

Welstandsnota Rosendaal

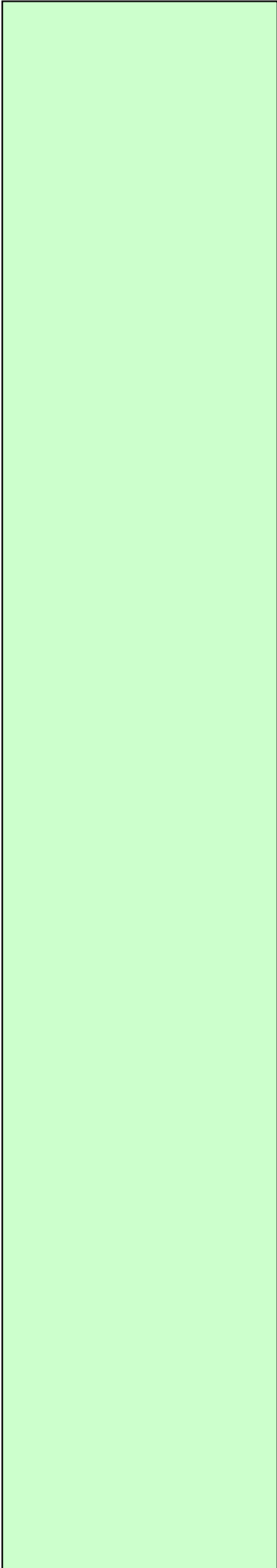
Deel A: Algemene beleidsregels

projectnr. 1907-170726
revisie 05
september 2008

Opdrachtgever

Gemeente Rosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROSENDAAL

Datum vrijgave	Beschrijving revisie 05	goedkeuring	vrijgave
<u>september 2008</u>	<u>Welstandsnota, deel A</u>	<u>drs. J.A.A. van de Heijning</u>	<u>drs. R.A.M. van Dongen</u>



Inhoud

Blz.

DEEL A: ALGEMENE BELEIDSREGELS

1	Inleiding	4
1.1	Introductie	4
1.2	Relatie met andere beleidsterreinen	6
1.3	Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid	7
1.4	Handhaving van het welstandstoezicht	9
2	Procedures en werkwijze bij welstandsbeoordeling	10
2.1	Wettelijke basis voor welstandstoezicht	10
2.2	De Welstandscommissie	11
2.3	De welstandscriteria	16
2.4	Het welstandsadvies	17
2.5	Afwijking van het advies en de criteria	19
2.6	Welstandsbeoordeling in geval van monumenten	20
2.7	Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten	21
2.8	Excessenregeling	21
3	Beeldkwaliteitskader op hoofdlijnen	24
3.1	Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid	24
3.1.1	<i>Gemeentelijke visie en ontwikkelingen</i>	25
3.1.2	<i>Bestemmingsplannen</i>	29
3.1.3	<i>Stedenbouwkundige plannen</i>	30
3.1.4	<i>Monumentenbeleid</i>	34
3.1.5	<i>Reclamebeleid</i>	35
3.2	Ruimtelijke inventarisatie en analyse	36
3.2.1	<i>Landschapsanalyse</i>	36
3.2.2	<i>Analyse van de kernen</i>	40
3.3	Gebiedsindeling en welstandsniveaus	47
3.3.1	<i>Ruimtelijke visie</i>	47
3.3.2	<i>Gebiedsindeling</i>	48
3.3.3	<i>Welstandsniveaus</i>	57
4	Algemene welstandscriteria	60
4.1	Toelichting	60
4.2	Beoordelingscriteria	61
4.2.1	<i>Relatie tussen vorm, gebruik en constructie</i>	61
4.2.2	<i>Relatie tussen bouwwerk en omgeving</i>	61
4.2.3	<i>Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context</i>	62
4.2.4	<i>Evenwicht tussen helderheid en complexiteit</i>	63
4.2.5	<i>Schaal en maatverhoudingen</i>	63
4.2.6	<i>Materiaal, textuur, kleur en licht</i>	64

DEEL B: GEBIEDSGERICHTE BEOORDELINGSKADERS

DEEL C: BEOORDELINGSKADERS VOOR SPECIFIEKE BOUWWERKEN

DEEL D: BIJLAGEN

1. Begrippenlijst
2. Monumenten
3. Bestemmingsplannen
4. Beeldkwaliteitplannen
5. Reclame-uitingen

1 Inleiding

1.1 Introductie

Aanleiding

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een bouwvergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Toch vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste inwoners van Roosendaal willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij met bouwplannen rondlopen. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling.

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is dan ook een belangrijke doelstelling van de per 1 januari 2003 in werking getreden herziening van de Woningwet. In de discussie rondom deze wetswijziging tussen VROM, de Federatie Welstand, VNG en diverse andere partijen heeft staatssecretaris Remkes in maart 2001 een gewijzigd wetsvoorstel aan de Tweede Kamer voorgelegd. Het wetsvoorstel voor een gewijzigde Woningwet is samen met de AMvB 'bouwvergunningvrije en lichtvergunningplichtige categorieën bouwwerken' ondertussen aangenomen door de Eerste en Tweede Kamer en per 1 januari 2003 in werking getreden.

Belangrijkste wijziging in de Woningwet is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. Daarbij dient men te beseffen dat de dynamiek van ruimtelijke kwaliteitszorg niet te vangen is in een handboek vol met regelgeving. Ook met behulp van deze nota zullen zich incidenten voor blijven doen die niet door een veelheid van regeltjes te ondervangen zijn. Wel kan de gemeentelijke ambities en de welstandscriteria in deze welstandsnota behulpzaam zijn bij communicatie en discussie over ruimtelijke kwaliteit.

Om elkaar (bouwaanvragers/ opdrachtgever, gemeente en welstandscommissie) bij het interpreteren en beoordelen van bouwaanvragen te kunnen begrijpen is een handzame en zo concreet mogelijke welstandsnota van belang. Mede hierom dient de nota vooral te enthousiasmeren om draagvlak te verkrijgen en meer continuïteit mogelijk te maken. Gedetailleerdheid en volledigheid is daarbij minder van belang dan voorlichting en communicatie over het onderwerp.

Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

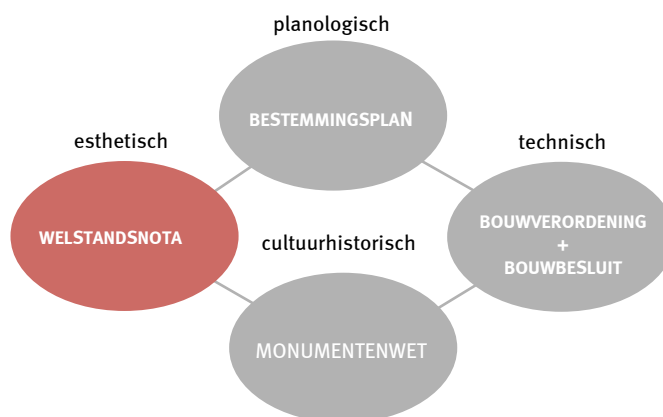
Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken bouwvergunning wordt daardoor beter voorspelbaar. Het functioneren van het welstandsbeleid zal jaarlijkse door de gemeenteraad worden geëvalueerd, waar nodig zal het worden aangevuld en bijgesteld. Natuurlijk is hiermee niet alle weerstand tegen de overheidsinterventie bij bouwinitiatieven opgelost, maar wel kan zo tegemoet gekomen worden aan de gerechtvaardigde eis van de burger om dit ingrijpen te onderbouwen en te legitimeren vanuit het algemeen belang en dit beleid vooraf kenbaar te maken. Daarmee is de belangrijkste doelstelling van de wijziging van de Woningwet voor wat betreft welstand, namelijk het creëren van een groter maatschappelijk draagvlak voor welstandszorg, binnen handbereik.

Deze welstandsnota is dus vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet zozeer een instrument om van alles te verbieden. Natuurlijk is het wél de bedoeling ontsieringen tegen te gaan en te voorkomen dat er bouwwerken ontstaan die afbreuk doen aan de omgeving. In zo'n geval krijgt de indiener echter alle gelegenheid de plannen aan te passen. Het gaat er vooral om – naast de gebruikswaarde - volop aandacht te geven aan het aanzicht en de belevingswaarde.

1.2

Relatie met andere beleidsterreinen

Het voeren van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is geregeld in de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op grond van de WRO en de Woningwet moeten vergunningplichtige bouwwerken in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan en voldoen aan de verschillende technische voorschriften uit de bouwverordening en het Bouwbesluit. Verder moeten bouwwerken worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. Met 'redelijke eisen van welstand' wordt bedoeld dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Of de eisen hoog, gemiddeld of laag zijn is afhankelijk van de invloed van het bouwwerk op de omgeving en de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Daarnaast dient in geval van monumenten een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd, zoals geregeld in de Monumentenwet 1988.



Figuur 1: Toetsingskaders bouwaanvraag

Artikel 12a van de Woningwet geeft aan dat de gemeenteraad een welstandsnota met beleidsregels vaststelt, waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling:

- of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Voorliggende nota geeft hieraan invulling door gebieds- en objectgerichte beoordelingskaders met welstandscriteria te geven. Deze welstandscriteria vormen het beoordelingskader voor de gemeente om te toetsen of een plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Voor het welstandstoezicht zijn alleen de in deze nota opgenomen beoordelingskaders van toepassing. De welstandsnota is daarmee slechts een relatief klein onderdeel van een scala aan instrumenten die de gemeente kan inzetten om sturing te geven aan het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Naast het welstandsbeleid kan ook in structuurvisies, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en andere sectorale beleidsplannen op verschillende schaalniveaus en met verschillende invalshoeken invulling worden gegeven aan een deel van het kwaliteitsbeleid. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, zoals de beeldkwaliteitplannen (bijvoorbeeld voor de binnenstad). Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels conform artikel 12 van de Woningwet door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en de relatie met de omgeving. Beeldkwaliteitplannen vormen daardoor een onderdeel van het welstandsbeleid in de gemeente en worden gebruikt in het kader van de welstandsbeoordeling.

1.3

Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid

Vaststelling

De gemeenteraad van Roosendaal stelt het welstandsbeleid vast. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk, de relatie met de omgeving en specifieke aspecten van het bouwwerk.

De welstandscriteria zijn in tegenstelling tot de criteria die voorheen in de bouwverordening waren opgenomen niet langer algemeen bindend. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

Evaluatie en aanpassingen

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandscommissie (zie paragraaf 2.2) en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht (artikel 12B lid 3 en 12C Ww).

Het jaarlijkse verslag van burgemeester en wethouders, ter uitvoering van artikel 12C Ww 2002, heeft betrekking op de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het

uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan. De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in juli van het volgende jaar. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- De wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- In welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;
- In welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' (artikel 19 Ww) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.

Ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen (Ww 2002 artikel 46 lid 8).

Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de welstandscommissie gebracht. Minimaal eenmaal per jaar vindt er naar aanleiding van dit verslag overleg plaats tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de welstandscommissie.

Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Bij een evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken.

Tussentijdse aanpassingen aan de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota kan de gemeenteraad ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe bouwprojecten waarvoor de welstandscriteria in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld (zie paragraaf 2.7 over Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten). Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Daarnaast dienen de voor de nieuwbouw gehanteerde criteria uit het beeldkwaliteitplan of stedenbouwkundig plan te worden verwerkt en vastgesteld als welstandscriteria in de welstandsnota ten behoeve van het beheer.

1.4

Handhaving van het welstandstoezicht

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen (artikel 19 Ww).

Ook voor vergunningvrije bouwwerken kan tot aanschrijving worden besloten indien er sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand (zie paragraaf 2.8 voor de Excessenregeling).

2 Procedures en werkwijze bij welstandsbeoordeling

2.1 Wettelijke basis voor welstandstoezicht

Artikel 12 van de Woningwet luidt:

'Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a.'

'uiterlijk en plaatsing'

Er dient niet alleen te worden gekeken naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering: Staat het op logische wijze op het kavel gesitueerd? Past de plaatsing van het object in deze omgeving of in de ontwikkeling van die omgeving?

'bouwwerk of standplaats'

Bij een woonwagen is geen sprake van een bouwwerk in de zin van de Woningwet. Toch is het plaatsen van een woonwagen van invloed op de welstand. De situering en de inrichting van de standplaats vallen door deze formulering toch binnen de reikwijdte van het welstandsadvies.

'op zichzelf, in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan'

De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een handeling is die de leef- en werkomgeving beïnvloedt. Het particuliere belang kruist daarbij vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen. Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont. Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken.

De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

'redelijke eisen van welstand'

Met 'redelijk' bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van 'middelmatig'. Of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn, is afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Zoals in paragraaf 2.3 wordt uitgelegd kan van een plan dat zich onderscheidt van zijn omgeving in redelijkheid verwacht worden dat het aan hoge architectonische en stedenbouwkundige eisen voldoet. Het ambitieniveau wordt door de initiatiefnemer van het bouwplan dan zelf al hoog gelegd.

'beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a'

Deze zinsnede is toegevoegd aan de oorspronkelijke wetstekst, en vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvies vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota. Artikel 12 a, lid 1, onderdeel a luidt immers: 'De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand.'

2.2

De Welstandscommissie

Op grond van artikel 8 van de Woningwet zijn in de Bouwverordening voorschriften opgenomen over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. In de vorm van een Reglement van Orde als bijlage behorende bij artikel 9 van de Bouwverordening zijn voor de gemeente Roosendaal de juridische en procedurele aspecten rondom welstandszorg vastgesteld. Indien nodig kan het Reglement van Orde worden aangepast op nieuwe inzichten en de werkwijze die beoogd wordt in voorliggende welstandsnota.

Taakomschrijving

De gemeente heeft een welstandscommissie voor het adviseren omtrent redelijke eisen van welstand en een monumentencommissie voor monumentenzorg. Het is de taak van de welstandscommissie te adviseren aan burgemeester en wethouders over bouwplannen waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd en over bouwplannen die nog niet in dit stadium verkeren ('vooroverleg schetsplan'). Dit advies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde welstandscriteria.

De monumentencommissie heeft tot taak te adviseren omtrent de toepassing van de voorschriften betreffende de monumentenzorg en het gevraagd of ongevraagd uitbrengen van advies over zaken/ voornemens waarbij aspecten van monumentenzorg in het geding zijn, respectievelijk kunnen zijn. Met betrekking tot monumentenzorg gaat het om adviseren over een onroerend goed, zoals bedoeld in artikel 3, lid 1 van de Monumentenwet 1988 (Rijksmonument), of dat onderdeel vormt van een stads- en dorpsgezicht zoals bedoeld in artikel 35 lid 1 van de Monumentenwet 1988, dan wel een onroerend goed, zoals bedoeld in artikel 1 van de 'Monumentenverordening gemeente Roosendaal.

Bij minder omvangrijke restauraties en wijzigingen kan gelijktijdige advisering door welstands- en monumentencommissie plaatsvinden in een zogenaamde WelstandPlus vergadering. In deze vergadering behandelt de welstandscommissie aangevuld met twee leden van de monumentencommissie bouwplannen die betrekking hebben op gemeentelijke monumenten (niet ingrijpende plannen), beeldbepalende en beeldondersteunende panden en reclames ed.

Een andere belangrijke wettelijke taak van de welstandscommissie is het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden van de welstandscommissie (Ww artikel 12b, lid 3). Deze rapportage over het voorgaande jaar wordt binnen vier maanden na afloop van elk kalenderjaar aan de gemeenteraad voorgelegd. In het jaarverslag komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- De wijze waarop de welstandscommissie in haar adviezen toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
- De werkwijze van de welstandscommissie;
- Op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- De aard van de beoordeelde plannen en uitkomst van de welstandsadviezen;
- De gang van zaken bij bijzondere of beeldbepalende projecten.

Om de hiervoor benoemde wettelijke taken optimaal te kunnen uitoefenen en de kennis die daarbij wordt vergaard ten goede te laten komen aan het lokale ruimtelijke kwaliteitsbeleid krijgt de welstandscommissie in Roosendaal tevens de volgende taken mee:

- Het onder regie van de gemeente voeren van noodzakelijk geacht overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen (het vooroverleg).
- Het op verzoek van burgemeester en wethouders uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
- Overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en burgemeester en wethouders over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid.
- Het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het zorgdragen voor het maatschappelijk draagvlak en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- Het zorgdragen voor regelmatig overleg met het gemeentebestuur.
- Het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Samenstelling van de welstandscommissie

De welstandscommissie Roosendaal bestaat uit tenminste 4 leden, die allen een speciale deskundigheid bezitten op het gebied van architectuur en welstand en affiniteit met stedenbouw hebben.

Van alle leden van de welstandscommissie wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in Roosendaal en de leefomgeving van de gemeente te kennen of willen leren kennen. Bovendien moeten zij communicatief zijn ingesteld en in staat zijn om het welstandsoordeel begrijpelijk te verwoorden. Uit oogpunt van deskundigheid wordt daarbij aan alle leden van de welstandscommissie de eis gesteld dat zij tekeningen kunnen lezen en cultureel besef en kennis van de (geschiedenis van de) bouwkunst hebben.

Uit oogpunt van onafhankelijkheid mogen de leden van de welstandscommissie niet ondergeschikt zijn aan het gemeentebestuur of belangen in Roosendaal hebben, die gerelateerd zijn aan het welstandstoezicht. Indien één van de commissieleden direct of indirect betrokken is bij een bouwplan dat ter beoordeling aan de welstandscommissie wordt voorgelegd, neemt hij of zij geen deel aan de beraadslaging en de eindbeoordeling van het betreffende plan. In dat geval wordt het lid in de commissie gedurende de gehele vergadering vervangen door een ander lid van de welstandscommissie.

