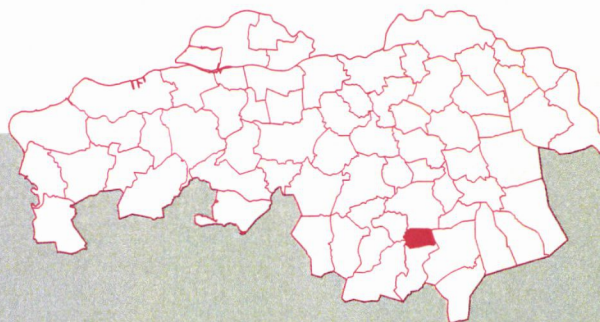




Jaarverslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit
Gemeente Waalre maart 2025

Jaarverslag 2024

WAALRE



WALRE



Inhoud

04	Voorwoord
05	Inleiding
06	1. Adviescommissie Omgevingskwaliteit
08	2. Cijfers
12	3. Ontwikkelingen binnen de adviescommissie
14	4. Trends in Ruimtelijke Kwaliteit
16	5. Aanbevelingen
19	Nawoord

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van uw adviescommissie omgevingskwaliteit over 2024. Voor het eerst in lange tijd ontvangt u weer een eigen jaarverslag van uw commissie. De afgelopen jaren was het jaarverslag opgenomen in de jaarrapportage van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Met de inwerkingstelling van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het opstellen van een eigen jaarverslag wettelijk verplicht. Wij zien dit jaarverslag als een mooie manier om hernieuwd kennis met u te maken.

Wie zijn wij? Uw commissie wordt verzorgd en gefaciliteerd door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Het team Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed is hiervoor verantwoordelijk. De ODZOB regelt de commissie al sinds haar oprichting, maar het advieswerk gebeurt al veel langer, in Brabant al sinds 1935. Toch kennen velen ons niet. Mogelijk komt dit omdat wij vooral achter de schermen werken.

Wij werken voor 23 Brabantse gemeenten. Wij houden ons bezig met de omgevingskwaliteit, met als basis: architectuur, (gebouwd) cultureel erfgoed en archeologie, stedenbouw en landschap. We adviseren over gemeentelijk beleid en organiseren commissies, kwaliteitsteams en leveren bouwmeesters voor de behandeling van vergunningaanvragen.

In deze tijd van grote en uitdagende opgaven willen we graag meehelpen ons Brabant aantrekkelijk en leefbaar te houden voor de toekomst. Daarvoor brengen wij samenhang aan tussen beleid, overleg en toetsing.

Door ons werkgebied hebben wij binnen de ODZOB een overzicht van de veranderingen binnen onze regio. De verschillende adviescommissies wisselen kennis met elkaar en met onze gemeenten uit en houden elkaar op de hoogte van belangrijke toekomstige gebeurtenissen. Hierdoor is een aantal trends in de regio zichtbaar geworden, waar het jaarverslag even bij stilstaat.

Verder geeft dit jaarverslag een inkijkje in ons werk van het afgelopen jaar en richten wij ons vooral op uw gemeente. Wat is er afgelopen jaar gebeurd en hoe staan we erbij?

Wij kijken ernaar uit om samen met u de kleine en grote uitdagingen aan te gaan: alles voor een mooi stukje Brabant en een fraaie gemeente.

Inleiding

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit speelt een essentiële rol binnen uw gemeente door plannen en projecten zorgvuldig te toetsen op hun ruimtelijke, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Deze toetsing is een middel om de omgevingskwaliteit te bewaken en voortdurend te verbeteren. Dit jaarverslag biedt de gemeenteraad een volledig overzicht van onze werkzaamheden en ontwikkelingen

in het afgelopen jaar. Het doel is inzicht te geven in de wijze waarop de commissie haar adviezen vormgeeft en toe te lichten met welke trends en uitdagingen wij te maken hebben gehad. De evaluatie in dit verslag leidt tot aanbevelingen die gericht zijn op verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit in uw gemeente, zodat de raad weloverwogen beslissingen kan nemen in het belang van een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving.

“De integrale adviescommissie borgt, bewaakt en bevordert onze gemeente aan de hand van het verhaal van het verleden, heden en de toekomst.”



Ontwikkelingen rondom de Markt, Waalre. (Cyclomedia)

1 Adviescommissie Omgevingskwaliteit

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit is ingesteld om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te waarborgen en te verbeteren. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en de commissie ondersteunt hierin door onafhankelijk advies te geven over ruimtelijke en bouwkundige plannen. Dit zorgt ervoor dat projecten niet alleen functioneel en economisch verantwoord zijn, maar ook bijdragen aan een aantrekkelijke, duurzame en leefbare omgeving voor de inwoners.

