
Onderwerp Jaarverslag ARK 2022

Zaaknummer 2300003523

B & W datum 31 oktober 2023

Naam steller Dennis Holten

Teammanager Ingrid Starmans

Afdeling/Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Daan Janssen op 25 oktober 2023

Openbaarheid

Ja, per direct.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisgeving aanbieden aan Commissie Wonen

ADVIES

1. Het "Jaarverslag ARK 2022" 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 Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) uitvoerig geïnformeerd middels het "Jaarverslag ARK 2022". Daarnaast stelt u het "Jaarverslag ARK 2022" vast.

Beoogd resultaat

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

Argumenten

In het verslag is er invulling gegeven aan de vereisten van artikel 12b 12c van de woningwet.

Het jaarverslag bestaat uit 2 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 ARK 2022

Naslagwerk

n.v.t.

23 oktober 2023

Jaarverslag 2022

Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Venray



Het centrum van Venray; beeld vanaf de Petrus Bandenkerk

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door

Ing. D. Holten – secretaris ARK

Ir. Teo Baehler – voorzitter nieuwe commissie ARK

Inhoud

1	Voorwoord	3
2	Inleiding	5
3	Wettelijk kader	6
3.1	Huidige wetgeving	6
3.2	De omgevingswet	6
3.3	Beleidsrichting vanuit de omgevingswet	6
4	Samenstelling van het adviesbureau	7
4.1	Huidige samenstelling ARK	7
4.2	Verbreiding in expertise en rol van de commissie	7
4.3	Werving Adviesbureau Omgevingskwaliteit (AOK)	7
4.3.1	Profielen	7
4.3.2	Sollicitatieprocedure	8
4.4	Het nieuwe Adviesbureau Omgevingskwaliteit (AOK)	8
4.5	Overgang ARK/AOK	9
5	Werkwijze van Advisering	10
5.1	Vergadercyclus	10
5.2	Wijze van overleg	10
5.3	Inhoudelijk startpunt	10
5.4	Openbaarheid	10
6	Resultaten 2022	12
6.1	Cijfers	12
6.2	Stedenbouwkundig	12
6.3	Collegiaal advies	12
6.4	Handhaving	14
6.5	Woonontwikkelingen	15
6.6	Monumenten	17
6.7	Centrum van Venray	19
6.8	Advisering ARK in het kader van bestemmingsplanprocedures	19
7	Aandachtspunten voor 2023.....	20

1 Voorwoord

Geachte Raadsleden,

In september 2022 zijn wij, als nieuw Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), met veel enthousiasme gestart met onze werkzaamheden binnen uw gemeente. In deze eerste 4 maanden van ons functioneren is ons opgevallen dat de gemeente Venray geconfronteerd wordt met trends die landelijk bespeurbaar zijn. Het gaat ook in Venray om bestaande gebouwen die gesloopt worden ten gunste van nieuwbouw, monumenten die getransformeerd worden voor nieuwe leef en woonprogramma's en om aan- en bijgebouwen aan bestaande panden. Ook hier in Venray krijgen gebouwen, omgeving en landschap een extra rol. Ze zijn getuigenissen van de historie van het dorp en zijn daarmee het erfgoed van het dorp. Nieuwe ontwikkelingen zoals huisvesting en demografie zullen ook in Venray zorgen voor een grotere bebouwingsdichtheid, hoger bouwen en verdere verdichting zullen steeds pregnantere thema's worden die in de komende jaren ons alle bezig zullen houden en digitalisering in combinatie met individualisering zullen een andere blik werpen hoe we in toekomst willen omgaan met de openbare ruimte in Venray. Met groot genoegen hebben wij vernomen dat uw medewerkers met beleidsvernieuwingen bezig zijn op diverse terreinen, denk aan het ruimtelijk beleid voor de buitengebieden en het erfgoedbeleid. En met groot genoegen mochten wij ervaren dat onze deskundigheid betrokken wordt bij het maken van het beleid. Wij hopen dan ook dat er binnen het nieuwe beleid voldoende ruimte gewaarborgd wordt, zodat wij onze specialistische adviseringen waar kunnen maken.

Nationaal beleid

De nieuwe Omgevingswet zal op 01 januari 2024 haar intrede doen in alle Nederlandse gemeentes. Deze nieuwe wet geldt voor alle inwoners en ondernemers in Nederland. De Omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat je buiten ziet, hoort en ruikt. Bijvoorbeeld: milieu, bodem, water, wegen, monumenten, natuur, geluid en nieuwbouw.

