

Uitslag Leden Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 26 april 2023

Op woensdag 26 april 2023 vond om 9:00 uur een vergadering plaats van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in het virtuele domein en in het Huis van Roosendaal.

De onderstaande onderwerpen zijn besproken en zijn voorzien van een gemotiveerde beoordeling.

Het betreft een beoordeling op basis van de welstandscriteria uit de welstandsnota 2013. De andere toetsen in het kader van de omgevingsvergunning krijgt u schriftelijk toegezonden als integraal advies.

Het betreft dus alleen de beoordeling van het object als verschijningsvorm.

Locatie	Bouwplan	Squit nummer	Uitspraak
Middenstraat ongenummerd	Oprichten woningen	2022-002569	<p>ADVIES</p> <p>De CRK beoordeelt aanvragen op basis van de 'Welstandsnota Roosendaal 2013'. Daarbij dient bij de beoordeling van het voorliggende plan rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte criteria 'vroegstedelijk weefsel' die op deze locatie van toepassing zijn. Het is een <i>bijzonder</i> welstandsgebied.</p> <p>Gezien de ligging van de locatie van de voorgestelde ontwikkeling in gebied waar een hoog welstandsniveau aan de orde is, heeft de CRK in het advies van 21 september 2022 gevraagd om heldere (stedenbouwkundige) randvoorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Het is voor de CRK niet inzichtelijk hoe de voorgestelde ontwikkeling aansluit in hoogte op de naastgelegen bebouwing.• Een nieuw volume op deze locatie vraagt om een overhoekse benadering (zoals dat ook op bij de andere hoekpanden is gedaan). Een kap die rondom doorloopt is hier een vereiste.• De Middenstraat is ondergeschikt aan de St. Josephstraat, gezien de zichtlijn op het voormalige klooster. De CRK adviseert om aan de St. Josephstraat (ook) een entree te maken en de woningen ook aan die zijde te richten op de straat.• In het plangebied zijn overwegend grondgebonden eengezinswoningen aanwezig. Een appartementencomplex op deze locatie zou in korrelgrootte en schaal moeten aansluiten bij de naastgelegen bebouwing. De ontsluiting van de woningen op de begane grond moet direct vanaf de straat plaatsvinden.• Voortuinen vormen aan de zijde van de Middenstraat een essentieel onderdeel in het beeld van de buurt. Het parkeren in de voortuin, voor de entree, is niet akkoord in deze context. <p>De CRK mist het vertrouwen in een goede uitwerking van de voorgestelde ontwikkeling. In de opzet mist de aansluiting met de context, zowel in volume, typologie als architectuur. De voorgestelde architectonische uitwerking mist de vereiste kwaliteit welke in een gebied waar hoog welstandsniveau aan de orde is.</p> <p>De architect is aanwezig in de vergadering. Tijdens dit gesprek geeft de CRK aan om eerst in overleg te gaan met de stedenbouwkundige van de gemeente om tot heldere stedenbouwkundige uitgangspunten te komen en daarmee een plan te ontwikkelen dat in alle aspecten aansluit bij de context.</p> <p>Het plan past niet in de hier geldende criteria en voldoet daarmee niet aan redelijke eisen van welstand.</p>

			d.d. 26 april 2023 AG
Markt 15	Omvormen winkelpand	2022-003206	<p>ADVIES</p> <p>De CRK beoordeelt aanvragen op basis van de <i>'Welstandsnota Roosendaal 2013'</i>. Daarbij dient bij de beoordeling van het voorliggende plan rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte criteria <i>'centrum Roosendaal'</i> die op deze locatie van toepassing zijn. Het is een <i>bijzonder</i> welstandsgebied.</p> <p>Het voorliggende plan is conform het advies van 5 april j.l. aangepast en daarmee past het in de hier geldende criteria en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Tevens voldoet het voorgelegde plan aan de uitgangspunten die vanuit de dubbelbestemming zijn gesteld.</p> <p>d.d. 26 april 2023 AG</p>
Agathadonk 10	Splitsen van een woning in rij	2023-000360	<p>ADVIES</p> <p>De CRK beoordeelt aanvragen op basis van de <i>'Welstandsnota Roosendaal 2013'</i>. Daarbij dient bij de beoordeling van het voorliggende plan rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte criteria <i>'stedelijke uitbreidingen'</i> die op deze locatie van toepassing zijn. Het is een <i>soepel</i> welstandsgebied.</p> <p>De aanvrager er architect zijn aanwezig in de vergadering voor een toelichting. Vooraf aan de vergadering is een ruimtelijk onderzoek naar het splitsen van woningen gedeeld.</p> <p>Tijdens de vergadering worden aan de hand van het ruimtelijk onderzoek de vragen van de CRK beantwoord. Zoals in het vorige advies aangegeven is het splitsen van gezinswoningen in een beneden- en bovenwoning is voorstelbaar, echter een integrale aanpak op blok niveau is dan noodzakelijk.</p> <p>Het voorliggende plan betreft een woning in een rij van identieke woningen. De aangevraagde splitsing is een pilot project waarbij de indiener de haalbaarheid (zowel financieel, ruimtelijk als gebruikswaarde voor de gebruiker) wil onderzoeken.</p> <p>Als de pilot haalbaar is, zal op een andere locatie dit principe worden ingezet op blokniveau (in combinatie met verduurzamen).</p> <p>Een individuele ingreep in het blok is minder wenselijk. De eenheid in het blok is een essentieel onderdeel van deze architectuur en de stedenbouwkundige setting. Een visie op een eindbeeld op blokniveau mist hier.</p> <p>De positie van de trap naar de verdieping overtuigt de CRK niet: de begane grond woning mist hierdoor privacy en daglicht en de trap oogt als een tijdelijke oplossing en heeft geen relatie met de architectuur.</p> <p>De CRK ziet graag een kansrijke pilot tegemoet, waarbij een doorkijk naar het toekomstbeeld van het totale blok wordt gegeven, en ook de privacy en woonkwaliteit van de begane grond optimaal is. In de ruimtelijke studie worden een aantal oplossingen gegeven voor de individuele aanpak waarbij de trap/entree verdieping meer aan de straat is geplaatst. Dit zou een kansrijkere oplossing kunnen zijn.</p> <p>De CRK ziet graag de vervolgstappen tegemoet.</p> <p>Het plan past niet in de hier geldende criteria en voldoet</p>

