

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Jaarverslag AOK 2023
<b>Zaaknummer</b>	
<b>B&amp;W datum</b>	29 oktober 2024
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Vergunningverlening Toezicht Handhaving
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Vergunningverlening Toezicht Handhaving
<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

### **Besproken met portefeuillehouder?**

Ja, met Daan Janssen op 22 oktober 2024

### **Openbaarheid**

Ja, per direct.

### **Bevoegd orgaan**

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

---

## **Advies**

1. Het "Jaarverslag AOK 2023" vast te stellen en ter kennisgeving aan te bieden aan de Commissie Wonen en de Raad.

## **Inleiding**

Zoals ieder jaar wordt u enerzijds over het functioneren van het Adviesbureau Omgevings Kwaliteit (AOK) uitvoerig geïnformeerd middels het "Jaarverslag AOK 2023". Daarnaast stelt u het "Jaarverslag AOK 2023" vast.

## **Beoogd resultaat**

Vaststellen van stukken door college en informeren van de Raad over het functioneren van het AOK.

## **Argumenten**

In het verslag is er invulling gegeven aan de vereisten van artikel 12b 12c van de woningwet. Het jaarverslag bestaat uit de volgende onderdelen: de welstandscommissie rapporteert aan de gemeenteraad hoe zij hun werkzaamheden hebben verricht en het college geeft in het verslag aan hoe is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie.

## **Kanttekeningen of risico's**

Nee

## **Communicatie**

Nee

## **Financiële gevolgen**

Nee

## **Vervolgtraject besluitvorming**

Ter kennisgeving Commissie Wonen en Raad

## **Evaluatie**

Nee

## **Bijlagen**

Jaarverslag AOK 2023

## **Naslagwerk**

n.v.t.

1 Oktober 2024

# Jaarverslag 2023

## Adviesbureau Omgevingskwaliteit - AOK



# Voorwoord

Geachte College,

De taak van onze commissie is advies op bouwinitiatieven te formuleren in de geest van de Omgevingswet, vroegtijdig in het proces wanneer uitgangspunten en randvoorwaarden moeten worden meegegeven aan een bouwinitiatiefnemer of wanneer een bredere afweging gemaakt moet worden tussen verschillende aspecten.

De uitdagingen waar Venray de komende jaren voor staat zijn groot en complex en er zijn veel ambities, zoals de bouw van veel woningen, de energietransitie, de circulaire economie en klimaatadaptie. Een plezierige woon- en leefomgeving ontstaat door harmonie tussen bebouwing, groen, ruimtelijke beleving en de inrichting van de openbare ruimte. Architectuur, stedenbouw, cultuurhistorie en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Deze opgaven vereisen een integrale aanpak op gemeentelijk niveau, maar ook een integrale advisering door de commissie. Het succes van een gebiedsontwikkeling of een nieuwe stadswijk is van veel factoren afhankelijk.

Bouwen blijft een ambacht en in de uiteindelijke kwaliteit spelen de ambitie van de initiatiefnemer, de keuze van een architect en het beschikbare budget belangrijke rollen. Doel van onze advisering is niet (of minder) het toetsen aan regels, maar een interpretatie van de open regels met kwalitatieve beleidsuitgangspunten. Dat kan niet 100% objectief, maar zo objectief mogelijk door meerdere deskundigen tot één advies te laten komen, daarom hebben we een uitgebreide commissie met een brede diversiteit aan vakkennis. Hierbij worden belangen afgewogen, aangezien meestal niet alle belangen kunnen worden gediend. De commissie kan in gebiedsontwikkelingen een constructieve, stimulerende rol vervullen door haar integrale en vakinhoudelijke reflectie op een bouwinitiatief vroeg in het proces.

De dialoog over (bouw)plannen binnen een constructieve sfeer is voor ons belangrijk. Je moet elkaar blijven uitdagen op de vakmatige inhoud. Samenspraak is onmogelijk zonder tegenspraak. De commissie kan een ijkpunt zijn in de planontwikkelingen en ze kan fungeren als onafhankelijk klankbord voor ontwerpers en gemeentelijke adviseurs, en daarbij dient te worden opgemerkt dat de commissie niet beslist, maar adviseert.

Teo Baehler

Commissievoorzitter AOK

# 1 Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
1 Inhoudsopgave.....	3
2 Inleiding .....	4
3 Wat hebben we gedaan in 2023.....	5
3.1 Bijzondere gebieden een startpunt voor kwaliteit .....	5
3.2 Historisch .....	10
3.3 Woonontwikkelingen.....	17
3.4 Landschapsonwerp .....	19
3.5 Ecologisch bouwen .....	20
4 Hoe is het jaar 2023 door het AOK ingevuld? .....	21
4.1 Cijfers.....	21
4.2 Adviseringsmomenten per project .....	21
4.3 Bezoek op locatie .....	21
4.4 Uitdagingen .....	22
5 Wettelijk kader en lokaal beleid .....	23
5.1 De Omgevingswet .....	23
5.2 Input beleid.....	23
5.3 Het Ruimtelijk kwaliteitskader.....	23
6 Het Adviesbureau Omgevingskwaliteit .....	24
7 Werkwijze .....	25
7.1 Vergadercyclus .....	25
7.2 Wijze van overleg.....	25
7.3 Inhoudelijk startpunt .....	25
7.4 Wijze van opstellen adviezen .....	25
7.5 Openbaarheid .....	26

## 2 Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van het AOK voor het jaar 2023!

In de voorgaande jaren zijn de praktijkervaringen van de commissie/ wat we gedaan hebben aan het einde in beeld gebracht. Dit jaar kiezen we bewust voor een andere opzet van het verslag. Schoonheid in de ruimtelijke kwaliteit komt het beste tot haar recht, wanneer dit onder de aandacht en in beeld gebracht wordt, zodoende starten we in het eerste deel met het meenemen van u als lezer in WAT we gedaan hebben. HOE we dat gedaan hebben volgt in het tweede deel van dit verslag.

Met trots presenteren we u de verhalen die zich in 2023 afgespeeld hebben, de successen, leermomenten en uitdagingen!



Afb. 2: Het centrum van Venray; voortdurende inzet op het gebied van kwaliteitsverbetering.

### 3 Wat hebben we gedaan in 2023

Graag lichten we een aantal adviesmomenten voor u uit: mooie projecten, leermomenten, bijzondere locaties en meer...

#### 3.1 Bijzondere gebieden een startpunt voor kwaliteit

Venray kenmerkt zich met enkele gebieden met een hoge of bijzondere historische waarde. Deze gebieden bevatten enerzijds een sterke eigen kwaliteit, en staan anderzijds voor de identiteit van Venray.

