaar heeft de CRK uitgenodigd om enkele proefstukken te beoordelen voor het te vervangen voegwerk. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om op uitnodiging het interieur te bewonderen. De betrokken eigenaar, ook actief lid van het Hurks genootschap, heeft ervoor gezorgd dat het interieur zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat is gebleven, waardoor het woonhuis een zeer bijzonder en zeldzaam monument voor Roosendaal is.

NIEUWSTRAAT 35 - Verbouwing onderwijzerswoning, integrale advisering met de CRK

Opdrachtgever: particulier **Architect:** Marc Melissen



Nieuwstraat 35

Nieuwstraat 35 - architect: Marc Melissen

De voormalige onderwijzerswoning aan de Nieuwstraat werd gebouwd in 1906 naar ontwerp van M. Vergouwen. De eigenaren hebben de wens om de zolder als woonruimte in te richten met dakterras en om te parkeren op eigen terrein waarvoor een bestaande tuinmuur aangepast moet worden. De CRK is betrokken bij de advisering, omdat dit ook grenst aan de openbare ruimte. Geadviseerd wordt om de nieuwe toegangspoort en het hekwerk van het dakterras in dezelfde stalen lamellen uit te voeren. De eigentijdse dakopbouw laat goed zien dat het om een nieuwe toevoeging gaat in het verder traditioneel gerenoveerde woonhuis. Het plan is na het vooroverleg door de architect zorgvuldig uitgewerkt.



SPOORSTRAAT 55 'VILLA VAN OSTA' - Aanwijzing gemeentelijk monument



Dankzij de inspanningen van het Hurks genootschap en de erfgoedmedewerkers van de gemeente Roosendaal is deze vrijstaande woning in 2024 aangewezen als gemeentelijk monument. Het in 1929 gebouwde woonhuis is onderdeel van de industriële geschiedenis van Roosendaal. De familie Van Osta had naast hun woonhuis de fabriek staan die in 1919 was opgericht. Door de nog vrijwel onaangetaste oorspronkelijke staat en de zeer herkenbare expressionistische stijl heeft het woonhuis een hoge architectuurhistorische waarde, waarbij de uitbreiding uit 1937 in dezelfde stijl van even groot belang is. Het ontwerp is van de bekende Roosendaalse architect F.B. Sturm.

Een van de dochters van het echtpaar heeft hier haar hele leven gewoond tot 2023. Het interieur is door het uitblijven van wijzigingen bijzonder goed bewaard gebleven en bestaat onder andere uit originele tegelvloeren, paneeldeuren en ensuite deuren met glas-in-lood, een origineel keukenblok, een rijk vormgegeven trap en geornamenteerde stucplafonds.

BOSSTRAAT 24, LOCLOODS - Hergebruik loods als onderhoudslocatie voor treinen, industrieel erfgoed

Opdrachtgever: Brouwer Technology en ProRail **Uitvoering:** Bouwbedrijf Batenburg



Interieur van de werkplaats



1986 locloods, WBA AM10378-32 fotograaf T. van Amsterdam

De locloods, een rijksmonument uit 1907, is door BOEi verkocht aan een bedrijf dat zich bezighoudt met het onderhoud van treinen. Door gezamenlijke inspanningen van alle partijen en de gemeente krijgt dit industriële erfgoed een nieuwe toekomst. Met de komst van een bedrijf dat de oorspronkelijke functie van de loods in ere houdt, blijft ook de aansluiting van het gebouw met het spoor bestaan. Voor de ingebruikname van de loods zijn beperkte wijzigingen aangevraagd, waardoor het monument nauwelijks wordt aangetast. De locloods is hierdoor een schoolvoorbeeld van 'herbestemming' van industrieel erfgoed.

LUDWIGSTRAAT 32 - Wijzigingen interieur particulier woonhuis

Opdrachtgever: particulier



Badkamer uit 1930 - Foto Funda

Ludwigstraat 32 is een vrijstaand woonhuis, in 1930 gebouwd naar een ontwerp van de Roosendaalse architect Jac. Hurks en voor een deel in 1953 verbouwd door dezelfde architect. Er is altijd goed gezorgd voor het monument en de nieuwe eigenaren willen ook zoveel mogelijk in stand houden. De eerste afspraak is een locatiebezoek waarbij de wensen toegelicht worden.

Het maken van een kleine, nieuwe badkamer in de 1953 vleugel en het verwijderen van een douchecabine in de verder originele badkamer uit 1930 zijn bescheiden werkzaamheden. Maar ook op detailniveau denkt de CRK graag mee en heeft iedereen baat bij een zo vroeg mogelijk vooroverleg.



