



Datum: **13 MAART 2014**

Nr.:

Van: het college van burgemeester en wethouders

Aan: de raad van de gemeente Roosendaal

Kopie aan: Collegeleden, directie, teamleider Ruimte, teamleider Dienstverlening, Emile Dijkstra, Corne Gelijns

Onderwerp: Jaarverslag 2013 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). Afgelopen jaar heeft de evaluatie plaatsgevonden van de welstandsnota uit 2004. Samen met de herziene welstandsnota aangeboden in maart 2013 aan de raad, is hiermee aan het verzoek van de raad om het welstandstoezicht te actualiseren voldaan. Vanaf maart 2013 werkt de CRK met/onder het regime van de nieuwe nota.

Het college van B&W heeft het jaarverslag van 2013 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ontvangen, en biedt dit u dit verslag ter kennisgeving aan.

Doel

Met deze raadsmededeling informeren wij u omtrent de verrichte werkzaamheden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over het kalenderjaar 2013 en op welke wijze door het college toepassing is gegeven aan de opgestelde welstandscriteria. Dit alles is vastgelegd in het jaarverslag 2013 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, welke als bijlage van deze raadsmededeling is bijgevoegd.

Informatie

De CRK bestaat in totaal uit 5 leden die adviseren.

In het rapportagejaar 2013 zijn de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit door het college van B&W overgenomen in hun besluitvorming. In 2013 zijn er van een totaal van 340 aanvragen 176 (=39%) afgedaan met een ambtelijk advies, waarbij is getoetst aan de specifieke welstandscriteria (loket criteria) uit de welstandsnota en soortgelijke aanvragen waarvoor eerder een positief advies is uitgebracht. Dit is een stijging van 8% in vergelijking met het voorgaande jaar met gebruik van de mandatering en regels uit de oude nota.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop u hiermede naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,

drs. Hans Verbraak
Wethouder ruimtelijke ordening c.a.



Jaarverslag 2013

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT JAARVERSLAG 2013



Inhoudsopgave jaarverslag 2013 van de CRK Roosendaal

1. Voorwoord/verantwoording	blz.	4
2. Inleiding, de nieuwe welstandsnota 2013	blz.	5 t/m 11
3. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)	blz.	11 t/m 20
4. De nieuwe welstandsnota en cijfers en feiten	blz.	20 t/m 29
5. Thema hergebruik bestaande panden	blz.	30 t/m 46
6. Conclusies en aanbevelingen	blz.	47
7. Colofon	blz.	48



1. Voorwoord/verantwoording.

Welstand mag rekenen op een brede belangstelling. Het is namelijk een instrument om de kwaliteit van de bebouwde omgeving te waarborgen. Wij spreken de hoop uit dat de gemeente (raad) de noodzaak van een groeiende bewustwording van de kwaliteit van de leefomgeving blijven erkennen en dat zij de CRK als nuttig instrument daartoe optimaal benutten. Dat betekent dat de gemeente over een goed functionerende commissie en over voldoende ambtelijke capaciteit moeten beschikken om het niveau van welstand – en monumentenzorg op peil te houden.

In dit jaarverslag komt aan de orde hoe de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (RCK) van de gemeente Roosendaal toepassing heeft gegeven aan de criteria zoals die zijn opgenomen in de welstandsnota 2013.

Hiermee doet de CRK verslag aan de gemeenteraad en verantwoordt zij de door haar verrichte werkzaamheden. In dit jaarverslag wordt uitgebreid stilgestaan bij de veranderingen van oude welstandsnota naar de nieuwe welstandsnota. De cijfers met betrekking tot het aantal behandelde dossiers van 2012 wordt vergeleken met de cijfers van het verslagjaar 2013. Daaruit worden korte conclusies getrokken. Daarnaast wordt aandacht besteed aan plannen die dit jaar zijn behandeld. We proberen daarin het proces van advisering van een aantal plannen wat nader toe te lichten. De nadruk van de beschrijvingen ligt dit jaar bij de keuze op hergebruik van bestaande panden. Daarnaast wordt het verslag aangekleed met enkele plannen, klein en groot, die zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn of dit jaar in de CRK zijn behandeld. De samenstelling van de CRK en het functioneren van de openbare vergadering zijn belangrijke onderdelen van dit jaarverslag. Er worden dwarsverbanden gelegd tussen het welstandsbeleid en andere ruimtelijke beleidsvelden. Tenslotte zal dit jaarverslag worden afgesloten met een korte evaluatie van het afgelopen jaar aangevuld met de wijze van overleg in de commissie. De CRK van de gemeente Roosendaal gaat er vanuit voldoende inzicht te hebben verschaft in haar werkzaamheden en functioneren en is graag bereid een nadere toelichting te geven aan de gemeenteraad. Een uitnodiging daartoe zien wij graag tegemoet.

Roosendaal, februari 2014
De voorzitter,
Frans Horio

De secretaris,
Casper Sprong

2. Inleiding.

Inleiding.

Jaarlijks worden in de verschillende gemeenten in Nederland vele bouwinitiatieven genomen, zo ook in de gemeente Roosendaal. Wanneer voldoet een bouwplan aan 'redelijke eisen van welstand'? Het antwoord verschilt van gemeente tot gemeente, van wijk tot wijk zelfs. Dat is niet verwonderlijk, want elke buurt heeft zijn eigen karakter. De dakkapel van een rijtjeshuis past nu eenmaal niet bij een oude boerderij. De CRK baseert haar advies op de criteria die de gemeenteraad heeft vastgelegd in de welstandsnota. Elke wijk in de gemeente is daarin beschreven. Er is vastgesteld welke bouwkundige aspecten waardevol zijn en op welke punten de CRK speciaal moet letten bij de beoordeling van een bouwplan. Dat kan de kleur van de baksteen zijn, het materiaal en de vorm van de dakkapel of bijvoorbeeld de grootte van de ramen. Er wordt ook altijd gekeken naar de directe omgeving van het gebouw en de plannen die daarvoor bestaan. De criteria in de welstandsnota zullen van tijd tot tijd worden herzien op grond van de ervaringen die de gemeente opdoet met deze nieuwe manier van werken. Deze herziening heeft vorig jaar plaatsgevonden. De wettelijke basis voor de welstandszorg in Nederland is geregeld in de Woningwet.

De nieuwe Woningwet.

Per 1 januari 2003 is de Woningwet herzien en zijn een aantal nieuwe uitgangspunten aangenomen. Een van die gevolgen van de wijziging van de Woningwet is dat zowel de vergaderingen als de adviezen van de CRK openbaar zijn. Verderop in dit Jaarverslag wordt hier meer aandacht aan besteed. Daarnaast zijn nu allerlei zaken rond de zittingstermijn van leden van de CRK, de termijnen waarbinnen de gemeente een bouwplan dient te behandelen in de woningwet geregeld. Zo mogen gemeenten die geen welstandsnota hebben vastgesteld, sinds 1 juli 2004 geen welstandstoezicht meer uitoefenen. De CRK mag zoals gezegd in het vervolg alleen nog toetsen op de criteria zoals die zijn omschreven in deze welstandsnota. De criteria dienen zowel objectgericht als gebiedsgericht te zijn. Bij objectgerichte criteria gaat het om de samenhang, de logica en de consistentie van het ontwerp voor het bouwwerk zelf. Bij gebiedsgerichte criteria gaat het meer om de relatie van het bouwwerk met zijn omgeving.

Monumentenwet (1988):

Per 1 januari 2009 is de Monumentenwet 1988 op een aantal onderdelen gewijzigd als gevolg van de modernisering van de monumentenzorg (MoMo). Met deze wetwijziging wordt tegemoetgekomen aan de wens van eigenaren en gemeenten om te komen tot vermindering van regeldruk. De 3 wijzigingen zijn:

- Bij ingrepen aan een monument buiten de bebouwde kom adviseren G.S. alleen nog in de gevallen dat ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) adviseert.

Sinds 1 januari 2012 zijn:

- Als voor de vergunning geen advies van de RCE nodig is, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken (i.p.v. 26 weken).
- Sommige werkzaamheden aan gebouwde (rijks)monumenten zijn vergunningsvrij.

WABO:

Met de invoering van de omgevingsvergunning als onderdeel van de in werkingtreding van de WABO is een nieuw vergunningstelsel van kracht geworden.

De omgevingsvergunning is een totaalvergunning waarbij alle aspecten sinds 1-1-2012 zijn verenigd, zoals deelvergunning bouwen, monumenten, bestemmingsplan, vrijstellingen ruimtelijke ordening, milieu en sloop, waarvoor een subadvies voor welstand en eventueel monumenten wordt uitgebracht.

Voor de aansturing hiervan wordt gebruik gemaakt van

SBA(StadsBeheerAdministratie) waarin alle stukken digitaal zijn opgenomen.

Als na aanpassing de relevante stukken in één keer geselecteerd en gelijktijdig geopend kunnen worden kan er in de CRK digitaal worden gewerkt. Het huidige gebruik van digitaal beoordelen werkt nog onvoldoende uit in de dagelijkse welstandspraktijk.

De WABO betreft niet alleen de integratie van tal van vergunningen en procedures in de omgevingsvergunning (procedure) maar heeft ook belangrijke consequenties voor de uitoefening van toezicht en voor de handhaving door het bevoegd gezag.

De welstandsnota maart 2013

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid stilgestaan bij de nieuwe welstandsnota 2013

Gedurende het jaar 2012 is de oude welstandsnota uit 2004 integraal herzien. Sinds maart 2013 heeft de gemeente Roosendaal een geactualiseerde en vereenvoudigde welstandsnota. Wat zijn de veranderingen en vereenvoudigingen op hoofdlijnen ten opzichte van de Welstandsnota 2004/2008. Ze worden even per hoofdstuk gerubriceerd.

Algemeen:

- De gebieden zijn gestroomlijnd, dat wil zeggen dat gelijksoortige woongebieden gebundeld zijn en op gelijke wijze worden beoordeeld.
- De teksten zijn effectief ingekort en overzichtelijk gemaakt.
- Criteria zijn waar mogelijk positief geformuleerd, dat wil zeggen dat voor veel voorkomende bouwwerken een eenvoudige toets door de burgers vooraf kan worden gedaan waarbij het accent ligt op het zoveel mogelijk toewerken naar een positieve oplossing voor de burger, zonder kwaliteitsverlies naar de omgeving
- Ter vergroting van de bruikbaarheid hebben de gebieden een codering gekregen die op de kaart, in de beschrijvende pagina's en in het straatnamenregister consequent is doorgevoerd.

Inhoudelijk :

Inleiding:

Bevat de uitgangspunten voor het beleid, een toelichting op het gebruik van de nota en de criteria voor afwijkende bouwwerken en de werkwijze van de commissie.

Objecten

Hoofdstuk 2 welstandsnota 2013

- Criteria zijn waar mogelijk vereenvoudigd en samengevoegd (voor- en achterkant bij elkaar).
- Er zijn basiscriteria voor soepele welstandsgebieden, aanvullende criteria voor gewone en bijzondere gebieden.
- Het is in het midden gelaten wie de objecten toetst.
- Er is toelichting gegeven op een 'herhalingsplan' en deze als alternatief voor de criteria opgenomen.
- Een schema is toegevoegd met definitie voor- en achterkant, gelijkend aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).
- In de beschrijving onder het kopje 'Beoordeling' zijn kleine afwijkingen in verband met herhalingsplannen mogelijk gemaakt.
- Standaard uitzondering voor monumenten is weggelaten (wel onder kopjes 'beoordeling' een zin opgenomen over de toepasbaarheid voor monumenten en ander erfgoed).

De gebieden

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden

- Aantal gebieden teruggebracht tot 11 stuks.

- Nieuwe ontwikkelingen zijn voor zover mogelijk in de gebieden opgenomen.
- Binnen één gebied komen vaak meerdere niveaus voor.
- Beeldkwaliteitplannen worden als arcering in de gebiedenkaart opgenomen en bij de betreffende gebieden wordt naar het aanvullende beleid verwezen.

Wijze van toetsen

In de welstandsnota 2013 staat aangegeven hoe in Roosendaal bouwplannen worden getoetst.

1. Aan de "redelijke eisen van welstand" op zichzelf, en;
2. In verband met de omgeving waarbinnen zij zijn gelegen.

Onder het motto "Meer aandacht waar dat moet, meer vrijheid waar dat kan" gaat het beleid in de nieuwe Welstandsnota uit van grotere eigen verantwoordelijkheid van de burger die voldoende ruimte moet krijgen voor eigen initiatief.