In 2023 is over een aantal bouwplannen in bijzondere gebieden geadviseerd, en daarbij heeft de commissie ook kennis opgedaan en opgetekend wat de kwaliteiten dan wel zijn en hoe deze goed behouden en vergroot kunnen worden. Het is gebleken dat het kwaliteitsbeleid en de kwaliteitsuitspraken (met name) in de historisch bijzondere gebieden soms té abstract geformuleerd zijn. In veel gevallen werkt het goed om abstracte uitgangspunten voor kwaliteit te hebben en meer met open criteria te werken. Echter bij o.a. historisch bijzondere gebieden komt het ontbreken van heldere, concrete uitgangspunten, de kwaliteit niet ten goede en kan moeilijk duidelijkheid ontstaan over wat een passende ontwikkeling is op deze locaties. Het is in het belang van de bouwontwikkeling en initiatiefnemers om in deze gevallen een helder beeld te scheppen van wat de beoogde kwaliteit dan is. Vanuit deze basis voor advisering komen dan ook de mogelijkheden aan het licht over wat er op een plek kan. Hieronder sommen we een aantal concrete voorbeelden op van hoe de commissie een onderzoekende en definiërende rol inneemt om initiatiefnemers goed te begeleiden naar een stukje toevoeging van 'mooi' aan Venray.



Afb. 3: Bijzonder Venray, in het groot, maar ook in het klein.

### **Julianasingel 16: definitie van de karakteristiek van de straat.**

De Julianasingel is in de welstandsnota aangeduid als zowel historisch lint alsmede centrumgebied, waarbij er sprake is van een *individuele herkenbaarheid en architectonische verfijning*. Omdat deze begrippen erg abstract zijn is het lastig gebleken om duidelijk te maken wat het beleid nu aan kwaliteit vraagt binnen deze context. Zodoende heeft de commissie in het advies van 14-11-2023 een bijlage toegevoegd 'omschrijving van de karakteristiek van de straat'. Hierbij heeft de commissie vanuit haar expertise gestudeerd op wat men ziet in de straat; wat maakt de kwaliteit? Dit heeft geresulteerd in een inspiratiedocument dat op 3 niveaus in beeld brengt wat er van belang is.

- 1 Stedenbouwkundig: De stedenbouwkundige korrel bestaat uit 'gelijke vrijstaande volumes'
- 2 Architectuur: Rustige, eenduidige hoofdvorm.
- 3 Gevelindeling: Ondergeschikt aan het hoofdvolume, een samenhangend geheel, harmonieuze compositie met partiële ondergeschikte uitzonderingen. (Zie bijlage).

Dit heeft geresulteerd in een reeks gesprekken met initiatiefnemers, waarbij er sprake was van een open houding en wederzijds begrip. Het uiteindelijke resultaat (het ontwerp) mag er dan ook wezen: het is een eigen en unieke woning, die zich, ondanks de individuele modernistische uitstraling prima voegt in de al aanwezige bebouwingskwaliteit van de Julianasingel. De commissie ziet met het inspiratiedocument de weg open om toekomstige opgaven/ ontwikkelingen in de Julianasingel van goed advies te kunnen voorzien. Interessant en heel wezenlijk daarbij is dat, in het onderstaande voorbeeld, het raam op de begane grond een eigenwijze positie inneemt binnen de gevel, en daardoor zorgt dat de algehele harmonieuze hoofdingeling juist goed zichtbaar wordt. Door input vanuit de commissie heeft de architect gereedschappen gekregen en benut om een bouwplan te ontwerpen met een architectonisch hoge kwaliteit.



Afb. 4: Gevelstudie door MC architecten en definitieve ontwerp van de verbouwing Julianasingel 16: een individuele kwaliteit.



### **St. Servaas terrein: De Kwaliteit van de plek als uitgangspunt**

Het st. Servaas terrein is een unieke en zeer herkenbare, historische plek binnen het 'stedelijk' weefsel van Venray, onder andere door het nadrukkelijk aanwezige groen en de veelheid aan historische gebouwen. In 2023 dienen de eerste plannen zich aan voor het realiseren van nieuwe zorggebouwen en diverse woonontwikkelingen. Bij de presentatie van de eerste plannen wordt helder dat de initiatiefnemers vaak op het niveau van een postzegel een ontwikkeling willen implementeren. Het nadeel daarvan is dat de kwaliteit van het hele terrein daarbij niet als uitgangspunt genomen wordt, en dientengevolge er een grote kans ontstaat dat de historische kwaliteit en de herkenbaarheid van de plek verzwakt en zelfs verloren gaat. Om goed te kunnen sturen op kwaliteit, heeft de commissie gedefinieerd wat de belangrijkste waarden van het gebied zijn en hoe hiermee om te gaan. Met name is de expertise van de landschapsonwerper en bouwhistoricus van het AOK hierin heel dienstbaar gebleken en is er in een notendop het volgende verhaal ontstaan:

- Het gebied kenmerkt zich met name door het historisch carré, een indeling van gebouwen in een orthogonale (rechthoekige) structuur, centraal gelegen op het terrein en omgeven door een groene rand. Deze groene rand is van essentieel belang voor de herkenbaarheid en identiteit van het terrein, alsmede voor het definiëren van het historisch carré; het geeft bestaansrecht aan de historie in het gebied. Zodoende vraagt dit van toekomstige bouwontwikkelingen om een eigen, herkenbare identiteit, waarbij het bestaande groen de buffer vormt tussen de diverse identiteiten op het St. Servaasterrein.

Er ligt nu een duurzaam uitgangspunt om de kwaliteit van het hele St. Servaasterrein in de nabije toekomst te behouden en versterken. Deze gedachten worden i.o.m. met de gemeentelijke stedenbouwkundigen ontwikkeld voor het toetsen van plannen in het gebied. De commissie adviseert de gemeente om de door haar omschreven richtlijnen formeel vast te leggen als uitgangspunten voor de kwaliteitsborging.

#### ANALYSE ZUID



Afb. 5: Schets met uitgangspunten vanuit de stedenbouwkundige

### ***De grote Markt, terrassen: bepalend voor de kwaliteit van het centrum***

Venray kent een gedateerd terrasbeleid dat dateert uit 2016. Een terrasbeleid is belangrijk als kwaliteitsuitgangspunten voor objecten die in openbaar gebied geplaatst worden door individuele ondernemers.

Het beeld van de terrassen op de grote markt wordt gedomineerd door een verzameling aan uiteenlopende stijlen, kleuren en commerciële uitingen die de aandacht afleiden van de al aanwezige (historische) kwaliteit van de plek. Bij een aanvraag voor een nieuw terras voor het Square Boutique Hotel & Brasserie (voormalig De Zwaan) heeft de commissie collegiaal advies gegeven over de uitstraling van de terrassen. Door het ontbreken van een op kwaliteit gebaseerd terrasbeleid heeft de commissie enkele uitgangspunten opgesteld die moeten leiden tot een rustiger en hoogwaardiger beeld van de Grote Markt:

- Bij voorkeur wordt er een terughoudende basiskleur ingezet voor terraschermen.
- Schermen zijn toegestaan haaks op het terras voor de openheid tussen terras en de weg.
- Parasols met 1 voet, zodat het aantal constructies beperkt blijft.
- Vermijden van plastic meubilair, maar gebruik maken van natuurlijke materialen.

Vanuit deze uitgangspunten is er door de adviseur en initiatiefnemer van de Zwaan een goede aanzet gedaan. Indien de ambitie binnen de gemeentelijke politiek er is om aan beleid voor terrassen te bepalen, dan ligt er een goede basis vanuit het AOK die verder door de beleidsmakers uitgewerkt kan worden. De commissie adviseert om hier het reclamebeleid in mee te nemen, omdat deze deel uitmaakt/ invloed heeft op de kwaliteit van het beeld en daarmee inherent de sfeer die deze plek uitstraalt en het aantrekkelijk kan maken voor mensen om hier te komen en te blijven.