De leden van de welstandscommissie worden ten hoogste voor een termijn van drie jaar benoemd. Na deze termijn is eenmaal herbenoeming voor drie jaar mogelijk. Het streven is om per jaar niet meer dan één nieuw lid in de welstandscommissie te benoemen. Bij het ontstaan van een vacature doet de welstandscommissie een aanbeveling van minimaal twee personen aan burgemeester en wethouders. De welstandscommissie wordt

bijgestaan door een ambtelijke secretaris, die door burgemeester en wethouders is benoemd en deel uitmaakt van afdeling Vergunningen.

De secretaris zorgt per uit te brengen advies voor het inschakelen van de leden die in het betreffende geval over de benodigde deskundigheid beschikken.

Hieronder volgt een profielschets van de commissieleden:

Voorzitter

De voorzitter is verantwoordelijk voor het verloop van de vergadering en de algemene kwaliteit van de advisering. Dit vereist, naast bovenstaande capaciteiten, zowel bestuurlijke ervaring en inzicht in lokale besluitvormingsprocessen als kennis van de ruimtelijke ontwikkelingen en het beleid van Roosendaal. De voorzitter leidt de vergadering en zorgt ervoor dat eventuele verschillen in opvatting helder naar voren kunnen komen. De voorzitter integreert de verschillende visies tot een gemeenschappelijk gedragen eindadvies. De voorzitter heeft tevens tot taak de welstandscommissie, de welstandsadviezen en het jaarverslag naar buiten toe te vertegenwoordigen en anderen - planindieners, architecten, ambtenaren, wethouders - te stimuleren en te overtuigen. Hij of zij is daarbij het officiële aanspreekpunt voor het gemeentebestuur en geïnteresseerden.

Commissieleden

De leden zijn mede verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit van de advisering. Daarvoor beschikken zij over erkende deskundigheid op het gebied van architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur, monumentenzorg en/ of cultuur-/ bouwhistorie. De leden zijn verantwoordelijk voor de inhoudelijke beoordeling van alle aanvragen om bouwvergunning bouwplannen over de welstandsaspecten als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet. Daarbij dienen zij zo concreet en objectief mogelijk een bouwplan te beoordelen aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria.

Eén van de leden kan door de welstandscommissie worden gemandateerd om het vooroverleg bouwplan met planindieners en ontwerpers te voeren. Hij of zij rapporteert daarover aan de welstandscommissie en is verantwoordelijk voor de consistentie van de beoordelingen. (controle gemeente)

De welstandscommissie wordt ondersteund door een secretaris:

De secretaris

Bij alle vergaderingen van de welstandscommissie is de ambtelijk secretaris aanwezig. De secretaris neemt geen deel aan de beraadslaging maar heeft een belangrijke coördinerende, toelichtende en rapporterende taak. Hij of zij ondersteunt de welstandscommissie, ontvangt de bezoekers, adviseert de commissie op gebied van gemeentelijk beleid, zorgt voor de agenda en vergaderingnotulen, de administratieve verwerking van de adviezen en het verzamelen van gegevens voor het jaarverslag. De secretaris is tevens verantwoordelijk voor de digitale archivering van de welstandsadviezen, het samenstellen van een jaarverslag en het muteren van het welstandsbeleid.

De secretaris kan door burgemeester en wethouders gemandateerd worden voor het beoordelen van de licht-vergunningplichtige bouwplannen aan de hand van de zogenaamde sneltoetscriteria (hoofdstuk 7). Wanneer een bouwplan niet aan deze sneltoetscriteria voldoet en bij twijfel over de toepasbaarheid van de welstandscriteria wordt het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie voorgelegd.

De welstandscommissie kan zich, in bijzondere gevallen, ad hoc laten bijstaan door specialisten. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om specialisten op het gebied van de beeldende kunst, de techniek en of industriële vormgeving.

Supervisor

Burgemeester en wethouders kunnen voor door hen aan te wijzen gebieden een lid van de welstandscommissie dan wel een externe deskundige aanwijzen die de architectuursupervisie heeft over de binnen dit stadsdeel te ontwikkelen bouwplannen. Deze supervisor heeft als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingfasen reeds te informeren en te begeleiden. Bij het aanstellen van een supervisor zal de sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer (SROB) zorg dragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen supervisie en welstandsbeoordeling. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de supervisor formuleert de welstandscriteria voor het gebied (het gaat immers om grotere nieuwe projecten waarvoor in de welstandsnota nog geen gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgenomen);
- de welstandscriteria gelden na vaststelling door de gemeenteraad als leidraad voor de planbegeleiding door de supervisor en als kader voor welstandsbeoordeling;
- tijdens het planvormingsproces is de supervisor verantwoordelijk voor tijdige rapportage aan de welstandscommissie. Controversiële kwesties kunnen leiden tot plenair vooroverleg van de welstandscommissie met de ontwerper, de planindieners en/ of de supervisor;
- wanneer uiteindelijk de bouwvergunning wordt aangevraagd vindt de definitieve welstandsbeoordeling door de welstandscommissie plaats waarbij de commissie rekening houdt met hetgeen eerder met haar tijdens het begeleidingsproces is besproken en besloten.

Vooroverleg bouwplannen

De gemeente Roosendaal biedt ontwerpers en planindieners in beginsel de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, vooroverleg (niet openbaar) te hebben met de welstandscommissie of de (in het geval van een concreet bouwplan). Hiertoe kan een schetsplan worden ingediend bij afdeling Vergunningen. Het vooroverleg kan echter pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling dient het met de nodige waarborgen worden omgeven. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- De kwaliteit van het aangeleverde materiaal dient een goed beeld geven van de bedoelingen. De commissie kan zich pas een goed oordeel vormen als de volgende zaken worden aangeleverd: situatietekening inclusief aansluitende terreinen (maximaal schaal 1:1000), kadastrale aanduidingen/ ligging van het bouwwerk, tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden (maximaal schaal 1:100), doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100), principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk (maximale schaal 1:10), foto's van de bestaande toestand van het bouwwerk en de omgeving en een voorstel voor kleurenschema's en materiaallijst. Bij grote projecten kan de een stedenbouwkundige werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving nodig zijn om de schaal en massa te kunnen beoordelen;
- Een principeplan wordt geregistreerd, gedateerd en krijgt een nummer en een dossier. De commissie behandelt geen ongeregistreerde plannen;

- De advisering is gericht op een consistente beoordelingen in de verschillende planfasen. De secretaris draagt zorg voor een zorgvuldige verslaglegging;
- Bij het welstandsadvies over een principeplan wordt aangegeven in welk stadium het plan werd beoordeeld. Het plan dient voor de definitieve vergunningaanvraag terug te komen bij de commissie.

Openbaarheid van vergaderen

De behandeling van bouwplannen door de welstandscommissie is openbaar (Ww artikel 12b, lid 2). Verwacht mag worden dat deze openbaarheid bijdraagt aan de gewenste vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. In de Roosendaalse Bode wordt gepubliceerd wanneer de vergaderingen van de welstandscommissie plaatsvinden. De agenda van de bouwplannen ligt ter inzage bij de informatiebalie en via internet.

Indien de aanvrager van de bouwvergunning hierom bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning heeft verzocht, wordt deze door of namens de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan. Betrokkenen, dat wil zeggen ontwerpers en planindieners, ontvangen hiervoor persoonlijk een uitnodiging. Betrokkenen hebben spreekrecht, in die zin dat de welstandscommissie hoor- en wederhoor toepast. De voorzitter van de welstandscommissie geeft bij de behandeling van een onderwerp aan de aanwezige betrokkenen de gelegenheid kort iets over het onderwerp te zeggen. Daarna vormt de welstandscommissie haar eindoordeel dat wordt verwoord in een advies aan burgemeester en wethouders. Belangstellenden kunnen de vergadering bijwonen. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken en hebben in beginsel geen spreekrecht. Indien gewenst bepaald de voorzitter of een belangstellende de gelegenheid krijgt om kort zijn/ haar zienswijzen kenbaar te maken.

Indien de orde van de vergadering of het belang van de planindieners dit vergt, kan de welstandscommissie een niet-openbare voor- of nabespreking houden. Dit is bedoeld voor plannen en notities die nog niet openbaar zijn, zoals principeplannen of conceptbeleidsplannen. In het verslag dient te blijken waarom de commissie tot behandeling in een besloten vergadering is overgegaan. Deze in een besloten vergadering behandelde plannen dienen, alvorens een definitief advies als eindoordeel wordt verwoord, in een volgende alsnog openbare vergadering van de welstandscommissie te worden behandeld.

2.3

De welstandscriteria

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Als het gaat om de karakteristieken die Roosendaal haar eigen identiteit verlenen is dat een goede zaak. Het specifieke karakter van de gemeente is echter vaak gerelateerd aan bijzondere en karakteristieke gebieden, structuren, gebouwen en/ of ensembles. Een groot deel van het grondgebied omvat bebouwing zonder bijzondere en karakteristieke kenmerken. Voorts bestaat het bouwen in Roosendaal voor een groot deel uit kleine bouwplannen: verbouwingen en uitbreidingen, waarvoor een maatschappelijk geaccepteerd scala aan oplossingen en vormen is ontwikkeld, en waarvoor objectieve, meetbare criteria kan worden opgesteld. Het is dus logisch dat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria zal bevatten onderverdeeld in vier hoofdgroepen:

1. algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4)
2. gebiedsgerichte welstandscriteria (hoofdstuk 5)
3. welstandscriteria voor specifieke objecten (hoofdstuk 6)
4. welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (hoofdstuk 7)

De algemene welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten of kleine bouwplannen behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, terwijl de gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebiedseigen kenmerken en eigenschappen.

Met de vaststelling van de welstandscriteria zal de welstandstoetsing objectiever worden. Echter niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria toetsbaar. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen. Vandaar dat de toetsing van bouwplannen ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie moet plaatsvinden. De beoordeling wordt wel inzichtelijker gemaakt door de in deze nota opgenomen welstandscriteria.

Algemene welstandscriteria

Deze algemene architectonische aspecten worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria.

Gebiedsgerichte welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten

Met welke gebiedsgebonden aspecten moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening worden gehouden en hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken?

Met een criterium wordt een vergelijking aangegeven van een beeldaspect met de karakteristiek en gewenste ontwikkelingen van een gebied of specifiek object. Bij de beoordeling wordt getoetst of het beeldaspect voldoet aan die vergelijking.

Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (sneltoetscriteria)

Het gaat hier om meetbare welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Wanneer een bouwplan aan de sneltoetscriteria voldoet kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend. Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen.

2.4

Het welstandsadvies

De welstandscommissie komt elke twee weken bij elkaar.

Licht vergunningplichtige bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria worden direct ambtelijk door de secretaris afgehandeld. In geval van twijfel of capaciteitsprobleem kan de gemandateerde ambtenaar (secretaris van de welstandscommissie) de welstandscommissie inschakelen. In het geval dat een licht vergunningplichtig bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, maar het plan toch een kwalitatief goede aanvulling op de bestaande situatie lijkt te vormen, wordt het eveneens ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie.

Een licht vergunningplichtig bouwplan in de zeer waardevolle gebieden worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Hiervoor hanteert de gemeente de gebiedsindeling en welstandsniveaus zoals omschreven in hoofdstuk 3 van deze welstandsnota.

Vorm en inhoud van een welstandsadvies

Het advies van de commissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Als de planbeoordeling openbaar heeft plaatsgevonden is ook het schriftelijke advies van de welstandscommissie openbaar.

Het bestemmingsplan prevaleert boven het welstandsadvies: datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door het welstandsadvies worden tegengehouden. Het welstandsadvies kan wel gericht zijn op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwvergunning wordt aangevraagd en het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren, de welstandscriteria moeten waar nodig dus de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Het advies van de welstandscommissie wordt altijd schriftelijk vastgelegd in de vorm van goedgekeurde vergaderingnotulen. Het welstandsadvies (met uitzondering van het akkoordstempel) bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten, uitmondend in een integraal advies. Steeds moet de motivatie op grond waarvan het advies wordt gegeven, duidelijk zijn.

De welstandsadvisering is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht zoals bedoeld in de Woningwet. Het welstandsadvies kan wel suggesties bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden, maar kan een welstandsadvies daarop niet baseren.

In een enkel geval zal de welstandscommissie willen proberen de planindieners te enthousiasmeren voor zaken die het plan op een nog hoger niveau kunnen tillen. Deze 'puntjes op de i' worden als vrijblijvende suggestie genoemd en zijn duidelijk losgekoppeld van de welstandsadvies zelf. De welstandsadviezen mogen nooit zodanig zijn geformuleerd dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Als een plan naar mening van de welstandscommissie volgens de welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt een positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders. Op initiatief van de welstandscommissie of op verzoek van burgemeester en wethouders kan een positief advies schriftelijk worden gemotiveerd. Dit gebeurt in ieder geval bij bijzondere situaties waarbij wordt geadviseerd om een plan in afwijking van de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria goed te keuren.

Soms voldoet een plan naar mening van de welstandscommissie volgens de welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genoteerd of op de tekening aangegeven. Indien het plan wordt aangepast aan deze opmerkingen wordt daarna het positieve welstandsadvies gegeven.

Als een plan naar mening van de welstandscommissie volgens de welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, volgt een negatief advies. Dit betekent dat (ingrijpende) wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. Een negatief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd door de commissie.

Binnen de wettelijke beslistermijnen kan de commissie het welstandsadvies aanhouden, indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is of om de ontwerper de gelegenheid te geven zijn plan aan te passen. Gezien de korte afhandelingstermijn van licht vergunningplichtige plannen zal het in praktijk niet mogelijk zijn deze plannen aan te houden.

Mondelinge toelichting op het welstandsadvies

In principe moeten de welstandsadviezen zo begrijpelijk en duidelijk zijn dat nadere uitleg overbodig is. Indien de ontwerper of de planindieners een mondelinge toelichting op het welstandsadvies wenst wordt dit in eerste instantie gegeven door de secretaris van de commissie, met uitzondering van licht vergunningplichtige bouwwerken. Indien betrokkenen vervolgens een nadere toelichting wensen kan een afspraak worden gemaakt met de commissie. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een bouwvergunning op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de 'Commissie voor de Bezwaar- en Beroepschriften'. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar.

De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan.

Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De welstandscommissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

2.5 Afwijking van het advies en de criteria

Afwijking van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Hierop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op inhoudelijke grond / second-opinion:

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie staan 2 mogelijkheden ter beschikking.

Enerzijds kan burgemeester en wethouders de commissie vragen om een heroverweging. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt.

Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke welstandscommissie. Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de welstandscommissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44 lid 1d Wv 2002 de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de criteria

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Roosendaal te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we bouwplannen, waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. Het wordt dan ook gestimuleerd om naast de aangegeven welstandscriteria per bouwplan na te denken over de vormgeving en de relatie met de omgeving. Het kan dus voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn.

Burgemeester en wethouders kunnen dan, op basis van artikel 4:48 van de Algemene wet bestuursrecht en op advies van de welstandsmonumentencommissie afwijken van de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan deze welstandscriteria maar wel aan redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. Het is ondoenlijk om een limitatieve opsomming in de welstandsnota op te nemen wanneer deze mogelijkheid van toepassing zou kunnen worden verklaard. Beter ware het om de objectiviteit die nodig is neer te leggen in een zorgvuldige procedureafwikkeling en de welstandscommissie daarbij te betrekken.

Ook de welstandscommissie zelf kan bij haar advisering afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met enige welstandscriteria, maar niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning eveneens gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren. Burgemeester en wethouders beslissen bij het wel of niet verlenen van een vergunning om deze afwijkingsmogelijkheid wel of niet toe te passen.

Het ligt voor de hand om afwijkingen van structurele aard jaarlijks bij de evaluatie in de nota te verwerken.

2.6

Welstandsbeoordeling in geval van monumenten

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek.

Voor monumenten en van Rijksweg beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat alle vergunningvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB lichtvergunningplichtig zijn. Dat houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningvrij zijn en dus preventief niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

2.7

Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

2.8

Excessenregeling

De gemeente Roosendaal geeft met deze welstandsnota de criteria voor het welstandstoezicht en zal ook toezien op de naleving daarvan. De gemeente zal daarom prioriteit geven aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daar tegen optreden.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning werd afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies gebaseerd op de criteria in deze nota, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de (illegale) situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

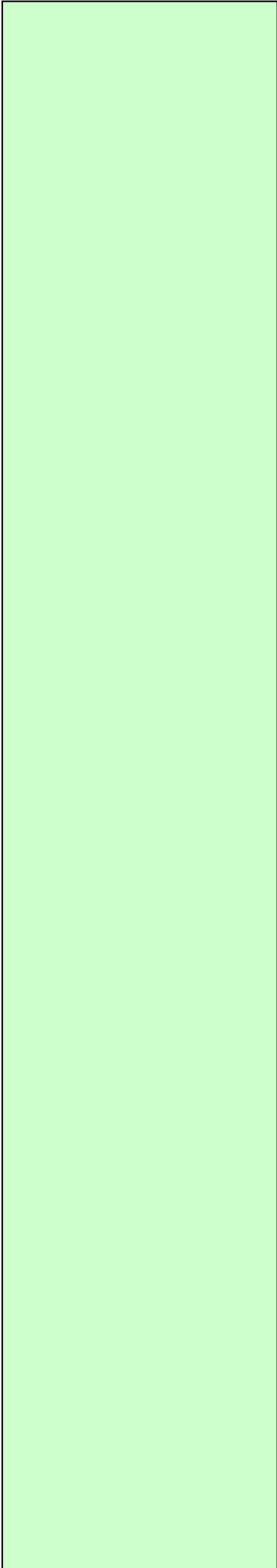
Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Ww kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstig mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens dat zelfde artikel 19 Ww moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota opgenomen zijn. De betreffende 'excessenregeling' is overigens niet bedoeld om op voorhand de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Veel voorkomende kleine bouwplannen kunnen onder bepaalde voorwaarden bouwvergunningsvrij zijn. Dat betekent dat een dergelijk specifiek veel voorkomend klein bouwplan niet tevoren getoetst wordt (let wel: niet hoeft te worden getoetst) aan redelijke eisen van welstand. Wel kan door de gemeente Roosendaal achteraf worden ingegrepen, als een dergelijk veel voorkomend klein bouwplan op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand, als bedoeld in artikel 19 Ww en naar de criteria bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b Ww. Wanneer sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, zoals nader omschreven in deze paragraaf, kunnen burgemeester en wethouders aanschrijven tot het (doen) opheffen van die ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Een dergelijke aanschrijving tot het (doen) opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal in beginsel niet inhouden het weer afbreken van het gerealiseerde veel voorkomende kleine bouwplan, maar slechts het opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand daarvan.

