

## Raadsvoorstel

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Onderwerp:                | Beeldkwaliteitsplan Rozenoord |
| Afdeling:                 | Ontwikkeling                  |
| Datum behandeling in B&W: | 14 mei 2019                   |
| Datum raadsvergadering:   | 6 juni 2019                   |
| Nummer:                   |                               |
| Documentnummer:           | BW/306781_2                   |
| Zaaknummer:               | Z17 - 185306                  |
| Afdelingshoofd:           | I. van Ekeren                 |

### Voorstel

1. Het Beeldkwaliteitsplan “Rozenoord” vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

### Eerdere besluitvorming

- Motie raadsvergadering 21-04-2016 – ontwikkeling voortvarend op te pakken en ontwikkeling met financiële resultaten terug te koppelen aan de raad.
- RIB 06-12-2018 – Rozenoord, stand van zaken ontwikkeling (n.a.v. motie 21-04-2016).
- RIB 26-03-2019 – concept beeldkwaliteitsplan Rozenoord.

### Inleiding

Architect Peter Trimp heeft de stedenbouwkundige visie voor de planontwikkeling voor locatie Rozenoord opgesteld. Hierin zijn het behoud van het hoofdgebouw Rozenoord, de ruimtelijke kaders (rooilijnen, bouwhoogtes, volumes) voor de gebouwen, parkeervoorziening en binnentuin opgenomen. Onderdeel van de visie is het Beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan borgt de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en van de omliggende ruimte (groen/verharding). Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader voor de omgevingsvergunning. Hiervoor is het nodig dat het door de gemeenteraad is vastgesteld. Daartoe ligt dit voorstel nu voor.

### *Procedure*

Een beeldkwaliteitsplan moet officieel door de gemeenteraad vastgesteld worden om onderdeel van de welstandsnota te worden. De stedenbouwkundige visie met daarin het Beeldkwaliteitsplan “Rozenoord” is daarom vanaf 4 april 2019 tot en met 15 mei 2019 ter inzage gelegd. Er is één inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie en de beantwoording is samengevat in de nota van inspraak, in de bijlage.

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

### Beoogd effect

Het project Rozenoord is bedoeld om:

- Middeldure huurwoningen te realiseren in het centrum van Vught.

- Zorg te dragen voor een kwalitatief goede invulling van de locatie Rozenoord en Vlierthonk, aansluitend op het Vughtse hart.
- Opbrengsten te genereren (bedoeld voor Rijksinfra) door verkoop van de locaties Rozenoord, Vlierthonk en St. Elisabethstraat 1a.

Om de beoogde kwaliteit te borgen (tweede punt) is een vastgesteld beeldkwaliteitsplan nodig.

## **Argumenten**

### *1.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota*

Zoals is aangegeven op pagina 11 in de welstandsnota, onder 1.4, maakt het beeldkwaliteitsplan na vaststelling onderdeel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt bij aanvragen om omgevingsvergunningen in dit gebied de grondslag voor advisering door de welstandscommissie over de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitsplan richtlijnen voor de inrichting van de openbare en niet openbare ruimte (groen, verhardingen etc).

### *1.2 De inspraakreactie wordt ongegrond geacht*

Het beeldkwaliteitsplan is ter inzage gelegd voor inspraak. Dit is conform het bepaalde op grond van de algemene inspraak- en participatieverordening.

Er is één inspraakreactie ingediend op de laatste dag van de inspraaktermijn. Deze inspraakreactie wordt ongegrond geacht. Het beeldkwaliteitsplan is niet aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie. Zie voor de inhoudelijke beoordeling de 'Nota van inspraak beeldkwaliteitsplan Rozenoord'.

### *1.3 Welstand heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan*

De welstandscommissie heeft een advies uitgebracht over het concept-beeldkwaliteitsplan. De opmerkingen van welstand zijn verwerkt. De welstandscommissie heeft ingestemd met het voorliggende stuk.

### *1.4 De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor de vaststelling*

De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan.

### *1.5 Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader in de aanbestedingsprocedure*

Voor ontwikkelaars/marktpartijen is de stedenbouwkundige visie samen met het beeldkwaliteitsplan een essentieel kader voor de planuitwerking en het financiële bod. Dit is een 'hard' kader (een inzending is automatisch uitgesloten als er niet aan voldaan wordt). Aan ontwikkelaars wordt gevraagd om met hun inschrijving te reageren op dit stuk middels een plan met plattegronden, gevelbeelden, materialisatie e.d. Het beeldkwaliteitsplan moet daarom vastgesteld zijn voordat de ontwikkelaars hun plannen kunnen uitwerken en presenteren in het kader van het aanbestedingstraject.

## **Kantttekeningen**

-

## **Financiën**

-



## Communicatie

Het concept-beeldkwaliteitsplan is samen met een raadsinformatiebrief al eerder aan de Raad, ter informatie, voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan is tevens ter inzage gelegd voor inspraak.

Het beeldkwaliteitsplan heeft op grond van de algemene Wet bestuursrecht de juridische status van beleidsregel en is daarom niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt nog wel gepubliceerd in het Klaverblad en de Staatscourant.

De indiener van de inspraakreactie ontvangt de Nota van Inspraak.

Burgemeester en wethouders van Vught,  
de secretaris,

drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,

R.J. van de Mortel

## Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan "Rozenoord"
2. Nota van Inspraak ontwerp  
beeldkwaliteitsplan Rozenoord