4. **AANBEVELINGEN** VOOR 2025

MEER OVERLEG BIJ PRILLE INITIATIEVEN MET OMGEVINGSKAMER

In 2023 was er regelmatig overleg geweest over initiatieven die vanuit de Omgevingskamer aan de CRK werden voorgelegd voor advies. Dit ligt in lijn met de visie van de CRK om bij prille initiatieven aan 'de voorkant' te inspireren en helderheid geven zodat de advisering tijdens de vergunningsprocedure soepel verloopt. Nadat de Nieuwe Omgevingswet in is gegaan, zijn de adviezen van de Omgevingskamer onderdeel geweest van het dossier dat werd voorgelegd aan de CRK. In een aantal gevallen was het zinvol geweest om het advies vooraf met de CRK te bespreken of de CRK betrekken bij de adviesvorming in de Omgevingskamer.

WELSTANDSNOTA

Het nieuwe welstandsbeleid zou in het kader van de nieuwe Omgevingswet meer een inspirerend beleidsstuk kunnen zijn, met onderzoeksvragen die bij bouwinitiatieven aan het begin van de planvorming al aan de orde zijn. Een initiatiefnemer kan hierdoor geïnspireerd het project opstarten. Bij nieuwe ontwikkelingen en initiatieven zal de CRK het voorstel doen om middels onderzoeksvragen en coaching in het voortraject de gewenste beeldkwaliteit gezamenlijk vast te stellen.

Een nieuwe welstandsnota zou een adviescommissie (met meerdere disciplines) die coacht vooraf, inspireert en de verantwoordelijkheid bij de indiener neerlegt, moeten ondersteunen. Hoe dit vorm en inhoud te geven blijft in 2025 op de agenda staan.

Daarnaast is een herijking van het welstandsbeleid wenselijk gezien de stedelijke visie 'ROOS' en de plangebieden die nog geen deel uitmaken van de welstandsnota. Het laten aansluiten van het beleid op deze visie en plangebieden, waarin de identiteit van Roosendaal de leidraad is voor alle ontwikkelingen, zou een sterkere basis voor de welstandsadvisering betekenen. Net als dat er in de huidige welstandsnota een paragraaf over duurzaamheid ontbreekt. In het nieuwe welstandsbeleid is het toevoegen van criteria en uitgangspunten ten aanzien van natuur-inclusief bouwen en duurzaamheid bij monumenten, nieuw- en verbouw, net als in aansluiting op het beleid van de omgevingsplannen.

COMMUNICATIE MET HET BESTUUR

De CRK wil graag periodieke overleggen en de informele gesprekken met bestuur op de agenda zetten. Het uitnodigen om vergaderingen bij te wonen en mogelijk op locatie projecten bekijken is hier onderdeel van. Dit geeft een goed beeld van de werkzaamheden en de betekenis van de CRK voor de omgevingskwaliteit in de gemeente Roosendaal.

COMMUNICATIE MET DE GEMEENTERAAD

De CRK nodigt de raadsleden uit om een vergadering bij te wonen om zo inzicht te krijgen in de taken en bevoegdheden van de CRK. Een gezamenlijke excursie in Roosendaal is een mooie aanvulling op.

COMMUNICATIE MET DE INDIENERS/INITIATIEFNEMERS

De CRK zal blijven aangeven, bij de initiatiefnemers, dat ze welkom zijn om in een zo vroeg mogelijk stadium aan te schuiven voor een collegiaal vooroverleg. Dan is het mogelijk een open gesprek over wederzijdse verwachtingen te hebben.

ONTWIKKELINGEN TEN AANZIEN VAN DUURZAAM (VER)BOUWEN

De CRK vraagt aandacht voor de impact die het duurzaam bouwen heeft op de ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk beleid, de basis van de advisering van de CRK, niet is aangepast aan de nieuwe eisen ten aanzien van verduurzaming.

De CRK pleit ervoor om landschapsarchitectuur, natuurinclusiviteit, biodiversiteit, waterberging, hittestress, etc. onderdeel te laten zijn van de advisering ruimtelijke kwaliteit en hiervoor ambitieus beleid op te stellen. Binnen de gemeente wordt al breder naar het thema duurzaam ontwikkelen gekeken. De CRK heeft hier al oriënterende gesprekken over gevoerd en in 2024 zal dit thema hoge prioriteit hebben. In 2024 is er voor het verduurzamen van monumenten een deskundig lid worden verworven om de CRK te versterken.