Een belangrijke verbetering van de nieuwe wet is dat de leefomgeving meer in samenhang wordt ingevuld. Dit betekent dat bij het maken van plannen ook thema's betrokken worden zoals energie, duurzaamheid, sociale en maatschappelijke uitdagingen. De bedoeling is dat hiermee de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en dat betere besluiten worden genomen over de invulling van de buitenruimte. Daar hebben alle inwoners en ondernemers profijt van.

Een ander verschil is dat gemeenten in hun omgevingsplannen niet alles meer tot in detail vast hoeven te leggen zoals dat eerder in bestemmingsplannen wel werd gedaan. Door plannen globaler te beschrijven ontstaat meer ruimte voor initiatiefnemers om hun plannen uit te werken. Zij moeten daar in veel gevallen wel eventuele belanghebbenden bij betrekken (participatie).

De samenstelling van onze nieuwe commissie AOK (Adviesbureau Omgevings Kwaliteit) met onze diverse vakkundigheden gaat volwaardige planbeoordelingen onder het nieuwe regime van de Omgevingswet garanderen.

Het nieuwe AOK in de praktijk

Onze nieuwe commissie AOK stelt zich dienstbaar op naar de gemeenschap, zonder onze integriteit te verliezen. Respect voor de plandoelers, of het nou om een inwoner gaat of om een professionele opdrachtgever, respect voor hun betoog en respect voor de omstandigheden waarin bouwplannen ontstaan, staat voorop bij onze commissie.

Onze ervaring is dat de onderlinge inhoudelijke discussie met de planindieners de hoogst haalbare ruimtelijke-architectonische kwaliteit oplevert, wij zijn dan ook groot voorstanders om zo mogelijk de ingediende plannen door de makers persoonlijk toe te laten lichten.

Aandacht geven wij aan een allesomvattende en heldere discussie afsluiting en verslaglegging.

“Liever iets dan niets” zou je de algemene houding van onze commissie kunnen benoemen.

Met veel instemming merken wij op dat u en uw ambtenaren de noodzaak en deskundigheid van onze commissie op waarde inschatten. Dat verleent ons kracht en motivatie en zorgt voor een goede basis voor komend jaar en, in het vervolg, de invoering van de Omgevingswet als nieuw instrumentarium binnen het beleid van de ruimtelijke kwaliteit.

Teo Baehler

Voorzitter

2 Inleiding

Het jaar 2022 is het jaar van de verandering ten opzichte van de voorgaande jaren.

Begin 2022 zijn de coronamaatregelen die van kracht waren komen te vervallen. Vanaf deze periode heeft het ARK samen met de initiatiefnemers weer fysiek aan tafel kunnen zitten. Of dit tot betere plannen heeft geleid is niet in beeld, maar het heeft bijgedragen aan een betere communicatie en zodoende snellere afwegingen.

De grote verandering voor de commissie is de aanstelling van de nieuwe commissieleden met een bredere reikwijdte aan expertise. In hoofdstuk 4 wordt dit verder toegelicht. Met deze bredere scope is het ARK goed in staat om de integrale opgaven die met de omgevingswet voorhande zijn van adviezen te kunnen voorzien.

De nieuwe commissie is geselecteerd op basis van kennis en ervaring, maar ook op een nieuwe bredere rol van het ARK, met betrekking tot het inspireren van en meedenken met initiatiefnemers. Ook is en wordt er in 2022 aandacht besteed aan de motivatie: verandering is behoud van erfgoed. In 2022 heeft het ARK al met enkele projecten het behoud van monumenten vergroot door mee te denken in veranderingen. Enkele leden van het ARK zijn ervaren in het opstellen van erfgoedbeleid voor gemeenten. Het streven is om de nieuwe commissie te kunnen betrekken in het ontwikkelen van eventueel nieuw (of geüpdatete) erfgoedbeleid en rondom het nieuwe omgevingsplan onder de nieuwe omgevingswet waarvan de invoering tijdens dit jaar meerdere malen naar achteren is verplaatst tot de uiteindelijk vastgestelde datum van 1 januari 2024.

In voorgaande jaren zijn er 2 versies van het jaarverslag gemaakt, zonder duidelijke reden waarom dit nodig was. Om inzet en tijd te besparen kiezen we er vanaf 2022 voor om 1 jaarverslag te maken met een openbaar karakter. Eventuele vertrouwelijke informatie zal via een bijlage intern verdeeld worden. Zodoende ligt voor u het Jaarverslag van het ARK over het jaar 2022.