De welstandscommissie heeft in dat geval de opdracht om bouwplannen te beoordelen in het kader van de basiskwaliteit van het gebouw op zich en de basiskwaliteiten van het gebied zoals die in de welstandsnota zijn beschreven. Er zijn eveneens gebieden te onderscheiden met een bijzonder welstandsniveau. In deze gebieden heeft de welstandscommissie de opdracht om te beoordelen of het bouwplan de bestaande en/of gewenste kwaliteit versterkt. Toetsing van bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand is niet de enige manier om invloed uit te oefenen op de kwaliteit van de gebouwde omgeving. De wettelijke taak (WABO) van de CRK beperkt zich daar echter wel toe. Ook op andere manieren wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied. Voorbeelden daarvan zijn monumentenzorg, het maken van goede stedenbouwkundige plannen (bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen) en de aandacht die de gemeente besteedt aan de openbare ruimte.

Niveaus welstandstoetsing

De gemeente Roosendaal kent 4 niveaus van welstandstoetsing:

▪ Streng toezicht: Waar van toepassing?

In de kernen en linten van de stad en de dorpen, en in die gebieden die doorgaans voor 1960 zijn gerealiseerd.

Waarom van toepassing?

De samenhang en de beeldvorming voor het collectieve geheugen van de gebouwde stad en dorpskernen (i.e. de geschiedenis van de stad en de dorpen) zijn in deze gebieden optimaal afleesbaar. Deze gebieden worden breed gewaardeerd door de samenleving. Het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle gebieden en waar mogelijk versterking van dat historische karakter staat centraal.

Zijn er bijzonderheden?

Voor enkele gebieden binnen de binnenstad is een uitgewerkt ruimtelijke beleid van kracht. De zogenaamde beeldkwaliteitplannen voor de Molenstraat en de gevelstudie Nieuwe Markt vormen een aanvullend kader en zijn terug te vinden als bijlagen bij de Welstandsnota 2013. De commissie Ruimtelijke kwaliteit

toetst aanvullend aan dit ruimtelijke beleid. De bruine arcering op de niveaukaart staat voor een hoog welstandsniveau.

Documenten

- Bekijk de niveaukaart van de Welstandsnota (pdf 4,35 MB)
- Bekijk het beeldkwaliteitsplan Molenstraat (pdf 2,41 MB)
- Bekijk het beeldkwaliteitsplan Nieuwe Markt (pdf 7,51 MB)

- **Gewoon regulier toezicht: Waar van toepassing?**

Binnen het buitengebied.

Waarom van toepassing?

Het gaat om een gebied dat kwetsbaar is voor verstoring en waar cultuurhistorisch waardevolle objecten onderdeel kunnen uitmaken van toekomstige herontwikkelingen en intensiveringen.

Bekijk de Niveaukaart Welstandsnota 2013 (pdf 4,35 MB).

- **Soepel welstandstoezicht: Waar van toepassing?**

In vrijwel alle naoorlogse woongebieden in stad en dorpen.

Zijn er bijzonderheden?

Het soepele beleid is terug te vinden voor die zaken die objecten betreffen. Objecten zijn aanvragen die heel vaak voorkomen en waarvoor sneltoetscriteria(objecten) zijn vastgelegd. Voorbeelden zijn onder andere dakopbouwen, aanbouwen, nokverhogingen en gevelwijzigingen etc. Deze zijn terug te vinden in Hoofdstuk 2 van de welstandsnota 2013. De kaart waar de gebieden zijn terug te vinden is de niveaukaart waarop 4 welstandsniveaus staan aangeven. De grijze arcering(soepel) is het gebied waar soepel wordt omgegaan met veel voorkomende bouwwerken bij woningen.

Bekijk de Niveaukaart Welstandsnota 2013 (pdf 4,35 MB).

- **Welstandsvrije gebieden: Waar van toepassing?**

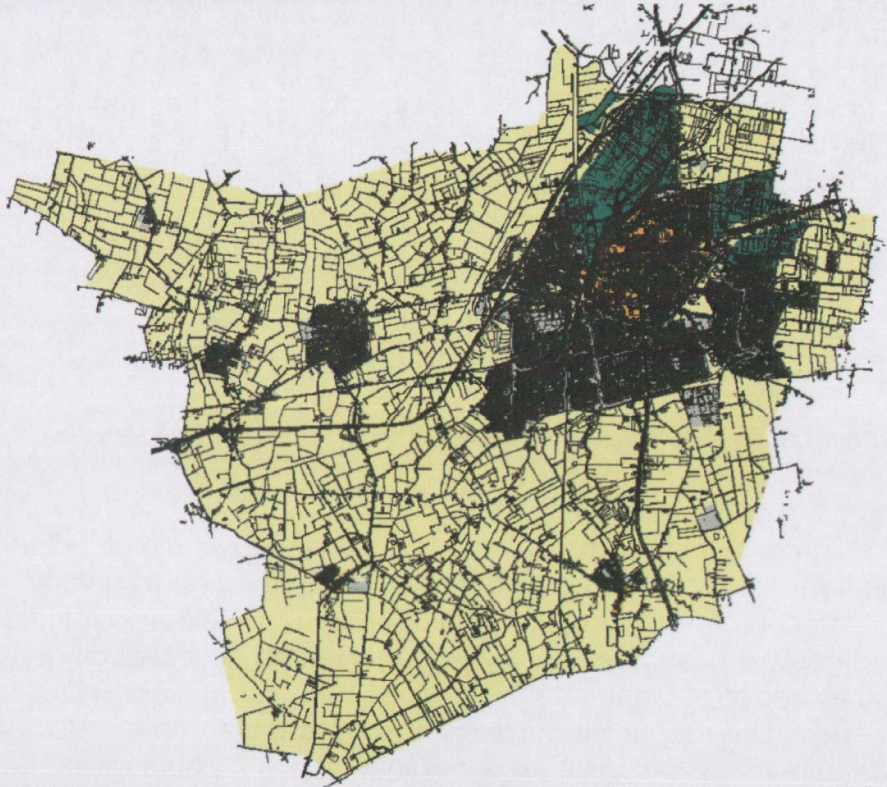
Alle bedrijventerreinen met uitzondering van de Wijper (onderdeel van het cultuurhistorisch lint) en het bedrijventerrein de Meeten 2, de Kapstok en de poort van Noord waarvoor gemeente en ontwikkelende partijen aanvullend ruimtelijk beleid hebben geformuleerd. Zodra de ontwikkeling van deze gebieden haar voltooiing heeft gekregen zal het welstandstoezicht in de beheersfase van het gebied komen te vervallen. De groen/blauwe kleur zijn gebieden waar geen welstandseisen meer gelden.

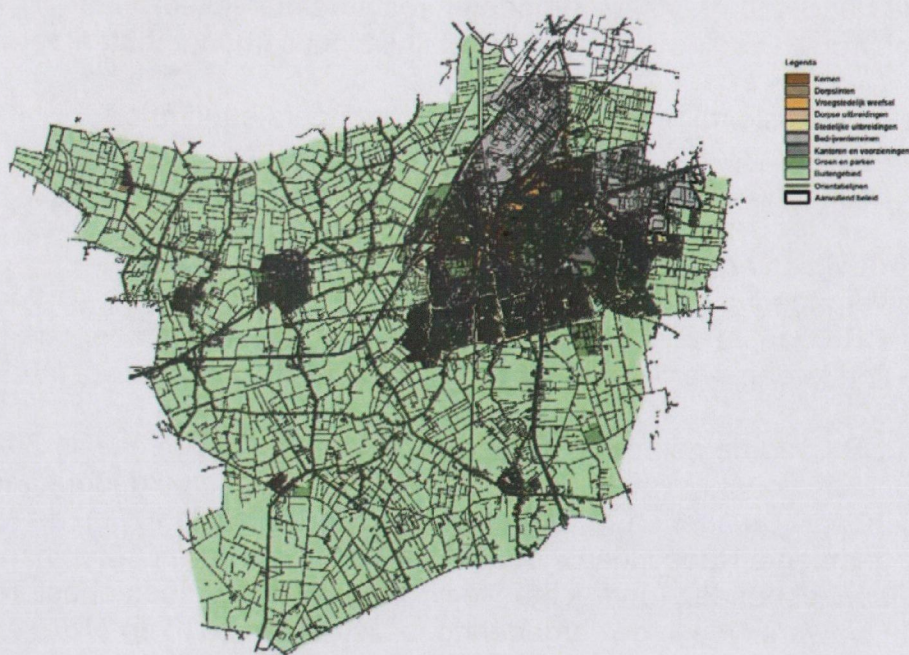
Bekijk de Niveaukaart Welstandsnota 2013 (pdf 4,35 MB).

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. In Hoofdstuk 3 van de Welstandsnota 2013 is ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand een Niveaukaart gemaakt. In de nieuwe nota wordt in een groot deel van de gemeente minimaal getoetst op welstand. Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van

excessen. Zo zijn in de herziening de criteria voor de kleine bouwwerken vereenvoudigd, waar mogelijk samengevoegd en aangepast aan de wettelijke (vergunningvrije) mogelijkheden. Daarnaast zijn er plekken en gebieden waar geen welstandseisen meer gelden, zoals bedrijventerreinen. Tegelijkertijd houdt het beleid wel enige grip op die gebieden (en routes) die het gezicht van de gemeente bepalen en een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Deze gebieden zijn daardoor voor de stad en de dorpen als geheel van groot belang.

Niveaukaart welstandsnota 2013





Gebiedenkaart welstandsnota 2013.

3. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Integratie van welstand- en monumentencommissie kan een brede advisering over ruimtelijke kwaliteit bevorderen. De CRK samengesteld uit 4 architecten en 1 monumentendeskundige aangevuld met ambtelijke ondersteuning en advisering op afroep voor het toelichten van grotere plannen, functioneert nu ruim een jaar als CRK. Op afroep worden alleen bij bespreking van grote ontwikkelingen een extra monumentenspecialist of cultuurhistoricus ingevlogen voor een integraal advies. De beoordeling blijft niet beperkt tot het bouwwerk, maar er wordt eveneens aandacht besteed aan de inbedding van een plan in zijn omgeving.

Het voordeel van de CRK is dat er één totaal afgewogen advies voor zowel het bouwen als voor het monument wordt uitgebracht, waardoor geen tegenstrijdigheden in de advisering en meer duidelijkheid naar de klant toe is ontstaan. Integratie is alleen geslaagd indien de bezetting en de deskundigheid gelijkmatig is verdeeld. Het welstand- en monumentendeel van de adviezen moeten als zodanig herkenbaar zijn indien beide niet tot een volledig gedragen standpunt komen. De CRK beargumenteert negatieve en positieve adviezen. De leden van de CRK zijn onafhankelijk (raadsleden, wethouders en gemeenteambtenaren kunnen geen lid zijn van de commissie).

De leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden benoemd voor een periode van 3 jaar, met de mogelijkheid om eenmaal tot herbenoeming van 3 jaar over te gaan.

De samenstelling van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Roosendaal is als volgt samengesteld:

- de heer MArch. F. Horio, voorzitter architect
- mevrouw Ir. A. Goemans, vice voorzitter architect
- de heer Ir. F. van der Hout, architect
- de heer Ir. K. Gunneweg, architect

- de heer Ir. J. Weyts, monumenten restauratiearchitect
- mevrouw Drs. M.F. Kropman, kunsthistoricus, monumenten oproepbaar

De commissie ruimtelijke kwaliteit wordt ondersteund door:

- de secretaris, Ir. C.D.P. Sprong
- monumenten adviseur, C. Gelijs

Werkwijze van de CRK.

De vergadering.

De CRK van de gemeente Roosendaal komt een keer in de 2 weken bij elkaar op donderdag. Per vergadering komen gemiddeld 14 bouwplannen aan de orde.