De laatste jaren is er een toename van de eisen ten aanzien van duurzaamheid. Dit komt concreet terug in gestelde randvoorwaarden bij grotere ontwikkelingen. Het zou raadzaam zijn om bij selectieprocessen en aanbestedingen een deskundig adviseur ten aanzien van duurzaamheid te betrekken bij het gehele proces.

TOEZICHT EN HANDHAVING

In toenemende mate wordt er advies gevraagd aan de CRK over aanvragen waarbij is afgeweken van de verleende vergunning tijdens de uitvoering. Toezicht en handhaving is van cruciaal belang om het ingezette beleid te ondersteunen. De CRK heeft er voor gepleit om toezicht en handhaving te intensiveren om het beleid te ondersteunen en lastige adviestrajecten te beperken.

Een aangescherpte excessenregeling is in de maak en bij de aanpak van verloederde panden en van de mogelijke excessen zal de CRK vaker worden ingeschakeld.



5. DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT (CRK)

5

DE SAMENSTELLING VAN DE CRK

De CRK samengesteld uit 1 vaste voorzitter, 4 architecten, 2 monumentendeskundigen en één lid Technische Duurzaamheid Erfgoed (op afroep aanwezig) aangevuld met ambtelijke ondersteuning. Sinds 2011 zijn de Monumentencommissie en de welstandscommissie samengevoegd tot de CRK. Er is gekozen om de welstand- en monumentencommissie te integreren om een brede integrale advisering over ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Op afroep kunnen bij de bespreking van grote ontwikkelingen een aanvullende deskundigen (landschap/stedenbouw/duurzaamheid) geraadpleegd worden voor een integraal advies. De beoordeling is niet beperkt tot het bouwwerk, er wordt veel aandacht besteed aan de inbedding van een plan in zijn omgeving.

De volledige CRK brengt één compleet afgewogen advies uit voor zowel nieuwbouw-projecten als voor monumentenplannen, waardoor er eenduidigheid in de advisering is zodat er helderheid naar de indiener/initiatiefnemer toe is. De integratie van de CRK is geslaagd doordat de bezetting en de deskundigheid gelijkmatig is verdeeld. Het welstand- en monumentendeel van de adviezen zijn als zodanig herkenbaar indien beide niet tot een volledig unaniem standpunt komen waardoor de nuanceverschillen inzichtelijk zijn. De CRK beargumenteert zowel negatieve als positieve adviezen. De leden van de CRK zijn onafhankelijk (raadsleden, wethouders en gemeenteambtenaren kunnen geen lid zijn van de commissie) om zuiver en vrij van andere belangen dan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Roosendaal, de adviezen uit te kunnen brengen.

Bij het ingaan van de Nieuwe Omgevingswet zijn de leden van de CRK benoemd voor een zittingstermijn van 5 jaar. Er is dan nog een mogelijkheid om de termijn met 5 jaar te verlengen. Het is een vereiste dat de leden zelf een praktijk hebben die aansluit op deze veranderende beroepspraktijk (verwijzend naar het raadsbesluit uit september 2014 inzake aanstelling nieuwe leden Commissie Ruimtelijke Kwaliteit).

Voor het optimaal functioneren van de CRK en het behalen van de gestelde ambities is het van belang dat de leden van de CRK de communicatieve vaardigheden van een veranderende wijze van omgaan met burgers beheersen. Daarnaast moeten de leden een inhoudelijke invulling kunnen geven aan de andere positie binnen het proces van het tot stand komen van een plan. Meedenken en in de praktijk brengen van de nieuwe inzichten ten behoeve van een soepele overgang naar de nieuwe omgevingswet wordt verwacht van de leden van de CRK.

De CRK van de gemeente Roosendaal is als volgt samengesteld:

- mevrouw Ir. A. Goemans, voorzitter en architect
- de heer Ir. T. Mathijssen, architect
- de heer Ir. F. van den Hout, architect
- de heer Ing. F. Doomen, architect
- de heer Ir. E. van Vugt, architect
- de heer Ir. J. Hoorn, monumenten en restauratiearchitect
- mevrouw Ir. A. Riehl, monumenten en architectuurhistoricus
- de heer Ir. H. Koman, architect en adviseur technische duurzaamheid erfgoed

De CRK wordt ondersteund door:

- de heer Ir. C. Sprong, secretaris
- de heer C. Gelijns, monumenten adviseur
- mevrouw M. van de Looi, medewerker erfgoed