Van het opheffen van die ernstige strijd met redelijke eisen van welstand en van de zekerheid dat vergunningsvrije bouwwerken in elk geval niet (meer) in strijd zijn met redelijke eisen van welstand is sprake als die veel voorkomende kleine bouwwerken in overeenstemming gebracht worden of zijn, met de welstandscriteria ('sneltoetscriteria') voor de betreffende categorie veel voorkomende kleine bouwplannen.

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk; bijvoorbeeld door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie;
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/ of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing;
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is;
- Te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarover vooral ook de gebiedsgerichte criteria).

Voorbeelden waaraan hierbij gedacht zou kunnen worden - en waaruit blijkt dat de hiervoor genoemde verwijzingen naar 'wat in de omgeving gebruikelijk is' en bijgevolg naar gebiedsgerichte criteria bijzonder van belang zijn - zijn bijvoorbeeld storende en ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand geplaatste dakkapellen, door van 'wat in de omgeving gebruikelijk is' afwijkende vorm en/ of plaats van die dakkapellen.



3 Beeldkwaliteitskader op hoofdlijnen

Voor een gebiedsgericht welstandsbeleid voor Roosendaal, is het van belang te beschikken over een beleidskader dat zich bezighoudt met de ruimtelijk-visuele kwaliteit van de gemeente. Bij de totstandkoming van de welstandsnota is een beeldkwaliteitskader op hoofdlijnen opgesteld met als doel hieraan invulling te geven. In dit hoofdstuk komt het beeldkwaliteitskader in samenvattende vorm terug als basis voor een gebiedsgericht en selectief welstandsbeleid.

De doelstelling van het beeldkwaliteitskader is om te komen tot een gebiedsindeling van Roosendaal op basis van een ruimtelijke visie. Deze gebiedsindeling vormt de kapstok voor het ontwikkelen van een gebiedsgericht welstandsbeleid. Per gebied wordt aangegeven welke vorm van welstandsbeleid ingezet kan worden, waar de prioriteiten liggen en welke raakvlakken er bestaan met andere beleidsterreinen. In hoofdstuk 5 wordt voor al deze gebieden een passende set gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld.

Een tweetal bouwstenen levert de argumenten voor de ruimtelijke visie en gebiedsindeling: het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de ruimtelijke opbouw van Roosendaal op dit moment. Alvorens een gebiedsindeling te presenteren (§ 3.3) zullen in dit hoofdstuk dan ook eerst een beleidsanalyse (§ 3.1) en een ruimtelijke analyse (§ 3.2) het fundament onder deze indeling beschrijven.

3.1 Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid

In het lokale ruimtelijke kwaliteitsbeleid is het welstandstoezicht primair een waarborg. De hoogte van het vangnet hangt echt sterk samen met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dat de gemeente voert. Het proces van het opstellen van een welstandsnota begint dan ook met een inventarisatie van het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid en een analyse van de consequenties daarvan voor het welstandsbeleid.

Deze paragraaf biedt een overzicht van het ruimtelijk beleid met een samenvatting van de relevante beleidsuitgangspunten in bestaande nota's en plannen. Het biedt hiermee een handvat voor het bepalen van het gemeentelijk ambitieniveau voor de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen of specifieke ambities voor bepaalde gebieden en/ of thema's. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Roosendaal valt uiteen in vijf categorieën:

1. Gemeentelijke visie en ontwikkelingen
2. Bestemmingsplannen
3. Stedenbouwkundige plannen
4. Monumentenbeleid
5. Reclamebeleid

3.1.1

Gemeentelijke visie en ontwikkelingen

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid vindt plaats op verschillende schaalniveaus: van visies op het totale gemeentelijk grondgebied (bijv. structuurvisie) tot gebiedsvisies (bijv. bestemmings- en beeldkwaliteitplan) met daarin concrete aanwijzingen op perceelsniveau. Roosendaal kent drie belangrijke ruimtelijke visies: de Structuurvisie Plus Bergen op Zoom-Roosendaal, de Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2030 en de Structuurschets Binnenstad. Deze visies vormen het toetsingskader op gemeentelijk schaalniveau voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Hierdoor ontstaat inzicht in de verhouding en samenhang tussen gebieden en de prioriteit van deze gebieden in het gemeentelijk beleid. De beschrijving van de belangrijkste uitgangspunten uit deze visies vormt het algemeen toetsingskader voor het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

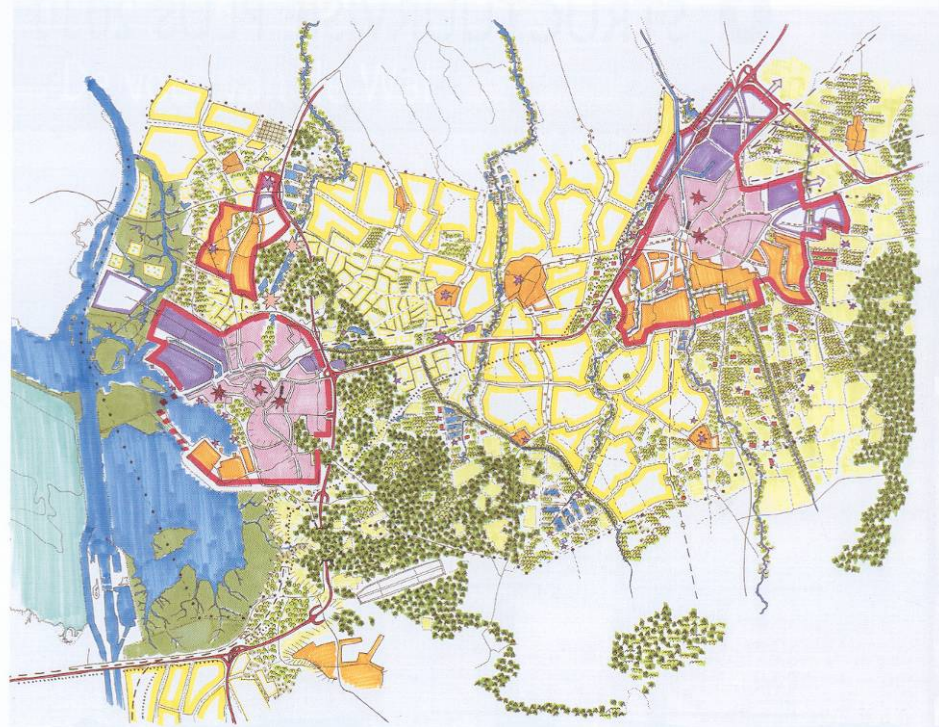
Structuurvisie Plus Bergen op Zoom-Roosendaal (2001)

In het kader van de aanwijzing als stedelijke regio in het streekplan Noord-Brabant hebben de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal een gezamenlijke Structuurvisie Plus opgesteld. De Structuurvisie Plus geeft in hoofdlijnen aan hoe in de toekomst (richtjaar 2030) moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van beide gemeenten. De confrontatie van de kwaliteiten en potenties van het gebied ('duurzaam ruimtelijk structuurbeeld') met de programmatische wensen resulteert in een streefbeeld en een aantal opgaven voor de planperiode. De basis van de visie wordt gevormd door de volgende vier sturende principes:

1. Vergroting en koppeling ecologische kerngebieden;
2. Herstel van de 'watermachine' (grondwatersystemen en waterlopen);
3. Beperkt ruimte bieden aan de grootschalige economische dynamiek (concentreren, intensiveren, bundelen);
4. Verbeteren verblijfskwaliteit in de gehele regio (spreiden, verweven).

Het ruimtelijke toekomstbeeld 2030 van de Structuurvisie Plus is afgebeeld op de linkerpagina. De desbetreffende plankaart kent een gebiedsindeling, bestaande uit landschappelijke en stedelijke ruimtelijke composities, opgebouwd uit verschillende functionele bouwstenen. Kenmerkend is het onderscheid tussen de meer monofunctionele gebieden, waar landbouw of natuur de dominante vormen van grondgebruik zijn, en de multifunctionele gebieden. De volgende gebieden worden in de Structuurvisie Plus onderscheiden (voor zover liggend in de gemeente Roosendaal):

- Grootschalig agrarisch landschap;
- Agrarisch coulissenlandschap;
- Natte natuur in beekdal;
- Vennen en plassen;
- Bossen en landgoederen;
- Compacte stad;
- Verweven stad;
- Dorp en woonlint.



StructuurvisiePlus Bergen op Zoom - Roosendaal 2030

Figuur 2: Kaartbeeld StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal 2030

Op het niveau van het stedelijk gebied wordt nader onderscheid gemaakt in deelgebieden:

- Stedelijk gebied hoge dichtheid (centrum Roosendaal, Westrand, Burgerhout en Kalsdonk);
- Stedelijk knooppunt (centrum Roosendaal en zuidelijk deel Borchwerf);
- Woongebied lage dichtheid (woonwijk Roosendaal ten zuiden van de A58 en overige kernen);
- Bedrijventerrein (Borchwerf, Majoppeveld);
- Recreatief knooppunt (centra Heerle, Nispen, Wouw en Wouwse Plantage);
- Mogelijke ontwikkelingsrichting op lange termijn (ten noorden van Borchwerf en ten oosten van Majoppeveld).

De geschetste toekomstvisie tot 2030 resulteert in gezamenlijke projecten voor Bergen op Zoom en Roosendaal, bestaande uit integrale gebiedsuitwerkingen en thema-uitwerkingen.

Gebiedsuitwerkingen

- De overgangsgebieden: het parklandschap ten oosten en zuiden van Nispen/ zone tussen Halsteren en Bergen op Zoom en de binnenrand van de Brabantse Wal;
- Het grootschalig landbouwgebied rond Wouw;
- De kwelzone aan de voet van de Brabantse Wal;
- Verbetering ontsluiting westzijde Roosendaal.

Thema-uitwerkingen

- Vormgeving van complementaire steden;
- Water;
- Recreatief netwerk;
- Hoogwaardige werkgelegenheid.

Met betrekking tot de vormgeving van de complementaire steden Bergen op Zoom en Roosendaal wordt gesteld dat: 'Roosendaal zich meer dan Bergen op Zoom moet richten op activiteiten rond vervoer en distributie, waarbij een uitstraling van moderne architectuur en stedenbouw past.'

Consequenties voor het welstandsbeleid

De vier sturende principes alsmede de aanwijzing van Roosendaal als compacte stad met een uitstraling van moderne architectuur en stedenbouw vormen uitgangspunten voor de ruimtelijke visie in het kader van de welstandsnota. De gehanteerde gebiedsindeling biedt eveneens aanknopingspunten bij het selecteren van deelgebieden.

Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2030 (1999)

Het project Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie (ROS) had tot doel via de scenariomethode inzicht te verkrijgen in de te voeren ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de destijds nieuwe gemeente Roosendaal. De kern van de strategie is een compacte ontwikkeling van Roosendaal binnen de huidige contouren met aandacht voor herstructurering, waarbij het landschap de contramal vormt voor de compacte stad. De ROS vormt een toetsend instrument voor de welstandsnota met diverse beleidsuitgangspunten. De meest relevante voor het ruimtelijke kwaliteitsbeleid zijn hieronder opgesomd.

- Compacte ontwikkeling van woningbouw;
- Grote diversiteit aan woonmilieus in een groene en landelijke omgeving;
- Stimuleren woonfunctie in centrum Roosendaal gekoppeld aan hoogvoorzieningenniveau;
- Herstructurering verouderde woonwijken;
- Nieuwe woongebieden: Weihoek, Laagveld, Westbosch;
- Vergroten samenhang tussen stadsdelen;
- Plaatselijk verdichting in stedelijk gebied: ruimte voor specifieke woonvormen, combinatie met werken;
- Herontwikkeling Kade-Havengebied en emplacement tot stedelijk woongebied met menging aan functies;
- In stedelijk gebied duurzame en hoogwaardige economische activiteiten;
- Menging verschillende vormen van bedrijvigheid, stapelen bouwwerken en meervoudig grondgebruik;
- Concentratie van bedrijvigheid rond station en Kade Havengebied (kantoorfuncties), noordelijk hiervan (Borchwerf), uitbreiding Majoppeveld en ten westen van de A17 (bedrijvigheid in het groen);
- Optimalisering landschappelijke waarden buitengebied;
- Behoud en versterking kwaliteit parken;
- Landschappelijke inpassing van de dorpen;
- Stedelijk wonen in een groene en dynamische omgeving voor de stad Roosendaal; behoud karakteristiek dorpen, met een beperkte rol in het imago van woonstad.

Consequenties voor het welstandsbeleid

De ROS richt zich op een compacte ontwikkeling van Roosendaal binnen de huidige contouren met aandacht voor herstructurering met het landschap als groene contramal. Deze strategie vormt een belangrijke onderlegger voor de ruimtelijke visie voor het welstandsbeleid.

Structuurschets binnenstad Roosendaal (2001)

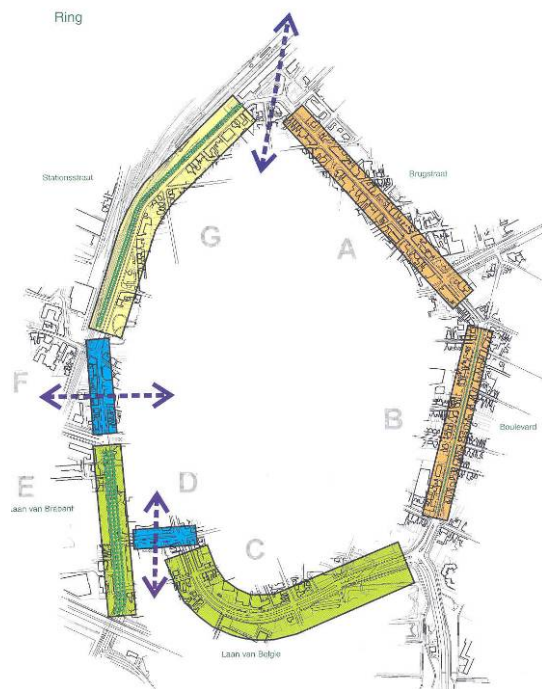
De binnenstad van Roosendaal is het meest complexe en multifunctionele deelgebied van de gemeente en tegelijkertijd een belangrijk visitekaartje van de stad. De Structuurschets voor de binnenstad van Roosendaal is een ruimtelijke en functionele ontwikkelingsvisie voor dit gebied. Centraal in de structuurschets staat de versterking van de binnenstad met een veelheid aan (centrum)functies met daarin twee hoofdthema's: de verdere structuurversterking van de Roosendaalse binnenstad in ruimtelijk en functioneel opzicht en de handhaving en optimalisering van de inmiddels bereikte kwaliteit. Het betreft een binnenstadsvisie op hoofdlijnen met een planningshorizon van ongeveer tien jaar. Het beschreven beleid voor de binnenstad sluit aan en is afgestemd op de Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2030.

De inventarisatie en analyse van de Roosendaalse binnenstad op haar ruimtelijke functionele karakteristiek leveren een 'dubbel' signalement: eenheid in verscheidenheid en fragmentatie vanwege het ontbreken van een duidelijke samenhang tussen de gebiedsdelen. Dit laatste manifesteert zich met name in de afstemming en de kwaliteit van de openbare ruimte. De Structuurschets binnenstad omvat een strategie die de binnenstad niet zozeer een nieuw maar veeleer een compleet gezicht moet geven. Het binnenstadsbeleid uit de Structuurschets is gestoeld op een aantal doelstellingen, waaronder:

- Het nastreven van ruimtelijke verbeteringen in de binnenstad, met name in het zuidelijk deel, de Nieuwe Markt en het Dr. Van Dregt Plein en in de omgeving Laan van Brabant, maar ook in het Stationsgebied. Daarbij worden typisch Roosendaalse kenmerken duidelijk gearticuleerd. Grote aandacht hebben de architectonische kwaliteit van de bebouwing en de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Ontwikkelingen in het Kade Havengebied ter weerszijden van de Roosendaalse Vliet zijn meegenomen in de Structuurschets. De nadruk ligt daarbij op het aanzetten van de verbindingen en een mogelijke eerste stap in de herontwikkeling in dit gebied.



Figuur 3: Structuurschets binnenstad
(Bron: Structuurschets binnenstad Roosendaal, 2001)



Figuur 4: Ringstructuur binnenstad

Voor het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in de binnenstad benoemt de Structuurschets expliciet de onderstaande bouwstenen.

- Het behoud van de historische stedelijke structuur in opbouw van het historisch Y-vormig lint, de Ring, het mozaïek van stadsblokken, de pleinen en parken (de vier structurerende elementen). Bij nieuw- of verbouw moet rekening gehouden worden met deze structuur. Verstoringen moeten worden geïnventariseerd. Dit betekent niet dat slechts een 'historiserende' architectuur mogelijk is, maar wel dat een begrip van de historische structuur noodzakelijk is: het voortbouwen op traditie is ook mogelijk op basis van een interpretatie.
- Bij de ontwikkeling van een kader waarin ver- en nieuwbouw kunnen plaatsvinden in de historische structuur moet een aantal kenmerken een plaats krijgen:
 - Gesloten wanden en hoeken in vast te stellen rooilijnen in drie dimensies;
 - Parcellering en breedte/ hoogteverhouding;
 - Materiaaltoepassing;
 - Ingangen zoveel mogelijk aan de straatzijde;
 - Aandacht voor de overgang openbaar/ privé.
- Het opstellen van een plan voor de openbare ruimte met name voor de vier structurerende ruimten met daarin ook aandacht voor de hiërarchie tussen deze elementen.
- Het ontwikkelen van een kader voor de ver- en nieuwbouw aan stadsstraten in de stadsblokkengebieden en de Ring.
- Structurele aandacht voor de bepaling en instandhouding van monumentale panden, waarbij ook de omgeving bijzondere aandacht verdient.