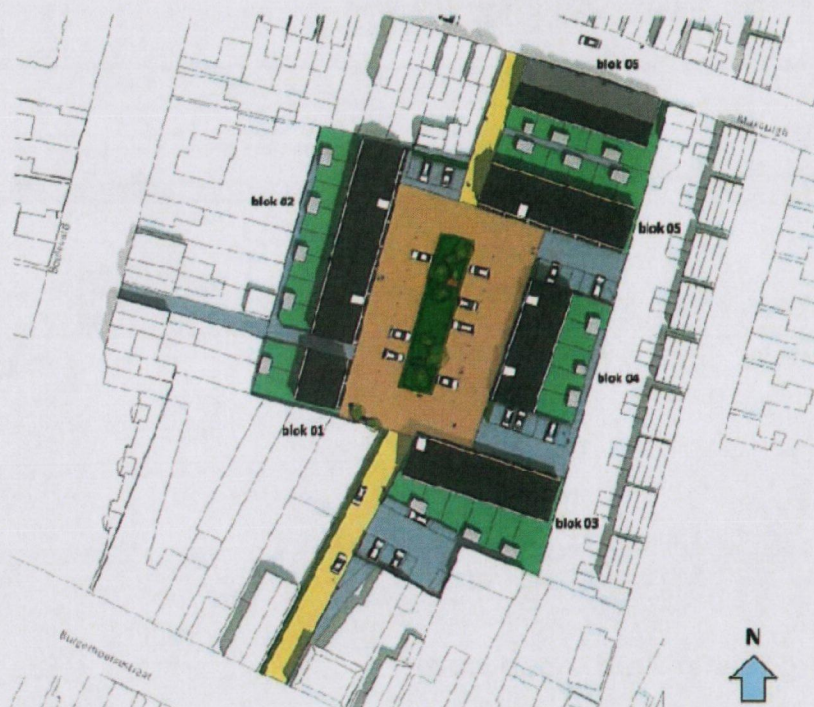
De CRK van de gemeente Roosendaal vergaderde 25 maal in 2013 in de multi-functionele ruimte van het Stads kantoor. Deze vergaderingen zijn openbaar. De agenda wordt 2 dagen voor de vergadering op de website van de gemeente Roosendaal gepubliceerd en bij de balie DV ter inzage gelegd. Belanghebbenden (opdrachtgevers, ontwerpers, gemeentebesturen) kunnen hun ontwerp tijdens de vergadering toelichten. In 2013 zijn 75 toehoorders/belanghebbenden aanwezig geweest bij de vergadering, om een toelichting op het bouwplan te geven of voor een vooroverleg, voorafgaand aan de daadwerkelijke indiening van een bouwplan. De CRK nodigt zelf ook menigmaal belanghebbende uit voor overleg en informatie. Zij acht de communicatie en samenwerking van groot belang voor het tot stand komen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

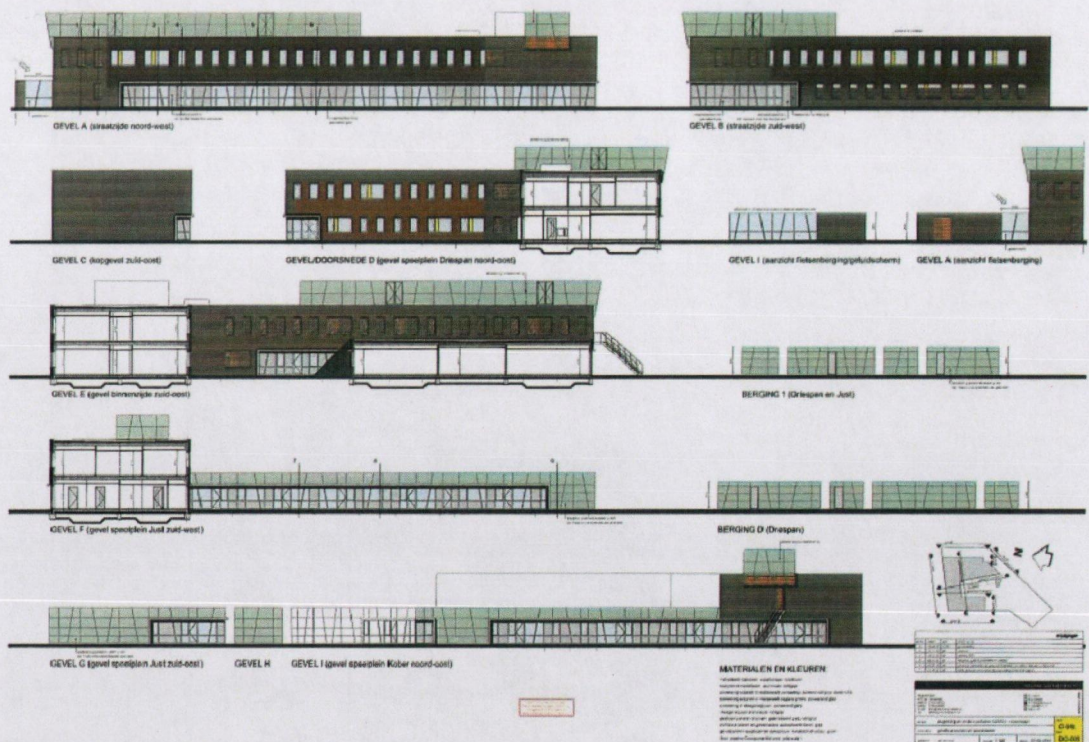
Bij het vooroverleg is op afroep de betreffende stedenbouwkundige aanwezig om een toelichting te geven over de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden bij grotere plannen. Na het vooroverleg over een plan wordt een pre-advies gemaakt.

De monumentenplannen worden als eerste in behandeling genomen, waarbij de aanwezigheid van de monumentendeskundige is vereist, die t.a.v. de cultuur historische aspecten advies uitbrengt, om tot een totaal gedragen advies te komen. De CRK voorziet het bestuur gevraagd en ongevraagd van adviezen op de volgende terreinen: welstandszorg, monumentenzorg, reclamebeleid, beeldkwaliteitplannen en gebiedsindelingen zoals terrassen e.d. in het centrum. Het bouwwerk wordt niet alleen op zijn eigen massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling beoordeeld, maar ook in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing, openbare ruimte, het landschap en de stedenbouwkundige context.

Grotere plannen

Herinvulling van voormalig van Dorstterrein





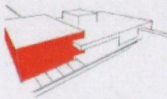
Jeugdzorgcluster Zuid -oostkwartier

Grote plannen

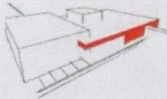
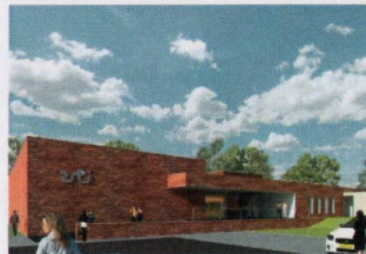
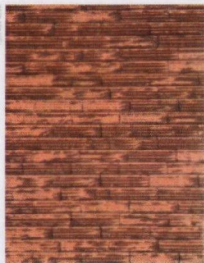
Da Vinci college Bovendonk



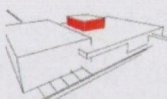
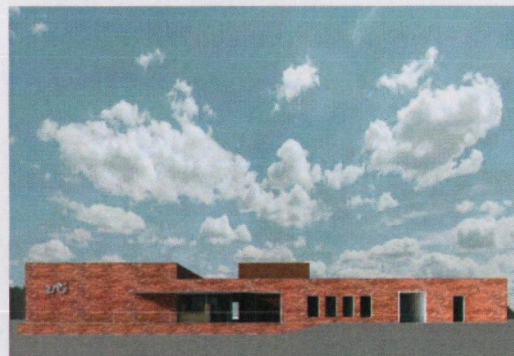
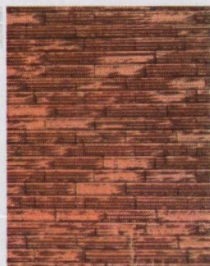
ZRTI Boerhavelaan



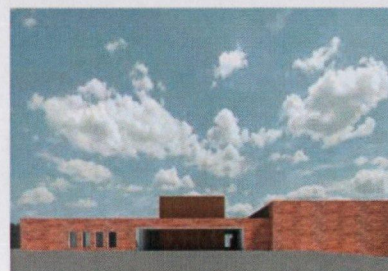
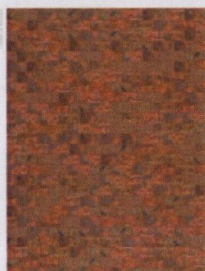
Vrijstaand



Vrijstaand



Vrijstaand



Wooncomplex Ommegangstraat/van Beethovenlaan



Eerste fase Woonzorg complex Bloemschevaart



Passerelle over het Spoorcomplex



Welstandsbehandeling vooroverleg op 16 mei 2013.

Beoordeling: In de vergadering van 13 juni 2013 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is het voorstel voor de plaatsing van een passerelle over de sporen nabij het station van Roosendaal behandeld.

Voor deze behandeling beschikte de C.R.K. over een A3 presentatie d.d. 28-11-2013 van de aanvrager, de combinatie "van Hattum en Blankevoort" en "West 8".

In een eerder stadium is de leidraad voor deze beoordeling vastgesteld in de notitie "Vormgevingscriteria passerelle Roosendaal" van het bureau Spoorbouwmeester, de gemeente Roosendaal en de C.R.K.

Bij deze behandeling gaf de ontwerper van de passerelle West 8, vooraf een uitgebreide presentatie van de huidige stand van zaken wat betreft concept doorwerking, materialisatie en detaillering van de passerelle.

Aan de hand van deze informatie concludeert de C.R.K. dat de voorgestelde passerelle over de sporen ruimschoots voldoet aan de eerder opgestelde "Vormgevingscriteria" en zich toont als een helder afleesbare, doordachte constructie die recht doet aan de context van het monumentale spoorstation. In dit stadium van de planvorming zijn evenwel niet alle zaken zo uitgekristalliseerd dat de C.R.K. een volledig inzicht heeft in de "uiteindelijke" verschijningsvorm van de passerelle en vraagt voor de volgende punten om aandacht c.q. aanvulling.

Landingsvlakken maaiveld trappen.

De situering en vormgeving van toegangstrappen zijn helder. Onduidelijk is hoe de verdere inrichting van het landingsvlak met het openbare gebied, alsook de verbinding met het station of wegen ingericht gaat worden.

De CRK is er van overtuigd dat het essentieel is voor de uiteindelijke beleving van de passerelle dat de landingsvlakken tot op straatniveau zorgvuldig worden vormgegeven, en dringt er bij partijen op aan dat dit door of in samenspraak met de ontwerpers van de brug geschiedt.

Toegangsportalen passerelle.

De afsluitbare toegangsportalen zijn nog niet ingevuld en vormgegeven. In principe zijn dit de voordeuren tot de passerelle, die ook in gesloten toestand de kwaliteit van de passerelle moet dragen. Wellicht kunnen de gesuggereerde kunstwerken in de koppen van de passerelle aanleiding zijn voor een verdere uitwerking.

Liften.

Niet duidelijk is of de liften nu al meegenomen gaan worden in de uitvoering. De C.R.K vindt het wenselijk nu al criteria vast te leggen waaraan de vorm en materialisatie van de liftombouw moeten voldoen.

Kunst in de koppen.

De C.K.R is zeer enthousiast over het idee van vormgeving van de koppen van de passerelle door kunstenaars. De nu getoonde beelden van de koppen zijn poëtische blikvangers in het heldere proza van de passerelle. De C.R.K. beseft dat in de huidige tijd middelen schaars zijn. Toch gaat zij ervan uit dat de koppen van de passerelle de kwaliteit gaat krijgen die nu getoond wordt in de presentatie. Het zijn per slot van rekening (mede) beeldbepalende elementen voor het uiteindelijk beeld en derhalve een onderdeel van de beoordeling van het plan.

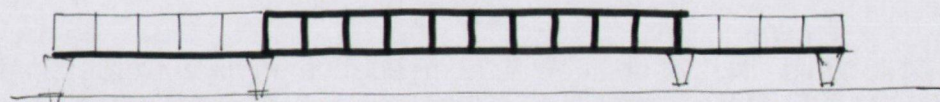
Detailering.

De technische en financiële haalbaarheid bepaalt dat in dit stadium van planvorming details niet volledig zijn uitgekristalliseerd. De ontwerper en uitvoerende partij werken aan een verdere precisering van materiaal en detail, de eerste beelden en intenties zijn zondermeer vertrouwenwekkend voor de gevraagde kwaliteit van het eindproduct. Collegiaal vraagt de C.R.K om een paar aandachtspunten waar zij graag nader in wordt geïnformeerd.

- De lasverbindingen van de liggende vakwerken (dak passerelle).
- De keuze, positie en uitwerking van de balusters van de glazen doorvalbeveiliging.
- De detailering van het metselwerk van de pijlers, met name de niet orthogonale hoeken en overgangen.