DE TAKEN EN BEVOEGDHEDEN DE CRK

In de welstandsnota 2013 heeft de gemeente vastgelegd hoe de CRK voor bouwplannen tot een advies komt met betrekking tot het uiterlijk van de aanvraag omgevingsvergunning. De criteria uit de welstandsnota, vastgesteld door de gemeente, zijn bij het adviseren over bouwplannen en vooroverleg leidend. De welstandsnota biedt, door het stellen van minder regels dan voorheen, meer mogelijkheden om vanuit het welstandsaspect, oplossingsgericht mee te denken met burgers en bedrijven. Minder regels, meer tijd voor dialoog en sturen waar nodig en vrijlaten waar wenselijk. Bepaalde gebieden zijn als welstandsvrij gebied aangewezen.

De welstandsnota 2013 is het toetsingskader voor het CRK. Het is een leidraad voor initiatiefnemers en is een inspiratiedocument voor architecten. Met als doel een hoge ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving in Roosendaal te behouden en te stimuleren. Wat voorop staat is het behoud en het versterken van de bestaande omgeving.

De welstandsnota 2013 is als beleidsdocument vastgesteld door de gemeenteraad. Er zijn 4 niveaus van toetsing volgens de welstandsnota 2013:

NIVEAU 1:
**STRENG
TOEZICHT**

NIVEAU 2:
**GEWOON
REGULIER
TOEZICHT**

NIVEAU 3:
**SOEPEL
WELSTANDS-
TOEZICHT**

NIVEAU 4:
**WELSTANDSVRIJE
GEBIEDEN**

In de welstandsnota is terug te vinden welk niveau van toepassing is voor de locatie van de aanvraag. De aanvragen die gelegen zijn in de gebieden waar een soepel welstandsbeleid van kracht is en de welstandsvrije gebieden worden niet voorgelegd aan de CRK voor een advies.

Flitsvergunningen (eenvoudige bouwwerken zoals aanbouwen dakkapellen, erfafscheidingen reclame uitingen, kozijnwijzigingen waarvan de bouwkosten zijn lager dan € 25.000) worden wel voorgelegd aan de CRK wanneer deze aanvragen niet passen binnen de welstandscriteria voor objecten (hoofdstuk van de welstandsnota 2013). Alle overige aanvragen worden in de vergadering door de CRK behandeld en voorzien van een advies.

De CRK adviseert het college van Burgemeester en wethouders. Het college neemt de adviezen doorgaans over, echter is het mogelijk om gemotiveerd van af te wijken wanneer er andere belangen dan ruimtelijke kwaliteit spelen.

De CRK toetst niet aan het bestemmingsplan/omgevingsplan, net als dat zij dat niet opstelt. Een uitzondering hierop is de cultuur historische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan. Als de aanvraag een pand betreft waar deze dubbelbestemming op rust, dan wordt aan de CRK gevraagd of er wordt voldaan aan de voorschriften uit het bestemmingsplan.

DE WERKWIJZE VAN DE CRK

De CRK wil de nadruk te leggen op een coachende wijze van beoordelen. Binnen de nieuwe omgevingswet kan deze ambitie onderdeel worden van het nieuwe beleid en werkwijze van een adviescommissie. Tijdig betrokken worden bij een initiatief is een belangrijke voorwaarde om vooraf te kunnen inspireren en heldere ruimtelijke uitgangspunten samen te kunnen vaststellen.

In de welstandsnota 2013 is er, door het vervallen van overbodige beperkende criteria, voldoende ruimte voor het uitwisselen van de wederzijdse argumenten en uitgangspunten ten aanzien van een ontwerp. Dit nodigt uit om de werkwijze en omgang met de aanvrager meer te richten op oplossingen en coaching vooraf op basis van een eerste schets in plaats van uitsluitend achteraf toetsen en beoordelen. De CRK wil op deze manier nader tot de aanvrager/initiatiefnemer komen en samen streven naar een gedragen plan door alle betrokkenen.

Van de aanvragen die voorgelegd worden aan de CRK, worden de verslaglegging en adviezen daags na de vergadering gepubliceerd op de website. Zodoende is de indiener/initiatiefnemer snel op de hoogte van het advies en kan tijdig op het advies gereageerd worden. De wettelijke basis voor de welstandszorg in Nederland is geregeld in de Woningwet, de Erfgoedwet en de WABO.