3 Wettelijk kader

3.1 Huidige wetgeving

Dit verslag bevat een beschrijving van de werkzaamheden van het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de gemeente Venray over het jaar 2022. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om aan de gemeenteraad verslag uit te brengen over de werkzaamheden van het adviesbureau.

3.2 De omgevingswet

In 2022 is er landelijk veel rumoer geweest over het invoeren van de nieuwe omgevingswet. De invoeringsdatum is tijdens het jaar 2022 diverse malen naar achter geschoven. Tijdens het schrijven van dit verslag is landelijk besloten dat de nieuwe omgevingswet ingaat op 1 januari 2024. Binnen deze wetgeving geldt nog steeds de wettelijke verplichting om aan de gemeenteraad verslag uit te brengen over de werkzaamheden van het adviesbureau. De nieuwe omgevingswet stelt bij de samenstelling van het adviesbureau de voorwaarde dat er 2 leden kennis en ervaring hebben op het gebied van rijksmonumenten. Binnen de gemeente Venray zijn de voorwaarden binnen de nieuwe omgevingswet in 2022 opgepakt. Dit zal verder in het verslag worden toegelicht onder 'samenstelling van het adviesbureau'.

3.3 Beleidsrichting vanuit de omgevingswet

De nieuwe omgevingswet heeft als doel om integraler naar projecten te kijken en daarbij de omgeving te betrekken bij de planvorming. Met betrekking tot de omgeving speelt de huidige wet vooral in op de actoren binnen in de omgeving van plannen, waaronder omwonenden, bedrijven en bezoekers. De kerntaak van het huidige adviesbureau betreft met name de kwaliteit van de hardware in een gebied en de taak van de huidige commissie beperkt zich zodoende met name tot de stenen. De nieuwe omgevingswet vraagt om een verbreding en andere rol van de commissie, dit zal worden toegelicht in paragraaf 4.2 'verbreding in rol en expertise van de nieuwe commissie'.

4 Samenstelling van het adviesbureau

4.1 Huidige samenstelling ARK

Het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit 4 commissieleden.

Eén lid is specifiek benoemd als architect/voorzitter (mw. I. de Neef), één lid als architect (de heer M. Cobben), één (ad hoc) lid als monumentendeskundige (mw. L. Cals) en één (ad hoc) lid als landschapsdeskundige (de heer J.E. Kikkert).

4.2 Verbreding in expertise en rol van de commissie

Omdat de omgevingswet en het te ontwikkelen beleid zich meer richt op de omgeving/context van ontwikkelingen, hebben we bij het verwerven en toewijzen van de nieuwe commissie ingespeeld op het integraler en breder te **kunnen** adviseren op omgevingskwaliteit en duurzaamheid. De component landschapsonwerp en duurzaam/ ecologisch bouwen zijn daarbij specifieke onderdelen van de verbreding van de kennis en expertise binnen het ARK. Deze verbreding van het ARK zien we als grote waarde voor de gemeente Venray als we dit afspiegelen tegen de grote opgaven waar Venray de komende tijd mee te maken krijgt: De transitie van het landelijk gebied, de energie- en klimaatopgave en het feller worden van de maatschappelijke discussies. Daar waar het beleid zich de komende tijd gaat ontwikkelen hebben we een nieuwe commissie aangesteld die ook professioneel kan adviseren over het beleid en de implementatie van dit beleid. Ook vraagt de nieuwe omgevingswet en het Venrayse voor een andere rol van de commissie van sec adviseren naar meer meedenken en inspireren. Deze nieuwe rol van de nieuwe commissie raakt soms de onafhankelijke positie van het ARK. In de komende jaren zal de rol van het ARK zich dan ook gaan uitkristalliseren en gaan we ontdekken wat op dit snijvlak wel werkt en wat niet.

4.3 Werving Adviesbureau Omgevingskwaliteit (AOK)

4.3.1 Profielen

Vanuit de nieuwe omgevingswet en beleidsrichting is er vooraf gekeken naar de expertise die we binnen de gemeente Venray verwachten de komende tijd nodig te hebben. We hebben zodoende de volgende profielen in de vacature uitgezet:

- één architect/ voorzitter
- één architect met ervaring en kennis van duurzaam bouwen
- één bouwhistoricus met kennis van rijksmonumenten
- één renovatiearchitect met kennis van rijksmonumenten
- één landschapsarchitect
- één afgevaardigde vanuit Stichting Venray Monumentaal (SVM)

Twee architecten om intern een goede discussie te kunnen houden over de architectuur.