Passerelle

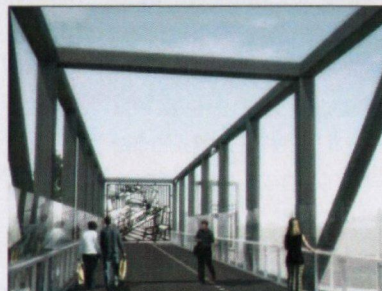




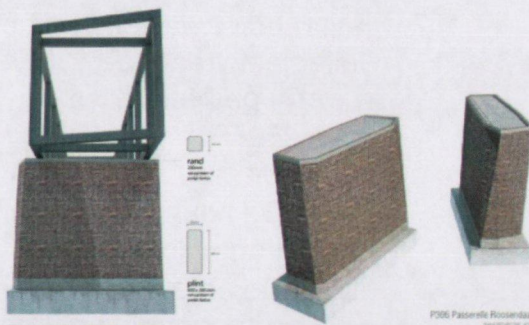
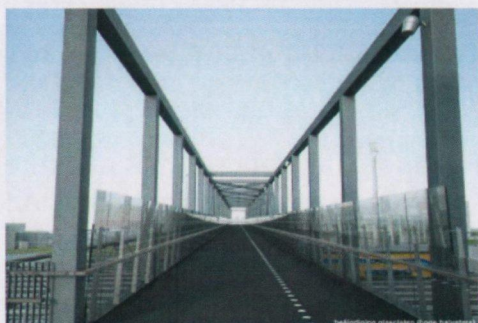
CONCEPTSCHETS OPBOUW



RELATIE MET PORTALEN

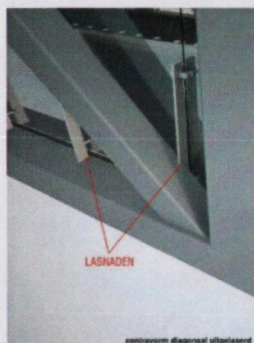
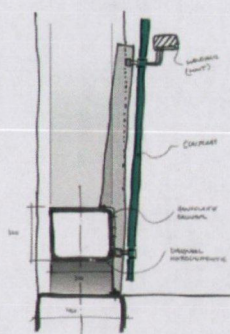


VARIATIE IN CONSTRUCTIE, MODULE EN STIJLEN

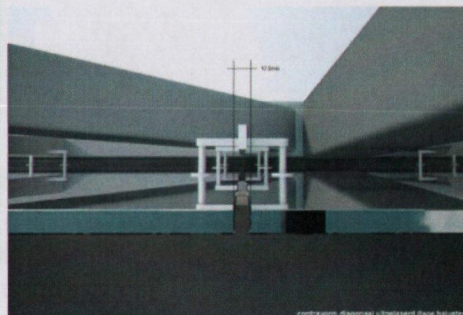


P206 Passende Roodaard
BRIDGEMODULE

Beantwoording vragen over de doorvalbeveiliging beantwoordt op 5 december 2013 in CRK, conform advies gegeven op 16 mei 2013.



contrastvorm diagonaal uitgelijnd



contrastvorm diagonaal uitgelijnd naar buiten

5 december 2013. CRK beoordeelt het plan. Voldoet aan alle gestelde vragen. Complimenten namens de CRK.

4.De nieuwe welstandsnota, cijfers en feiten.

De afhandeling van bouwplannen.

Om een goed inzicht te krijgen in de effecten van de vereenvoudiging van de welstandsnota zullen de cijfers voor 2012 en 2013 onder elkaar per tabel worden gepresenteerd en voorzien worden van een toelichting.

Omdat niet alle bouwplannen in de voltallige CRK behandeld kunnen worden is een deel van de planbeoordeling gemandateerd afgedaan door de secretaris CRK (zie tabel). 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 vergunningvrij geworden en of onder mandaat afgedaan. De CRK heeft dit afgelopen jaar de secretaris een verdergaand mandaat gegeven. Dit heeft haar weerslag gehad op het aantal plannen dat onder mandaat is afgedaan.

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.

Oude nota

Aantallen bouwplannen

Totaal aantal ingediende bouwplannen afgedaan door:

2012	aantal plannen	aantal welstandsc.	aantal mandaat
Omgevingsvergunning	374	341	174
Monumenten	20	40	1
Totaal	394	381	175

In 2012 werden 174 plannen ambtelijk afgedaan. Dat komt neer op een mandaatpercentage van 31%.

ACTIVITEIT	Commissie	Mandaat	Eindtotaal
Bouwen	66%	34%	100%
Monumenten	98%	2%	100%
Eindtotaal	69%	31%	100%

Nieuwe nota**Aantallen bouwplannen****Totaal aantal ingediende bouwplannen afgedaan door**

2013	aantal plannen	aantal welstandsc.	aantal mandaat
Omgevingsvergunning	327	260	172
Monumenten	13	17	4
Totaal	340	277	176

ACTIVITEIT	Commissie	Mandaat	Eindtotaal
Bouwen	60%	40%	100%
Monumenten	81%	19%	100%
Eindtotaal	61%	39%	100%

Conclusie: in 2013 werden in totaal 176 plannen onder mandaat afgedaan dat komt neer op 39% van de plannen. Dit is een efficiency verbetering van ruim 8%. Daarbij moet worden aangetekend dat de efficiency hoger zal zijn indien we meten vanaf het moment van inwerkingtreding van de nieuwe nota (maart 2013). We hebben de meting nu gedaan voor een volledig kalenderjaar lopend van januari 2013 tot eind december 2013.

Oude Nota**Totaal aantal bouwplannen en uitgebrachte adviezen**

2012	aantal plannen	aantal adviezen	gemidd. adv/plan
Omgevingsvergunning	374	515	1,38
Monumenten	20	41	2,05
Totaal	394	556	1.41

Nieuwe Nota**Totaal aantal ingediende bouwplannen en uitgebrachte adviezen**

2013	aantal plannen	aantal adviezen	gemidd. adv/plan
Omgevingsvergunning	327	432	1,32
Monumenten	13	21	1,62
Totaal	340	453	1.33

Oude nota

In 2012 zijn voor 394 plannen, 556 adviezen uitgebracht, dit is gemiddeld 1,41 advies per plan, zie tabel. Voor 65 % van de plannen is uiteindelijk een positief advies uitgebracht, zie tabel.

Nieuwe nota

In 2013 zijn voor 340 plannen 453 adviezen uitgebracht, dit is gemiddeld 1.33 advies per plan, zie tabel, Voor 70% van de plannen is uiteindelijk een positief advies uitgebracht.

Conclusie : we zien hier dus een afname van het aantal adviezen per plan en een daling van het aantal negatieve adviezen.

Oude Nota**Totaal aantal ingediende bouwplannen en uitgebrachte adviezen**

2012	aantal plannen	positief advies	negatief advies
Omgevingsvergunning	374	243	131
		65 %	35 %
Monumenten	20	12	8
		61 %	39 %
Totaal	394	255	139
		65 %	35 %

Nieuwe Nota**Totaal aantal ingediende bouwplannen en uitgebrachte adviezen**

2013	aantal plannen	positief advies	negatief advies
Omgevingsvergunning	327	232	95
		70 %	29 %
Monumenten	13	12	5
		62 %	38 %
Totaal	340	244	99
		70 %	30 %

Oude nota: na in de gelegenheid te zijn gesteld om het plan aan te passen is uiteindelijk 35 % afgewezen die hebben geleid tot intrekking of weigering van de aanvraag zie bovenstaande tabel (waarin tevens de verdeling naar categorie)

Nieuwe nota: na in de gelegenheid te zijn gesteld om het plan aan te passen is uiteindelijk 30 % afgewezen die hebben geleid tot intrekking of weigering van de aanvraag zie bovenstaande tabel (waarin tevens de verdeling naar categorie).

Conclusie: het aantal definitieve afwijzingen is met 5% gedaald ten opzichte van het jaar daarvoor.

Oude nota.**Aantal keren behandeld**

2012	aantal plannen	in 1 keer akkoord	in 2 keer akkoord	in meer dan 2 keer akkoord
Omgev.Vrg	374	281	67	22
		75%	34 %	6 %
Monument	20	10	8	6
		48 %	24 %	29 %
Totaal	394	291	91	28
		73,8%	14,5 %	7,2 %

Voor 75 % van de plannen is in 1 keer een positief advies uitgebracht.

Voor 13 % van de plannen is in 2 keer een positief advies uitgebracht.

Voor 6 % 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 12% afgewezen die hebben geleid tot indiening van een nieuwe aanvraag, intrekking of weigering van de aanvraag zie tabel (waarin tevens de verdeling naar categorie)

Nieuwe nota 2013**Aantal keren behandeld**

2013	aantal plannen	in 1 keer akkoord	in 2 keer akkoord	in meer dan 2 keer akkoord
Omgev.Vrg	327	262	40	12
		80%	16 %	4 %
Monument	13	10	10	6
		46 %	46 %	8 %
Totaal	340	272	50	18
		80%	14,7 %	5,2 %

Voor 80 % van de plannen is in 1 keer een positief advies uitgebracht.

Voor 16% van de plannen is in 2 keer een positief advies uitgebracht.

Voor 4 % 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 10% afgewezen die hebben geleid tot indiening van een nieuwe aanvraag, intrekking of weigering van de aanvraag zie tabel (waarin tevens de verdeling naar categorie).

Conclusie: ook hier is duidelijk te zien dat het aantal goedkeuringen van plannen in een keer met 5% is toegenomen en dat het aantal behandelingen en goedkeuring in 2 zittingen met 16 % is afgenomen ten opzichte van de beoordelingen op basis van de oude nota.

De CRK bracht naast haar adviezen in het kader van de woningwet ook adviezen uit over de volgende onderwerpen:

- Monumenten: 13 plannen,
- Het buitengebied: 1^e reactie uitgebracht t.a.v. de doorontwikkeling van het rijksmonument, Landgoed Wouwse-Plantage, welke thans in een Masterplan-fase verkeert.
- Plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst: 1 advies uitgebracht.
- Handhaven: 25 plannen.

De verwachting is, dat door een stringenter handhavingsbeleid het aantal adviezen hiervoor sterk zal stijgen, omdat in het kader van legalisatie onder andere een afweging dient plaats te vinden van het welstandsaspect.

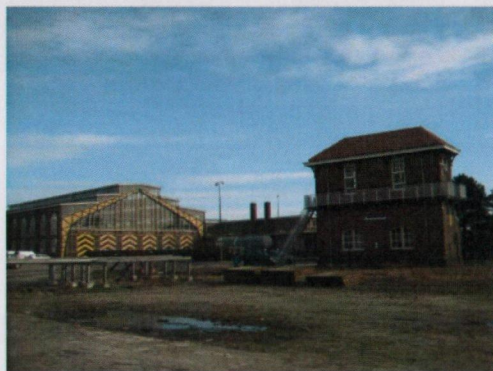
In het oog springende restauratieplannen:

Nadat de provincie Noord-Brabant ten behoeve van een vijftal objecten Industrieel Erfgoed (watertoren; locomotievenloods; stationsgebouw; seinhuis en de molen in Nispen) ruim 4 miljoen euro aan subsidie heeft verstrekt, zijn inmiddels al deze projecten binnen de gestelde deadline (medio 2013) van de provincie gerestaureerd. Ten aanzien van de Paterskerk aan de Kade komt nog een vervolg nadat de benodigde financiële middelen bij elkaar zijn geschraapt. Het Roosendaals grensstation uit 1907 (NS) is een belangrijk knooppunt van het Nederlands spoorwegennet en is afgelopen jaren volledig gerestaureerd en is grotendeels gerenoveerd (daar waar mogelijk) naar de oorsprong van rijksbouwmeester D.E.C. Knuttel en spoorwegbouwmeester G.W. van Heukelom. De toegang tot de vroegere visitatiezaal e.d. wordt gerenoveerd nadat een nieuwe functie/ exploitant is gevonden.



Restauratie Stationscomplex

Ook de verplaatsing en restauratie van het seinhuis in april 2013 is een hoogtepunt geweest binnen onze gemeente grenzen en heeft deze ontwikkeling de landelijk aandacht gekregen. Op een thema-avond, voorafgaand aan de Landelijke Open Monumentendag, is door de eigenaar (BOEI) een film gepresenteerd over de spectaculaire verplaatsing van het seinhuis alsmede de restauratie van de Locomotievenloods.