Consequenties voor het welstandsbeleid

Bij opstellen van de beoordelingskaders voor de binnenstad dient aangesloten te worden bij de bovenstaande bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit, zoals genoemd in de Structuurschets binnenstad.

3.1.2

Bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen zijn van groot belang voor het welstandsbeleid. Het bestemmingsplan gaat boven het welstandstoezicht: wat door het bestemmingsplan wordt toegelaten kan door het welstandstoezicht niet worden tegengehouden (Naar een gemeentelijke welstandsnota, 2001).

In het kader van de relatie tussen bestemmingsplan en welstandsnota is het interessant te bezien in hoeverre de huidige bestemmingsplannen ruimtelijke kwaliteitseisen bevatten. Welstand is immers een vangnet voor ruimtelijke kwaliteit die niet in het bestemmingsplan is vastgelegd. Voor bestemmingsplannen in gebieden met een beeldkwaliteitplan is gekeken in hoeverre de beeldkwaliteitseisen zijn vertaald in het bestemmingsplan.

In de vigerende bestemmingsplannen krijgt het ruimtelijke kwaliteitsbeleid op diverse manieren vorm.

- Enkele recente bestemmingsplannen (bijv. Weihoek en Sterrebos) zijn gekoppeld aan een beeldkwaliteitplan. In deze plannen worden de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan beschreven in de bestemmingsplantoelichting en de Beschrijving in hoofdlijnen. Concrete voorschriften zijn hier niet aan gekoppeld, maar het college van B&W heeft wel de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan omvang en situering van de gebouwen conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.
- Diverse beheersgerichte bestemmingsplannen (bijv. Heerle, Markt Wouw, Burgerhout) bevatten in toelichting en beschrijving in hoofdlijnen (ook wel 'hoofdlijnen van het plan' genoemd) een uitgebreide beschrijving van de bestaande ruimtelijke karakteristiek van het plangebied. Enkele plannen met name voor de dorpskernen hebben expliciet als doelstelling meegekregen 'behoud en herstel van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de kern'. Bestemmingsplan Burgerhout bevat in de Beschrijving in hoofdlijnen expliciete uitgangspunten voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.
- Bij diverse bestemmingsplannen is een plankaart 'ruimtelijke en functionele karakteristiek' gevoegd, waarnaar in de voorschriften en toelichting wordt verwezen.
- In de meeste recente plannen zijn de cultuurhistorisch of anderszins (bijv. beschermd stads- en dorpsgezicht) waardevolle gebieden/ objecten specifiek als zodanig bestemd of met een nadere aanduiding aangegeven.

Actualisering bestemmingsplannen gemeente Roosendaal

In de huidige situatie kent de gemeente Roosendaal ruim 250 vigerende bestemmingsplannen variërend in grootte, leeftijd en detailniveau van de regeling. De gemeente is voornemens de actualisering en digitalisering van deze bestemmingplan op korte termijn ter hand te nemen. Hiertoe is reeds het Plan van Aanpak 'Naar een actueel bestemmingsplannenbestand voor de gemeente Roosendaal 2003-2007' opgesteld.

Hierin staan onder meer de volgende voorwaarden en uitgangspunten opgesomd:

- Ruimtelijk logische gebiedsindeling en -afbakening: buitengebied Roosendaal-Nispen, buitengebied Wouw, de woonwijken, de bedrijventerreinen, de dorpen en de restgebieden (bijv. kleinschalige verdichtingen en actuele ontwikkelingen);
- Grotere plangebieden: voorgesteld wordt om te komen tot circa 40 vigerende bestemmingsplannen;
- Planmethodiek en uniformering van regels;
- Duidelijkheid over wat geregeld moet worden in een bestemmingsplan (de doelstelling vastleggen).

3.1.3

Stedenbouwkundige plannen

Voor (her)ontwikkelingslocaties worden stedenbouwkundige plannen opgesteld. Deze plannen worden op twee manieren toegepast:

- als uitgangspunt voor inspraak met belanghebbenden, als toetsingsinstrument voor de verdere planuitwerking en als basis voor een vrijstelling ex artikel 19 WRO (vlekkenplan);
- als ruimtelijke onderbouwing voor een vrijstelling ex artikel 19 WRO. In dit geval gaat het om kleinschalige ontwikkelingen.



Figuur 5: Stedenbouwkundig plan Borchwerf II



Figuur 6: Inrichtingsplan De Stok

Het stedenbouwkundig plan heeft geen wettelijke status. Dat maakt het echter voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en het welstandsbeleid niet minder belangrijk. De grootste opgave van het moderne welstandsbeleid is misschien wel het aanbrengen van een vloeiende overgang tussen de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen en de welstandstoetsingscriteria voor bouwplannen (Naar een gemeentelijke welstandsnota, 2001). De diverse stedenbouwkundige plannen en visie voor ontwikkelings- en herstructureringslocaties worden hier benoemd, waarbij kort wordt aangegeven wat de hoofdlijnen van het plan zijn.

Voor de volgende (her)ontwikkelingslocaties zijn/ worden stedenbouwkundige plannen of visies gemaakt:

- Bedrijventerrein Borchwerf II (stedenbouwkundig plan, 2003)
- 'De Landerije' (landschappelijke en architectonische uitgangspunten, 2003)
- Kalsdonk (stedenbouwkundig en architectonisch handboek, 2001)
- Knipplein (concept-visie, 2003)
- Groot Kroeven (gebiedsvisie, 2002)
- Kroevenpoort (beleidsprogramma, 2003)
- Recreatiepark De Stok (inrichtingsplan, 2000)
- SpoorHaven (ontwerp-Masterplan, 2003)

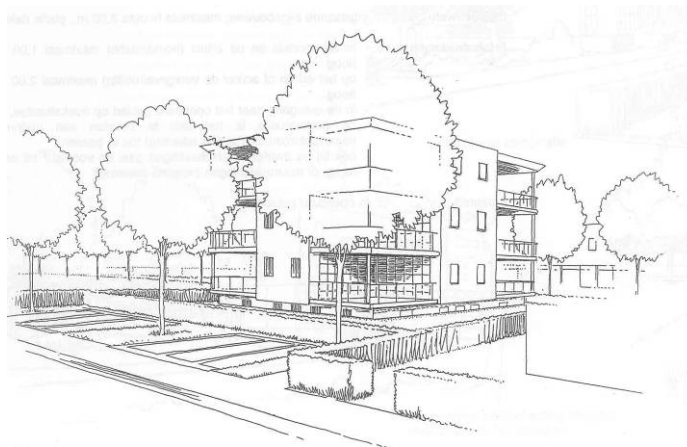
Consequenties voor het welstandsbeleid

De diverse stedenbouwkundige plannen bevatten naast een structuurbeschrijving in uiteenlopende mate richtlijnen voor de wenselijke ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen. Hiermee biedt het aangrijpingspunten voor de beoordelingskaders voor de desbetreffende deelgebieden.

Beeldkwaliteitplannen

Voor diverse recentere (her)ontwikkelingsprojecten is naast een bestemmingsplan en een stedenbouwkundig plan ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur, de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en van de architectuur, waarbij het behoud of het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is. Het beeldkwaliteitplan vormt een belangrijke onderlegger voor de welstandsnota, omdat er meestal uitgebreide gebiedsbeschrijvingen en waarderingsen in zijn opgenomen. De beeldkwaliteitplannen in de gemeente Roosendaal worden hieronder kort beschreven.

Voor zowel het woongebied Sterrebos, 2-de fase (1994) als het woongebied Weihoek (1998) is een ontwikkelingsgericht beeldkwaliteitplan opgesteld waarin kwalitatieve richtlijnen zijn opgenomen. Het plan fungeert als objectieve achtergrond bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen. Hierbij zijn in beide plannen verschillende deelgebieden onderscheiden met ieder een eigen beeldkwaliteit.



Figuur 7: Fragment beeldkwaliteitplan Weihoek

In samenwerking met de gemeente Halderberge heeft de gemeente Roosendaal in 2001 beeldkwaliteitplannen laten ontwikkelen voor de 'velden' C1 en D van bedrijventerrein Borchwerf II. De beeldkwaliteitplannen beschrijven het minimaal gewenste beeldkwaliteitsniveau ten aanzien van stedenbouwkundige opzet, de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de bedrijfspercelen.

Voor de woonwijk Tolberg-West II is een nota opgesteld waarin de randvoorwaarden zijn vastgelegd voor burgers die hun woning willen uitbreiden met een derde bouwlaag. In het bestemmingsplan heeft het College van B&W de mogelijkheid een derde bouwlaag toe te staan middels een vrijstellingsbevoegdheid. De nota biedt een uniform kader van stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor alle aanvragen hiertoe.

Voor de woonbuurt Koppenhoef gelegen in de wijk Tolberg zijn voor de aldaar gerealiseerde 'bosbungalows' beeldkwaliteitseisen (1996) opgesteld gericht op stedenbouwkundige (rooilijn, hoogte, erfafscheidingen, etc) en architectonische typologie (bouwmasa, karakter, dakvorm, kleurgebruik, etc.). Hierbij worden deelgebieden onderscheiden: bosbungalows-noord, bosbungalows-zuid en deelplan Klokoog.

Voor de woonbuurt Valpoorten is een uitwerking (1992) voor acht uiteenlopende woonsferen opgesteld. Hierin staan richtlijnen voor het type woning, rooilijn, hoogte, bouwmassa, dakvorm, karakter, materiaalgebruik en kleur, bijgebouwen en erfafscheidingen en parkeren.

Voor de uitbreiding en herstructurering van woonboulevard Oostpoort tot 'Runshopping Centre Oostpoort' is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het plan zijn voor zowel de winkel- als de bedrijfs sfeer typologieën opgenomen van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige en architectonische elementen. Het plan dient als ontwerp –en uitvoeringskader, maar ook als objectieve achtergrond bij de welstandstechnische beoordeling.

Voor het gebied De Meeten 2 is een beeldkwaliteitplan in ontwikkeling.

De gemeente heeft geen expliciet architectuurbeleid vastgesteld.

Consequenties voor het welstandsbeleid

De gebieden met een beeldkwaliteitplan kennen reeds een afwegingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Voor gebieden met een beeldkwaliteitplan vormen de hierin beschreven richtlijnen (over architectuur, materiaalgebruik, situering, erfafscheidingen, e.d.) een belangrijk vertrekpunt voor het opstellen van de gebiedsgerichte welstandscriteria. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend voor het welstandsbeleid in het gebied waarop het plan betrekking heeft en prevaleert bij eventuele strijdigheid boven de algemene gebiedsgerichte criteria uit de nota.

Indien er in andere gemeentelijke plannen sprake is van concrete stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen, worden deze in de welstandsnota vertaald naar welstandscriteria. Beeldkwaliteitplannen die reeds dienen als beoordelingskader voor toetsing van bouwaanvragen aan redelijke eisen van welstand kunnen ook als bijlage opgenomen worden behorende bij de gemeentelijke welstandsnota. Na vaststelling maken deze plannen onderdeel uit van de welstandsnota met welstandscriteria conform artikel 12a van de Woningwet.



Figuur 8: Fragment landschappelijke en architectonische uitgangspunten 'De Landerije' (2003)

3.1.4

Monumentenbeleid

Eind 2002 is een bestuursopdracht monumenten- en archeologiebeleid vastgesteld door het college van B&W. Deze bestuursopdracht vormt de basis voor het opstellen van een nieuwe monumentennota. In de nieuwe Monumentennota komen in ieder geval de volgende onderwerpen en beleidsvoornemens aan de orde:

- Aandacht voor het monument in de omgeving, gebaseerd op de gedachte dat monumentale bescherming van individuele panden niet geheel beantwoordt aan de uiteindelijke doelstelling van monumentenbeleid. Monumentenbeleid dient te worden ingekaderd in de algemene beleidsdoelstelling omtrent het waarborgen en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. In dit verband dient de mogelijkheid te worden opgenomen om beschermde stads- en dorpsgezichten aan te kunnen wijzen. Monumenten en niet-monumenten vormen dikwijls een kenmerkend geheel. Zo dient er aandacht geschonken te worden aan nieuwbouwprojecten in de omgeving van monumenten. Hieruit vloeit tevens voort aandacht te schenken aan historische structuren, de aanwezigheid van bomen en parken. In bredere zin kan gesproken worden van verankering van monumentenzorg in een cultuurhistorisch waardenpatroon. De cultuurhistorische waardenkaart kan hierbij dienen als basis.
- Aandacht voor de herinvulling van leegstaande of leegkomende vaak grootschalige monumenten zoals kloosters, kerken en bedrijvencomplexen.
- Aandacht voor wederopbouwperiode, de periode uit de periode 1945-1960.
- Aandacht voor grafmonumenten.
- Nu het Verdrag van Malta (Valetta) is geratificeerd, is het opzetten van een gemeentelijk archeologiebeleid noodzakelijk.

Naast bovenstaande inhoudelijke beleidsaspecten dient bij het formuleren van het inhoudelijk deel van het monumentenbeleid aandacht geschonken te worden aan:

- De samenstelling, positie en taakstelling van de monumentencommissie. Het juridisch instrumentarium, resulterend in een nieuwe monumentenverordening en daarop geënte nadere verordeningen, richtlijnen en dergelijke.
- Het financieel instrumentarium: het subsidiestelsel is aan herziening toe, waarbij twee uitgangspunten gecombineerd zouden moeten worden: een restauratieregeling enerzijds en een onderhoudsregeling anderzijds.
- Voorlichting en public relations. Dit impliceert tevens het creëren van een breed draagvlak voor monumenten en cultuurhistorische waarden bij bestuur, ambtelijk apparaat, bewoners en bedrijven.

De gemeente Roosendaal bezit momenteel 79 rijksmonumenten (inclusief complexen) en 126 gemeentelijke monumenten. Daarnaast zijn 792 panden in het Monumenten Inventarisatie Project opgenomen. Momenteel worden deze panden in een quick scan nader bekeken. De quick scan zal leiden tot voorstellen omtrent de aanwijzing van panden op de gemeentelijke monumentenlijst, de aanwijzing van beeldbepalende of beeldondersteunende panden, de aanwijzing van gemeentelijke stads- en dorpsgezichten en de aanwijzing van beeldbepalende ensembles waar extra Welstandstoezicht (middels Welstand+) wenselijk is.

Consequenties voor het welstandsbeleid

De gemeente Roosendaal is momenteel bezig met de ontwikkeling van een Monumentennota. Het is van belang deze nota inhoudelijk af te stemmen op de welstandsnota. Hierbij zal het voornamelijk gaan om inhoudelijke ondersteuning bij het waarborgen en handhaven van eventuele cultuurhistorische waardevolle objecten, ensembles, gebieden of structuren, voor zover dat met behulp van een welstandsnota mogelijk is.

3.1.5

Reclamebeleid

De Nota buitenreclame van de gemeente Roosendaal en Nispen uit 1996 verwoordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van buitenreclame. In deze nota maakt het restrictieve reclamebeleid, waarbij het accent slechts lag op reguleren, plaats voor een meer selectief gericht reclamebeleid. De bestuurlijke beleidslijn hierbij is: (1) evenwichtige buitenreclame en (2) de buitenreclame moet passen in het straatbeeld. Een verzorgd stadsbeeld moet gewaarborgd blijven, waarin bij een stedelijke allure een eigen plaats is voor buitenreclame.

De volgende leidraad wordt bij het reclamebeleid gehanteerd. Vanuit het primaat van het garanderen van de kwaliteit van de openbare ruimte, is als afgeleide doelstelling gekozen voor reclameoptimalisatie. Hierbinnen liggen, ingegeven door randvoorwaarden vanuit vakdisciplines, accenten op het selectief toestaan en het beperkt aantal reclamevormen en aantal objecten per medium. Voor de resterende geboden exploitatiemogelijkheden is het streven gericht op zo hoog mogelijke afdrachten (winstmaximalisatie). De nota bevat op basis van bovenstaande beleidslijn specifieke richtlijnen per reclamemedium met een onderscheid tussen bestaande en nieuwe ontwikkelingen.

Consequenties voor het welstandsbeleid

Voor het beoordelen van aanvragen voor reclame-uitingen worden tot heden de richtlijnen uit de Nota buitenreclame, de algemene welstandscriteria uit de bouwverordening en eventuele criteria uit beeldkwaliteitplannen, gebruikt. Voor reclame-uitingen heeft het de aanbeveling om in de welstandsnota een separaat beoordelingskader op te nemen. Hierin kunnen voor specifieke gebieden en situaties welstandscriteria voor reclames worden geformuleerd afgestemd op de huidige beoordelingskaders.

3.2

Ruimtelijke inventarisatie en analyse

Naast het bestaande ruimtelijk kwaliteitsbeleid levert de huidige ruimtelijke opbouw en kwaliteit van de gemeente Roosendaal de tweede bouwsteen voor een ruimtelijke visie en gebiedsindeling. Om een indruk te krijgen hoe de bebouwde kernen aansluiten op de omgeving, worden in deze ruimtelijke analyse de oude en bestaande structuren van het landschap en de kernen nader beschouwd. Het landschap vormt hierbij als het ware de 'ruggengraat' van de bebouwingsconcentratie en het verkavelingspatroon van het stedelijk gebied. Achtereenvolgens geven een landschapsanalyse en een analyse per kern nader inzicht in de ruimtelijke structuur en kwaliteit van Roosendaal.

3.2.1

Landschapsanalyse

Het landschap is sterk bepalend voor de ruimtelijke structuur van de gemeente. De kwaliteit van het stedelijk gebied wordt immers versterkt door de kwaliteiten van het bestaande landschap. De landschapsanalyse is opgebouwd uit de volgende drie kenmerken:

- I. Landschappelijke karakters;
- II. Structuren;
- III. Functies.

