

Aanleiding

Aanleiding is de voortgang van de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling van 't Zand. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is zeer recentelijk door de gemeenteraad vastgesteld. De gebiedsontwikkeling kan nu in uitvoering worden genomen. Ten behoeve van die uitvoering zijn bij deze gebiedsontwikkeling passende welstandscriteria nodig.

Beoogd effect

Het vaststellen van de passende welstandscriteria voor 't Zand als wettelijke toetsingskader voor de woningbouwontwikkeling.

Argumenten

1. Welstand

1.1. De welstandsnota 2013 bevat voor 't Zand momenteel niet bruikbare criteria.

't Zand valt in de Welstandsnota in het hoofdstuk "Stedelijke uitbreiding gebied 6" en de daar opgenomen criteria zijn niet bruikbaar voor de voorziene woningbouwontwikkeling. Aangezien die criteria nu wel het wettelijke toetsingskader vormen dienen deze in ieder geval te worden aangepast

1.2 De welstandsnota geeft zelf aan dat zij geen criteria bevat voor grotere nieuwbouwplannen en dat daarvoor aanvullend beleid gewenst is.

Voor 't Zand is derhalve een beleidsuitspraak gewenst.

1.3 Het is vanuit de beoogde kwaliteit wenselijk een aantal welstandscriteria op te stellen.

De kwaliteit van de wijk wordt bovenal bepaald door de natuurlijke omgeving, de openbare ruimte en de wijze van verkaveling. Het openbare terrein en het particulier terrein wordt begrensd door kwalitatieve hoogwaardige afscheidingen die in het openbaar gebied worden geplaatst. Met het beheer en onderhoud van die afscheidingen is rekening gehouden.

Voor 't Zand zijn een aantal spelregels ten aanzien van welstand gewenst, zoals:

- De keuze voor duurzame en natuurlijke materialen die mooier worden naarmate de jaren vorderen en gerelateerd zijn aan het groene en duurzame karakter van de omgeving;
- er zal gelet worden op een integratie van de noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen in de ontwerpen;
- de hoofdgebouwen zijn uniek in ontwerp en uniek voor dit gebied. Architecten zorgen voor een zorgvuldig ontwerpen gebouw dat past in de duurzame en groene context;

1.4 De welstandscriteria zijn afgestemd met en hebben de instemming van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Afstemming met de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft plaatsgevonden. Een gedelegeerde van de commissie zal helpen de woningbouwplannen in een vroegtijdig stadium te begeleiden waarna de toetsing door de commissie zal plaatsvinden.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties

Communicatie

De vereiste bekendmakingen zullen plaatsvinden. Daarnaast zal er, o.a. op het gebied van welstand, een directe begeleiding plaatsvinden van de woningbouwplannen ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van 't Zand als woonwijk.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Aanvulling op de welstandsnota project 't Zand Roosendaal

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

R. Kleijnen.

De burgemeester,

mr. J.M.L. Niederer.