Verplaatsing seinhuis

De locomotievenloods en het seinhuis zijn in 1907 gebouwd naar ontwerp van de toenmalige spoorbouwmeester G. van Heukelom. De locloods bestaat uit een monumentale, 16,5 meter hoge hal van ruim 2000m², die zes sporen overspant en een lagere hal van 8,5 m hoog en 2200 m², waar stoomlocomotieven gestald en gerepareerd werden. Seinhaus B, zoals het officieel heet is sinds 1994 niet meer in gebruik. Het gebouw heeft een vloeroppervlak van ongeveer 40 m². De bij dit monument behorende installaties zorgen voor een uniek geheel. Het seinhuis heeft, evenals de locloods, een functie krijgen die gerelateerd is aan de spoorwgomgeving. BOEI is eigenaar van zowel de locomotievenloods als het seinhuis.

In 2013 zijn diverse restauratieplannen van gemeentelijke monumenten uitgevoerd en zijn enkele nieuwe plannen opgestart.

Hoe wordt de nieuwe nota ervaren in de praktijk?

Inleiding.

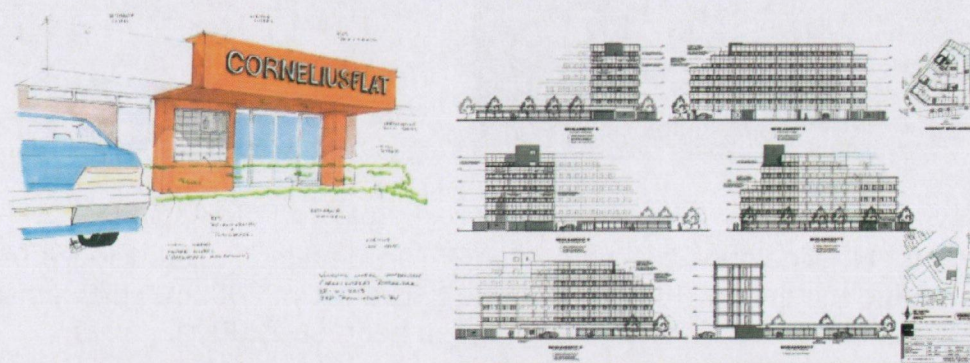
De welstandsnota 2013 van de gemeente Roosendaal is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 maart 2013. Sindsdien is de nota voor de CRK het bindende beoordelingskader en verwijst de CRK in alle schriftelijke adviezen expliciet naar de welstandscriteria zoals die zijn geformuleerd in de welstandsnota. Bij een bouwplanbehandeling worden de van toepassing zijnde welstandscriteria aangegeven door de secretaris. Tevens worden alle verdere 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.

Vanaf maart 2013 is gewerkt met de welstandsnota 2013. De vergaderingen van de CRK zijn openbaar en kunnen de aanvragers, ontwerpers en belangstellenden hierbij aanwezig zijn en is de welstandsnota op de website van de gemeente te raadplegen.

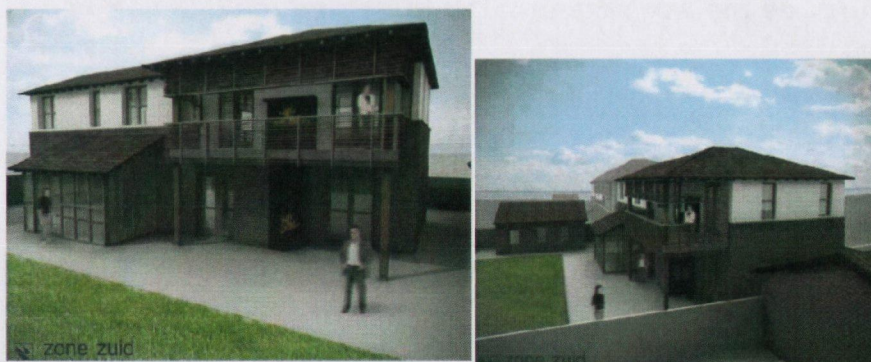
De agenda van de CRK wordt dinsdagmiddag voorafgaand aan de vergadering op de website van de gemeente Roosendaal geplaatst.

Op grond van communicatie met- en feedback van- klanten, architecten en de leden van CRK is duidelijk naar voren gekomen dat de nota compacter en begrijpelijker is geworden. Daarnaast is aan het einde van het vorige jaar nagedacht over de wijze waarop wij onze klanten navigeren door de Welstandsnota 2013. De internet site is voorzien van een handleiding met zinvolle tips om gemakkelijker inzicht te krijgen of een plan voldoet aan de criteria uit de welstandsnota. De meeste gebruikers ervaren dit als een positieve wending. Meer burgers benaderen de gemeente nadat zij al de welstandsnota hebben gelezen op de internetsite voor de specifieke vraag. Dit

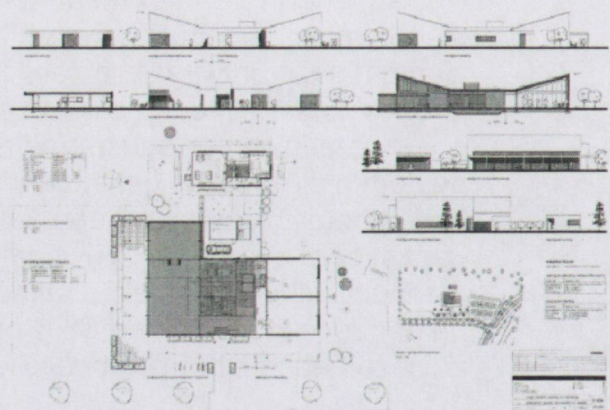
is een gunstig teken en heeft onder andere geresulteerd in meer plannen die voldoen aan de objectcriteria en onder mandaat zijn afgedaan en klanten tevreden zijn over het aspect welstandsbeoordeling.



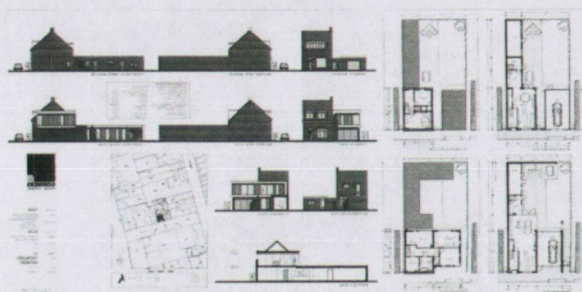
Kleinere plannen die opvielen



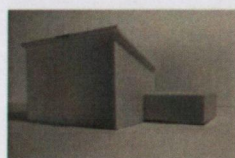
Verbouwing huis in de Landerije



Aanbouw vergroting van Catszand.



Verbouw van een woning met opbouwen en aanbouwen in Roosendaal



Mena vormstudie Jagersberg 1D te Roosendaal.

Opdrachtgever Fam. Dijkstra.

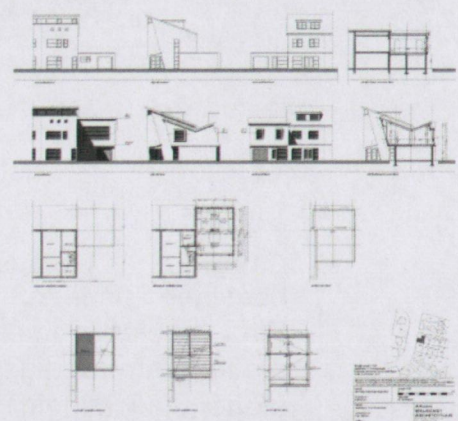
Opgesteld dd. 10/04/2012

Arjan Welischot Architectuur

Opdrachtgevers willen maximaal volume als dakopbouw.
Voorstel is sculpturale opbouw die reageert op de lijnen van het
hoofdvolume. Het voegt zich als duidelijk afleesbare dakopbouw
binnen de compositie van de volumes.



Arjan Welischot
ARCHITECTUUR



Het is duidelijk geworden dat het aandeel nieuwe woningen en andere objecten steeds meer verschuift naar het hergebruik van bestaand onroerend goed. We zien dat deze ontwikkeling zeer zich manifest heeft gemaakt in de afgelopen jaren. Vooral het voorbijgaande jaar zijn veel plannen beoordeeld die inspelen op deze nieuwe beweging. Veelal liggen deze plannen, groot en klein, binnen gebieden die worden gekarakteriseerd als gemengd stedelijk gebied. In dit hoofdstuk willen wij een aantal plannen laten zien die de revue is gepasseerd en hoe de CRK haar bijdrage heeft kunnen leveren aan deze plannen. Schetsvoorstellen en conceptaanvragen zullen worden voorzien van de aanbevelingen van de CRK om daaruit vervolgens te laten zien waar de adviezen een bijdrage hebben geleverd aan het resultaat.

The image is a composite architectural presentation. It features three perspective drawings of a building: a street-level view showing a mix of old and new architecture, a corner view highlighting the building's facade and roofline, and a view from behind the building showing a modern extension and a large tree. A site plan in the bottom right shows the building's location on a street grid. Below the site plan is the firm's name, 'ARJAN ELAND ARCHITECTEN & INGENIEURS', followed by contact information and a table of project details.

ARJAN ELAND
 ARCHITECTEN & INGENIEURS

Postbus 10000, 1000 AA Amsterdam, T: 020-6881111

PROJECT	
OPDRACHTGEVER	
OPDRACHT	2010-2012
STATUS	1
OPDRACHT	OK

LOCATIE MOLENSTRAAT IN ROSENDAAL

Plan is gelegen in een gebied met een bijzonder welstandsregime. Door de stedenbouwkundige is gesteld dat het beelkwaliteitplan Molenstraat de stedenbouwkundige uitgangspunten bevat voor ontwikkeling en beoordeling van plannen binnen de Molenstraat. Individuele verpanding wisselende goothoogten en kappen zijn de hoofdmotieven. Verder stelt het bkp Molenstraat dat ieder pand naast deze hoofdcriteria een differentiatie moet kennen in materiaalgebruik en gevelgeleding. Er dient tevens een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen die geveldelen die op de begane grond worden

gedacht en die op verdieping liggen. Alles wordt in het werk gesteld om complexvorming en uniformiteit te vermijden.

Met deze achtergrondinformatie heeft de discussie binnen de CRK plaatsgevonden.

Eerste advies 21 12 2012

Afbeelding 1

Het plan voldoet niet aan de gebiedscriteria betreffende de massavorm, de verhouding toegevoegd element t.o.v. de hoofdmassa. De dakkapellen dienen zoveel mogelijk te worden aangepast aan de objectcriteria aan de sneltoetscriteria.

Daarnaast verdient de aansluiting op bestaande bouw verdere uitwerking, waarbij de aandacht voor de aansluiting met de bestaande goot van het belendende monument (Brugstraat) waarbij het afmaken van het kapje voorop staat. De CRK ziet geen reden om af te wijken van de welstandsnota en het BKP Molenstraat, derhalve is het plan op delen nog strijdig met redelijke eisen van welstand.

17 jan 2013 Tweede advies en verwerking eerste besprekingsresultaten.

Afbeelding 2 Goedgekeurd plan



Materiaalgebruik per pand gedifferentieerd

onderzijde gevel: stucwerk bovenzijde metselwerk kozijnen, goot- en boordelen: hout ramen begane grond: hout ramen: hout voordeur: hout dakpannen: staal afspannen: keramisch mat	-lichtgrijs RAL 7035 -roodbruin -telegraaf RAL 7046 -telegraaf RAL 7046 -wit RAL 9010 -zwartgroen RAL 6012 -zwart RAL 9005 -grijs/zwart	onderzijde: panelen: trapa kozijnen, ramen, deuren: vlak aluminium doornal: paneelglas bovenzijde: gevel: metselwerk kozijnen, goot- en boordelen: hout ramen: hout heikwerken: staal dakpannen: keramisch mat afspannen: keramisch mat	-telegraaf RAL 7046 -telegraaf RAL 7046 -telegraaf RAL 7021 -transparant bruinrood -telegraaf RAL 7046 -lichtgrijs RAL 7035 -zwart RAL 9005 -grijs/zwart -telegraaf RAL 7046	onderzijde gevel: metselwerk, keim bovenzijde gevel: metselwerk, keim kozijnen, goot- en boordelen: hout ramen en goot: hout heikwerken: staal dakpannen: keramisch mat afspannen: keramisch mat topgevel: stucwerk keim	-telegraaf RAL 7046 -wit RAL 9010 -lichtgrijs RAL 7035 -telegraaf RAL 7046 -zwart RAL 9005 -grijs/zwart -telegraaf RAL 7046	onderzijde: trapa panelen bovenzijde metselwerk kozijnen, goot- en boordelen: hout ramen begane grond: hout ramen: hout voordeur: hout heikwerken: staal dakpannen: keramisch mat topgevel: stucwerk keim	-groenbruin RAL 6005 -donkerrood -telegraaf RAL 7046 -telegraaf RAL 7046 -zwart RAL 9005 -grijs/zwart -telegraaf RAL 7046
---	---	--	--	--	--	--	--

Het plan (afbeelding 2) voldoet aan de gebiedscriteria en is niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de nog in te dienen monsters van de aan de buitengevels te gebruiken materialen, door de CRK akkoord worden bevonden. De CRK adviseert om de aangegeven trespa-toepassing achterwege te laten in de voorgevel en hiervoor een ander materiaal toe te passen.