Een architect die kennis heeft van duurzaam bouwen/ het bouwen van de toekomst.

De combinatie van een bouwhistoricus, renovatiearchitect en afgevaardigde vanuit SVM:

De bouwhistoricus om het grote verhaal van de plek te belichten, de renovatiearchitect om te kunnen adviseren over de technische en esthetische zaken bij veranderingen van erfgoed/monumenten en de afgevaardigde vanuit SVM om de lokale kennis rondom monumenten en erfgoed. De landschapsarchitect vanwege de kennis over landschappelijke inpassingen en ontwerpen van de openbare ruimte.

4.3.2 Sollicitatieprocedure

In Juni 2022 is de vacature uitgezet en in juli 2022 zijn de eerste gesprekken gehouden.

Bij dit gesprek zaten vanuit de gemeente:

- Danny Dankaert (voormalig secretaris ARK).
- Maurits Cobben (huidig architect-lid van het ARK)
- Dennis Holten (secretaris ARK)

Er was weinig animo voor de vacatures, maar er zijn 4 geïnteresseerden uitgenodigd voor een gesprek. Van deze 4 personen hebben we 3 personen kunnen matchen aan de profielen: De architect/ voorzitter, de architect met kennis van duurzaam bouwen en de landschapsarchitect. Stichting Venray Monumentaal heeft haar huidige voorzitter voorgedragen.

De vanuit de nieuwe omgevingswet verplichte expertise op het gebied van rijksmonumenten hebben we ingevuld door actief op zoek te gaan naar een renovatiearchitect en bouwhistoricus. Er zijn eind juli 2022, 2 geschikte kandidaten op gesprek geweest. Zij beschikken over een passend werkprofiel en ervaring en zijn zodoende aan de nieuwe commissie toegevoegd.

4.4 Het nieuwe Adviesbureau Omgevingskwaliteit (AOK)

Met trots presenteren we u de leden van het Adviesbureau Omgevingskwaliteit:

Om de kosten te drukken, maar toch te kunnen beschikken over een brede expertise zijn er vaste leden aangesteld en leden die naar inhoud worden ingezet. Alle leden hebben een indrukwekkende staat van dienst en kennis tot hun beschikking.

Vaste samenstelling

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

Naar inhoud inzetbare leden

- 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 en diepgaande kennis en netwerk over erfgoed en monumenten.

4.5 Overgang ARK/AOK

Vanwege het telkens verschuiven van de invoering van de omgevingswet en het 'over de termijn zijn' van de huidige leden, zijn de nieuwe leden op 31 januari 2023 onder de oude noemer ARK aangesteld totdat de omgevingswet in werking treedt. Wanneer de nieuwe omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt, zetten de nieuwe leden hun werk voort onder de nieuwe naam: AOK, Adviesbureau Omgevingskwaliteit. De ingangsdatum van toetsing van de nieuwe leden/ het eerste overleg heeft op 20-09-2022 plaatsgevonden.

5 Werkwijze van Advisering

5.1 Vergadercyclus

De vergadercyclus van het adviesbureau is gelijk gebleven: op dinsdagochtend in de even weken.

5.2 Wijze van overleg

De wijze tot het komen tot een advies is in basis niet veranderd in 2022 ten opzichte van voorgaande jaren. Begin 2022 zijn de coronamaatregelen komen te vervallen en hebben de vergaderingen fysiek op het gemeentehuis plaatsgevonden. Dit is van groot belang geweest voor de communicatie en daaruit volgende kwaliteit van advisering en tevredenheid van initiatiefnemer, maar ook de commissieleden. Het fysiek bezoeken van projecten heeft sporadisch plaatsgevonden in gevallen waarbij het belangrijk is om goed gevoel te krijgen voor de situatie. Met name bij het verbouwen van monumenten heeft een fysiek bezoek plaatsgevonden.

Zowel bij de oude als nieuwe commissie worden de conceptadviezen door de secretaris opgesteld en geeft de voorzitter op-en aanmerkingen alvorens de secretaris de adviezen definitief maakt. In geval van monumenten, historische context of landschapsontwerp/ ontwerp openbaar gebied is de expert binnen het ARK hierin meegenomen.