DE VERGADERING

De CRK van de gemeente Roosendaal komt wekelijks bij elkaar op woensdagochtend sinds 1 januari 2021. Sinds april 2020 zijn de vergaderingen in Teams of in het Huis van Roosendaal. De vergaderingen zijn openbaar. Toehoorders kunnen zich vooraf aan te melden, zodat zij een uitnodiging ontvangen om aan te sluiten bij de vergadering. Per vergadering komen gemiddeld 8 bouwplannen aan de orde.

De agenda wordt twee dagen voor de vergadering op de website van de gemeente Roosendaal gepubliceerd en bij de balie DV ter inzage gelegd. Belanghebbenden (opdrachtgevers, ontwerpers, gemeentebesturen) kunnen hun ontwerp tijdens de vergadering toelichten. Zij geven dit van tevoren bij de secretaris aan, zodat zij een uitnodiging ontvangen om aan te sluiten bij de vergadering.

De CRK heeft in 2024 wekelijks op woensdagochtend in Teams of het Huis van Roosendaal vergaderd. De voordelen van het in Teams vergaderen zijn: meer tijd om de dossiers goed voor te bestuderen zodat goed gemotiveerde adviezen opgesteld kunnen worden, meer flexibiliteit voor tussentijdse overleggen, minder reistijd en reiskosten van de leden. Het nadeel is dat de non-verbale communicatie niet altijd optimaal is. Om die reden wordt er voor de complexere dossiers altijd afgesproken op het stadskantoor.

Tijdens de vergadering zijn twee van de vier leden aanwezig volgens een afgesproken schema. De voorzitter is bij elke vergadering aanwezig. Hier is voor gekozen om de continuïteit bij het behandelen van plannen te waarborgen naar de indieners toe. De voorzitter van de CRK (voor zowel monumenten als welstand) is het aanspreekpunt voor het bestuur, formuleert de adviezen en draagt zorg voor het jaarverslag. De wekelijkse vergadering is noodzakelijk om aan te sluiten bij het werkproces van het team Vergunningen, waarbij er binnen 7 dagen een CRK advies gewenst is.

De stijging van het aantal aanvragen van 2019 tot 2022 is in 2023 gestabiliseerd. In 2024 was er een afname van aanvragen voor complexere projecten. Een groot deel van de aanvragen in 2024 betrof kleinere projecten als uitbreidingen van woningen, nieuwe woningen en verbouw naar appartementen. De verwachting is dat de complexere aanvragen in 2025 gaan binnenkomen. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) vraagt onder de Nieuwe Omgevingswet meer tijd om de procedure te doorlopen. Hierdoor zijn aantal complexere ontwikkelingen in 2024 niet voorgelegd aan de CRK.

Initiatiefnemers en architecten van de plannen zijn met regelmaat aanwezig in de vergaderingen om een toelichting op het bouwplan te geven of voor een vooroverleg, voorafgaand aan de daadwerkelijke indiening van een bouwplan. De CRK nodigt zelf regelmatig belanghebbenden uit voor overleg en meer informatie. Communicatie en samenwerking is voor de CRK van groot belang om tot een weloverwogen advies te komen. Net als dat zij in overleg met de indiener tot planvorming wil komen met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en passend in de context.

Ook in 2024 wordt in toenemende mate advies gevraagd aan de CRK over aanvragen waarbij is afgeweken van de verleende vergunning tijdens de uitvoering. Toezicht en handhaving is van cruciaal belang om het ingezette beleid te ondersteunen.

In 2023 is er overleg geweest over initiatieven die vanuit de Omgevingskamer aan de CRK werden voorgelegd voor advies. Nadat de Nieuwe Omgevingswet in is gegaan, zijn de adviezen van de Omgevingskamer onderdeel geweest van het dossier dat werd voorgelegd aan de CRK. In een aantal gevallen was het zinvol geweest om het advies vooraf met de CRK te bespreken.

Bij het vooroverleg of complexere plannen is zinvol als de verantwoordelijke stedenbouwkundige aanwezig is om een toelichting te geven over de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden bij deze plannen. Na het vooroverleg over een plan wordt een preadvies gemaakt.

De monumentenplannen worden in behandeling genomen in de vereiste aanwezigheid van de monumentdeskundigen. Zij brengen ten aanzien van de cultuurhistorische aspecten advies uit om zo tot een compleet advies te komen wat gedragen wordt door de gehele CRK.

De CRK kan het bestuur gevraagd en ongevraagd adviseren op het gebied van welstandszorg, monumentenzorg, RO plannen, reclamebeleid, beeldkwaliteit plannen en gebiedsvisies.