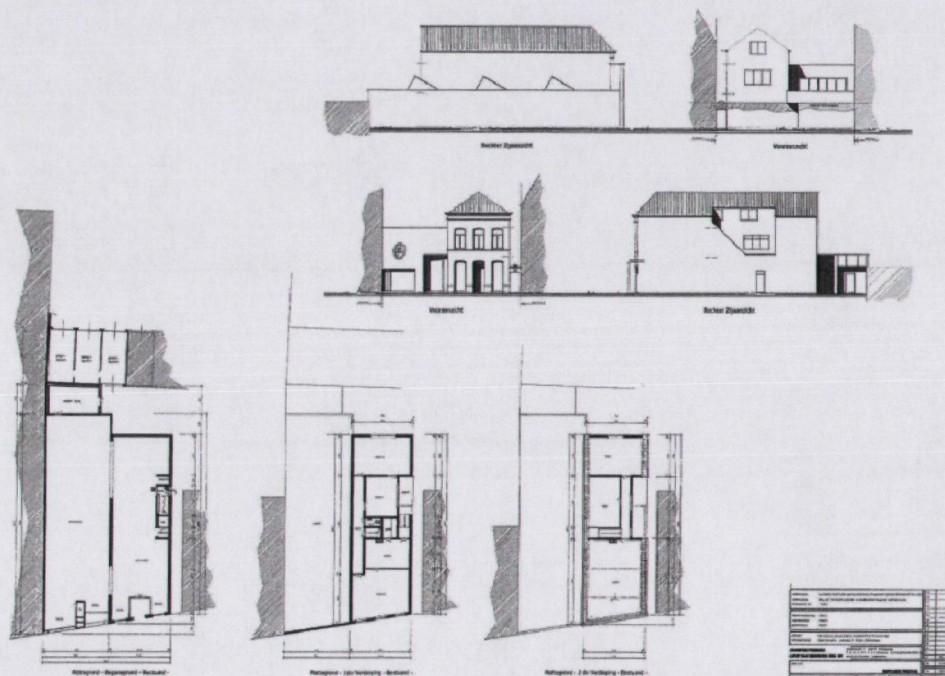
Het definitieve plan is nog niet ter behandeling aangeboden.



Artist impression

Casus 2. Molenstraat 5 Bogers Invest Verhogen van een platte aanbouw met verdieping een aanpassing van de kap.

Halverwege het jaar 2012 is dit initiatief ingediend. Het plan is gelegen in een gebied met een bijzonder welstandsregime De Molenstraat en met name de twee panden zijn zeer verschillend en karakteristiek. Het betreft het realiseren van woonfuncties op verdieping. De eerste aanvraag betrof het realiseren van een opbouw op het bestaande platte gedeelte van het pand. In het volgende jaar werd de aanvraag gewijzigd door tevens een voorstel te doen voor bewoning in de kap.



Afbeelding 1 Bestaande situatie.

Zij adviseert de dakrand van de uitbreiding uit te voeren conform het trappenhuis (geen boeiboorden).

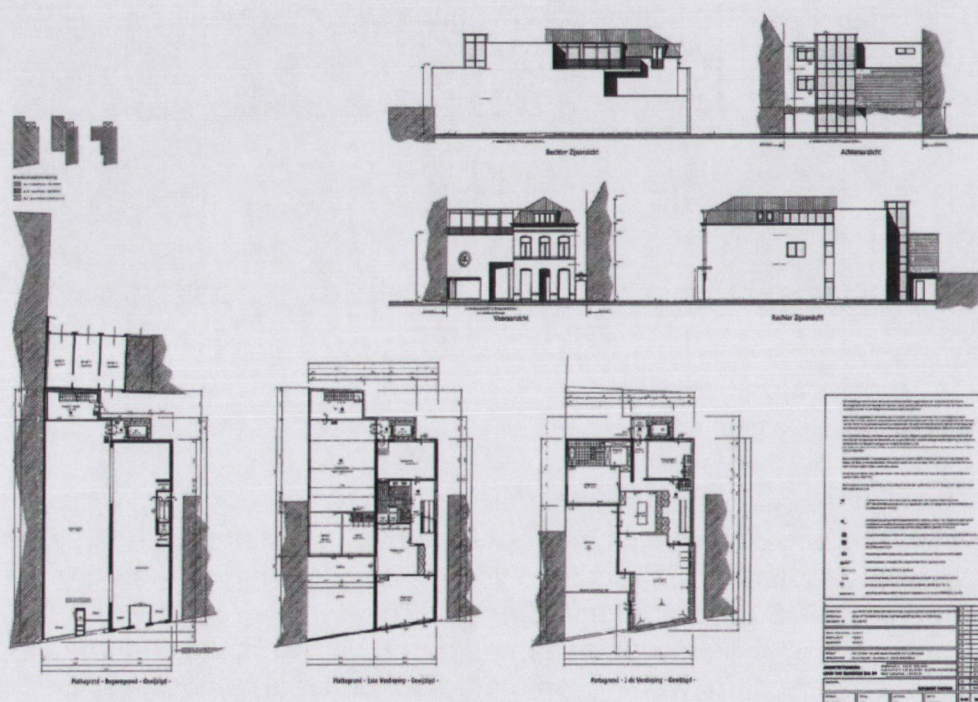
Aangepast plan behandeld in de CRK op 18 09 2012

De gevraagde detaillering is conform advies aangepast. De secretaris heeft de aanvraag onder mandaat afgedaan namens de CRK, akkoord welstand.

In 2013 heeft de aanvrager een aangepast plan ingediend.

De aanpassing van de kap wordt gezien als een licht verlies. De voorgestelde kap met toevoegingen van dakkapellen aan voor en zijzijde wordt passend geacht binnen dit bijzondere welstandsregime (afbeelding3).

Afbeelding 3 Aangepast plan met nieuwe kap



Casus 3. Molenstraat Janssens Oz beheer, verbouwing van drie bestaande panden van winkel met woonfunctie naar een volledige woonfunctie met aanpassingen op verdieping(uitbouwen en aanbouwen)

Eerste beoordeling op 14 maart 2013.

Afbeelding 1 Plan met gelijke dakkapellen en gelijke dakmaterialisatie



Centrum Roosendaal.

Uw aanvraag voor valt binnen het hoofdstuk welstandscriteria gebieden van de welstandsnota 2013. De criteria voor de beoordeling zijn terug te terug te lezen in hoofdstuk 3 pagina 22 en 23.

De aanvraag is beoordeeld aan de hand de criteria ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal -en kleurtoepassing.

Uw aanvraag voldoet niet aan de criteria. Afbeelding 1

BEOORDELING: De Molenstraat kenmerkt zich door een sterke individuele verpanding met een sterk aan de eigen panden verbonden karakteristiek. Deze kwaliteiten zijn onderkend en beschreven in een aanvullend beeldkwaliteitplan voor de Molenstraat. Op grond van het voorliggende plan gaat het individuele karakter verloren door het toepassen van uniforme daken waarbij over meerdere bestaande panden een uniform dak wordt gedacht. Uniek voor de panden an sich is het feit dat ieder dak een relatie heeft met onderliggende gevels. Door het toepassen van een uniforme kap over meerdere unieke panden gaat de relatie tussen dak en onderliggende gevels verloren. Daarnaast is sprake van een groot aantal raamopeningen in de voorgestelde kappen. De grote hoeveelheid doet afbreuk aan de kap als vorm en doet afbreuk aan de betekenis van de kappen op deze panden.

ADVIES: Elk pand moet haar eigen unieke kap krijgen passend bij de architectuur van de onderliggende gevel. Daardoor zullen de drie panden zich als unieke objecten in een samenhangende straat gaan onderscheiden. Bij de behandeling van de dakvlakken moet de kap als hoofdmotief centraal staan en dienen de doorbrekingen te voldoen aan de criteria op blz. 13 van de welstandsnota (basis en aanvullende criteria).Afbeelding 1

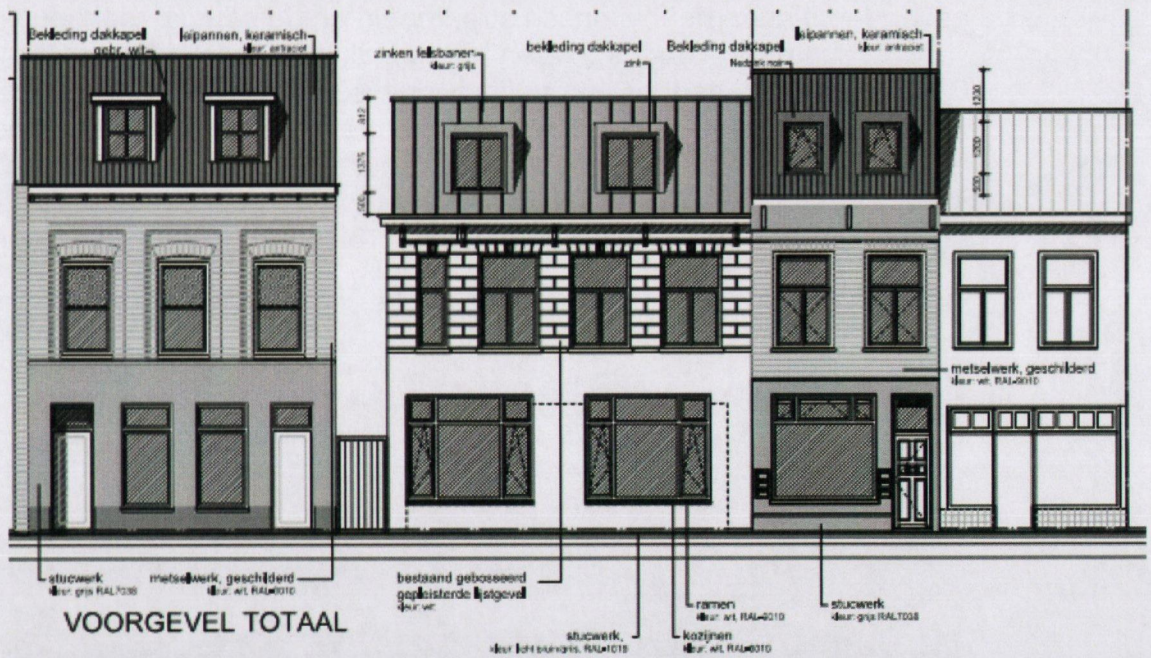
De commissie ziet geen reden om af te wijken van de welstandsnota, derhalve is het plan strijdig met redelijke eisen van welstand.

Eind maart vindt een tweede behandeling plaats. De plannen zijn in de ogen van CRK onvoldoende aangepast op de gemaakte opmerkingen van de CRK gemaakt op 14 maart 2013. De CRK handhaaft haar advies van 14 maart 2013 op hoofdlijnen, maar tekent daarbij aan dat er een goede stap in de richting is gezet. Dit geldt met name voor het rechter pand(kleine pand). Dit pand heeft een voorstelbaar dak met dakkapellen gekregen(voor exacte positionering op/in het dakvalk wordt verwezen naar de welstandsnota 2013 object 4 basis en aanvullende criteria) die passend zijn bij dit pand. Voor de andere twee panden verwacht de CRK conform haar advies van 14 maart 2013 een voorstel waar de individualiteit en de eigen karakteristiek van de twee panden voorop staan. Advies handhaven vorig advies 14 maart 2013.