5.3 Inhoudelijk startpunt

Binnen de gemeente Venray zijn er 2 stedenbouwkundigen in dienst en zijn we daarmee goed vertegenwoordigd binnen dit vakgebied. Plannen worden `doorgaans 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 ontwikkeling is een samenspel van massa, positie, architectuur, historie en er zijn projecten waarbij een discussie op het snijvlak van stedenbouwkunde en architectuur essentieel zijn of grote woonontwikkelingen. In dergelijke gevallen wordt het ARK in een vroeg stadium om collegiaal advies gevraagd. Dit is ook in lijn met de geest van de nieuwe omgevingswet. In het hoofdstuk 6 'Resultaten' lichten we dit toe middels concrete voorbeelden.

5.4 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 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 ontwikkellocaties en is er een grote concurrentie. Het openbaar maken van de toetsing van het ARK in de vroege fase is daarbij onevenredig van negatieve invloed op planontwikkeling. In Venray kiezen we daarom om in de beginfase, bij het hanteren van vastgesteld beleid, de commissie in een vroeg stadium collegiaal te laten adviseren. Zodoende krijgen ontwikkelende partijen de kans om tot goede 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 2022 zijn er diverse malen openbaar toegankelijke overleggen geweest, daar is in 2022 geen gegadigde geweest.

Bij het openstellen van het overleg voor toehoorders zijn er binnen de openbare vergaderruimten in het gemeentehuis niet de juiste voorzieningen. De mogelijkheid om de videoverbinding via het presentatiescherm te houden is niet mogelijk. Zodoende is het bij overleggen met toehoorders opgelost door gebruik te maken van een telefoon of Ipad. De kwaliteit van vergaderen en het overbrengen van de boodschap en het houden van een discussie is daarbij onder de maat. Het voornemen voor de komende tijd is om de wijze van openbaarheid en technische faciliteiten te evalueren en waar mogelijk en nodig te verbeteren/veranderen.

6 Resultaten 2022

De resultaten van de toetsing werd voorheen vooral cijfermatig in beeld gebracht. In dit jaarverslag maken we de aanzet om de bijzonderheden omtrent advisering en resultaten specifiek in beeld te brengen, met als doel om in beeld te krijgen wat de succes zijn, wat beter kan en aanbevelingen voor (Beleid of werkwijze binnen) de gemeentelijke organisatie.

De resultaten zijn bekeken over het hele jaar, waarbij de nieuwe commissie in 2022 dezelfde lijn van toetsing heeft doorgezet.

6.1 Cijfers

In 2022 is er 23 keer vergaderd, waarvan:

16 vergaderingen met de oude commissie.

7 vergaderingen met de nieuwe commissie.

6.2 Stedenbouwkundig

Het ARK is in 2022 niet om stedenbouwkundig-architectonisch advies gevraagd, wel zijn er bij de architectonische advisering altijd de stedenbouwkundige uitgangspunten als kwaliteit gebruikt en heeft in een aantal gevallen geresulteerd in een sterker beeld vanuit de omgeving. Enkele projecten waar dit is voorgekomen waaronder: Kavel 18 en 19 aan de Tureluur heeft geresulteerd in een mooi samenspel tussen de twee woningen. Ook heeft de kennis van het ARK over de woningtypen in de Julianasingel bijgedragen aan meer inzicht in de kwaliteit van de straat en waar er stedenbouwkundige aandachtspunten liggen.

6.3 Collegiaal advies

Vredeweg 15 - erfgoedwaardig

In 2021 is door middel van een studie door stagiar Jerome Geuen in beeld gebracht dat Vredepeel een belangrijk stukje erfgoed is als zijnde een ontginningsdorp. De kern van het dorp en clusters van boerderijen in het buitengebied kenmerkt zich door de rationele indeling. Deze waarden zijn (nog) niet opgenomen in ons erfgoedbeleid, maar de initiatiefnemer stond open voor advies van het ARK bij het verbouwen van de boerderij. Met dit project heeft het ARK meebewogen met wensen van de initiatiefnemer; onder andere het toevoegen van meer gevelopeningen. Daarbij hebben ze de initiatiefnemer met succes weten te overtuigen van enkele wijzigingen die bijdragen aan het blijven herkennen van de oorspronkelijke vorm en opzet van de boerderij. Zodoende ligt er een plan dat, gekeken naar de toekomst waarde toevoegt aan de boerderij en het beeld vanuit de omgeving. Dit in combinatie met het verduurzamen van de woning.