I. Landschappelijke karakters

De stad Roosendaal is gelegen in een zeekeleigebied. De overgang van zand naar klei vormt tegelijkertijd de overgang van relatief hoog naar lager en van droog naar natter terrein. De op korte afstand voorkomende verschillen in bodemgesteldheid bieden de mogelijkheid tot ontwikkeling van een grote soortenrijkdom. Ook het in cultuur genomen landschap kent een grote variatie.

De hooggelegen zandgronden zijn infiltratiegebieden. Er vindt verdroging plaats van de hogere zandgronden en de kwelafhankelijke gebieden door grondwateronttrekking en door beregening in de landbouw. Daarnaast leiden versnelde waterafvoer en de toename van verhard oppervlak tot verminderde infiltratie.

Ten zuiden van Roosendaal ligt het waterwingebied Borteldonk. Deze onttrekkingen betreffen het diepe grondwater en vinden plaats in het tweede en derde watervoerende pakket.

De dekzanden worden doorsneden door vele beken. Ze lopen overwegend van zuid naar noord en monden uit in de Steenbergse en Roosendaalse Vliet. De afwatering gebeurt via sloten die samenkomen in de beeklopen en turfvaarten. De kunstmatige aangelegde turfvaarten zijn grotendeels gegraven in de 15^e eeuw om de gewonnen turf uit de veengebieden naar de steden te vervoeren. Aan de zuidzijde van Roosendaal bevindt zich het Rozenven en Visdonk.

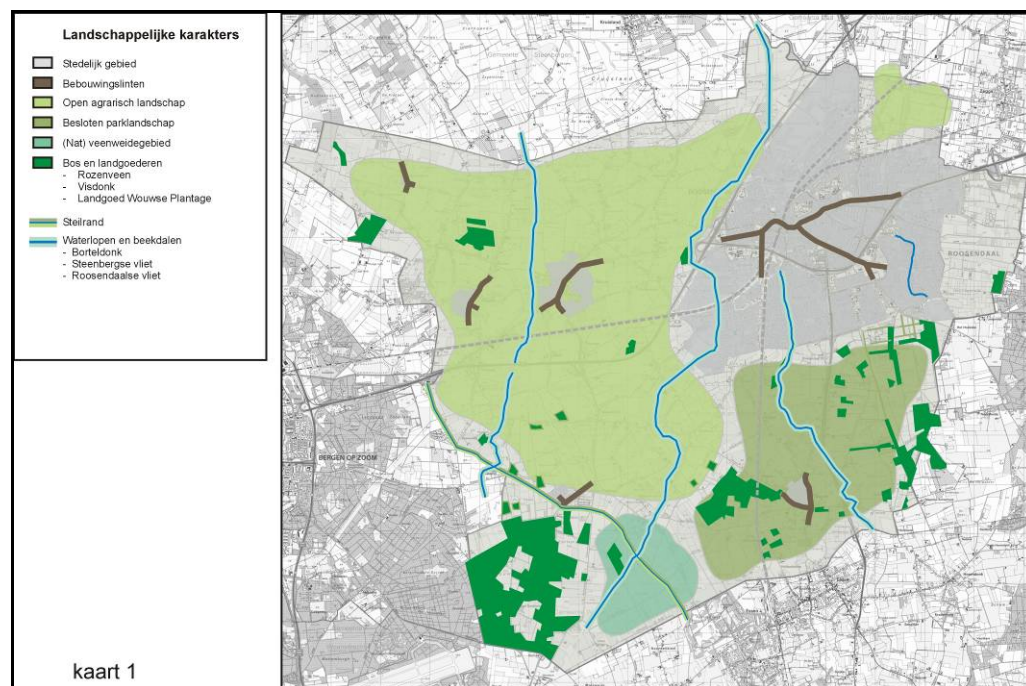
Ten oosten van Roosendaal liggen de Rucphense bossen. Het zijn waardevolle gebieden voor bosvogels en worden tevens gebruikt als recreatiegebieden. Binnen deze bossen komen vennen en stuifzanden voor met ecologische waarde. De A17 en A58 en de spoorlijnen vormen barrières in de ecologische structuur.

Het gebied rondom Wouw wordt gekenmerkt door een relatief open agrarisch landschap. Op de golvende dekzanden ligt een netwerk van kleine wegen met wegbeplanting, akkers, verspreid gelegen agrarische bebouwingslinten en de bij ruilverkaveling gehandhaafde houtwallen en -singels. Op de oude akkergronden rondom Wouw is dit landschap grotendeels intact en om die reden waardevol. Het stelsel van houtwallen, -singels en wegbeplantingen heeft hier een ecologische waarde voor vlinders, vleermuizen en knaagdieren.

Veel beken lopen nog maar amper herkenbaar in het landschap. De landbouwgronden lopen door tot aan de beek, de oevers zijn steil, de beken zelf smal en in de meeste gevallen rechtgetrokken. Vandaag de dag hebben ze slechts een kleine ecologische waarde, maar wel grote ecologische potenties.

Het stedelijke gebied maakt deel uit van de Brabantse Stedenrij en is gelegen in de overgang van dekzand naar klei in de noord-oostzijde van de gemeente. Het stedelijk karakter is voornamelijk in de stad Roosendaal waar te nemen.

Kaart 1 toont het landschappelijke karakter van het Roosendaalse grondgebied.



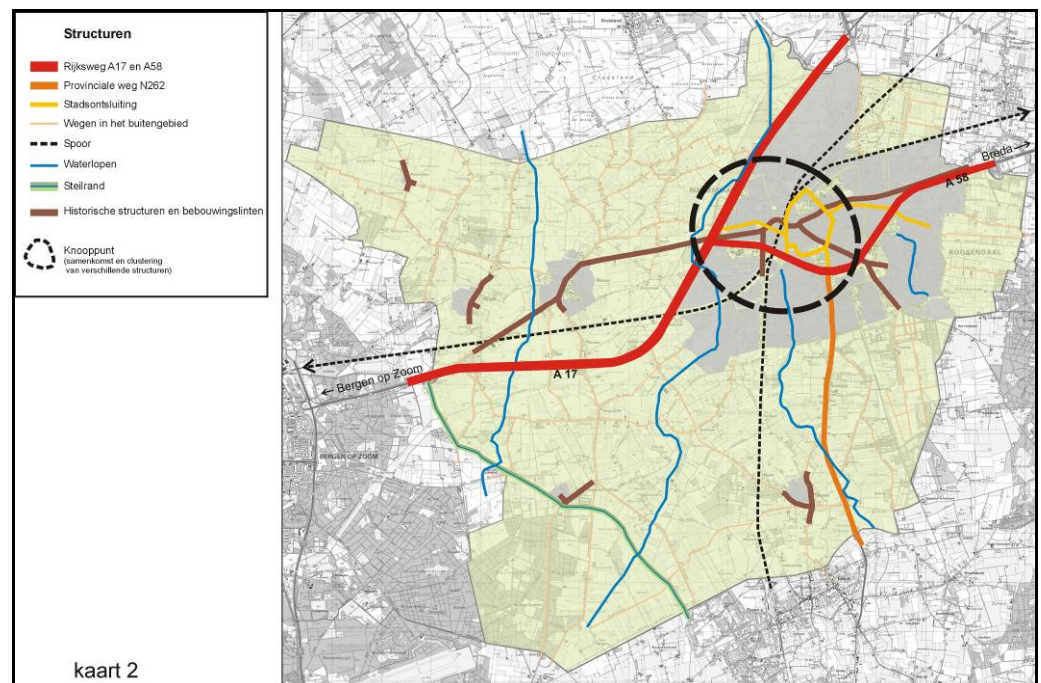
Kaart 1: Landschappelijke karakters van de gemeente Roosendaal

II. Structuren

De structuur van de gemeente Roosendaal (kaart 2) wordt bepaald door enerzijds enkele infrastructurele werken en anderzijds het landschappelijke karakter. De gemeente wordt door deze routes als het ware gevierendeeld.

Ten noordoosten van de stad Roosendaal ligt een knooppunt dat is samengesteld uit een verscheidenheid aan functies (infrastructureel, spoor en historische bebouwingslinten). Een belangrijke ruimtelijke structuurdrager en tevens een begrenzing vormt de autosnelweg A17. Deze rijksweg ligt aan de westzijde van de stad en vormt de overgang tussen het landelijke en het stedelijke karakter. Het spoortracé en de A58 doorkruisen de stad en vormen barrières. Met name de A58 kan gezien worden als een losstaand element in het stedelijk gebied. Deze rijksweg is aan weerszijden afgekaderd door middel van een geluidsscherm. Op strategische plekken langs de A58 zijn oriëntatiepunten ontstaan in de vorm van bouwwerken. De historische route van Breda naar Bergen op Zoom is duidelijk te onderscheiden en drukt een belangrijke stempel op de beeldvorming.

Aan de zuid-, zuidwest- en westkant van de stad ligt het buitengebied. Het buitengebied van de gemeente heeft een uitgesproken landelijk karakter. Het vormt het woonwerkgebied van agrariërs en doet in toenemende mate dienst als uitloopzone van het stedelijke gebied. De ruimtelijke structuurdragers (spoortracé noord-zuid en oost-west) vormen samen een visuele, ruimtelijke en fysieke barrière.



Kaart 2: Strukturelementen gemeente Roosendaal

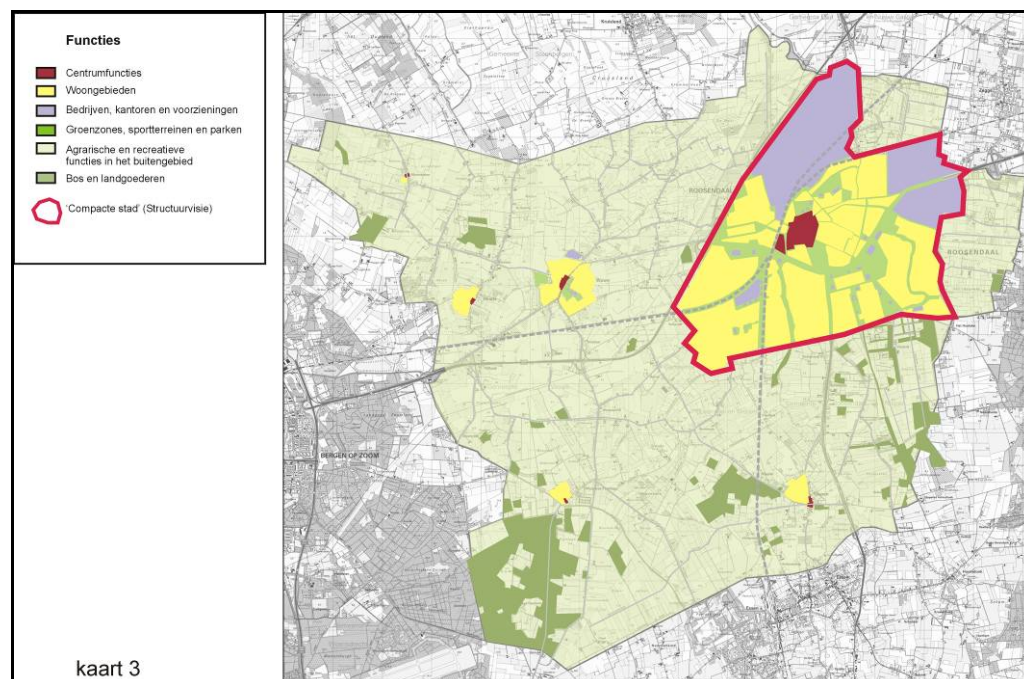
III. Functies

De functionele (kaart 3) en ruimtelijke structuur worden getypeerd en gekarakteriseerd door de diverse voorzieningen. Het buitengebied wordt getypeerd door de functies woonwerk, recreatie en landschap. De gemeente Roosendaal bestaat uit de stad Roosendaal met daar omheen de dorpen in het landelijk gebied met weilanden en agrarische bebouwing. De dorpen bestaan uit historische lintbebouwing. Deze dorpen groeiden voornamelijk in de 18^e en 19^e eeuw en werden kort na WO II opnieuw bebouwd.

Het principe van de compacte stad heeft de laatste jaren geleid tot een sterk verhoogde woningbouwproductie in het bestaande stedelijke gebied (voornamelijk binnenstad Roosendaal). Het landelijke gebied met bestaande landbouw- en (natuur)landschappelijke functies wordt beschermd. Bovendien wordt gestreefd naar mogelijkheden voor herschikking van de openbare ruimte door een compacter ruimtegebruik en waar nodig revitalisering en toevoeging van nieuwe functies. Nieuwe woningbouwlocaties moeten aansluiten op de behoeften van specifieke doelgroepen en zullen een voldoende gedifferentieerd aanbod moeten bevatten.

De bedrijven, kantoren en voorzieningen liggen hoofdzakelijk in de stad Roosendaal. Er bestaat een duidelijk onderscheid tussen de groot- en kleinschalige bedrijvigheid. De grootschalige bedrijven zijn gesitueerd aan de rand van Roosendaal op de bedrijventerreinen Borchwerf en Majoppeveld. De kleinschalige bedrijvigheid is te vinden in de binnenstad van Roosendaal. De binnenstad kenmerkt zich door kleine werkplaatsen en dienstverlenende bedrijven en instellingen. De bebouwing aan de Stationsstraat en de Brugstraat vormt een gebied met een verscheidenheid aan kantoorachtige activiteiten.

Het Roosendaalse kernwinkelgebied omvat winkelcentrum Roselaar, het Roselaarplein, de noordzijde van de Nieuwe Markt, de Passage, de Raadhuisstraat en winkelcentrum Biggelaar, alsmede de dr. Braberstraat, de zuidzijde van de Markt en de zuid-/zuidoostzijde van de Nieuwe Markt. In het kernwinkelgebied ligt een concentratie aan winkelvoorzieningen en heerst een optimaal klimaat voor (recreatief) winkelen.



Kaart 3: Functionele structuur gemeente Roosendaal

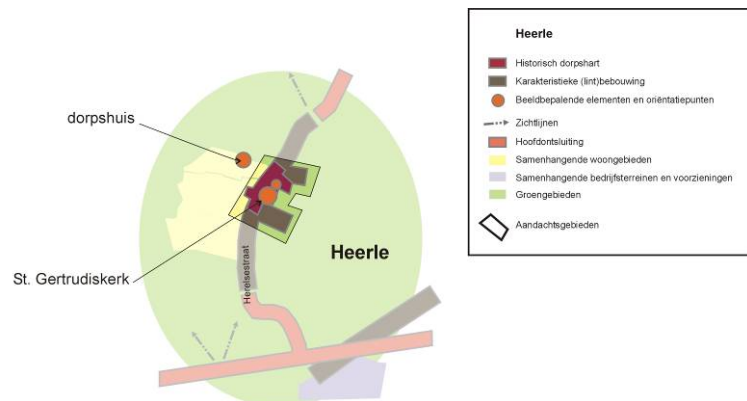
3.2.2

Analyse van de kernen

Het stedelijk gebied van de gemeente Roosendaal bestaat uit de centrale stad Roosendaal en de omliggende (kleinere) kernen Heerle, Moerstraten, Nispen, Wouw en de Wouwse Plantage. In het navolgende deel worden de bebouwingkernen gekarakteriseerd aan de hand van de aspecten: historische ontwikkeling, functies, verstedelijking, ruimtelijke structuur, en bebouwing en beeld.