DE OPENBAARHEID

De vergaderingen van de CRK zijn openbaar. Echter een conceptaanvraag wordt in beslotenheid behandeld. In 2024, net als in de voorgaande jaren, is er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om als niet direct belanghebbende de vergadering of een deel van de vergadering bij te wonen als toehoorder.

Het 'even' binnenlopen bij een vergadering is niet haalbaar vanwege de beveiliging van de vergaderruimtes. Toehoorders kunnen zich wel vooraf aan te melden bij de secretaris zodat zij een uitnodiging ontvangen om aan te sluiten bij de vergadering, zowel in het Huis van Roosendaal of in TEAMS. In 2024 is er elke week op woensdagochtend vergaderd, waarvan het merendeel van de vergaderingen in TEAMS waren. Van de zijde van opdrachtgevers en architecten hebben op uitnodiging van de CRK of op eigen initiatief een vergadering bijgewoond en plannen toegelicht. In totaal gaat dat verspreid over 52 vergaderingen om ruim 500 opdrachtgevers, architecten en direct betrokkenen die zijn aangesloten geweest in de TEAMS vergaderingen.

De agenda wordt twee dagen voor de vergadering op de website van de gemeente Roosendaal gepubliceerd en bij de balie DV ter inzage gelegd. Direct belanghebbenden (initiatiefnemers, opdrachtgevers, ontwerpers, gemeentebesturen) kunnen hun ontwerp tijdens de vergadering toelichten. Zij geven dit van tevoren bij de secretaris aan, zodat zij een uitnodiging ontvangen om aan te sluiten bij de vergadering. Niet belanghebbenden kunnen zich als toehoorder aanmelden bij de secretaris. Een volledig openbare vergadering is praktisch niet mogelijk, gezien de plannen die besloten behandeld worden en de overleggen met bestuurders.

Het is van belang het openbare karakter van de vergaderingen te blijven benadrukken. Dit gebeurt onder andere via de website van de gemeente. Het ‘gesloten’ karakter van de vergadering mag niet letterlijk gezien worden als ‘achterkamer’.

CIJFERS EN FEITEN

De afhandeling van bouwplannen

Na de invoering van het programma squitt is het van 2021 tot en 2023 niet mogelijk geweest cijfers op te nemen. Om een goed inzicht te krijgen in de effecten van de vereenvoudiging van de welstandsnota zullen de cijfers 2024 onder elkaar per tabel worden gepresenteerd. In de komende jaren zal er weer een jaarlijkse vergelijking kunnen worden gemaakt met voorgaande jaren. Vanaf dat moment zijn er weer conclusies te trekken.

Niet alle bouwplannen kunnen in de voltallige CRK behandeld worden. Om die reden wordt een deel van de planbeoordeling onder mandaat afgedaan door de secretaris CRK. Tevens zijn door de verandering van de Monumentenwet (MoMo) sinds 1 januari 2012 voor kleinere activiteiten (onderhoudsklussen) waarbij vormgeving, detaillering, profilering kleur en materiaalsoort niet veranderen vergunningsvrij geworden en of onder mandaat afgedaan. De CRK heeft de afgelopen 5 jaar de secretaris van de CRK op grond van het reglement van orde CRK Roosendaal een verdergaand mandaat gegeven. Ook bij het invoeren van het reglement in de omgevingswet is dit mandaat doorgezet. In de cijfers zijn de zaken die onder mandaat zijn afgedaan, kleinere opgaven en loketopgaven, niet weergegeven. Vanaf 2026 is het weer mogelijk binnen het vergunningenprogramma van de Gemeente Roosendaal de afdoeningen onder mandaat weer te geven.

Onder mandaat zijn afgehandeld, lichte vergunningen welke voldoen aan de specifieke criteria en herhalingsplannen welke voldoen aan een eerder uitgebracht advies of plannen die vergelijkbaar zijn met plannen waarvoor al eerder een positief advies is uitgebracht.