Taak en werkwijze van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit

De commissie heeft als taak om ruimtelijke en bouwkundige plannen te toetsen op hun esthetische, stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke kwaliteit. Dit adviesproces omvat nieuwbouwplannen, verbouwingen, infrastructurele ontwikkelingen en het behoud van cultureel erfgoed. Door een kritische blik te werpen op de impact van deze plannen, helpt de commissie de gemeente om weloverwogen beslissingen te nemen die passen binnen de gemeentelijke visie op ruimtelijke kwaliteit. Het advies van de commissie speelt een belangrijke rol in het waarborgen van de lange termijnkwaliteit van de gemeente.

In de werkwijze van de commissie speelt een integrale benadering een centrale rol, waarbij we plannen vanuit verschillende invalshoeken beoordelen. Dit wordt mogelijk gemaakt door de expertise van

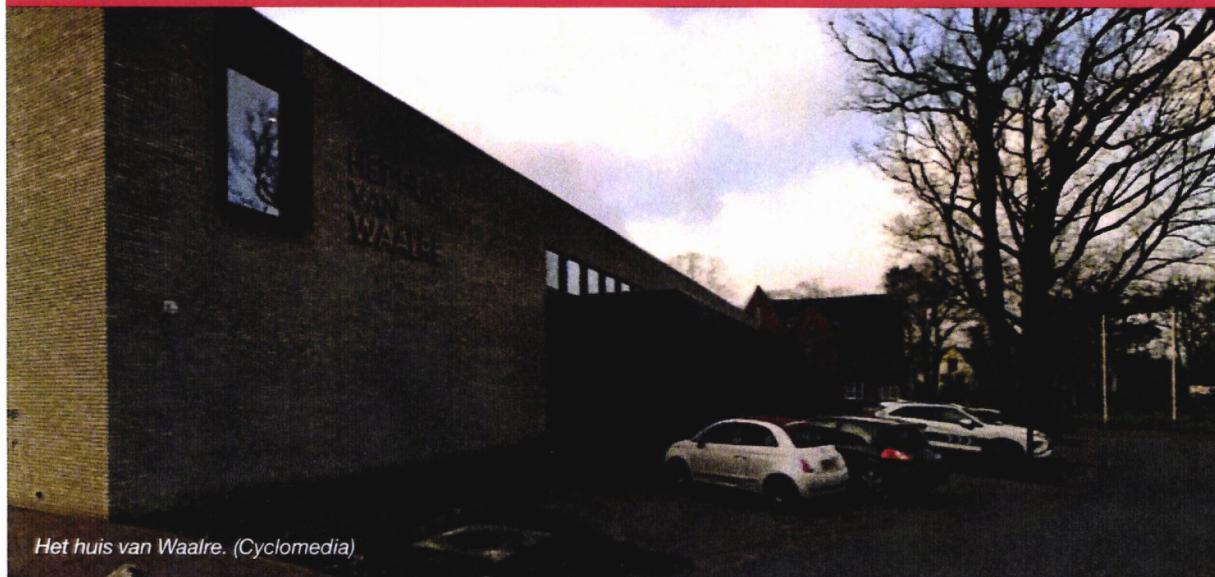
onze leden, die afkomstig zijn uit diverse vakgebieden zoals architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur en erfgoed.

De commissie

De leden van de commissie zijn als volgt:

- De heer J. Couwenberg (medewerker ODZOB), Voorzitter en Architect
- De heer M. Schäfer (medewerker ODZOB), Secretaris en Architect
- De heer P. Thoben, Erfgoeddeskundige
- De heer F. Drijvers, Erfgoeddeskundige (tot 10-07-24)
- Mevrouw H. Damen (medewerker ODZOB), Architectuurhistorica en erfgoeddeskundige (vanaf 10-07-24)
- De heer B. Huls (medewerker ODZOB), Landschapsdeskundige
- De heer M. Terzibasiyan (medewerker ODZOB), Architect en reserve lid
- Mevrouw V. Delmee (medewerker ODZOB), Erfgoeddeskundige en reserve lid

“Met oog voor detail en respect voor de omgeving, adviseert de adviescommissie omgevingskwaliteit over het behoud en de verbetering van de leefomgeving.”



Vergaderingen

In onze vergaderingen toetsen we de plannen op basis van de gemeentelijke richtlijnen, het omgevingsplan en de wettelijke eisen binnen de Omgevingswet, en zo nodig de Erfgoedwet. Indien nodig nodigen we initiatiefnemers, ontwerpers en andere betrokkenen uit om hun plannen toe te lichten. Dit versterkt de dialoog en zorgt ervoor dat ons advies ook goed afgestemd is op de visie van de ontwerpers en de belangen van de gemeenschap.