Afb. 6: De Grote Markt: Kwaliteit van inrichting en straatwanden als startpunt.

### **Modern Landelijk: ontrafelen van een nieuwe identiteit in het buitengebied.**

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied stelt (op een basisniveau) dat er in het buitengebied qua architectuur ook in een 'modern landelijke' stijl gebouwd mag worden. Maar wat is 'modern landelijk'?

De meningen en stijlen van bestaande woningen in het buitengebied die men omschrijft als modern landelijk liggen ver uiteen en geven geen helder uitgangspunt voor kwaliteit. Sterker nog; in het hele land zijn er in het landelijk gebied woningen te vinden die moderne en landelijke elementen hebben. Qua kwaliteit zitten daar goede en minder goede voorbeelden bij. In 2023 zijn er onder deze noemer enkele plannen behandeld die de noodzaak aan het licht brengt om scherper de kwaliteitskenmerken van modern landelijke architectuur te definiëren. Daarmee kan een heldere basis voor architectonische kwaliteit bepaald worden die passend is en waarde toevoegt aan het landelijk gebied. Er zijn goede voorbeelden met kenmerken, zoals een steile kap, grote schuurvormige volumes met een wisselende openheid en transparantie, platte afdekkingen en een entree die over 2 lagen doorloopt. Echter in de praktijk zien we vaak dat bestaande woningen omgevormd worden en waarbij er een veelvoud aan 'kenmerken' en elementen in het ontwerp geperst zijn, alsof je een auto met full-options bestelt. Dit resulteert in aandachtstrekende en onrustige plannen, waarbij de helderheid van het ontwerp uit beeld is en daarmee enige architectonische kwaliteit. Om de overleggen met initiatiefnemers goed en helder te kunnen voeren en hen daarmee te helpen met het komen tot een woning die van waarde is in het Venrayse landelijk gebied heeft de commissie enkele basisprincipes opgesteld:

- Daken in het buitengebied zijn vaak als een geheel herkenbaar (en matig onderbroken).
- De massa's zijn eenduidig en langgerekt.
- Er wordt gebruik gemaakt van traditionele, natuurlijke materialen.
- Er is een bepaalde terughoudendheid nodig m.b.t. het aantal sierelementen en materialen.

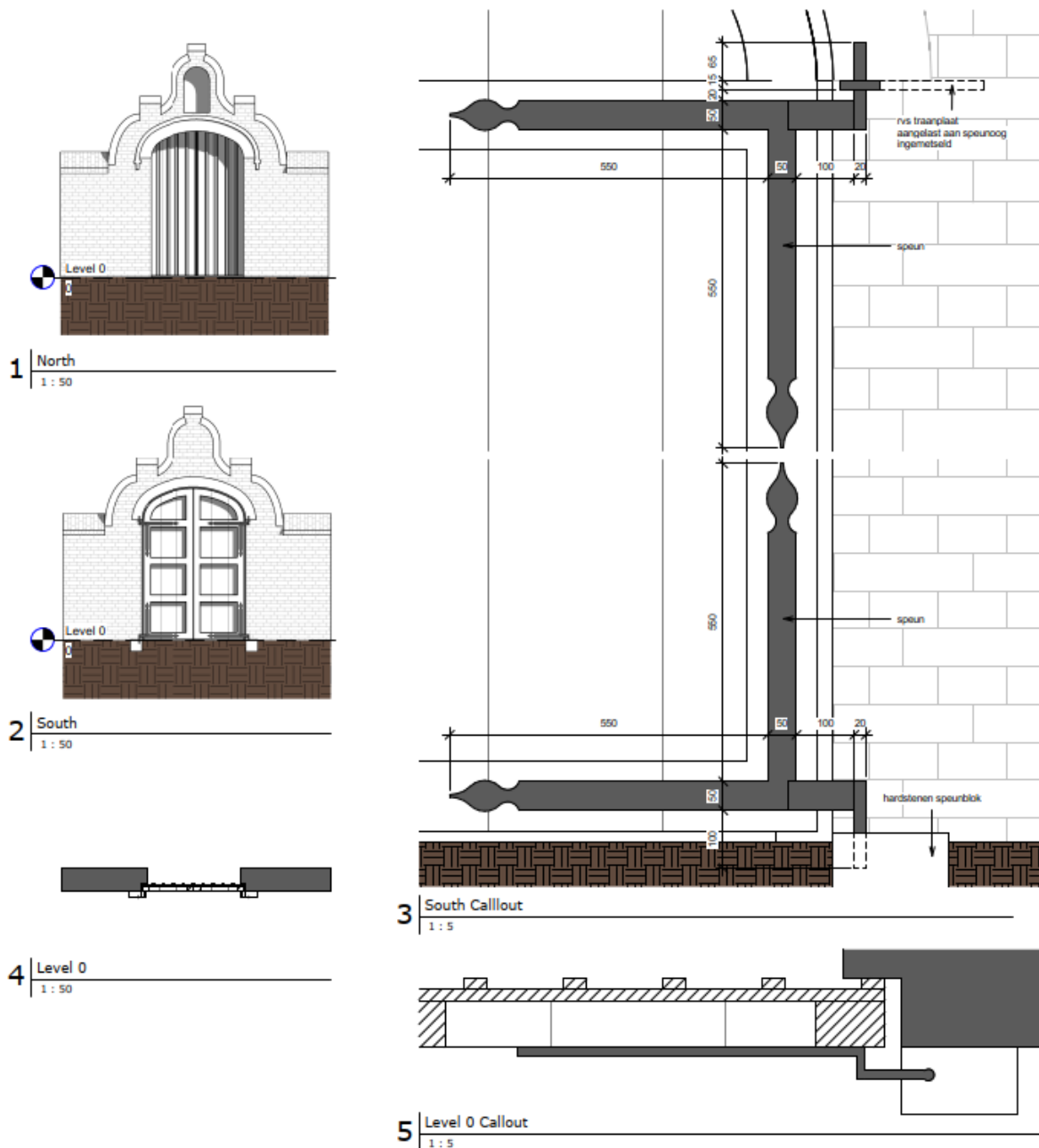


*Afb. 7: Voorbeeld van een Landelijk Moderne woning in Venray: eenduidige massa.*

## 3.2 Historisch

### ***De Schellenpoort, historische renovatie***

De poort in de muur rond het gemeentehuis (stadszijde) was toe aan onderhoud, omdat de ophanging verouderd was. De renovatiearchitect van de commissie heeft hier een advies uitgebracht en tevens de collega's binnen de gemeente van een tekening voorzien over hoe dit op te lossen. Hierbij is de rol van de commissie net wat anders. We zien dit niet als een belemmering m.b.t. de onafhankelijke positie van de commissie, maar als het ten volle benutten van de beschikbare interne kennis om zaken met een historisch context praktisch op te kunnen lossen.



Afb. 8: Technische tekening van de werkzaamheden aan de Schellenpoort, een historische poort bij het gemeentehuis.