Aantallen bouwplannen 2024

Totaal aantal ingediende bouwplannen afgedaan door

Aantal van ZaakID	
Advies type	Advies gevraagd
RSD Advies CHW (Cultuur Historische Waarde)	34
RSD Advies CRK	483
RSD Advies Monumenten	81
Eindtotaal	598

Uitgebrachte adviezen 2024 in aantallen

Totaal aantal ingediende aanvragen omgevingsvergunning en uitgebrachte adviezen

Aantal van ZaakID			
Advies type	Negatief	Neutraal	Positief
RSD Advies CHW (Cultuur Historische Waarde)	10	5	16
RSD Advies CRK	145	54	257
RSD Advies Monumenten	34	4	35
Eindtotaal	189	63	308

Positief vs negatief advies 2024 in percentages

Aantal van ZaakID			
Advies type	Negatief	Neutraal	Positief
RSD Advies CHW (Cultuur Historische Waarde)	32%	16%	52%
RSD Advies CRK	32%	12%	56%
RSD Advies Monumenten	47%	5%	48%
Eindtotaal	34%	11%	55%

Positief na zittingen in CRK

Aantal keren behandeld

Activiteit	Aantal dossiers	In 1 keer akkoord	In 2 keer akkoord	Meer dan 2 keer akkoord
Bouwen	315	67%	20%	13%
Monumenten	36	52%	27%	20%
Eindtotaal	351			

Voor het welstandelijke deel:

- Voor 67 % van de plannen binnen het welstandelijke deel is in 1 keer een positief advies uitgebracht.
- Voor 20 % van de plannen is in 2 keer een positief advies uitgebracht.
- Voor 13 % van de plannen is in meer dan 2 keer een positief advies uitgebracht.

Voor het monumentendeel:

- Voor 52 % van de plannen binnen het monumentendeel deel is in 1 keer een positief advies uitgebracht.
- Voor 27 % van de plannen is in 2 keer een positief advies uitgebracht.
- Voor 20 % van de plannen is in meer dan 2 keer een positief advies uitgebracht.

Over het algemeen is er een wederzijdse bereidheid plannen aan te passen voor een optimaal resultaat.

Na in de gelegenheid te zijn gesteld om het plan aan te passen is uiteindelijk 2 % afgewezen die hebben geleid tot indiening van een nieuwe aanvraag, intrekking of weigering van de aanvraag.

Uitgebrachte adviezen 2024 en gemiddelde behandeling

Totaal aantal ingediende aanvragen omgevingsvergunning en uitgebrachte adviezen

Activiteit	Aantal dossiers	Aantal adviezen	Gemiddeld advies per plan
Bouwen	315	321	1,02
Monumenten	36	44	1,22
Eindtotaal	351	365	1,04

CONCLUSIE:

In 2024 zijn voor 366 plannen 526 adviezen uitgebracht, dit is gemiddeld 1.04 advies per plan, zie tabel, Voor 67% van de plannen is uiteindelijk een positief advies uitgebracht.

DE WELSTANDSNOTA

In de gemeente Roosendaal worden jaarlijks vele bouw- en ontwikkelingsinitiatieven ondernomen. Een veel gestelde vraag is: ‘Hoe weet je of een bouwplan voldoet aan ‘redelijke eisen van welstand’? Het antwoord hierop verschilt van wijk tot wijk. Elke wijk heeft zijn eigen karakter en vraagt daarmee om andere gebiedseigen criteria. Deze zijn vastgelegd in de welstandsnota. De CRK baseert haar adviezen op de criteria uit de welstandsnota. Elke wijk in de gemeente is daarin beschreven. Er is vastgesteld welke ruimtelijke en bouwkundige aspecten waardevol zijn. Tevens staat in de welstandsnota welke onderdelen bijzondere aandacht vereisen bij het adviseren over een bouwplan. De directe omgeving van de bouwlocatie is onderdeel van de behandeling van een bouwplan en weegt mee in het advies.

In Nederland is de welstandsnota sinds 2004 het bindende beoordelingskader bij het adviseren over aanvragen omgevingsvergunning en bouwinitiatieven. De CRK verwijst in alle schriftelijke adviezen expliciet naar de welstandscriteria zoals die zijn geformuleerd in de welstandsnota van de gemeente Roosendaal. Sinds januari 2013 heeft de gemeente ~~Roosendaal een vereenvoudigde welstandsnota. Door het stellen van minder beperkende~~ – regels biedt deze welstandsnota meer mogelijkheden om vanuit het welstandsaspect oplossingsgericht mee te denken met indieners en initiatiefnemers. Er is meer tijd voor dialoog en coaching en vooraf aansturen waar nodig en vrijlaten waar wenselijk. Bepaalde gebieden zijn als welstandsvrij gebied aangewezen.

Bij een bouwplanbehandeling worden de van toepassing zijnde welstandscriteria aangegeven door de secretaris. Tevens wordt alle relevante informatie verstrekt, zoals foto’s, luchtfoto’s, en indien aanwezig artists-impressions, rondkijkfoto’s en de welstandsadviezen van de in de directe omgeving reeds gerealiseerde soortgelijke bouwwerken t.b.v. precedentwerking.