I. Heerle

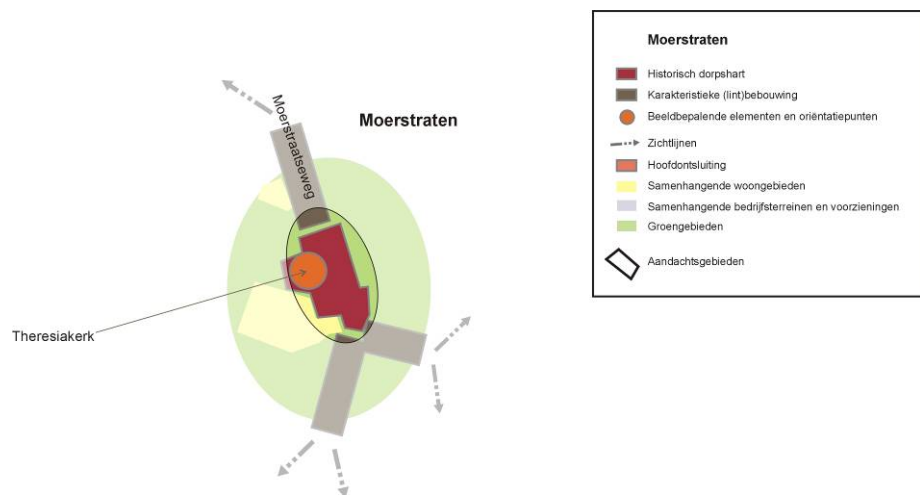
Historie	Organische gegroeide lintbebouwing uit de 18 ^e en 19 ^e eeuw.
Functies	Kleinschalige menging van functies langs de lintstructuur. Aan de spoorlijn op bedrijventerrein De Wijper overheerst de werkfunctie.
Verstedelijking	Heerle ligt ten noorden van het spoortracé Roosendaal – Bergen op Zoom en heeft kenmerken van een lintstructuur. De bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in 1 of 2 veelal verticaal gelede bouwlagen met kap. De bouwvorm is gevormd door een landschappelijke onderlegger en biedt ruimte voor flexibele invulling en heeft een relatie met het landschap.
Ruimtelijke structuur	De ruimtelijke structuur van de kern Heerle kenmerkt zich door een lintstructuur. Typerende kenmerken zijn de planmatige buurten achter de lintbebouwing en de randen die fraaie overgangen naar het open landelijk gebied vertonen.
Bebouwing en beeld	Beeldbepalende elementen zijn de lintbebouwing, de spoorlijn en het kassenlandschap. De karakteristieke bebouwing bevindt zich hoofdzakelijk langs de Herelsestraat. Het postservicepunt, het dorps huis en de St. Gertrudiskerk hebben grote invloed op de beeldvorming van Heerle. De neutrale gebieden zijn de planmatige buurtjes. Aan de Lindestraat is een groenzone gesitueerd. Kenmerkend zijn de achtertuinen, die doorlopen in het agrarische landschap. De ruimtelijke begrenzing wordt gevormd door de westelijke watergang, vuilstort de Kragge en de spoorlijn.
Conclusie	De lintstructuur met de lintbebouwing als zelfstandig element met een diversiteit aan bebouwingstypen en -stijlen en het kassenlandschap zijn de belangrijkste kenmerken van Heerle.



kaart 4

II. Moerstraten

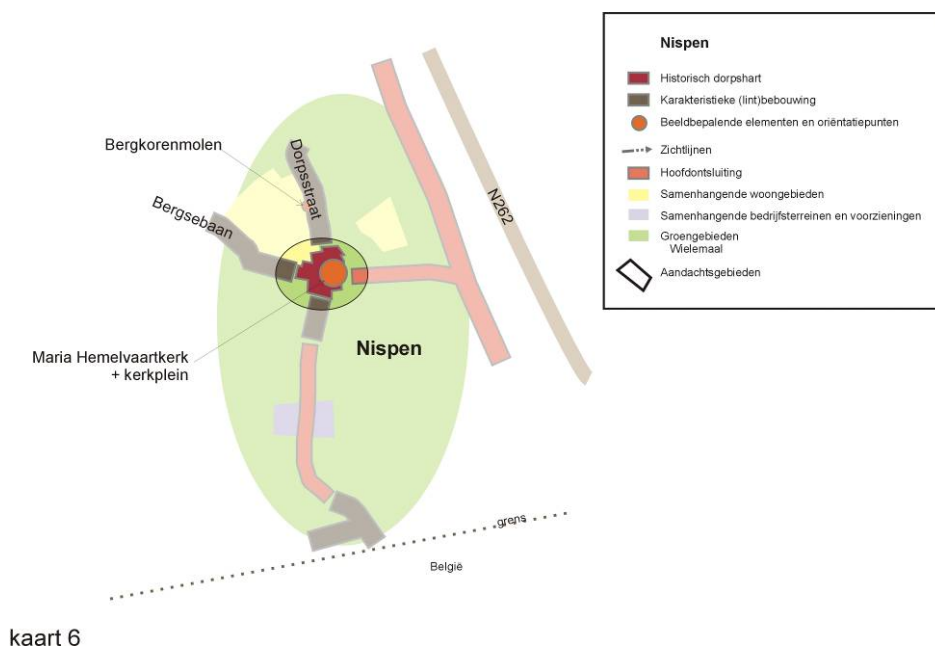
Historie	Het dorp Moerstraten ontleent haar naam aan de veenwinningen (moer=veen). In de loop van de 14 ^e eeuw begon in het gebied rond Moerstraten de turfnering en de verdere ontginning van de gronden.
Functies	Wonen in het landelijk gebied met de maatschappelijke voorzieningen aan de Moerstraatseweg in een kleinschalige menging van functies. Voorzieningen (kerk, basisschool) in het 'centrum' aan de Moerstraatseweg.
Verstedelijking	De bebouwing aan de Moerstraatseweg stamt van rond 1900. In de 2 ^e helft van de 20 ^e eeuw zijn woningbouw aan De Wever en de Gebrande Hoef.
Ruimtelijke structuur	Moerstraten maakt deel uit van het landschappelijke karakter in het noordwesten van de gemeente. Moerstraten presenteert zich primair als een verdicht wegdorp met uitwaaierende wegen met lossere bebouwing. De Moerstraatseweg is een verdicht gedeelte van de lintbebouwing. Hier bevinden zich grotendeels woonhuizen, terwijl aan de dorpsrand (deels voormalige) boerderijen staan.
Bebouwing en beeld	Het beeldbepalend element is de historische lintbebouwing, maar ook de Theresiakerk is een karakteristiek gebouw. De neutrale gebieden zijn de planmatige buurtjes. De weilanden aan de rand van het dorp hebben een groenfunctie.
Conclusie	Wonen in het landelijk gebied en een traditionele verstedelijking zijn belangrijke items voor Moerstraten. De belangrijkste elementen zijn de Theresiakerk en het dorpslint.



kaart 5

III. Nispen

Historie	Nispen werd voor het eerst in 1157 op een oorkonde vermeld, maar bestond eerder en had toen al een eigen kerk. Het grondgebied was uitgebreid en omvatte naast het huidige Roosendaal en Zegge ook de Belgische gemeenten Essen en Kalmhout.
Functies	Kleinschalige menging van functies aan een lintstructuur.
Verstedelijking	Recente ontwikkelingen aan oostzijde; voor het overgrote deel is het een naoorlogse woonwijk.
Ruimtelijke structuur	Nispen is gelegen in het zuiden van de gemeente tegen de Belgische grens. Het dorp bestaat uit twee lintstructuren met het kerkplein als knooppunt. Hier bevinden zich ook de voorzieningen, zoals kerk en horeca.
Bebouwing en beeld	Beeldbepalende elementen liggen met name in de dorpskern aan het Kerkplein. De voorzieningen alhier zijn eveneens beeldbepalende bebouwingselementen. Hier staat ook de kerk H. Maria Hemelvaart, een karakteristiek gebouw met historische betekenis. De kerk staat in het hart van het dorp, ligt aan groen element/ sportterrein en vormt een oriëntatiepunt. De molen aan de Smidsakker is een markeerpunt met een hoge attractieve waarde. De karakteristieke bebouwing bevindt zich aan het Kerkplein, maar ook aan de Bergsebaan staan enkele karakteristieke panden. De neutrale gebieden zijn de planmatige buurtjes. In het noordelijke deel aan de Bosakker vindt kleinschalige bedrijvigheid plaats. De 'Wielewaal' vormt het groene hart in het stedelijke gebied. De grenzen zijn de Watermolenbeek en de N262 (oost), de Belgische kern Essen (zuid) en de Noord-zuid spoorlijn (west).
Conclusie	Het Kerkplein, de Bergsebaan, de Dorpsstraat en de molen vormen de belangrijkste karakteristieken van Nispen.



IV. Roosendaal

Historische ontwikkeling

De kern van Roosendaal is ontstaan uit de oudere gehuchten Langdonk, Hulsdonk en Kalsdonk, die uiteindelijk opgegaan zijn in het stedelijke gebied van Roosendaal. De nederzetting ontwikkelde zich rond een langgerekt driehoekig marktplein dat haaks op de Molenbeek lag. Later werd hier een overslaghaven voor turf gegraven. Aan de doorgaande wegen ontstond vanaf de vijftiende eeuw lintbebouwing. De omliggende gehuchten werden zo geleidelijk bij het dorp getrokken. Pas in de tweede helft van de 19^e eeuw kende Roosendaal een opleving en een periode van groei door de aanleg van de spoorlijn en de vestiging van industrie. De bestaande linten verdichtten zich en Roosendaal breidde uit.

Functies

De stad Roosendaal bezit een verscheidenheid aan functies. De belangrijkste voorzieningenconcentratie bevindt zich in het centrum en is gericht op de winkel- en horecafunctie. De sociaal maatschappelijke voorzieningen zijn verweven met de winkel- en horecafuncties. De industrieterreinen zijn langs de grote infrastructurele werken gesitueerd en liggen veelal aan de rand van de stad. Voor de sportvoorzieningen geldt een andere opzet. Deze voorzieningen, zijn voor het overgrote deel gelegen in de woonwijken. Overige functies, wonen en werken komen verspreid over de gehele stad voor.

Verstedelijking

De stad Roosendaal is opgebouwd rondom de binnenstad en dateert uit de periode na 1800, hoewel het grootste gedeelte daarvan van vrij recente datum is. Als gevolg hiervan profileert de Roosendaalse binnenstad zich niet als een monumentale binnenstad.

In de periode tot 1940 vindt vooral verdichting van de bestaande bebouwing en uitgroei van de bestaande lintbebouwing plaats. Na de Tweede Wereldoorlog is de wijk Kalsdonk tot stand gekomen als grotere planmatige opzet. In deze periode heeft ook de grootschalige stadsuitleg plaatsgevonden. Het zwaartepunt van deze uitleg ligt ten oosten (Kortendijk) en ten zuiden (Langdonk, Kroeven) van de binnenstad. Door diverse ontwikkelingen komt begin jaren zestig het zwaartepunt van de binnenstad steeds meer in zuid- en zuidwestelijke richting te liggen. Recentelijk is de wijk Weihoek gerealiseerd.

Bebouwing en beeld

De beeldbepalende elementen van Roosendaal zijn voornamelijk gelegen in de binnenstad en de zone langs de A58. In het huidige stedelijke weefsel van de binnenstad zijn enkele kenmerkende eenheden te onderscheiden. Dit zijn de oude lintstructuren, de markten, de groene, enigszins verborgen parken en tuinen en de spoorlijn. Ondanks het feit, dat de eenheden niet altijd even gaaf zijn, zijn ze toch duidelijk gearticuleerd door bebouwing, wanden en hoogten. Begeleiding van ruimtes door groen komt zelden voor.

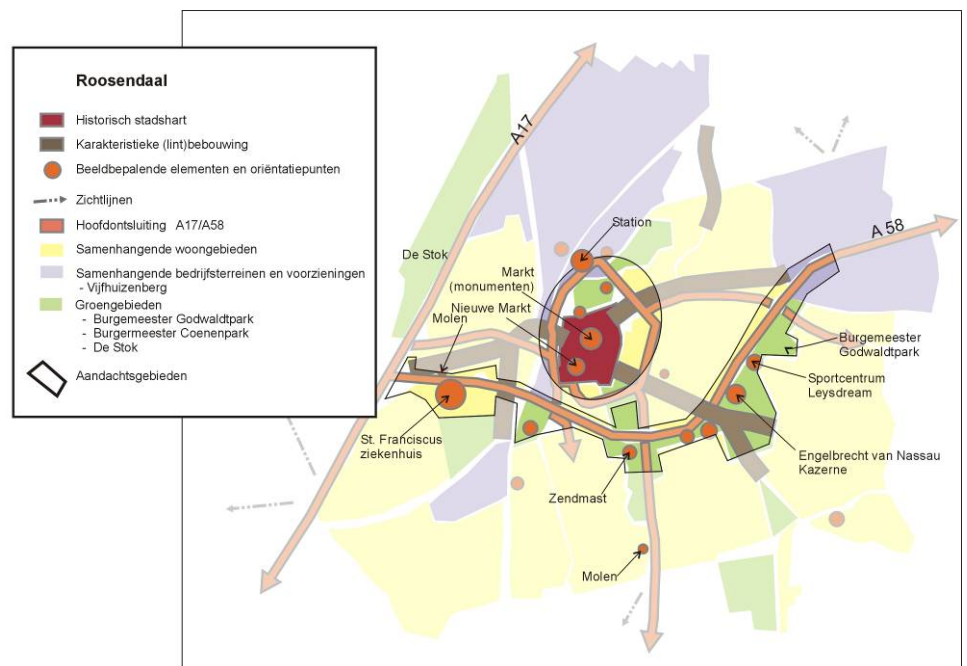
Langs de A58 is in tegenstelling tot de andere lijnstructuren een zone ontstaan waar de diverse elementen ingebed zijn in de groenstructuur. De A58 is een infrastructureel werk dat omkaderd is en waaraan markante bouwwerken (Ziekenhuis Sint Franciscus) zijn gelegen. Het Vrouwenhof en het Burgemeester Godwaldtpark zijn grote groenvoorzieningen die de zone begeleiden. De karacteristieke bebouwing is hoofdzakelijk in de oudere woonwijken gesitueerd. De historische lintbebouwing bestaat grotendeels uit karakteristieke panden. De neutrale gebieden zijn de planmatige buurtjes.

De industrieterreinen Borchwerf en Majoppeveld liggen aan de rand van Roosendaal en hebben een divers karakter. Zware industrie is hier gecombineerd met logistieke bedrijfsvoering en hoogwaardige kantoorlocaties. De bedrijventerreinen liggen hoofdzakelijk in het stedelijke gebied en hebben veelal zichtlocaties aan het spoortracé.

Roosendaal wordt begrensd door de A17 in het westen en door het landelijk gebied van de gemeente Halderberge aan noord- en oostzijde. De zuidzijde van de stad loopt over in het open landschap.

Conclusie

Roosendaal kent een relatief korte geschiedenis, wordt intensief gebruikt voor diverse functies en heeft een dynamische verstedelijking die ook wordt vertaald in een dynamische welstandssituatie, met mogelijkheden voor vernieuwing beargumenteerd vanuit de aanwezige kwaliteiten. De belangrijkste structuurdragers (lintstructuur, infrastructuur werken en A58-zone) zijn, vanwege hun omvang en continuïteit, van grote invloed op de ruimtelijke opbouw van de stad en daarmee op de identiteit en beleving van Roosendaal.



kaart 7

V. Wouw

Historie

Ontstaan als tiendakkerdorp en door de gunstige ligging op de weg van Bergen op Zoom naar Breda uitgegroeid tot een groter dorp met een verbrede weg en een niet-agrarische marktplein. In de 18^e en 19^e eeuw groeide Wouw met een concentratie van niet-agrarische lintbebouwing. De dorpsstructuur en bebouwing zijn nog grotendeels intact. Een klein deel van de kern is na verwoesting in WO II bebouwd met woonhuizen en winkels.

Functies

Kleinschalige menging van functies langs de lintstructuur.

Verstedelijking

In de 20^e eeuw vonden veel inwoners werk in de handel en industrie in de omliggende plaatsen en werkte niet langer het merendeel in de agrarische sector. Wouw is een rustig forensendorp, waarvan veel inwoners in de dienstverlenende sector werken.

Bebouwing en beeld

Beeldbepalende elementen liggen primair in de dorpskern aan de Roosendaalsestraat, maar ook de voorzieningen aan de Kloosterstraat, de Lambertusschool, de 2 gebouwen van het voormalig gemeentehuis, het Klooster en de 'doktersvilla's' zijn beeldbepalende bebouwingselementen. De St. Lambertuskerk op de kop van de Markt is een gebouw met grote historische betekenis. De kerk staat in het hart van het dorp, ligt aan de Markt en heeft een oriënterende functie. Een ander oriëntatiepunt is de molen aan de Akkerstraat buiten het dorp. De karakteristieke bebouwing is gesitueerd tussen de Nieuwstraat, Schoolstraat, Torenplein en Markt. Ook aan de gehele Roosendaalsestraat staan karakteristieke panden. De neutrale gebieden zijn de planmatige buurtjes en bedrijventerrein De Donken. Naast bebouwde gebieden zijn er in Wouw enkele groengebieden met het Catharinapark als meest opvallende element. De Molensingel is omgeven door groen en biedt ruimte voor fietspaden in een groene setting. De sportvoorzieningen, gecombineerd met de begraafplaats, liggen aan de rand van het dorp. De Smalle Beek oost- en westzijde) en de spoorlijn Bergen op Zoom – Roosendaal (zuid) zijn begrenzingen.

Conclusie

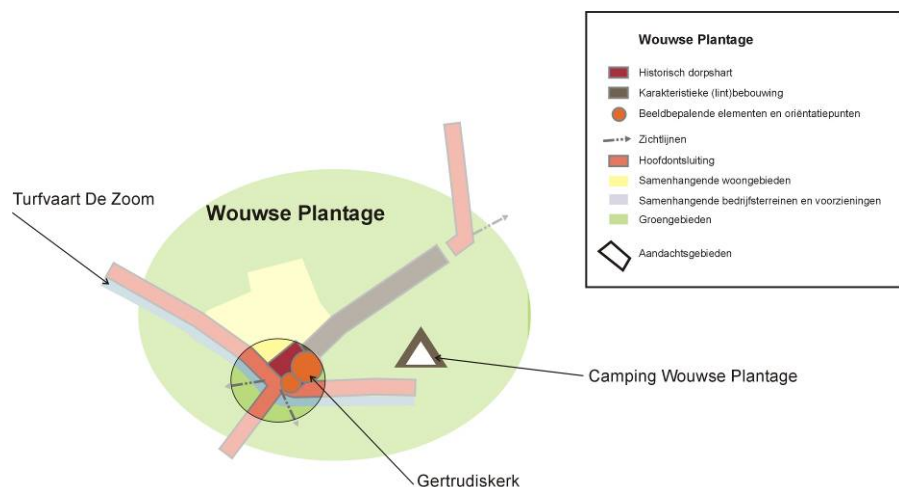
Opmerkelijk en van cultuurhistorisch belang is de Markt en de bebouwing die de wanden van deze ruimte vormt. Deze bebouwing (Lambertuskerk) versterkt het historische dorpskarakter vanwege de monumentale waarde. Het Catharinapark vormt door de grotere parkachtige setting juist een tegenhanger van het dorpse karakter. De overige woonbuurtjes hebben een sterk tijdverbonden architectonische stijl, die vraagt om een dynamisch aanpak.