## **De St. Michaelskerk**

Het (inmiddels) gemeentelijk monument de St. Michaelskerk is in 2023 veelvuldig in de commissie behandeld. Vanuit de dorpsraad in Wanssum is het initiatief ontstaan om de kerk om te vormen tot een multifunctioneel centrum, MFC. De gemeente Venray stimuleert met het project 'schoon door de poort' de realisatie van MFC's die na voltooiing op eigen benen kunnen staan. Een erg mooi voornemen, helemaal wanneer ongebruikte kerken hiervoor ingezet kunnen worden en beschikbaar kunnen blijven als beeldbepalende gebouwen. Toen het plan bij de commissie ter behandeling kwam, bleek dat het hele plan al ver uitgedacht en uitgewerkt was. Alhoewel de commissie over gemeentelijke monumenten adviseert, bleek er weinig ruimte voor wijzigingen in het plan ten behoeve van de historische waarden van de kerk. Enerzijds omdat de dorpsraad het programma (en hun specifieke plekken in de kerk) bepaald had, anderzijds omdat er tijdsdruk was vanwege het verwerven van een subsidie van de provincie voor het herbesteden van de kerk. Juist het verwerven van de subsidie was van grote invloed op de haalbaarheid van het project, dat enerzijds voorschreef dat de kerk tot gemeentelijk monument toegewezen moest worden, en tegelijk een einddatum had.

Hier wordt de kern van de uitdaging geraakt. Als het gebouw tot gemeentelijk monument toegewezen wordt pas na dat het ontwikkelingsplan gereed is, op welke wijze en kwaliteit toets je dan als commissie?

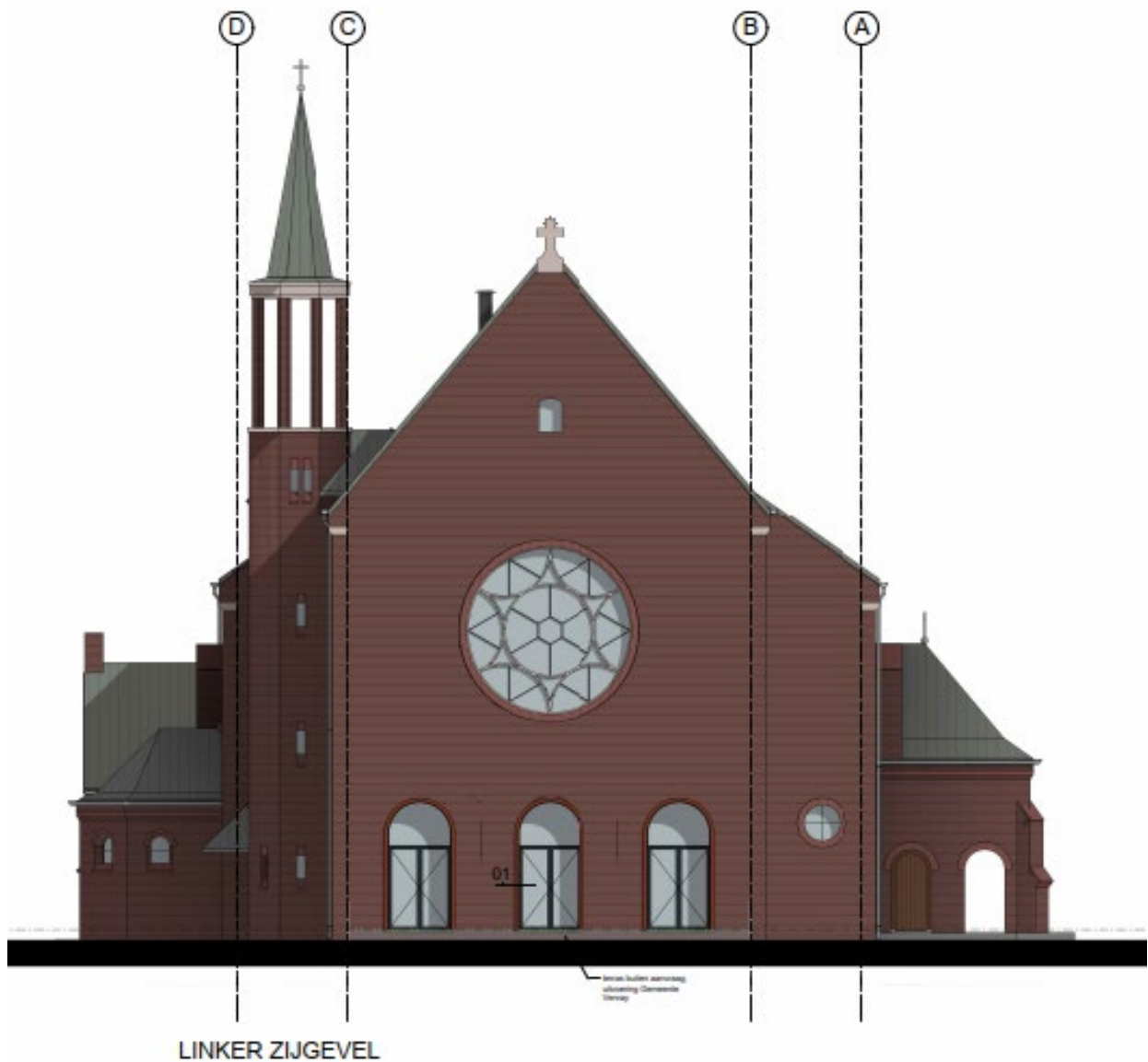
De positie die de commissie in dit specifiek geval inneemt speelt in op: redeneren vanuit de monumentale waarden en adviseren in hoeverre de ontwikkelingen deze monumentale waarden in stand houden. Immers als een gebouw tot Gemeentelijk Monument toegewezen wordt, dan zal er ook een monumentale waarde nog aanwezig moeten zijn. Daarnaast is het de uitdaging om rekening te houden met de wensen van de initiatiefnemers om de beoogde functionele herbesteding en daarmee de praktische waarden in stand te houden.

In de periode van advisering zijn er ingewikkelde gesprekken geweest, waarbij de commissie voor een voldongen feit stond: houd je hardnekkig vast aan het behoud van de zuivere monumentale waarden en loop je de kans mis dat een kenmerkend gebouw geen invulling (en daarmee toekomstperspectief) heeft?

De commissie heeft hier besloten om mee te werken aan de voorgestelde basisinrichting en op enkele cruciale onderdelen te verkennen of er mogelijkheden zijn dat deze gewijzigd worden. Zo is onder andere de indeling op het koor veranderd (los geplaatst op het koor), zodat de muurschildering en muren nog te ervaren zijn. Uiteindelijk is er na diverse overleggen een middenweg bereikt en zijn er diverse kwaliteitsverbeteringen in het plan gekomen.

De commissie heeft dit proces als complex ervaren en heeft niet volledig de rol kunnen invullen die van haar verwacht wordt. De commissievoorzitter heeft binnen de gesprekken een belangrijke rol gespeeld in het behartigen van de belangen van de commissie, maar tevens vertrouwen gecreëerd binnen de projectgroep om nodige stappen gezet te krijgen. Om te voorkomen dat dergelijke situaties zich herhalen doet de commissie een aanbeveling: de advisering door de commissie dient bij (toekomstige) monumenten, voorafgaande het bedenken van herinrichtingsplannen gestart te worden. Zodoende kan de commissie initiatiefnemers goed attenderen op zaken die waardevol zijn, maar ook het formele ontwikkelingsproces helder in beeld brengen. Intern is met de collega van Monumenten het proces aangescherpt, waarbij de commissie in de beginfase meepraat. Ten tijde van het schrijven van dit verslag liggen er nieuwe herinrichtingsplannen voor monumenten en is er al een aantal monumenten in een vroeg stadium ter advisering bij de commissie geweest.