Dat de welstandsnota overzichtelijker is geworden komt naar voren uit de communicatie met- en feedback van- klanten, architecten en de leden van CRK. Er is invulling gegeven aan de behoefte om de indieners en initiatiefnemers eenvoudig en inzichtelijk te laten navigeren door de Welstandsnota 2013. De website is voorzien van een handleiding met nuttige tips om zo inzicht te krijgen of een plan voldoet aan de criteria uit de welstandsnota. De meeste gebruikers ervaren dit als een positieve wending en benaderen de gemeente nadat zij al de welstandsnota hebben gelezen op de website voor de specifieke vraag.

HERZIENING VAN DE WELSTANDSNOTA IN HET KADER VAN DE NIEUWE OMGEVINGSWET

Het afgelopen jaren is aandacht besteed aan rol en positie van de ruimtelijke kwaliteit in de toekomstige Omgevingswet. Nu de nieuwe Omgevingswet van kracht is, zal de wijze waarop toezicht op de ruimtelijke kwaliteit uitgevoerd wordt en de verankering van het beleid hiervan in de welstandnota veranderen.

De positie en rol bij ruimtelijke ontwikkelingen voor de CRK zal worden verankerd in de omgevingsvisie voor de gemeente Roosendaal en de daaruit voortvloeiende omgevingsplannen. De nieuwe positie en rol die de CRK kan gaan innemen in het ruimtelijk beleid van de gemeente Roosendaal ziet zij als een inspirerende kans. Dit betekent dat de huidige welstandsnota onderdeel is van het proces. De welstandsnota zou een inspirerend beleidsstuk kunnen worden, met onderzoeksvragen die bij bouwinitiatieven aan het begin van de planvorming al aan de orde zijn. Een adviescommissie (breed van opzet qua vakgebieden) die coacht vooraf, inspireert en de verantwoordelijkheid bij de indiener neerlegt. Daarnaast is een herijking van de welstandsnota wenselijk gezien de stedelijke visie ‘ROOS’. Het laten aansluiten van de welstandsnota op deze visie, waarin de identiteit van Roosendaal de leidraad is voor alle ontwikkelingen, zou een sterkere basis voor de welstandsbeoordeling betekenen.

Een goede bescherming van de historische linten en structuren, waarbinnen de cultuurhistorie en de milieuaspecten als vergroening en waterbuffering verankerd worden, zou een goede basis bieden om Roosendaal tot een kwalitatief hoge woongemeente te ontwikkelen. Uit de Atlas van Nederlandse gemeenten 2015 blijkt dat erfgoed een belangrijke motor is voor de lokale economie. Het is dus economisch van belang om de cultuurhistorie en het erfgoed op te waarderen. In de herijking van de welstandsnota is het noodzakelijk om beleid toe te voegen ten aanzien van verduurzaming van monumenten en duurzaamheidsaspecten bij nieuw- en verbouw. De duurzaamheidsparagraaf in de nieuwe welstandsnota moet aansluiten op het beleid in toekomstige omgevingsplannen.

DE ACTIVITEITEN CRK IN 2024

De CRK informeert zich, neemt initiatieven en kan het gemeentebestuur ongevraagd van advies voorzien. Ter voorbereiding op de vergadering of als ondersteuning van haar werkzaamheden kan er sprake zijn van:

- locatiebezoek, vaak noodzakelijk bij monumentaanvragen, door de monumentenleden om goed geïnformeerd te kunnen adviseren;
- extra overleg met bestuur of raadsleden;
- extra overleg met externe adviseurs;
- studiedagen, debatten, informatiebijeenkomsten.

Participatie onder mandaat in 2024 bij de volgende ontwikkelingen:

SPOOR C	F. Doomen
Stadsoevers/De Rode Draad	A. Goemans
Public Art Commissie	A. Goemans
Mariadal	A. Riehl/A. Goemans/E. van Vugt/J. Hoorn
BRAVIS ziekenhuis	A. Goemans/E. van Vugt

BEZOEKEN TER PLAATSE EN EXTRA ACTIVITEITEN MONUMENTENLEDEN CRK

De monumentenleden hebben diverse locatiebezoeken gebracht. Dat is meestal vroeg in het traject, in de meer informele vooroverlegfase.

6 COLOFON

Redactie: Casper Sprong, secretaris CRK
Vormgeving: Roger Peersman, gemeente Roosendaal

Roosendaal, mei 2025

Gemeente Roosendaal