Kaart 8

VI. Wouwse Plantage

Historie	Organische gegroeide lintbebouwing uit de 18 ^e en 19 ^e eeuw.
Functies	Kleinschalige menging van functies langs de lintstructuur.
Verstedelijking	Het oorspronkelijke karakter van het dorp wordt getypeerd door de hoofdstraat in een groene setting en de identiteit van de gebouwen. Het dorp is sterk verweven met het natuurlandschap en het plantagecentrum.
Ruimtelijke structuur	Wouwse Plantage kenmerkt zich door de lintstructuur. Het organisch gegroeide lint kent een brede profielindeling en ligt aan zuidwestelijke zijde in een natuurlandschap met cultuurhistorische waarden. De Plantagebaan wordt aan weerszijden begeleid door een groene zone. Een belangrijk kenmerk hierbij is dat achter de lintbebouwing planmatige wijken zijn gebouwd en dat de randen fraaie overgangen naar het open landelijk gebied vertonen.
Bebouwing en beeld	Het beeldbepalende element is de entree naar het Plantage Centrum in de vorm van de historische lintbebouwing (Plantagebaan) en de bijbehorende uitstraling. Andere elementen zijn camping 'Wouwse Plantage', de Pastorie, de kerk en de Oude Schuur. De turfvaart De Zoom vormt de overgang tussen het stedelijk en landelijk gebied. Deze overgang versterkt de beeldvorming tussen deze gebieden. De karakteristieke historische lintbebouwing bestaat uit afzonderlijke karakteristieke panden en de St. Gertrudiskerk. De sfeer rondom deze panden wordt versterkt doordat veel panden zijn gerestaureerd. De neutrale gebieden zijn de planmatige buurtjes. De turfvaart vormt een ruimtelijke begrenzing.
Conclusie	Het belangrijkste element is de rechte structuur van de openbare ruimte en de aanliggende bebouwing van de Plantagebaan. Andere beeldbepalende elementen zijn de Pastorie, de St. Gertrudiskerk, de Oude Schuur en de camping.



kaart 9

3.3

Gebiedsindeling en welstandsniveaus

3.3.1

Ruimtelijke visie

De visie vormt een vertaling van de ruimtelijke analyse (§ 3.2) en het gemeentelijk beleid ten aanzien van de gewenste ruimtelijke verschijningsvorm (§ 3.1). Diverse gemeentelijke en regionale beleidsdocumenten bieden hiervoor reeds enkele algemene uitgangspunten. In deze paragraaf zijn deze uitgangspunten nader uitgewerkt als basis voor het welstandsbeleid. De belangrijkste aandachtspunten en kenmerken van de gemeente Roosendaal t.b.v. een ruimtelijke visie voor het welstandsbeleid zijn:

- De aanwezige route of oude lintstructuur met zijn karakteristieke samenhang, materialisatie en bouw typologie;
- De sterke aanwezigheid van infrastructurele werken c.q. spoor en snelwegen;
- Ruimtelijke verbetering van de binnenstad gericht op behoud van het historische Y-vormige lint, de Ring, het mozaïek van stadsblokken, de pleinen en parken en de hiërarchie tussen deze vier structurerende elementen.
- Compacte ontwikkeling van Roosendaal met aandacht voor herstructurering (ROS 2030).
- Roosendaal als compacte stad met een uitstraling van moderne architectuur en stedenbouw (Structuurvisie Plus).
- Toevoeging van enige bebouwing in het parklandschap bij Nispen is alleen mogelijk als er sprake is van de versterking van de hoofdfuncties van het gebied (landbouw en natuur) en het landschap.
- De duidelijke historische identiteit en relatieve homogeniteit van de diverse wijken en stadsdelen van Roosendaal en de andere kernen behouden en benutten.
- Landschap; het landschap is van groot belang voor de identiteit van de gemeente. In het overgrote deel van de gemeente zijn de historisch gevormde elementen nog waar te nemen. Een goede inpassing in het landschap is daarom wenselijk.
- Zorgvuldig omgaan met bebouwing in het landschap.
- Relatie tussen de kernen en het landschap; voor de toekomstige ontwikkeling is het van belang om de integratie met het omliggende landschap als uitgangspunt te nemen. Geleidelijke overgangen van landschap naar kern, waardoor de kleinschaligheid van de kernen wordt benadrukt, hebben de voorkeur. Bestaande zichtlijnen en oriëntatiepunten dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

Uitgangspunten welstandstoezicht

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen, en is dus met name een politieke keuze. In de volgende paragrafen wordt een ruimtelijke opbouw voorgesteld, vertaald in een gebiedsindeling en welstandsniveaus als aanzet voor een gebiedsgericht en selectief welstandsbeleid.

3.3.2

Gebiedsindeling

Doorgaans worden gebieden met dezelfde functie, (bebouwings)kenmerken en -eigenschappen geformuleerd. Hiervoor worden voor de uiteindelijke welstandsnota gebiedsgerichte toetsingskaders opgesteld met een gedegen gebiedsbeschrijving, een waardebeoordeling, het vigerend ruimtelijk beleid en de welstandscriteria. In deze paragraaf wordt een gebiedsindeling gepresenteerd, die de ruimtelijke kapstok vormt voor de gebiedsgerichte welstandscriteria in hoofdstuk 5.

Gebieds- en structuurthema's

Gebaseerd op de analyse en de ruimtelijke visie is op de kaart op de linkerpagina een weergave gegeven van de ruimtelijke opbouw zoals die voor Roosendaal denkbaar is. De opbouw van Roosendaal bestaat enerzijds uit een aantal gebiedsthema's zoals centra, woon- en werkgebieden en het buitengebied en anderzijds uit enkele belangrijke structuurdragers zoals het spoor, de stadsentrees en de bebouwingslinten. Deze structuurdragers begrenzen en/ of doorkruisen de gebiedsthema's en hebben vaak een cultuurhistorische, landschappelijke en/ of functionele betekenis. Met deze clustering van gebieds- en structuurthema's kan voor vergelijkbare gebieden in de welstandsnota een eenduidig beoordelingskader geformuleerd worden. Voor het welstandsbeleid is het van belang de zelfstandigheid of juist verwevenheid van functies, gebieden en structuren te onderkennen.

Bij het benoemen van de gebieden is uitgegaan van de huidige situatie. De gebiedsuitwerking in de welstandsnota zal dan ook gericht zijn op de bestaande context. In de welstandsnota zullen voornamelijk geen welstandscriteria worden opgenomen voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig en architectonisch plan aan ten grondslag ligt. Waar mogelijk zullen in de welstandsnota, op basis van bestaande stedenbouwkundige plannen, de ambities, stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor deze gebieden worden aangegeven.

Om inzicht te geven in de diverse gebiedsthema's worden op de volgende pagina's alle gebieds- en structuurthema's nader gedefinieerd. De gebieden en structuren worden omschreven door middel van een karakterschets. Deze karakterschets is een bondige weergave van de belangrijkste en overheersende beeldbepalende kenmerken en eigenschappen van het gebied. Door inbreidingen, sloop en nieuwbouw kan het voorkomen dat de diversiteit in een gebied zodanig groot is, dat een eenduidige typering moeilijk aan te geven is. Desondanks zullen hiervoor de oorspronkelijke of overheersende kenmerken en eigenschappen doorslaggevend zijn in de benoeming van een gebied.

De ligging van de diverse gebieds- en structuurthema's is aangegeven op een drietal kaarten achter in dit boekwerk. Op deze kaarten is op A4-formaat de gebiedsindeling voor respectievelijk de gehele gemeente (overzichtskaart), de stad Roosendaal en de overige kernen weergegeven. Achterin deel B van deze welstandsnota - welke de gebiedsgerichte beoordelingskaders bevat - zijn grote kaarten op A0-formaat opgenomen, waarop duidelijk de exacte grenzen van de gebieds- en structuurthema's zichtbaar zijn.

Centrum

De historische kernen bieden een belangrijk inzicht in de (cultuur)historie van de gemeente. Voor de historische kernen dient het beleid daarom gericht te zijn op behoud en eventueel versterking van de bestaande cultuurhistorische kwaliteit. Het welstandsbeleid dient samen met het monumentenbeleid, het bestemmingsplan en overige relevante plannen een sluitend kader te vormen, dat een garantie geeft voor ontwikkeling van de historische kernen in positieve zin.

Eventuele ontwikkelingen in de kernen moeten worden geplaatst in de historisch en/ of landschappelijk waardevolle context. Daarbij is het niet de bedoeling dat er een sterk remmende werking uitgaat van het welstandsbeleid, maar moet het juist een uitdaging vormen om bij eventuele ontwikkelingen de kwaliteit te behouden en waar mogelijk of nodig te verbeteren.

Er zit uiteraard een verschil in de waardebeoordeling en welstandstoezicht van de kleinere dorpskernen ten opzichte van de historische binnenstad van Roosendaal. Dit verschil zal tot uiting komen in de uitwerking van de gebieden in de welstandsnota.

1. Centrum Roosendaal

Het belangrijkste centrum is de binnenstad van Roosendaal. Dit centrum bestaat uit twee delen: het oude gedeelte rondom de markt en het nieuwe gedeelte rondom de Laan van Brabant. Het centrumgebied kenmerkt zich door cultuurhistorische bebouwing afgewisseld met stadsvernieuwing en grootschalige voorzieningen, een verscheidenheid aan historische en eigentijdse bouwstijlen en diverse, veelal, openbare functies. Daarnaast is de openbaarheid en dynamiek van deze gebieden groter dan bijvoorbeeld in een woongebied. Met name de binnenstad vormt, vooral door de diversiteit aan functies, reclamevoeringen, architectuur en bouwmassa's, een aandachtsgebied als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit.

2. Centrum Wouw

Het centrumgebied kenmerkt zich door cultuurhistorische bebouwing. De dorpsbebouwing is geconcentreerd rondom de Markt en aan de Bergse- en Rosendaalsestraat. De markt bezit een historische sfeer, die ook visueel aantrekkelijk te noemen is door het beloop van de straten, de profielopbouw en het materiaalgebruik van de straten.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- diversiteit in gevelwanden
- positionering t.o.v. de rooilijn
- massa en maatvoering
- gevelkenmerken en -opbouw
- detaillering van gevel en dakvlak
- materialen en kleuren
- toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw
- reclametoevoegingen

Woongebieden

Binnen de wijken in Roosendaal en dorpsuitbreidingen bij de kleine kernen is voor het welstandsbeleid het behoud van de bijzondere eigen stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken het meest van belang. Dit betekent in planmatige uitbreidingswijken in Roosendaal een beleid gericht op het behoud van samenhang en tijdsbeeld, terwijl in dorpen juist de diversiteit en de relatie met het landschap van belang zijn.

3. *Dorpsuitbreidingen met gemengde woonbebouwing*

Rondom de dorpskernen Wouw, Heerle en Nispen hebben in de loop van de tijd verdichtingen plaatsgevonden met gemengde woningbouw, die aansluiten op de bestaande dorpsstructuren. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het resultaat hiervan is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur en gemengde functies.

4. *Stadsuitbreidingen met gemengde functies tot circa 1940*

Het Vrouwenhof, de Stationsbuurt en de Sint Josephbuurt zijn gebaseerd op bestaande verkaveling aansluitend op de oude historische uitvalswegen naar de historische bebouwingkernen Langdonk, Hulsdonk en Kalsdonk. Deze planmatige uitbreidingswijken worden getypeerd door arbeiders- en middenstandswoningen. Ze zijn kleinschalig en hebben voornamelijk 1 à 2 bouwlagen met kap of plat dak en vertonen samenhang per bouwblok.

5. *Parkachtige wonen / villaparken*

De wijken Parklaan/ Hoogstraat, Spoorstraat/ Van Coothlaan en Fatima hebben een grootschalig karakter met invloeden van diverse architectuuropvattingen uit eind 19^e en begin 20^e eeuw, en gemengde functies (wonen, detailhandel en kantoren). De bouwvorm wordt getypeerd door 1, 2 en soms 3 lagen met kap, topgevel, individueel, dubbel en in serie tot 5 aaneengesloten herenhuizen. Met parkachtige woongebieden worden ruim in het groen opgezette buurtjes bedoeld. De samenhang in het omgevingsbeeld wordt met name bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de veelal vrijstaande woningen en de groen ingevulde ruimte daartussen, zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan. De erven hebben een groen karakter met soms forse bomen. Ook het straatprofiel is relatief ruim en voorzien van opgaande beplanting. Elk gebied heeft zijn specifieke kenmerken met betrekking tot de architectuurstijl, de grootte van kavels en woningen, etc. De wijken zijn enigszins gemengd, waarbij soms ensembles van woningen aanwezig zijn met een sterke onderlinge visuele samenhang.

6. *Traditionele blokverkaveling (Wederopbouw 1945-1960)*

De wijken Keijenburg en Kalsdonk hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. De bebouwing is in de oorspronkelijke architectonische en stedenbouwkundige vorm met zorg ontworpen. Kenmerkend voor de wijk is het blokvormige stratenpatroon en het straatgericht wonen (soms buurtwinkels). Er is rust in het bebouwingsbeeld ontstaan door de eenvoudige, relatief kleinschalige, hoofdmassa's. De planmatige blokkenbouw, veelal stijl van Wederopbouw, Traditionalisme zoals Delftse School, bestaat uit voornamelijk twee bouwlagen met kap of plat dak afgewisseld door rij- en portiek-/ etagewoningen.

7. Moderne stempelverkaveling (1955-1975)

De wijken Kroeven en Westrand zijn gebouwd in de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw. Deze wijken kenmerken zich door de strokenverkaveling en de veelal gestempelde opzet van het stedenbouwkundig plan. De naoorlogse wijken zijn waardevol door de groene openbare ruimtestructuren, de stedelijke en sociale context en de gunstige strategische ligging ten opzichte van de stadscentra. De meest voorkomende bebouwingstypes zijn twee-onder-één kap woningen, rijenwoningen (woonhofjes) en (middel)hoogbouw, waarbij herhaling een belangrijke rol speelt.

8. Woonerven en introverte woongebieden (1970-1985)

De wijken Kortendijk en Langdonk zijn introverte woongebieden met een op woonerf of -hof gerichte verkaveling, een kronkelig en bochtig verloop van het stratenpatroon en verspringende rooilijnen. Het zijn voornamelijk rijtjeswoningen van 2 lagen met kap of plat dak. De diversiteit in bouwstijlen wordt veelal gekenmerkt door 'verhevigde plastic' en duurzaam materiaalgebruik (hout, steen etc.).

9. Thematische in- en uitbreidingen (1985-heden)

De afwisselende abstracte vormen in structuur en verkaveling en de themagerichte architectuur en inrichting, domineren het straatbeeld in de wijk Tolberg en Weihoek. De architectuur vindt plaats op buurtniveau. De diverse bouwstijlen (traditioneel, postmodern en veelal referenties naar verleden) zijn gericht op de woon- en wijkfuncties en hebben geresulteerd in experimentele woningtypen. De woningen zijn gerealiseerd door woningbouwverenigingen en projectontwikkelaars.

10. Individuele woningbouw

Het Sterrebos en omgeving en Laagveld zijn woonwijken met ruime kavels met ruime vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. De diversiteit aan architectuur is gerelateerd aan bouwperiode met zowel eigentijdse stijlen als stijlen geïnspireerd op landschappelijke, agrarische bouwstijlen. De woningen (sporadisch praktijk aan huis) zijn hoofdzakelijk ontwikkeld door individuele opdrachtgevers.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- mate aan samenhang in wijk, buurt, woonblok straat of woning
- behoud van ritmiek en herhaling
- positionering
- gevelkenmerken en -geleding
- toevoegingen aan, op en/of bij hoofdgebouw
- materialen en kleuren

Bedrijven, kantoren en voorzieningen

In deze gebieden is voornamelijk de uitstraling van de bebouwing naar de omgeving toe van belang. Uitgangspunt is een goede balans tussen functionaliteit en beeldkwaliteit.

Welstandsbeleid dient vooral gericht te zijn op het behouden of bereiken van een bepaalde kwaliteit zonder de gebruiksmogelijkheden te beperken. Met name als het gaat om representativiteit van de bebouwing aan de randen of langs belangrijke routes is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

11. Stationsgebied

Het stationsgebied wordt gedomineerd door grootschalige bebouwing uit diverse bouwperiodes en is hoofdzakelijk gericht op de openbare functies. Bij het station heerst een grote mate aan openbaarheid en dynamiek.

12. Kantoren en voorzieningen

De bedrijventerreinen (Vijfhuizenberg en de kantoren langs de Bovendonk) liggen voornamelijk in het stedelijke gebied en hebben vaak zichtlocaties. De terreinen kenmerken zich door een verzameling van grootschalige bebouwing met hoofdzakelijk een openbare of commerciële functie zoals bedrijven, onderwijs, kantoren en industrie. De bebouwing in deze gebieden omvat zowel hoog- als laagbouw. Kenmerkend is dat er veelal sprake is vanzijdige oriëntatie van de gebouwen en een individuele utilitaire vormgeving van de verschillende objecten. Afhankelijk van de functie en bouwstijl is de uitstraling functioneel, sober en introvert, of juist expressief en representatief.

13. Bedrijven en industrie

De industrieterreinen (Borchwerf en Majoppeveld) liggen aan de rand van Roosendaal en hebben een divers karakter. De zware industrie is gecombineerd met logistieke bedrijfsvoering en hoogwaardige kantoorlocatie. De grootschalige bebouwing en/ of complexen hebben veelal een introvert karakter en een op functie gerichte uitstraling. In Borchwerf is zware industrie geconcentreerd rondom de haven. Majoppeveld is een gemengd bedrijventerrein met bedrijven met bedrijfswoningen en hertenkampen.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- identiteit en representativiteit van de bebouwing
- ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- positionering
- massa en maatvoering
- materiaal- en kleurgebruik
- reclame-uitingen

Groenzones, sportterreinen en parken

De bebouwing in deze gebieden heeft doorgaans een geheel eigen en op de functie gericht karakter. Hierbij is de relatie met de omgeving van belang, aangezien deze veelal een open karakter heeft en de bebouwing daardoor met meerdere zijdes aan de openbare ruimte grenst. Het welstandsbeleid zal er voornamelijk op gericht zijn een ruimtelijk-visueel acceptabele interactie met de omgeving te behouden of te bereiken.

Deze categorie bestaat uit verschillende grootschalige groenvoorzieningen, zoals sportcomplexen, parken en het buitengebied. Het beeld van deze gebieden wordt in een mindere mate bepaald door de bebouwing als bij de hiervoor genoemde gebieden.