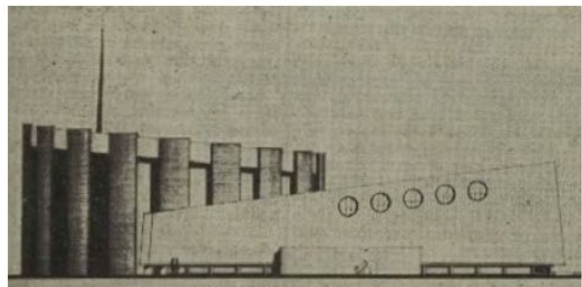
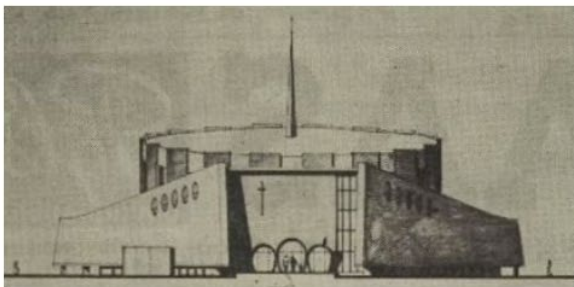
**De boodschap van de Commissie is:  
Betrek ons in een vroeg stadium, zodat we kunnen informeren, inspireren, sparren,  
begeleiden en samen plannen tot een hoog niveau brengen!**



Afb. 9: Nieuwe gevelopeningen in de voorgevel van de St. Michaelskerk – Novaedes Architecten

### ***De Vredeskerk- gemeentelijk monument***

In 2023 is geadviseerd over de verbouwing van het gemeentelijk monument de Vredeskerk tot kluswoningen. De initiatiefnemer, een partij met ervaring met het verbouwen van monumenten heeft in dit proces de commissie goed meegenomen in de plannen vanaf een vroeg stadium. De commissie is erg te spreken over de welwillendheid van de initiatiefnemer m.b.t. het oppikken van de adviezen. Zo is er onder andere een vervolgstudie gemaakt over het maken van nieuwe gevelopeningen. Ook hebben zij het collegiaal advies over de buitenruimte van de commissie verwerkt. Met name valt de commissie op dat de initiatiefnemer de juiste inhoudelijke diepgang inbrengt en stappen zet in het proces en onderstreept het belang van ervaring in het herbestemmen van historische gebouwen.



*Afb. 10: Studie van bureau Steenvlinder naar het toevoegen van openingen in de gevel en referentie naar een eerdere studie van architect Boosten.*

### ***De Zwaan – kwaliteit, proces en actoren***

In 2023 is er door diverse personen (uitbater 1, eigenaar, uitbater 2) een verzoek geweest m.b.t. het gemeentelijk monument De Zwaan (tegenwoordig: Square Boutique Hotel & Brasserie) om zaken aan te passen zoals terrassen, vervangen glas, wijziging voorgevel en reclame-uiting. Op een zeker moment kwam er een bericht dat de nieuwe uitbater een deadline voor een opening had, waarbij alle voorgenomen wijzigingen binnen die tijd af moesten zijn. De commissie heeft hierop de ondernemer uitgenodigd om hem te adviseren over de gewenste wijzigingen. In de eerste gesprekken bleek het lastig te zijn om de door de ondernemer gewenste onderdelen voor de opening akkoord en vergund te krijgen. Dat is geen fijne boodschap, maar er zijn door de commissie, ondernemer, adviseur en vergunningverlener diverse stappen gezet om toch deze deadline te halen: Er is 1 contactpersoon gekomen vanuit de initiërende partij, de commissie heeft buiten de gebruikelijke overleggen geadviseerd en de vergunningverlener heeft enkele zaken onder voorwaarden kunnen verlenen. Dit verbouwinstituut heeft ons veel geleerd over hoe we het proces en actoren in de juiste modus kunnen krijgen, zonder als commissie de kwaliteit uit het oog te verliezen. Het is van belang dat een initiatiefnemer vroegtijdig door de gemeente geïnformeerd wordt over een lange doorlooptijd en in een vroeg stadium het initiatief met het AOK bespreekt. Daarbij is de commissie van mening dat dit wel binnen de vaste overlegmomenten dient te gebeuren. In de aanscherping van het proces tot wijzigen van monumenten zijn deze leermomenten meegenomen.



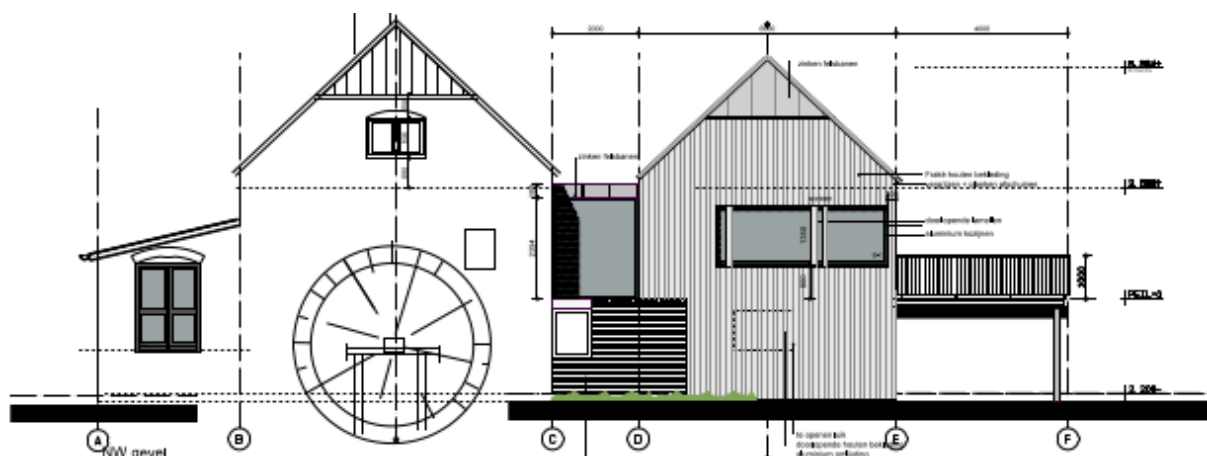
*Afb. 11: Onderzoek op de grote Markt: kwaliteit van de hele ruimte; gevels en terrasinrichting.*



## **De Holtmeulen – Uniek en buiten beeld**

Dit is een van de weinige watermolen die Venray rijk is. Deze watermolen ligt in Geijsteren op een mooie plek en het is vreemd dat deze geen bescherming geniet. De eigenaar heeft in 2023 de gemeente benaderd met verbouwplannen voor de molen, waar hij ook in woont. Omdat het toch een bijzonder gebouw dan wel functie is, heeft de commissie een ervaren architect uitgenodigd voor een gesprek om hem enkele zaken mee te geven.