			daarmee niet aan redelijke eisen van welstand. d.d. 26 april 2023 AG
Heerma van Vossstraat 53	Veranderen van bestaande vergunning	2023-001312	ADVIES De CRK beoordeelt aanvragen op basis van de 'Welstandsnota Roosendaal 2013'. Daarbij dient bij de beoordeling van het voorliggende plan rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte criteria 'vroegstedelijk weefsel' die op deze locatie van toepassing zijn. Het is een gewoon welstandsgebied. Voorliggend plan betreft 2 dakkapellen op de voorgevel van de woning. De aanvrager verwijst naar het buurpand waar ook 2 dakkapellen zijn geplaatst. deze staan er echter zonder een vergunning en worden niet meegewogen in dit advies. De CRK ziet geen aanleiding om af te wijken van de loketcriteria betreffende dakkapellen uit de welstandsnota. Zij adviseert om op het voordakvlak één dakkapel te plaatsen met een maximale breedte van 4 meter (en maximale hoogte van 1,5 meter). Het plan past niet in de hier geldende criteria en voldoet daarmee niet aan redelijke eisen van welstand. d.d. 26 april 2023 AG
Fatimalaan 28	Vergroten bestaande woning	2023-001312	ADVIES De CRK beoordeelt aanvragen op basis van de 'Welstandsnota Roosendaal 2013'. Daarbij dient bij de beoordeling van het voorliggende plan rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte criteria 'vroegstedelijk weefsel' die op deze locatie van toepassing zijn. Het is een bijzonder welstandsgebied. De architect is aanwezig in de vergadering. In het aangepaste plan is de opbouw van de volumes aangepast conform advies. Op dit onderdeel is het advies positief. Wat betreft de materialisering is het nog niet positief. De architect gaat in overleg met de opdrachtgever om een keuze te maken: Of alles in één materiaal uitvoeren (steenstrips is een optie) OF de opbouw als een abstract volume uit te werken. Dat heeft gevolgen voor de materiaalkeuze, detaillering en gevelopeningen. Het plan past nog niet in de hier geldende criteria en voldoet daarmee nog niet aan redelijke eisen van welstand. d.d. 26 april 2023 AG

Gebied gelegen tussen het Spectrum en de Ruchphensebaan	Oprichten van een snoepfabriek	2023-001528	<p>ADVIES</p> <p>De CRK beoordeelt aanvragen op basis van de 'Welstandsnota Roosendaal 2013'. Daarbij dient bij de beoordeling van het voorliggende plan rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte criteria 'bedrijventerrein' die op deze locatie van toepassing zijn. Het is een <i>gewoon</i> welstandsgebied. Voor deze locatie is aanvullend beleid gemaakt wat is vastgelegd in het BKP De Meeten 2 Majoppenveld</p> <p>Op de voorgestelde hoofdopzet van de massaopbouw en de gekozen architectuur is in de eerdere vooroverleggen positief geadviseerd.</p> <p>De CRK heeft een aantal aandachtspunten meegegeven voor verdere uitwerking.</p> <ul style="list-style-type: none">• Bij de eerder getoonde reclame-uitingen was de belettering te prominent aanwezig, wat betreft de verhoudingen in de gevel. Dit onderdeel is aangepast conform de criteria en sluit aan op de verhoudingen van de gevel.• Op het verzoek om de weg voor de kantoren langs verder van het gebouw te positioneren zodat het groen van de wadi doorgetrokken kan worden tot aan de gevel, waarbij de weg het groen doorsnijdt, is nog niet gereageerd. De CRK adviseert om het groen voor het kantoor meer maat te geven.• De CRK adviseert om meer rust en eenheid te zoeken in de ordening van de gevelopeningen. Er worden nu openingen van verschillende hoogtes toegepast, te dicht bijeen geplaatst, vluchtdeuren die de plint doorbreken. Dit is bijvoorbeeld, maar niet limitatief, goed zichtbaar in de noord- en oostgevel van het productiegebouw, maar ook onder meer in de oost- en noordgevel van het magazijn. Een ordenend principe en uitgangspunten qua uitlijning kunnen in een compositorische uitwerkslag ervoor zorgen dat de eenduidigheid van de hoofdmassa behouden blijft in de gevelaanzichten. Het voorliggende plan mist deze eenduidigheid en oogt nog te onsamenhangend in de gevelcompositie.• De CRK mist een goede duiding van de entree vanaf de parkeerplaats wat betreft de inrichting landschap. <p>Het plan past nog niet in de hier geldende criteria en voldoet daarmee nog niet aan redelijke eisen van welstand. d.d. 26 april 2023 AG</p>
---	--------------------------------	-------------	---

Inlichtingen: team Vergunningen, tel 14 0165

Roosendaal, 27 april 2023

bladaanduiding : 5/5

ons kenmerk : [10regnr]