14. Groengebieden en parken

De wijk- of stadsgerichte parken (Burgemeester Godwaldtpark, Vrouwenhof en Burgemeester Coenenpark) zijn ruim opgezette parkachtige gebieden met relatief weinig bebouwing, soms gecombineerd met andere recreatievoorzieningen zoals kinderboerderij de Minnebeek en speeltuinen. Binnen deze parken bestaat de bebouwing uit een aantal recreatieve voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. In Roosendaal zijn een aantal parken en groenzones gesitueerd die naast een openbare functie vaak ook een cultuurhistorische en landschappelijke betekenis hebben. Het recreatiepark De Stok ligt aan de westelijke zijde van de A17 en heeft een regionale functie.

15. Sportcomplexen en recreatie terreinen

De wijk- of stadsgerichte sportterreinen liggen verspreid door de stad, grotendeels in open gebieden met relatief weinig bebouwing. De bebouwing is kleinschalig en ten behoeve van sportbeoefening en publiek. Een uitzondering hierop is het stadion van betaald voetbalvereniging RBC, waar grootschalige bebouwing plaatsvindt. Onder deze categorie vallen ook de recreatieparken zoals campings. De bebouwing is hier veelal kleinschalig en ten behoeve van recreatieve voorzieningen.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- identiteit van individuele bebouwing
- positionering
- relatie met het omliggende gebied en landschap
- eenduidige hoofdvorm van de bebouwing
- materialen en kleuren

Buitengebied

De landschappelijke kenmerken van het buitengebied geven een belangrijk inzicht in de cultuurhistorie van de gemeente Roosendaal. Bebouwing speelt daarin weliswaar een belangrijke, maar visueel ondergeschikte rol. Tegelijkertijd is de bebouwing in het buitengebied van groot belang voor de agrarische activiteiten in het gebied. In het beleid moet daarom een zorgvuldige afweging gemaakt worden tussen cultuurhistorische belangen enerzijds en economische groeimogelijkheden anderzijds. Zorgvuldige inpassing in de omgeving is daarbij één van de belangrijkste sleutelwoorden.

16. Open agrarisch landschap

Het open landschap bevindt zich in het noorden en het westen van de gemeente en is driedelig te noemen. Het merendeel van het landschap bestaat uit een open en weids landschap met agrarische bebouwingslinten; het overige bestaat uit beekdalen water en bos. In het zuidwesten ligt het hoogwaardige bosgebied van de Wouwse Plantage met het Plantagecentrum. Het ontbreken van bebouwing en de weidsheid alsmede de gaafheid ervan worden gewaardeerd.

17. Besloten parklandschap

Het parklandschap ten oosten en zuiden van Nispen is een karakteristieke verweving van landbouw en een landschap met natuurwaarde. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van open en besloten gebieden met bossen en houtwallen tot fruitteelt en boomteelt.

18. Landgoederen

Het landgoed ten zuidoosten van Roosendaal kenmerkt zich door het landschap met incidentele kleinschalige bebouwing.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische en landschappelijke herkenbaarheden
- ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- positionering in relatie met omliggend landschap
- ensemble van bebouwing of het erf
- contrast tussen beslotenheid en openheid
- relatie met landschappelijke omgeving en groenstructuren
- bouwstijl/ architectuur
- oorspronkelijke bouwstijl/ architectuur

Structuren

Tot deze gebiedscategorie behoren stedelijke en landschappelijke lijnen die door hun ligging, historische context en/ of bebouwingseigenschappen een bijzondere betekenis hebben. Hieronder vallen in Roosendaal de volgende structuren:

19. Snelwegen A58 en A17

De autosnelwegen A58 en de A17 zijn belangrijke structuurdragers in Roosendaal en komen samen in het knooppunt De Stok. De A17 vormt de grens tussen Roosendaal-West en het open landschap. Zo liggen aan de A17 de wijk Westrand en het bedrijventerrein Borchwerf. De zone tussen de wijken en het bedrijventerrein en de A17 wordt gerekend tot de A17. Deze restruimten verdienen enige aandacht, omdat deze locaties een overgangsgebied vormen tussen de rijkswegen en het stedelijk gebied. Voor de A58 gelden dezelfde uitgangspunten betreffende de zogenoemde restruimten. Het grote verschil is dat de A58 door stedelijk gebied loopt en grotendeels visueel wordt afgeschermd door harde wanden. De barrièrewerking van de rijksweg is erg groot. Toch zijn er sporadisch een aantal bouwelementen die vanaf de rijksweg zichtbaar zijn. De restruimten zijn in de gebiedsindeling opgenomen als onderdeel van de 'groene aders' die de woongebieden, bedrijventerreinen en de verschillende structuren begrenzen.

20. Spoorzone

Het beeld vanaf het spoor wordt bepaald door de randen, en meestal inferieure achterzijden, van de aangrenzende woon- en werkgebieden. Ook de spoorzone vormt de entree van de stad, maar dan over het spoor. Ter hoogte van de woonwijk Tolberg komt de spoorlijn het stedelijk gebied binnen. Vandaar dat het ook hier van belang is extra aandacht te besteden aan de uitstraling en invulling van de randen langs de spoorzone. In de woonwijken is de spoorlijn opgenomen in een groene bufferzone. De belangrijkste ruimte is de stationsomgeving met het daarbij behorende rangeerterrein, waar het stadscentrum en het spoor elkaar 'ontmoeten'. Juist hier is een duidelijke en herkenbare vormgeving van straatwanden en openbare ruimte van groot belang.

21. Centrumring

Het centrum van Roosendaal wordt omkaderd door een ringstructuur (Stationstraat, H.G.D. straat, Laan van Brabant, Laan van Limburg, Laan van België, Boulevard en Brugstraat) Langs de Ring is een verscheidenheid aan karakteristieken en eigenschappen te vinden, waardoor diverse aanzichten ontstaan. De diversiteit loopt uiteen van kleinschalige woonbebouwing tot grootschalige voorzieningen zoals het Da Vinci College. De binnenzijde van de ring (centrumgericht) kent een andere beleving dan de buitenzijde. De wijken Kalsdonk en Burgerhout overschrijden de ring en overlappen een deel van het centrum. Buiten een herkenbare verkeersstructuur vormt de Ring een diffuus beeld.

22. Stadsentrees

De stadsentrees zijn de belangrijkste wegen die vanaf de A17 en A58 het stedelijk gebied van Roosendaal ontsluiten. Een entree van een stad heeft primair een verkeersfunctie. Deze functie vraagt om een stedelijke en continue uitstraling, helder vormgegeven met begeleidende gevelwanden afgestemd op de schaal van het straatprofiel. Deze structuren vormen ook vaak de begrenzingen, en dus randen, van woon- en werkgebieden. Deze structuren vormen representatieve ruimten met een behoefte aan kwaliteit. De Antwerpseweg, Van Beethovenlaan, Laan van Brabant en Burgemeester Freijterslaan zijn getypeerd als representatieve ruimten in Roosendaal.

23. Stedelijk lint

Langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen zijn vanuit de historische bebouingskernen Langdonk, Hulsdonk en Kalsdonk in de loop der tijd bebouingslinten ontstaan. Langs de secundaire wegen ontstond op strategische plekken bebouwing. De Wouwbaan, Wouwseweg, Kloosterstraat en de Bredaseweg vormen tezamen een organisch gegroeid stedelijk bebouingslint. De structuur vormde in het verleden de verbinding tussen Bergen op Zoom en Breda. Het historische lint is zeer homogeen in de soort bebouwing, de maat en schaal van de openbare ruimte en ook in functionele zin. Ruimtelijk vormt de bebouwing en de schaal van de straat een eenheid. De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit geschakelde woningen van 2 bouwlagen met kap. De kapvormen en -richtingen variëren onderling sterk. Ook het bebouingslint Hulsdonksestraat als uitloper van het stedelijk lint is meegenomen als onderdeel van dit gebied. Belangrijke elementen in het homogene lint zijn de oude Markt, de kruisingen van het lint met de Ring, en de aanhaking op het Kade Havengebied.

24. Dorpslinten

De dorpskernen Moerstraten, Heerle, Wouw, Wouwse Plantage en Nispen zijn ontstaan langs knooppunten van oudere hoofdwegen en uitvalswegen, waaraan in de loop der tijd organisch gegroeide bebouingslinten zijn ontstaan. Het dorpshart is vaak rondom de kerk of markt aan het lint ontstaan. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, zijn belangrijke schakels binnen het wegennet en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente. Aan het beeld van deze routes is de ontstaansgeschiedenis van een kern binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving af te lezen. De bebouwing is overwegend 2 lagen met kap met onderling nogal wat verschil in grootte en oriëntatie. De gebouwen hebben in het algemeen een simpele grondvorm en bezitten in aanzien weinig gevelplastiek. De woonboerderijen zien er gemiddeld uit, hebben overwegend een strakke vorm en hebben in veel gevallen grote achtertuinen. De bebouwing, ook van recentere datum, is consequent steenachtig van aard en kenmerkt zich door roodachtige kleuren.

25. Bebouingslinten in het buitengebied

In het buitengebied worden de agrarische eenheden doorkruist door wegen. Aan deze voornamelijk secundaire wegen liggen de bebouingslinten die ontstaan zijn vanuit verschillend agrarisch gebruik. In de loop der eeuwen is de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen in een waardevol agrarisch gebied. De bebouingslinten nemen een eigen positie in binnen het landschap. Het zijn overwegend clusters van forse bouwmassa's die onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn geplaatst.

Belangrijkste aandachtspunten voor het welstandstoezicht:

(Snelwegen, Spoorzone, Centrumring & Stadsentrees)

- massa en maatvoering
- contrast tussen beslotenheid en openheid

(Linten)

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- massa en maatvoering
- materialen en kleuren

3.3.3

Welstandsniveaus

De vertaling naar welstandsniveaus geeft aan in welke gebieden meer regulering is gewenst en in welke gebieden juist minder. In sommige gebieden moet de lat hoog liggen omdat bijvoorbeeld de historische kwaliteit hierom vraagt, in andere gebieden is een extra inspanning bijvoorbeeld nodig omdat het bijdraagt aan het collectieve of cultuurhistorische beeld. Het welstandsniveau wordt bepaald door de waarde van de hoofdopzet, de ontsluitingen, de openbare ruimte en/ of de bebouwing. Om die waarde vast te stellen is gekeken naar het bestaande ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische betekenis van een structuur of gebied.

Daarnaast zijn de openbaarheid en dynamiek bepalend voor de gewenste kwaliteitszorg, zoals bij winkelcentra en andere voorzieningen, die veel mensen trekken en sociale knooppunten vormen. In dergelijke gevallen is het maatschappelijke belang van de kwaliteit groter, waardoor er hogere eisen worden gesteld aan de vormgeving van de bebouwde en onbebouwde omgeving. Daarnaast is ook de mogelijke kwetsbaarheid van het straatbeeld meegenomen in de waardering. De gevoeligheid voor aantasting van het beeld is afhankelijk van het verschil tussen de oorspronkelijke en huidige opvattingen over ruimte, gebruik en schoonheid.

Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ambities en ontwikkelingen. Het toekennen van een welstandsniveau is gebaseerd op de mate aan samenhang, collectief gebruik, kwetsbaarheid, ontwikkelingen en uiteraard de cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/ of architectonische betekenis van een gebied. Er wordt hierna gebruik gemaakt van de volgende vierdeling in welstandsniveaus:

1. Zeer waardevolle gebieden (extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande context);
2. Bijzondere welstandsgebieden (extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit);
3. Reguliere welstandsgebieden (normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit);
4. Welstandsvrije gebieden (hiervoor geldt geen welstandstoetsing).

De ligging van de verschillende welstandsniveaus is aangegeven op een drietal kaarten achter in dit boekwerk. Op deze kaarten zijn op A4-formaat de welstandsniveaus voor respectievelijk de gehele gemeente (overzichtskaart), de stad Roosendaal en de overige kernen weergegeven. Achterin deel B van deze welstandsnota - welke de gebiedsgerichte beoordelingskaders bevat - zijn grote kaarten op A0-formaat opgenomen, waarop duidelijk de exacte grenzen van de verschillende welstandsniveaus zichtbaar zijn.

Zeer waardevolle gebieden (zware toetsing)

De zeer waardevolle gebieden worden slechts aangewezen indien sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/ of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de stad, de dorpskernen en/ of het landschap. In gebieden die cultuurhistorisch zeer waardevol zijn zal de gemeente en de welstandscommissie de welstandscriteria zeer nauwgezet toepassen, gericht op het behoud van de bestaande waardevolle omgeving.

Zeer waardevolle gebieden zijn:

- Centrum Roosendaal
- Centrum Wouw
- Landgoed Plantage Centrum

Ook voor alle monumenten is het hoogste welstandsniveau van toepassing. Veel monumenten, bevinden zich binnen de reeds aangegeven zeer waardevolle gebieden. Andere monumenten zijn verspreid in de kernen of het landelijk gebied aanwezig, voor deze gevallen zijn de uitgangspunten van de betreffende monumentennota van toepassing en wordt in de welstandsnota een separaat beoordelingskader opgenomen.

Bijzondere welstandsgebieden (normale toetsing)

Aan structuren die met name op wijkniveau een belangrijke functie vertegenwoordigen is het bijzondere welstandsniveau toegekend. Door de bijzondere context en cultuurhistorische betekenis kan een groot aantal gebieden in Roosendaal als bijzonder getypeerd worden. Voor deze gebieden is daarom een bijzonder welstandsregime van toepassing.

Het betreft de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is en de gemeente aanvullende beleidsinstrumenten inzet of zal gaan inzetten. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit. In Roosendaal vallen hier alle historische dorpskernen onder. Ook de historische linten, de vooroorlogse woonwijken met veelal gesloten bouwblokken en het buitengebied hebben bijzondere en waardevolle kenmerken en eigenschappen, zodat deze eveneens worden aangewezen als bijzondere welstandsgebieden. Voor de Wouwse Plantage is van belang dat een deel van het buitengebied is aangewezen als Belvederegebied, waaruit voortvloeit dat ook voor welstandstoetsing extra zorg besteed dient te worden aan het behouden, benutten en eventueel versterken van de cultuurhistorische identiteit.

De bijzondere welstandsgebieden zijn:

- Dorpskernen Moerstraten, Heerle, Nispen
- Dorpslinten Moerstraten, Heerle, Wouw, Wouwse Plantage, Nispen
- Woongebieden:
 - Stadsuitbreidingen binnen de Centrumring
 - Parkachtig wonen (Parklaan)
- Stedelijke linten Roosendaal
- Centrumring Roosendaal
- Stadsentrees Roosendaal
- Spoorzone en snelwegen

- Bedrijven, kantoren en voorzieningen (in de nabijheid van woongebieden en vooral kantoren en voorzieningen):
 - Vijfhuizenberg
 - Bovendonk
- Bebouwingslinten in het buitengebied
- Overige landgoederen

Reguliere welstandsgebieden (lichte toetsing)

In Roosendaal zijn een aantal gebieden aanwezig waarvoor regulier welstandsbeleid wordt voorgesteld. Het welstandsbeleid dient gericht te zijn op handhaving van het oorspronkelijke tijdsbeeld met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. Het bestaand beleid en de oorspronkelijke architectonische en stedenbouwkundige principes bieden voldoende aanknopingspunten voor het welstandsbeleid. De welstandscriteria beschrijven daarom de basiskwaliteiten en de belangrijkste beeldaspecten van deze gebieden.

Naast de dorpsuitbreidingen en de naoorlogse planmatige woonwijken volstaan ook de grootschalige objecten en voorzieningen, de bedrijventerreinen en de sport- en recreatiegebieden met een regulier welstandsbeleid.

De reguliere welstandsgebieden zijn:

- Overige woongebieden
- Bedrijven, kantoren en voorzieningen
 - Borchwerf
 - Majoppeveld
 - De Donken (Wouw)
- Groenzones, sportterreinen en parken
- Buitengebied (open agrarisch landschap, parklandschap, bebouwingslinten)

Welstandsvrije gebieden (geen toetsing)

In welstandsvrije gebieden mogen bouwaanvragen wettelijk gezien niet vooraf worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. Artikel 12, lid 2 van de Woningwet stelt dat de gemeenteraad gebieden kan aanwijzen waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. In deze gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling dus overbodig geacht. Hiervoor kunnen uiteenlopende redenen zijn, zoals een politieke keuze voor minder regels, ingrepen in het verleden die de verschijningsvorm zodanig hebben aangetast dat regulering overbodig is, of door een bepalende functie van een gebied. Zo kunnen bedrijventerreinen van een zodanige economische betekenis zijn dat voor deze terreinen geen welstandstoetsing wenselijk wordt geacht. Vanwege de aanwezige kwaliteiten en gezien het bestaand beleid wordt het aanwijzen van welstandsvrije gebieden in de gemeente Roosendaal vooralsnog niet wenselijk geacht.

Dat sluit niet uit dat de gemeente Roosendaal in een later stadium kan besluiten om nieuwe woongebieden of bedrijventerreinen, bij wijze van experiment, welstandsvrij te maken. Dit kan uiteraard alleen plaatsvinden als daarvoor voldoende maatschappelijk draagvlak is.

4 Algemene welstandscriteria

4.1 Toelichting

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren zijn op vrij universele kwaliteitsprincipes¹.

De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf dusdanig onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggегrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk afwijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog; het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

De algemene welstandscriteria hebben betrekking op:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
- Schaal en maatverhoudingen
- Materiaal, textuur, kleur en licht

De bovenstaande algemene welstandscriteria worden in paragraaf 4.2 toegelicht.

1. De algemene welstandscriteria zijn opgesteld in samenwerking met prof. ir. Tj. Dijkstra en gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over cultuurbeleid' die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985 en die in 2001 werd uitgegeven

4.2 Beoordelingscriteria

4.2.1 *Relatie tussen vorm, gebruik en constructie*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

4.2.2 *Relatie tussen bouwwerk en omgeving*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context; het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

4.2.3

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties en reconstructies is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan; zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

4.2.4

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet onttaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

4.2.5

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

4.2.6

Materiaal, textuur, kleur en licht

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/ of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