Het gesprek is door de architect en initiatiefnemer aangegrepen om gebruik te maken van de specifieke kennis binnen de commissie als inspiratiebron om tot een waardevol plan te komen. De commissie heeft een goed gevoel betreffende haar inzet in het afgelopen jaar, waarbij ze zich opstellen als sparringpartner en vakinhoudelijke deskundige die graag een opbouwende dialoog aangaan met de initiatiefnemers en architecten. De open houding van de architect en initiatiefnemer zijn een signaal voor de commissie dat ze uit een traditionele rol aan het raken zijn en zo gewenst meer als sparringpartner ingezet worden, zoals de nieuwe omgevingswet dat beoogt. In het specifieke geval van de Holtmeulen heeft de goede verstandshouding geleid tot een bescheiden, maar kwalitatief goed plan. Met name is het mogelijk gebleken dat vooruitgang en ontwikkeling mogelijk is, als een commissie vertrouwen geniet en op haar kennis wordt bevestigd. De commissie ziet hier een eerste concreet signaal dat ze goed voorbereid is op de komst van de omgevingswet en daaraan gelieerde benadering van het komen tot ruimtelijke kwaliteit.



Afb. 12: Ontwerp voor de uitbreiding aan de Holtmeulen (Koenen Architecten) en oude foto (bron: Wikipedia).

### ***Vitrine Thomassen, technisch advies***

De ondernemer van het pand Thomassen aan de Julianasingel/ Wilhelminastraat was voornemens om de glazen vitrine op de hoek te wijzigen of zelfs te verwijderen, omdat ze bouwtechnisch in slechte staat zou zijn en dus nauwelijks bruikbaar. Vanuit de commissie zien we deze vitrine als een heel bijzonder bouwwerk dat bij iedere inwoner van Venray bekend is, maar helaas geen bescherming geniet. Om de levensduur van de vitrine te verhogen is vanuit de commissie vrijblijvend geadviseerd m.b.t. de noodzakelijke werkzaamheden aan de vitrine. Ondanks dat we geen mandaat hadden stond de ondernemer open voor advies en is de kans groter dat de vitrine nog jaren het straatbeeld mag verfraaien.



*Afb. 13: De vitrine van Thomassen; uniek van binnen en van buiten.*

### 3.3 Woonontwikkelingen

#### ***Westsingel 1, glas-in-lood***

Gedurende 2023 is er geadviseerd over het ontwerp voor de Westsingel; een plan voor 3 hoge bouwmassa's en een zorggebouw in een groene setting. De voorafgaande commissie heeft in het verleden gesteld dat de glas-in-lood ramen van de voormalige kapel in haar geheel een plek terug dienen te krijgen in het plan. Gedurende het adviseringsproces zijn er in de latere fase (begin 2024) vraagtekens gesteld over hoe het glas-in-lood in het plan geïntegreerd kan worden. De initiatiefnemer presenteerde in het voorstel de integratie van slechts een deel van het glas-in-lood. Om de zaken op te helderen is er door de toezichthouder van de gemeente een bezoek gebracht en in beeld gebracht hoe er met het glas-in-lood omgegaan wordt. Vervolgens is een adviesgesprek geweest met de initiatiefnemer, waarin de commissie overtuigd is van de ambitie van de initiatiefnemer om zorgvuldig met het glas-in-lood om te gaan. Belangrijk is dat de aanpak zorgvuldig is geweest, maar dat het onmogelijk is gebleken om het glas in haar geheel en zonder schade te verwijderen. Een leermoment is dat zowel bij de commissie als initiatiefnemers belangrijk is om een beeld te scheppen van de wijze van omgang met eventuele monumentale waarden en elkaar hierover goed te informeren. De expertise van de commissie kan van nut zijn bij uitdagingen die initiatiefnemers tegenkomen als het gaat om behoud van zaken. Zodoende kan de commissie een afweging maken van de haalbaarheid van de eisen die ze stellen en zo evidente, uitvoerbare adviezen verzorgen. Een open communicatie, bij voorkeur in een zo'n vroeg mogelijke fase is hierin essentieel.



*Afb. 14: Voorbeeld van verwijderde glas-in-lood panelen.*

### ***Droessenweg, Heide***

In Heide heeft de woonuitbreiding aan de Noordzijde in 2023 vorm gekregen. De commissie heeft advies gegeven over de aanzet voor architectonische kwaliteit die vervolgens vastgelegd is in het beeldkwaliteitsplan. De commissie heeft geadviseerd over het helder insteken van de woningtypen per plek in het plan in relatie tot de architectuur. Tevens zijn de architectonische uitgangspunten gepresenteerd die passen in het gebied, hiermee staat de weg open voor een mooi nieuw stuk Heide.



*Afb. 15: Voorbeeld van het schetsplan voor de Droessenweg - VanPlan advies*

### ***Brugpas, Veulen***

Bij het uitbreidingsplan heeft de commissie geadviseerd over de beeldkwaliteit, waarbij er met name vragen over de kleur en het type materiaal op welke geveldelen kwamen die de kwaliteit aanscherpen konden. Daarbij is collegiaal geopperd dat het van belang is om te denken aan een landschappelijke inpassing in relatie tot de particuliere grenzen, de erfafscheidingen tussen de rand van de ontwikkeling en het dorp. Ook is daar op stedenbouwkundig vlak gevraagd om te verkennen of een van de rijwoningen een meter naar voren mag om zo een eentonigheid in de straat te voorkomen door een spontane en eigenwijze manier als verder in het dorp aanwezig. Stedenbouwkundig is hier positief op gereageerd en verkend of dit mogelijk is.

### 3.4 Landschapsonwerp

In 2023 zijn de plannen voor het Focusspectrum concreet geworden en is er gestart met de ideeën voor het Raayland college. Bij het presenteren van het plan voor Focusspectrum kwam vanuit de commissie de opmerking dat het inrichten van de openbare ruimte, vanuit het voornemen om een deel van de nu afgesloten ruimte deels openbaar te maken, een erg complexe opgave is. Er zijn veel gebruikersgroepen binnen de school, buurtbewoners etc...

Zodoende is de landschapsonwerper binnen de commissie, ingezet om te adviseren over de inrichting van de openbare ruimte. Dit heeft geleid tot een prettig proces, waarbij stedenbouwkundig studies gemaakt zijn over openbaarheid, semi openbaarheid en privégebieden, ontstluitingen, randen en massa. Vanuit deze studies en met terugkoppeling van de commissie heeft de ontwerper binnen de gemeente een opzet gemaakt, waarbij veel aandacht is voor de kwaliteit van deze plek: sociale veiligheid, het creëren van heldere routes, de sfeer van het openbaar park, de belevingswaarde en gebruikswaarde.

Het inzetten van deze kennis vanuit de commissie heeft een positieve invloed gehad op het ontwerp en speelt in op de gewenste integraliteit die de omgevingswet beoogd. In de toekomst hopen we als commissie meer gevraagd te worden voor advies op landschappelijk niveau, we zijn er in ieder geval klaar voor, de kennis is er.



Afb. 16: Kees van der Velden (commissielid) adviseert de gemeente bij het ontwerp van de buitenruimte rond het nieuwe Focusspectrum.