Op 11 april vindt een derde behandeling plaats en wordt het plan passend gevonden binden het historisch straatbeeld en de criteria zoals deze zijn verwoord in de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan Molenstraat. De voorgestelde aanpassing en individualisering van de twee rechter panden, zinken dakbedekking, twee i.p.v. 4 dakkapellen leidt tot een straatbeeld van drie individuele panden die te samen een aangenaam nieuw ensemble vormen in het straatbeeld. De plaatsing van de dakkapellen passen binnen de uitgangspunten van de welstandsnota 2013 centrumgebied Roosendaal.

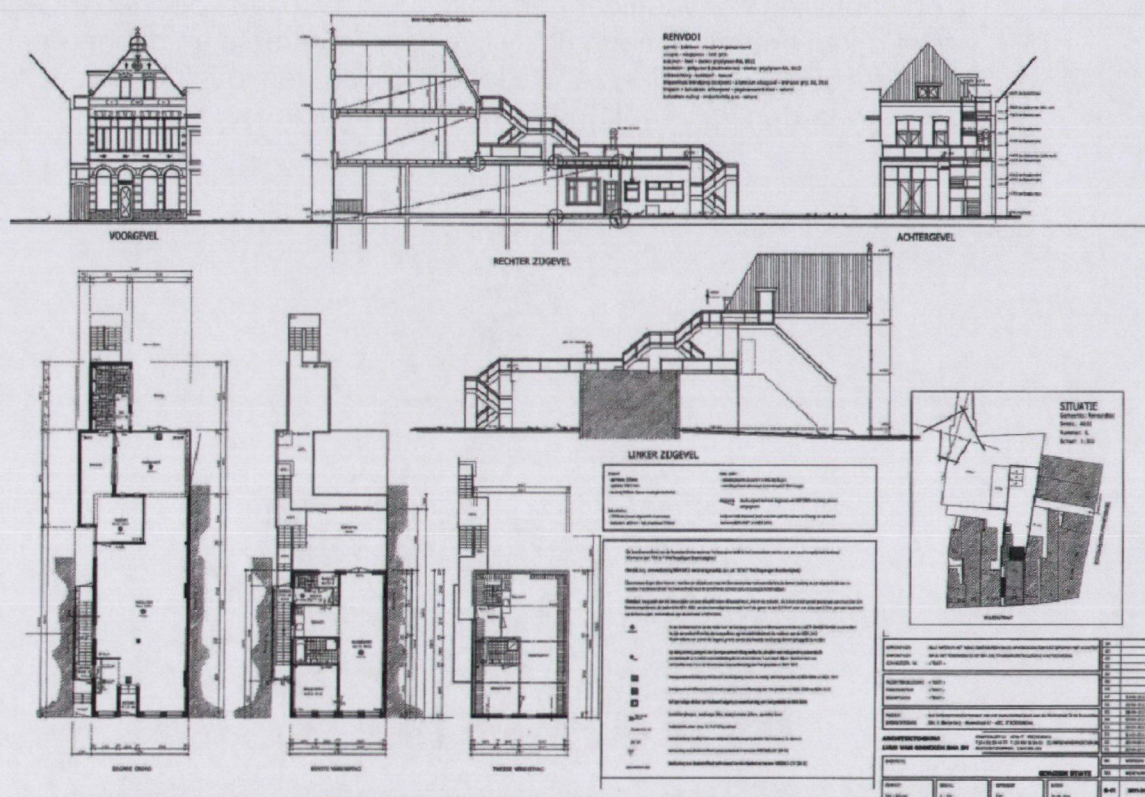


Bestaande situatie



Casus 4. Molenstraat 29 (gemeentelijk monument) 3 kb.v. Verbouwen van een horecapand tot woningen en kantoorruimte.

Eerste plannen ontwikkeld gedurende 2011 en 2012



Het uiteindelijke advies van de CRK geformuleerd in juni 2012 heeft niet geleid tot een positief advies :

Het voornemen is als vooroverleg behandeld op 12 april 2012 en niet passend bevonden. Op 7 juni 2012 is het plan wederom besproken.

Het plan voldoet niet aan hoofdstuk 6.2.1 van de welstandsnota, betreffende de specifieke criteria voor monumenten, derhalve is het plan strijdig met redelijke eisen van welstand.

De CRK heeft de volgende opmerkingen:

-de grote opvallende trappartij

De CRK adviseert de aanwezige monumentale zoldertrap in het bouwplan beter in te passen (door bijvoorbeeld een dakkapel in de zijgevel te plaatsen, met minimale afmetingen en zorgvuldige detaillering) t.b.v. de bereikbaarheid van de zolderverdieping.

-de voorgestelde balustrades aan de achterzijde , uitgevoerd met ondoorzichtig glas, geeft een ongewenst beeld t.o.v. het monumentale pand.

Een uitvoering van balustrades in zwarte stalen spijlen, gaas o.d. zou meer voor de hand liggen, om het karakter van het monument zo min mogelijk te verstoren.

De CRK ziet geen reden om af te wijken van de welstandsnota, derhalve is het plan strijdig met redelijke eisen van welstand.

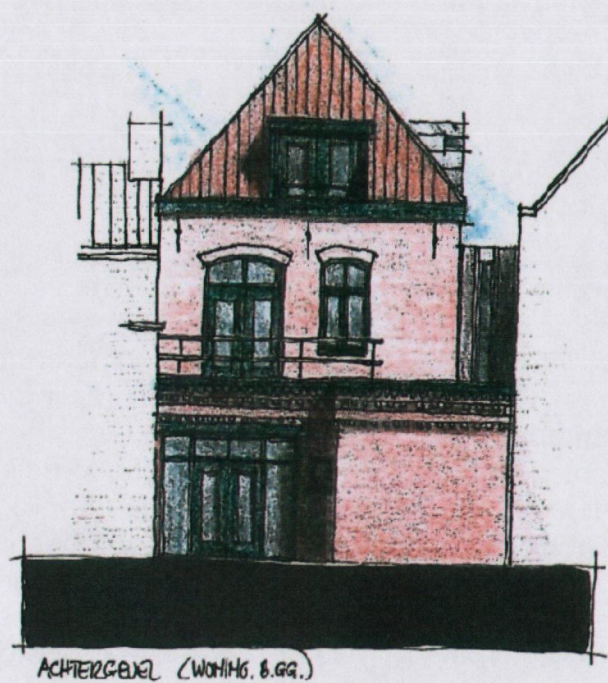
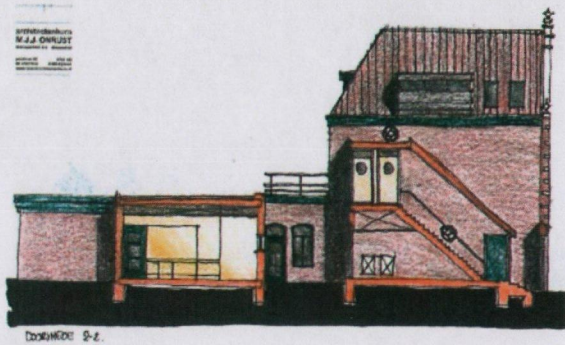
De opdrachtgever heeft het commentaar en het advies ter harte genomen en heeft uiteindelijk met een andere architect het pand opnieuw bekeken. Het plan is op hoofdlijnen eenvoudiger gemaakt. Er is gekozen voor de strategie van het behoud van het monument, daarbij is het programma en de ingrepen die daarbij zijn ingezet geminimaliseerd. Resultaat is een eenvoudiger plan waarbij veel van de waarden van het pand overeind zijn gebleven.



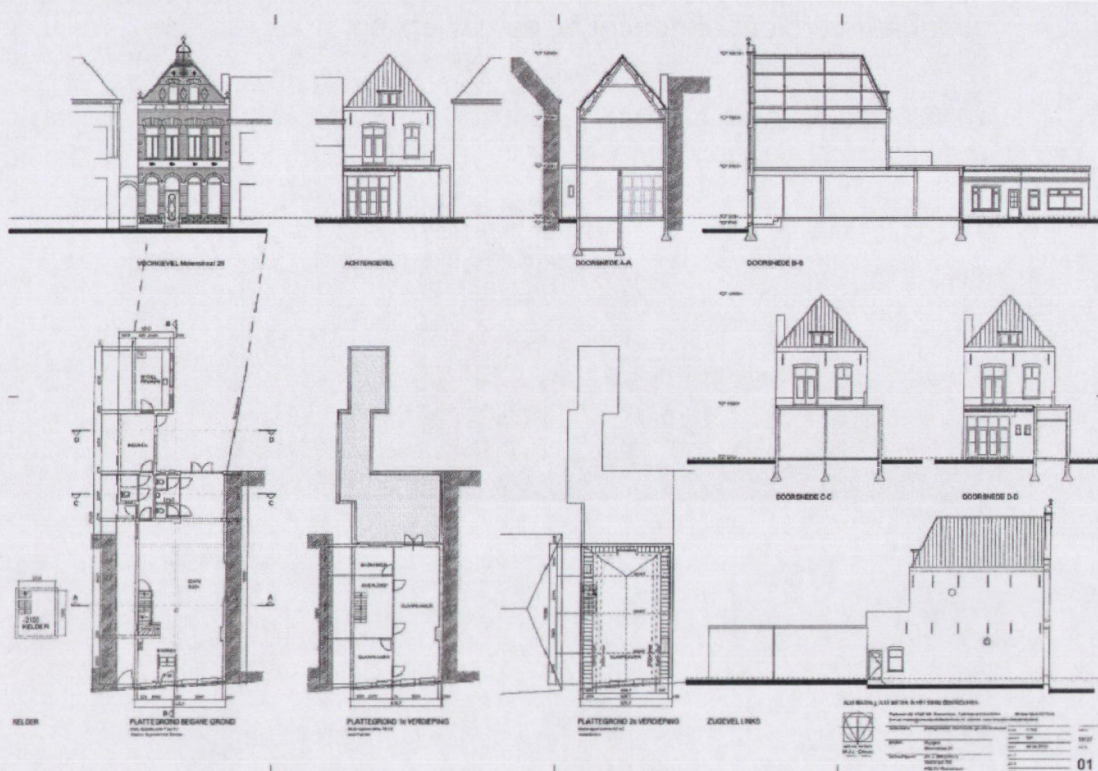
28 03 2013 Bespreekplan

De CRK is op hoofdlijnen akkoord met het voorgelegde plan. Gewaardeerd wordt dat de zeer ontsierende trappen achter de achtergevel in dit voorstel zijn komen te vervallen. Wenselijk is het dak boven de nieuwe trap in zink uit te

voeren. De dakkapel boven de zoldertrap dient zo klein mogelijk gehouden te worden. Jammer is dat de oude trap verwijderd wordt; te overwegen valt vrijkomende onderdelen voor de nieuwe trap te benutten. Indien het pand aan de achterzijde uitgebreid wordt zou een meer serre-achtige oplossing te overwegen zijn, in elk geval met licht in het dak. De belevingswaarde van het interieur verdient aandacht bij de uitwerking.



Uiteindelijke plan waarvoor goedkeuring is afgegeven.



Aanvraag vergunning 8 aug 2013

De aanvraag is getoetst aan de welstandsnota 2013. Voor de aanvraag zijn de gebiedscriteria centrum roosendaal(gebied 1 blz 22) en de erfgoedbepalingen uit hoofdstuk 4 blz. 39 en 40 van toepassing op de beoordeling. De aanvraag is deels in strijd met de criteria.

Het betreft een gemeentelijk monument waarbij bij de beoordeling is aangesloten op het vooroverleg van 28 maart 2013. Daarop was een akkoord op hoofdlijnen gegeven. Het nu voorliggende plan is beoordeeld op de detailleringen. De CRK geeft het volgende advies; zij is van mening dat de detaillering van de nieuwe vensters op de parterre overeenkomstig de oorspronkelijke situatie(schuiframen) moeten worden uitgevoerd. De vensters op zolderverdieping naar binnen draaiend uitvoeren eventueel met een glasroede t.p.v de oorspronkelijke wisselregel. Ten aanzien van de kleurstelling of donker(na historisch onderzoek) of met witte ramen en zandkleurige kozijnen uitvoeren.

Overige zaken zijn akkoord.

Aanvraag 2 september 2013.