Julianasingel 12

De eigenaar van interieurwinkel Thomassen heeft in 2022 een plan voorgelegd voor het verbouwen van het voormalige arbeidsbureau aan de Julianasingel 12. De Julianasingel is in het beleid beschermd, en het plan was niet van dermate kwaliteit dat het voldeed aan de gevraagde kwaliteit. Ten tijde van een locatiebezoek om dit met de initiatiefneer te bespreken is naar voren gekomen dat de eigenaar ook verbouwplannen heeft voor zijn winkel en overweegt om de kenmerkende glazen vitrine aan de voorzijde te slopen. Het pand staat in een onderzoek van Leon van Meijel over naoorlogs erfgoed aangemerkt als waardevolle nagedachtenis aan de wederopbouwperiode in Venray. Vanuit het ARK en in afstemming met wethouder Daan Janssen is er een gesprek geweest met de eigenaar over de wens van de gemeente om het pand als gemeentelijk monument toe te wijzen en de glazen vitrine te behouden. Als tegenprestatie is ervanuit het ARK geadviseerd over het bouwtechnisch bruikbaar maken van de glazen vitrine en richting (en ruimte) gegeven aan een transformatie van het arbeidsbureau. De eigenaar was indertijd positief over de ondersteuning van de commissie. Er zijn tot op heden nog geen concrete stappen meer gezet.



Vitrine en modernistische showroom: Een unieke architectonische kwaliteit in het centrum van Venray.

Hiept 3

Aan de Hiept 3 ligt een dubbele boerderij met aan de overzijde een gemeentelijk monument: een bakhuisje met kapel. De initiatiefnemers zijn benaderd en geïnformeerd over de bijzonderheid van dit bakhuisje en het samenspel met de dubbele boerderij. Over deze boerderij heeft het ARK collegiaal geadviseerd over behoud van de belangrijkste kenmerken van dit ensemble, waaronder De vorm en massa. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp dat qua karakter goed is afgestemd met het gemeentelijk monument en bijdraagt aan een hoge kwaliteit van het hele ensemble.

6.4 Handhaving

Grotestraat 54

Er is een aanvraag gedaan voor een reclame uiting op de gevel. De reclame uiting voldeed niet aan de welstandscriteria voor reclame in het centrum. Het ARK heeft hier toen een negatief advies op gegeven. Er is geconstateerd dat het betreffende reclamebord al op de hoek van de gevel was bevestigd. Onbekend is of er gehandhaafd is en het bord daadwerkelijk is weggehaald.

Wilhelminastraat 1, 1A-D

Tijdens het voorleggen van het plan aan het ARK (en in de vergunningsprocedure) is gebleken dat het voorliggend plan al in aanbouw was. Na deze constatering is er gehandhaafd en is de bouw tijdelijk stil gelegd. Na een moeizaam proces, onder andere omdat de initiatiefnemer het gevelmateriaal al besteld had, is het ARK akkoord gegaan met een minimaal vereiste kwaliteit. Het beeld van de nieuwe ontwikkeling in de straat was bij een zuiver proces met het ARK van hogere kwaliteit geweest. Tevens is de vraag of het vereiste groen daadwerkelijk gerealiseerd is/ wordt.



Wilhelminastraat: lage kwaliteit ontwikkeling in het centrum en groen aan de straatzijde niet gerealiseerd.

Het ARK benadrukt dat de kwaliteit van de ruimte, valt of staat met handhaving en vraagt aandacht voor dit onderdeel binnen de gemeente. Als er geen handhaving plaatsvindt, dan is het aan de ene kant een verspilling van middelen en aan de andere kant is het onterecht en niet uit te leggen aan initiatiefnemers die zich binnen de regels/ afspraken houden.

6.5 Woonontwikkelingen

In 2022 was er een groot tekort aan woningen. Het realiseren van meer woningen stond in 2022 al hoog op de agenda en er zijn veel woonontwikkelingsplannen gestart en sommigen ook afgerond. Omdat dit een actueel thema was (en is), belichten we de belangrijkste woonontwikkelingen. Woonontwikkelingen, waarbij het ging om het transformeren van een monument, worden in paragraaf 6.7 'Monumenten' beschreven.

Annahaeghe

In 2022 zijn de laatste plannen voor de vrije kavels in Annahaeghe door het ARK getoetst en akkoord bevonden. Renschdael heeft met de supervisor een belangrijke rol gespeeld in de hoge kwaliteit binnen dit gebied. De architect van Renschdael heeft als supervisor goed met het ARK afgestemd om op een lijn te komen. Zodoende is de toetsing van het ARK bij deze projecten soepel verlopen en passen de woningen goed binnen het karakter van de omgeving. Er valt iets op bij de uiteindelijke uitvoering van Parklaan 43. Het ontwerp van deze woning is hoog gewaardeerd door het ARK, echter bij de uiteindelijke uitvoering is de uitstraling van de woning, met name de kleur van de gevelsteen anders dan waar het ARK akkoord aan heeft gegeven.