### 3.5 Ecologisch bouwen

In 2023 is de commissie collegiaal benaderd door de nieuwe eigenaren van de Overloonseweg 89A om input te krijgen over het verbouwen van de bestaande woning tot een ecologische woning. Een lid uit de commissie is gevraagd om haar specifieke kennis over ecologisch bouwen te willen inzetten. De gemeente Venray ziet toekomst in ecologisch bouwen en met de aanwezigheid van dit lid in de commissie is deze optimaal voorbereid om te kunnen adviseren over ecologisch bouwen. In een overleg met de commissie zijn er waardevolle stappen gezet om de woning ecologisch en ook duurzaam te maken. De initiatiefnemers stonden enorm open voor professionele input en hebben de adviezen ter harte genomen en het plan vanaf de basis anders opgezet. Zo is zoveel als mogelijk van de bestaande constructie gebruik gemaakt (duurzaam) en is er een goede kennisuitwisseling geweest over het toepassen van stro (lokaal gekweekt) als isolatie. De commissie is zeer positief gestemd over het feit dat ze ook op dit vlak effectief ingezet kan worden. De commissie kijkt uit naar meerdere duurzame/ecologische initiatieven die zij van (collegiaal) advies kunnen voorzien.



Afb. 17: Bezoek van wethouder Janssen tijdens de duurzame verbouwing van de woning.

## 4 Hoe is het jaar 2023 door het AOK ingevuld?

### 4.1 Cijfers

- 24 keer vergaderd.
- 49 unieke plannen behandeld.
- 0 adviezen die door de gemeente naast zich neergelegd zijn.

### 4.2 Adviseringsmomenten per project

Het is gebruikelijk dat er 1 tot 2 adviseringsmomenten per project plaatsvinden. In 2023 is begonnen met het presenteren van AOK advisering aan de voorzijde van procedures, door middel van een eerste oriëntatiemoment. Initiatiefnemers krijgen dan advies over procedures en aandachts- en uitgangspunten ten behoeve van een gewenste kwaliteit. Projecten die vroeg bij het AOK aan tafel besproken worden kennen gemiddeld hierdoor een lager aantal adviseringsmomenten.

Situaties waarin een bovengemiddeld aantal adviseringen plaatsgevonden hebben:

- Monumenten, gezien de bijzondere aandacht en kennis die dit vraagt.  
*Rijksmonument: Theresia st. Annapark*  
*Gemeentelijk monument: Vredeskerk, St. Michaelskerk, Paschalis, Beukenrode*  
*Karakteristiek pand: St. Odaklooster*
- Grote projecten: advisering van globaal naar gedetailleerd.  
*Raayland, Focusspectrum en Poststraat 1*
- Projecten met inhoudelijke uitdagingen  
*Julianasingel 16: in de omgeving passende woning met een uniek karakter*  
*St. Servaas: woonontwikkeling*
- Projecten waarbij Initiatiefnemers en/of adviseurs extra of voortijdig advies vragen of willen sparren met de commissie.  
*Driessen architectuur: Hofstraat 10, Eindstraat 12.*

### 4.3 Bezoek op locatie

In 2023 zijn er in relatie tot 2022 meer bezoeken op locatie geweest (3 keer), maar is het aantal relatief laag. Veel adviezen kunnen opgesteld worden zonder op de locatie te gaan kijken. Hiermee is er efficiënt omgegaan met de inzet van middelen. Er is bij onderstaande locaties een bezoek geweest van de commissie. Renovatiearchitect Karl Pesch-Konopka is daarbij een aantal maal ingezet om initiatiefnemers van deskundig advies op locatie te geven over het proces rondom het verbouwen van een monument en kennis van historische verbouwingen. Deze projecten zijn ook eerder in dit verslag omschreven: De Schellenpoort, De Zwaan en Leeuwstraat 4. Het is gebleken dat het bieden van de juiste kennis en inzichten bijdraagt in de uiteindelijke kwaliteit van plannen. Tevens zorgt dit voor een goede verwachting van eigenaren/ initiatiefnemers en draagt dit in grote mate bij aan de plankwaliteit.

Het voornemen voor 2024 is om altijd een locatiebezoek te brengen aan een locatie met een monumentale status, grote projecten of bij uitdagingen die zich voordoen.

## 4.4 Uitdagingen

In 2024 heeft de commissie uitdagingen gehad m.b.t. de advisering, maar zijn er geen zaken in beeld die niet goed zijn gegaan. De commissie heeft vrij kunnen adviseren en er is in 2024 geen advies door de gemeentelijke organisatie naast zich neergelegd. De uitdagingen, zoals beschreven in hoofdstuk 3:

- St. Michaelskerk: hoe ga je als commissie om met een situatie/ plan dat aan de voorkant qua programma dichtgetimmerd is onder tijdsdruk?
- Julianasingel: definiëren van kwaliteit om richting te kunnen geven
- De Zwaan: hoe help je een eigenaar van een monumentaal pand onder tijdsdruk?

Bovengenoemde uitdagingen hebben van de commissie veerkracht gevraagd: in sommige gevallen zijn concessie gedaan t.b.v. een hoger doel (beter iets dan niets). In hoofdstuk 3 worden voorbeelden gegeven van situaties waarbij de commissie extra inzet toont met betrekking tot het scherper definiëren van een gewenste kwaliteit op een plek. De professionaliteit (in ervaring en kennis) van de commissieleden is enorm van belang. Om als groep professioneel te zijn en blijven evalueren we mondeling de ervaringen. Met het oog op verbetering in de komende jaren blijft dit, gezien de aard van het werk, een constant aandachtspunt. In 2024 organiseren we een excursie ter evaluatie, teambuilding en inspiratie.



Afb. 18: De commissie in overleg met Henri Kessels, medewerker Monumenten van de gemeente Venray.



## 5 Wettelijk kader en lokaal beleid

Dit verslag bevat een beschrijving van de werkzaamheden van het Adviesbureau Omgevingskwaliteit (AOK) van de gemeente Venray over het jaar 2023. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om aan de gemeenteraad verslag uit te brengen over de werkzaamheden van het Adviesbureau.

### 5.1 De Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet van kracht geworden. In 2023 zijn er, in voorbereiding op deze wetgeving, binnen het AOK diverse onderwerpen besproken met als doel om volgens de geest van deze nieuwe wetgeving te werken. Door als commissie bewust te zijn van en direct te werken volgens deze insteek is het AOK klaar om de onafhankelijke adviserende rol goed uit te voeren.

### 5.2 Input beleid

In 2022 is er, bij het toewijzen van de nieuwe commissie, de belangrijkste stap gezet om klaar te zijn om de integraliteit van kwaliteit te kunnen waarborgen. De brede expertise van de leden is inherent een essentieel onderdeel van het (toekomstige) integrale adviesproces.

In 2023 is de commissie voorbereid op de omgevingswet en daaraan onderhevig nieuw beleid, waaronder het *Ruimtelijk Kwaliteitskader gemeente Venray*. In diverse overleggen over het Ruimtelijk Kwaliteitskader heeft de commissie waardevolle input gegeven en zijn de eerste verkennende gesprekken gevoerd over het implementeren van onderdelen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder monumenten en directe omgeving, in het *Omgevingsplan*.