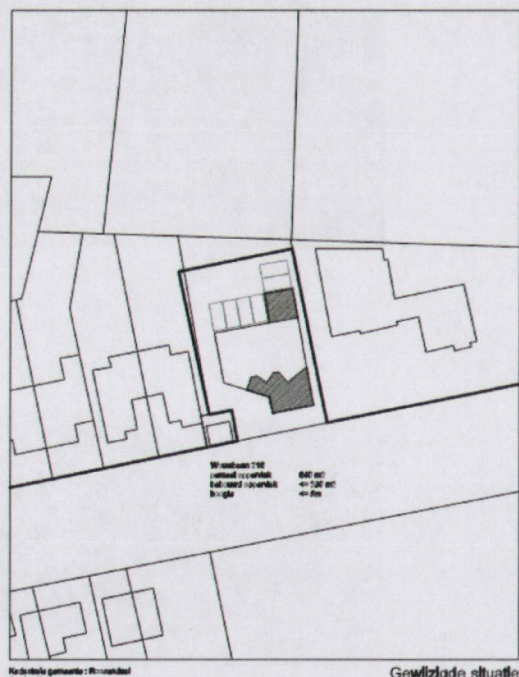
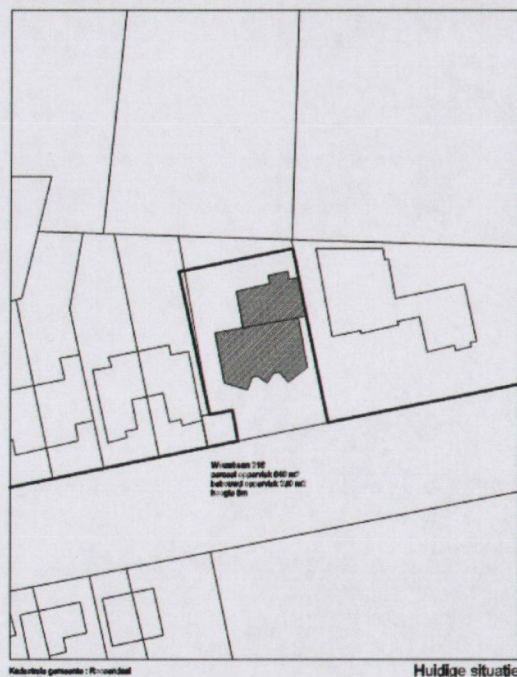
Ingediende plan is behandeld op 8 augustus in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Binnen de CRK zijn verschillende opmerkingen gemaakt. Het nu ingediende voorstel is aangepast aan op de opmerkingen van de CRK.

Derhalve voldoet het plan aan de welstandsnota 2013, de specifieke gebiedsgerichte criteria voor de binnenstad van Roosendaal en de aanvullende criteria uit het beeldkwaliteitplan Molenstraat, onderdeel van de welstandsnota 2013.

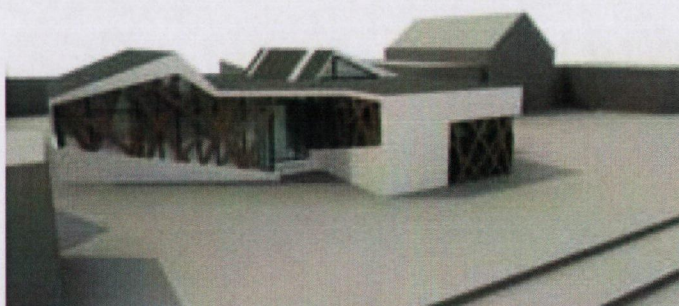
Casus 5. Hergebruik bestaand bedrijfspand gelegen aan de Wouwbaan 216 in Roosendaal.

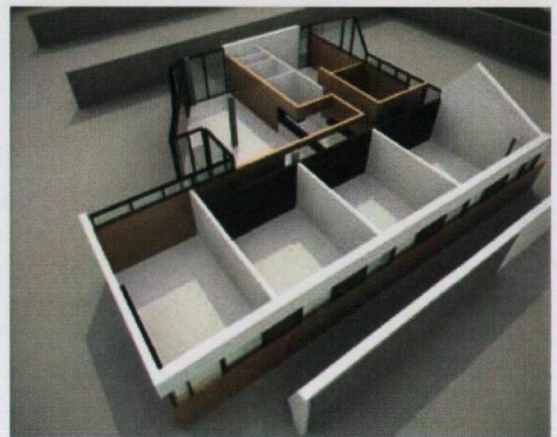
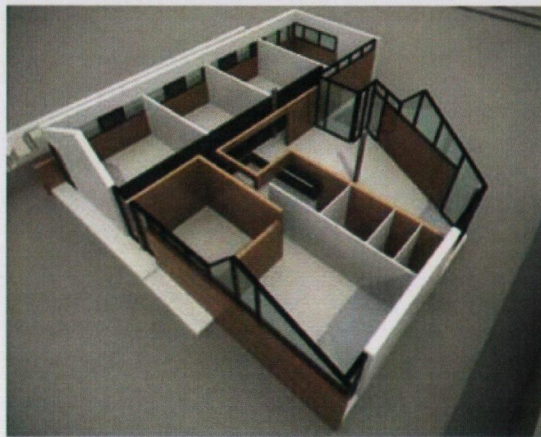
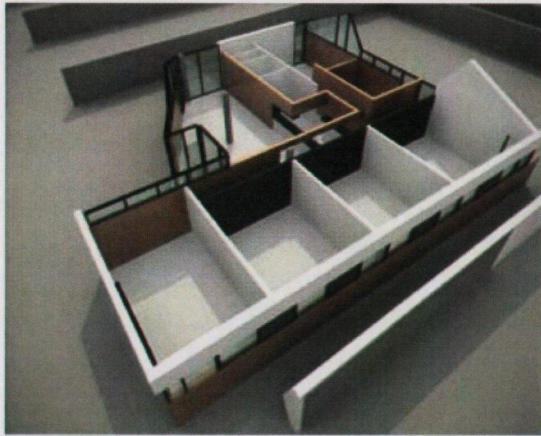


Wouwbaan situatie nu en toekomstig



Gevelvarianten voorgelegd aan de CRK





Ontwerpvariant voorgelegd aan CRK op 30 mei 2013



Op 30 mei 2013 is het plan voorgelegd aan de CRK. Deze ziet de hoge ambities binnen het plan. Samen met de architect wordt het plan besproken. Het advies luidt:

De conceptaanvraag is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze heeft op 30 mei 2013 uw plan getoetst aan de welstandscriteria die voor uw perceel gelden. Volgens het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voldoet het plan nog niet aan redelijke eisen van welstand.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft hiervoor de volgende reden: De ambitie van het plan is goed. Ten aanzien van de gekozen gevelkarakteristiek wordt geadviseerd het voorgestelde witte kader, sterker en overtuigender uit te werken. Daarnaast is CRK van mening dat de gekozen combinatie van horizontale en verticale gevelopeningen niet voldoende sterk uit de verf komt. De CRK ziet geen reden om af te wijken van de welstandsnota, derhalve is het plan nog strijdig met redelijke eisen van welstand.

Wij verzoeken u uw conceptaanvraag overeenkomstig het welstandsadvies aan te passen zodat deze opnieuw kan worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het plan is op 22 augustus opnieuw besproken:

De CRK is vol lof over de wijze waarop uitwerking is gegeven aan de open discussie. De CRK is van mening dat hier sprake is van een verfrissend plan binnen de lintbebouwing.



Definitief ontwerp 22 augustus 2013

6. Conclusies en aanbevelingen voor verbetering.

De gevolgen van de wijziging van de Woningwet voor de gemeente in het algemeen:

Door de welstandscriteria is aanvrager c.q. ontwerper vooraf bekend welke welstandseisen gelden binnen het plangebied waar een ontwerp voor wordt gemaakt. De criteria zijn objectief, waardoor beide partijen (welstand en architect) hetzelfde vertrekpunt hanteren bij ontwerp en beoordeling.

Bij de voorbereiding van de vergadering wordt aangegeven welke welstandscriteria van de nota van toepassing zijn en of de plannen hiermee overeenstemmen.

De adviezen worden op een duidelijke uniforme wijze geformuleerd en zo nodig voorzien van een vrijblijvende suggestie tot aanpassing van het plan.

De criteria zijn bruikbaar en geven voldoende mogelijkheden voor interpretatie en worden niet als een keurslijf ervaren.

De meest voorkomende problemen met de nota konden al werkenderwijs worden opgelost zonder dat er tekstwijzigingen noodzakelijk waren. Er blijken weinig problemen te zijn met de nieuwe nota.

Van de mogelijkheid om de openbare vergaderingen bij te wonen is redelijk gebruik gemaakt (78 burgers en architecten hebben daarvan gebruik gemaakt; dat is gemiddeld 3 bezoekers per vergadering) en werd door betrokkenen als positief ervaren. Hierdoor is het draagvlak voor welstand toegenomen.

Door het nieuwe vergunningenstelsel worden de aanvragen waarbij de specifieke criteria van toepassing zijn, ambtelijk afgedaan. Door de mandatering van de leden van de CRK aan de ambtelijk secretaris is een stijging waargenomen van het aantal mandaat toepassingen in de beoordeling. Door deze trend is er meer tijd vrijgekomen voor het beoordelen van plannen die er echt toe doen voor de stad, de dorpen en het buitengebied en die tijd en communicatie vergen met architecten en opdrachtgevers.

Voor de gemeente betekent het gebruik van de welstandsnota en het in de openbaarheid vergaderen dat de adviesaanvragen zeer zorgvuldig voorbereid moeten worden. Immers alle noodzakelijke gegevens moeten op het moment van de vergadering beschikbaar zijn, anders kan geen juiste discussie plaatsvinden. Ambtelijke toetsing zorgt voor minder plannen in de plenaire welstand en kan nu dus ruimer aandacht worden besteed aan de behandeling van de plannen die van groot belang zijn voor de beeldvorming van stad, dorpen en platteland.

Wat heeft de mandatering en de vereenvoudigde nota ons opgeleverd?

Allereerst snelheid in de afhandeling van adviezen, meer goedkeuringen in eerste aanleg en een kleine besparing op de externe advieskosten. Op basis van het zelfde aantal vergaderingen zijn de uitgaven voor 2012 en 2013 naast elkaar gezet. De kosten zijn gedefinieerd als alle kosten voor adviseurs die zijn ingevlogen voor het beoordelen van bouwplannen, en ook waar noodzakelijk voor het adviseren voor handhavingssdossiers en advisering m.b.t. de cultuurhistorische paragraaf in de op handen zijnde bestemmingsplannen in de maak.

Voor 2012 bedroegen deze kosten in totaal 21.500 euro, voor 2013 bedroegen deze kosten 18.120 euro.

Transparantie.

Op grond van ervaringen van de afgelopen jaren leert ons dat een vooroverleg in een vroegtijdig stadium het meeste oplevert in termen van plankwaliteit en kostenreductie voor externe advisering. Een vroegtijdig vooroverleg geeft meer mogelijkheden tot een kwaliteitsverbetering van een bouwplan. Juist dit aspect willen wij verder gaan moderniseren in het komende jaar.

Perspectieven.

In de vergaderingen van de CRK worden vanzelfsprekend alleen de concrete bouwinitiatieven besproken en behandeld conform de welstandsnota. Dit is immers de primaire taak van de commissie. Het aandachtsveld van de commissie gaat echter soms verder dan alleen het bouwinitiatief. Zo wordt de grotere context van een initiatief of te verwachte ontwikkeling menigmaal besproken. Dit niet als toetsend uitgangspunt voor het onderhavige bouwplan, maar voor een beter begrip van de stad en haar ruimtelijke en functionele samenhang. In dit licht het volgende.

De toenemende winkelleegstand in onze binnensteden kent Roosendaal ook. Ook voor Roosendaal zal gaan gelden dat een deel van de aanwezige voorraad gemuteerd moet worden naar andere functies. Een rapport van Nederlandse Raad voor Winkelcentra spreekt zelfs over 20 tot 30 procent. Het is niet aan de CRK in deze oplossingen te ontwikkelen. Wel kan de CRK functioneren als een collegiaal, kritisch klankbord, in het proces van het ontwikkelen van adequate oplossingen voor dit wellicht nog niet uitgekristalliseerde probleem. Wij hopen en verwachten dat de gemeente Roosendaal hiervan gebruik gaat maken.

Colofon.

Redactie: Casper Sprong

Foto's: Casper Sprong

Omslag: Afdeling DTP gemeente Roosendaal

Roosendaal, februari 2014

Gemeente Roosendaal