Werkbezoek Annapark: Uitleg door Renschdael over de bebouwing en toelichting plan voor gebouw Theresia.

Huis Strijbosch

Een geslaagde woonontwikkeling met hoge dichtheid, maar ook woonkwaliteit. Architectenbureau Satijnplus heeft dit plan professioneel aangepakt, waardoor het traject met het ARK soepel is verlopen. De commissie spreekt dan ook haar waardering uit voor dit bureau en het uiteindelijke plan.

Westsingel 1

Het plan voor een grote woonontwikkeling aan de Westsingel is in 2022 voor het eerst aan het ARK voorgelegd. Behoud van de historische waarde van het gebied is door het ARK teruggebracht tot het behoud en in het gebied terug laten komen van de glas-in-lood ramen. Het ARK heeft hiermee de opgave beperkt om een woonontwikkeling mogelijk te maken.

Woningen in het centrum – verbouwing

In het centrum heeft het centrumplan geleid tot aanvragen voor het verbouwen van panden tot (meer) woningen. In algemene lijn is het traject met het ARK goed verlopen. Er is met betrekking tot het verbouwen van bestaande panden tot woningen, geen expertise binnen de gemeente die goed kan toetsen op 'woonkwaliteit'. Omdat de woonkwaliteit grotendeels bepaald wordt door de kwaliteit van de plattegronden (gebruikers dragen meer zorg voor een woning met heldere plattegronden) is het ARK hier geregeld om collegiaal advies gevraagd. Dit heeft, onder andere in de Hofstraat 2A geleid tot een beter kwaliteit woningen, waardoor er een grotere garantie is voor ook een net beeld achter de gevel. Het beleid om te kunnen ingrijpen is niet geborgd, maar in 2022 zijn er geen projecten waarbij collegiale input van het ARK niet door de initiatiefnemer is verwerkt in het uiteindelijke plan. Dit is een aandachtspunt voor toekomstig welstandsbeleid.



Het centrum vraagt om kwalitatieve woningen, die een positieve uitstraling hebben op het openbaar gebied.

6.6 Monumenten

Beukenrode

Voor de transformatie van de Beukenrode naar appartementen is in 2022 het traject met het ARK gestart. De commissie heeft daarbij veel waardering uitgesproken voor de omgang met het monument en kwaliteit van werk door de architect. Met name de uitgebreide en nauwkeurige tekeningen en het oog voor de doelgroep worden door de commissie zeer gewaardeerd. De In 2023 verwachten we met het ARK de laatste advisering te kunnen voltooien.

Paschalis

In 2022 is de advisering van het ARK over het voormalige klooster Paschalis gestart. De aanpak van de initiatiefnemer en architect hebben door het goed uitgedachte plan weinig opmerkingen van het ARK ontvangen. Wel is aandacht nodig voor de groenwaarden op het terrein. Dat zal in 2023 verder opgepikt worden.

VIGO Stationsweg 64 – orgel en kapel

De Vincent van Gogh groep heeft in 2022 verzocht om het orgel dat in de kapel op Sint Anthoniusveld staat te mogen verplaatsen naar het buitenland. De commissie heeft hiermee ingestemd, mits de bestaande locatie in de kapel een nieuwe invulling krijgt. Er is daaropvolgend een mooi plan gepresenteerd voor de kapel als overlegruimte. De contactpersoon van VIGO benadert de commissie pro-actief en in een vroeg stadium. Dit stelt de commissie in staat om de plannen mee te begeleiden en te voorzien van bruikbaar inhoudelijk advies



Werkbezoek St. Servaesterrein door de VIGO groep.

Vredeskerk- Start 2022

In 2022 is de organisatie Steenvlinder gestart met het plan om de Vredeskerk te transformeren tot kluswoningen. De commissie is positief over de omgang met de monumentale waarden van het gebouw en er zijn in dit jaar de basis uitgangspunten samen vastgesteld. Er zijn nog aandachtspunten m.b.t. de detaillering en materialisatie. De commissie verwacht in 2023 een akkoord te kunnen geven.