In mei 2023 hebben de AOK leden Har van der Borgh (bouwhistorie) en Frans v.d. Kruijf (Stichting Venray Monumentaal) en presentatie gegeven in de raads werkgroep over nieuw *Erfgoedbeleid*. Allereerst hebben zij het belang van erfgoedbeleid aangeduid; dit zijn de verhalen en de identiteit van Venray. Daarnaast zijn de raadsleden geïnformeerd over de essentiële onderdelen die horen bij 'goed erfgoedbeleid'. Dat betreft met name het goed analyseren, beoordelen en verwerken van alle gegevens die er zijn en de noodzaak voor een uitvoeringsprogramma. Door middel van een uitvoeringsprogramma wordt erfgoedbeleid geen statisch document, maar worden er doelen gesteld die het erfgoed in Venray doen leven en leefbaar maken. De commissie ziet de zichtbaarheid van erfgoed als een essentieel onderdeel om de identiteit van Venray vast te houden en een goede basis te leggen voor de toekomstige ontwikkeling van Venray.

### 5.3 Het Ruimtelijk kwaliteitskader

Op 15-11-2023 is het Ruimtelijk Kwaliteitskader Venray vastgesteld. Anders dan voorheen is er een interactieve website gemaakt die een breed, integraal beeld schept over de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van Venray. De welstandsnota, is in dit beleid opgenomen, waarmee de rol van de commissie direct evidenter geworden is binnen de kwaliteitsborging van de gemeente. Met voornamelijk beelden en een heldere organisatie van onderdelen is er een aantrekkelijk en begrijpelijk verhaal samengesteld dat als handleiding dient voor initiatiefnemers. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader ondersteunt een integraal en breed kwaliteitsbeeld, waarbij er gekeken wordt naar het totaalbeeld van een plek. Daarbij sluit het naadloos aan op de verbreding van de expertise binnen het AOK door middel van een landschapsontwerper. In de aanloop naar het Ruimtelijk kwaliteitskader heeft de commissie op diverse momenten input geleverd.

## 6 Het Adviesbureau Omgevingskwaliteit

De leden van het Adviesbureau Omgevingskwaliteit zijn na de aanstelling in 2022 ook in 2023 actief geweest. De samenstelling is zodoende niet gewijzigd.

Vaste samenstelling

- Teo Baehler: architect BNA/ commissievoorzitter
- Juliette Weijs: architect met ervaring en kennis van duurzaam bouwen
- Frans van der Kruijf: afgevaardigde vanuit Stichting Venray Monumentaal (SVM)

Agendaleden

- Har van der Borgh/ Birgit Dukers: bouwhistoricus met kennis van rijksmonumenten
- Karl Pesch-Konopka: renovatiearchitect met kennis van rijksmonumenten
- Kees van der Velden: landschapsarchitect

Naast de bovengenoemde expertise beschikken de leden over andere expertises vanuit hun reguliere werk(ervaring), waaronder vergunningverlening, landelijk-, provinciaal- en landelijk beleid, duurzaam bouwen, kunst en diepgaande kennis en netwerk over erfgoed en monumenten.



Afb. 19: Bart Nelissen – Driessen architectuur legt de bemonstering van gevelstenen voor aan de commissie.

## **7 Werkwijze**

### **7.1 Vergadercyclus**

De vergadercyclus van het adviesbureau is gelijk gebleven: op dinsdagochtend in de even weken. In 2023 is er hier nagenoeg niet van afgeweken, echter zijn individuele leden vaker los ingezet, om vanuit hun expertise te adviseren over de inhoud en ook over het proces, met name op het gebied van monumenten. De voorzitter heeft een aantal keer buiten de vaste overlegmomenten een aantal noodzakelijke overleggen gevoerd. Dit betreft met name in situaties waarin de commissie enerzijds haar rol goed wil invullen, en anderzijds, omwille van externe omstandigheden, mee moet bewegen om tot gedegen oplossingen te komen. Enkele voorbeelden, zoals de St. Michaelskerk te Wanssum en de Vredeskerk worden verder in dit verslag beschreven.

### **7.2 Wijze van overleg**

De wijze van het komen tot een advies is in basis niet veranderd in 2023 ten opzichte van voorgaande jaren. De vergaderingen hebben fysiek op het gemeentehuis plaatsgevonden en zowel de commissie als initiatiefnemers/toehoorders zijn positief over deze wijze van overleg: zaken kunnen duidelijker overgebracht worden en de communicatie verloopt vlot.

Met name bij het verbouwen van monumenten heeft ook een fysiek bezoek plaatsgevonden.

### **7.3 Inhoudelijk startpunt**

Binnen de gemeente Venray zijn er 2 stedenbouwkundigen in dienst en zijn we daarmee goed vertegenwoordigd binnen dit vakgebied. Plannen worden doorgaans in vroeg stadium aan de commissie voorgelegd, wanneer deze stedenbouwkundig akkoord zijn bevonden. Dat gaat in hoofdlijnen over de massa en positie van gebouwen. De kwaliteit van een bouwontwikkeling is een samenspel van massa, positie, architectuur, historie en er zijn projecten waarbij een discussie op het snijvlak van stedenbouwkunde en architectuur essentieel zijn. Dit geldt onder anderen voor grotere woonontwikkelingen. In dergelijke gevallen wordt het AOK in een vroeg stadium om collegiaal advies gevraagd. Dit is ook in lijn met de geest van de nieuwe omgevingswet. In het hoofdstuk 3 lichten we dit toe middels concrete voorbeelden.

### **7.4 Wijze van opstellen adviezen**

De secretaris maakt de notulen en stelt vervolgens de conceptadviezen op. Vervolgens geeft de voorzitter op- en aanmerkingen alvorens de secretaris de adviezen definitief maakt. In het geval van monumenten, historische context of landschapsontwerp/ ontwerp openbaar gebied wordt de expert binnen het AOK mede geraadpleegd.

## 7.5 Openbaarheid

Vanuit de landelijke wetgeving dienen alle overleggen openbaar te zijn. Echter is er landelijk binnen de Federatie voor Ruimtelijke Kwaliteit door de meeste secretarissen uitgesproken dat dit niet werkbaar is. Daarbij gaat het met name om advisering in de vroege fase van projecten. In deze fase zijn de professionele collega's binnen de gemeente aan zet om de kaders die het beleid stelt te toetsen. Tevens is er door een tekort aan ontwikkellocaties een grote run op bouwlocaties en is heerst een grote concurrentie. Het openbaar maken van de adviezen van het AOK in vroege fase is daarbij niet altijd raadzaam en kan van negatieve invloed op planontwikkeling uitwerken.

In Venray kiezen we daarom om in de beginfase, bij het hanteren van het vastgesteld beleid, de commissie in een vroeg stadium collegiaal te laten adviseren. Zodoende krijgen ontwikkelende partijen de kans om tot door allen gedragen uitgangspunten te komen. Binnen de gemeente Venray is zodoende besloten om de advisering door de commissie vanaf het indienen van een vergunningsaanvraag openbaar te maken.

Om dit laagdrempelig en werkbaar te houden is er gekozen voor het digitaal toelaten van toehoorders per agendapunt. Vanaf 2022 is de gemeentewebsite (Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit | Gemeente Venray) aangepast: Als er een openbare vergadering is, wordt deze op de website gepubliceerd. Via de link op de site kan men dan het gesprek bijwonen. In 2023 zijn er diverse malen openbaar toegankelijke overleggen geweest, daar is in 2023 geen toehoorder geweest. In 2024 zal de openbaarheid met de afdeling communicatie onder de loep genomen worden en gekeken worden of dit eenvoudiger georganiseerd kan worden.