Leeuwstraat 2- Zonnepanelen op gemeentelijk monument

In 2022 heeft de nieuwe commissie geadviseerd over het plan voor zonnepanelen op een gemeentelijk monument. Tegen verwachting van velen is de commissie hier onder voorwaarden positief over het plaatsen van zonnepanelen op het dak en in het zicht vanuit de openbare ruimte. De commissie heeft met dit plan laten zien dat het kan meedenken in verandering van monumenten en beargumenteert dit door aan te geven dat de zonnepanelen een tijdelijke toevoeging zijn en de monumentale waarde niet blijvend aantasten. Deze meedenkende houding ten behoeve van gebruik en dus behoud van monumenten is de commissie voornemen verder te verkennen in het aankomend jaar, 2023.



Impressie van het eerste plan voor de Beukenrode.

6.7 Centrum van Venray

Gouden Leeuwpad

Het ARK heeft een advies uitgebracht over wijzigingen aan de gevel van de toekomstige bibliotheek ter plaatse van het Gouden Leeuwpad. De commissie heeft het advies beperkt tot de bebouwde delen, maar heeft tevens aangegeven dat het wenselijk is dat er ook gekeken wordt naar de inrichting van de buitenruimte, omdat de kwaliteit van het gebouw en buitenruimte sterk met elkaar samenhangt. De projectleider binnen de gemeente heeft aangegeven dat de gemeente zelf zorg draagt voor de kwaliteit van de buitenruimte. De commissie vraagt voor meer mandaat in de toekomst om in bepaalde situaties (zoals in het centrum) te mogen adviseren over de buitenruimte om zo een meer integraal kwaliteitsadvies te geven. De inzet van Kees van der Velden als landschapsarchitect-lid van het ARK kan zo beter benut worden.

6.8 Advisering ARK in het kader van bestemmingsplanprocedures

In 2022 is door WonenLimburg gestart met de ontwikkeling van woningen aan de Prins Bernhardstraat, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Vanuit de vakafdeling stedenbouw is het plan collegiaal aan het ARK voorgelegd. Op 06-04-2021 is er een massastudie aan het ARK voorgelegd, inclusief een verbeelding met de uitstraling van 2 lagen en een kap. De vorige commissie heeft in basis positief geadviseerd over dit plan en aangegeven dat er nog o.a. aandacht vereist is voor de galerij in relatie tot de omgeving. Om het op 06-04-2021 in basis akkoord bevonden plan beter in de omgeving te laten passen zijn er talloze aanvullende kwaliteitsverbeteringen gedaan, waaronder: het toevoegen van Leibomen aan de achterzijde en kwalitatief groen en bomen aan de voorzijde.

Tijdens het proces is door Frenckenscholl architecten een studie gemaakt over hoge architectonische kwaliteitsverbetering in de stijl van de Amsterdamse school. De toenmalige commissie was positief verrast, echter bleek een dergelijke kwaliteit financieel niet haalbaar te zijn bij het realiseren van sociale huurwoningen. De toenmalige commissie heeft de eis voor deze hoge architectonische kwaliteit niet losgelaten, ongeacht de haalbaarheid van het plan.

Ambtelijk is er door de stedenbouwkundige beslist dat de getoonde massa en uitstraling (zoals het ARK ook op 06-04-2021 positief beoordeelde) door de aanvullende kwaliteitsverbeteringen goed in de omgeving past. Daarbij is het belang van het voorzien in betaalbare woningen gewaarborgd en is er tevens ruim voldoende aandacht besteed aan de uitstraling en effecten binnen de bestaande woonomgeving.

7 Aandachtspunten voor 2023

In dit jaarverslag zijn diverse aandachtspunten benoemd. Hieronder een opsomming van de aandachtspunten voor 2023 waar het ARK mee aan de slag gaat.

- Bijdrage in de ontwikkeling van nieuw erfgoedbeleid.
- Bijdrage in de ontwikkeling van nieuw welstandsbeleid onder de Omgevingswet.
- Openbaarheid van overleggen: praktisch insteken en consistentie in openbaarheid.
- Verbreden van de rol van het ARK: de noodzaak uitdragen voor mandaat voor het ontwerp van de buitenruimte en mandaat opnemen in nieuw welstandsbeleid.
- Inspireren: Initiatiefnemers positief inspireren.
- Meedenken en meebewegen: Vanuit behoud van een monumentaal of karakteristiek pand. Meedenken in oplossingen en verruimen van uitgangspunten m.b.t. monumentaliteit of beeldkwaliteit. Toekomstperspectief scheppen draagt voor een groot deel bij aan behoud van monumentale waarden of ruimtelijke kwaliteit.



Poststraat 1: woonontwikkeling op de locatie van het voormalige postkantoor.