De adviescommissie vergadert in wisselende samenstelling volgens een zes wekelijkse cyclus. Iedere twee weken is op de woensdagmiddag een vergadering op het gemeentehuis in Waalre waarvan de eerste 2 keer alleen plannen worden voorgelegd die worden getoetst aan de het gemeentelijk ruimtelijk beleid (welstandsnota). De voorzitter en secretaris zijn bij alle vergaderingen aanwezig. De derde keer van de cyclus zijn ook de erfgoeddeskundigen van de commissie aanwezig en worden ook

plannen behandeld die getoetst worden aan het gemeentelijk erfgoedbeleid. De landschapsdeskundige schuift alleen aan indien dit nodig is voor de beoordeling van een plan. Vanuit de gemeente wordt de commissie ondersteunt door een ambtelijk secretaris die als inhoudelijk aanspreekpunt zorgt voor een soepele begeleiding van de vergadering.

Onze vergaderingen zijn openbaar, zodat belanghebbenden zoals inwoners, ontwikkelaars en omwonenden de beraadslagingen kunnen volgen en betrokken blijven bij de ontwikkelingen in hun directe leefomgeving. De openbaarheid van de vergaderingen draagt bij aan de transparantie van ons werk en versterkt het vertrouwen in de procedures die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Deze openbaarheid en mogelijkheid plannen toe te lichten wordt als een pluspunt ervaren in een tijd waar fysieke contactmomenten met de gemeente, in verband met digitalisering zijn verminderd.

2 Cijfers

Aanvragen voor een omgevingsvergunning of conceptverzoeken worden eerst beoordeeld door de casemanager of projectleider. Als het bouwplan in een gebied zonder welstandseisen ligt, kan de vergunningverlener het plan goedkeuren zonder advies van de commissie. Alle andere plannen worden voorgelegd aan de adviescommissie.

Voorgelegde bouwplannen

In 2024 zijn er 203 adviesverzoeken ingediend bij de commissie, waarvan 139 unieke adressen of plannen. Dit is een stijging van 73 adviesverzoeken en 59 unieke adressen/plannen vergeleken met 2023. Het gemiddelde aantal plannen per vergadering steeg van 2,9 in 2023 naar 6,9 in 2024. Ook het aantal bezoekers bij de vergaderingen nam toe, van 13 in 2023 naar 90 in 2024. Het grote verschil met 2023 is met name te verklaren aan het feit dat de commissie pas vanaf september 2023 is begonnen met vergaderen in huidige samenstelling. De cijfers uit 2023 gaan maar over een half jaar en geven daarom een enigszins vertekend beeld.

Sommige plannen komen meerdere keren terug bij de adviescommissie, waardoor het aantal adviezen hoger is dan het aantal plannen. De meeste plannen worden in één keer afgehandeld, maar sommige

komen twee keer of meer terug. De adviescommissie werkt graag samen met particulieren, ontwikkelaars en architecten om ervoor te zorgen dat alle plannen de omgevingskwaliteit verbeteren. In de meeste gevallen is dit in 2024 gelukt. Gemiddeld zijn er 2024 per plan 1,66 behandelingen nodig. Dit ligt in lijn met de doorlooptijd bij andere gemeenten. In 2024 heeft de commissie ingezet op het verbeteren van het proces van adviseringen. Hiervoor is o.a. een goede voorbereiding van de casemanagers vooraf nodig en het ambtelijk laten afhandelen met duidelijke voorwaarden. Beide dragen bij aan het versnellen van de doorlooptijd.

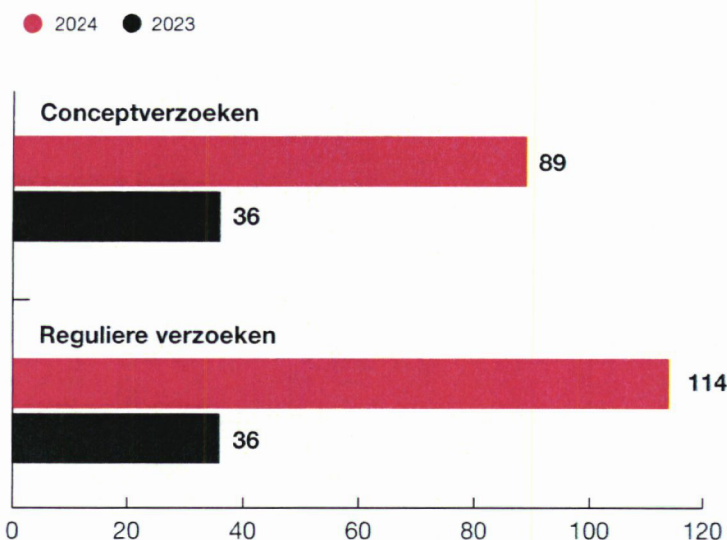
Erfgoed

In totaal zijn er 2024 31 adviesverzoeken geweest van plannen met erfgoedwaarden. De helft van deze adviesvragen gingen over monumenten (gemeentelijk en rijks) en de andere helft over plannen in het beschermd dorpsgezicht Loon.

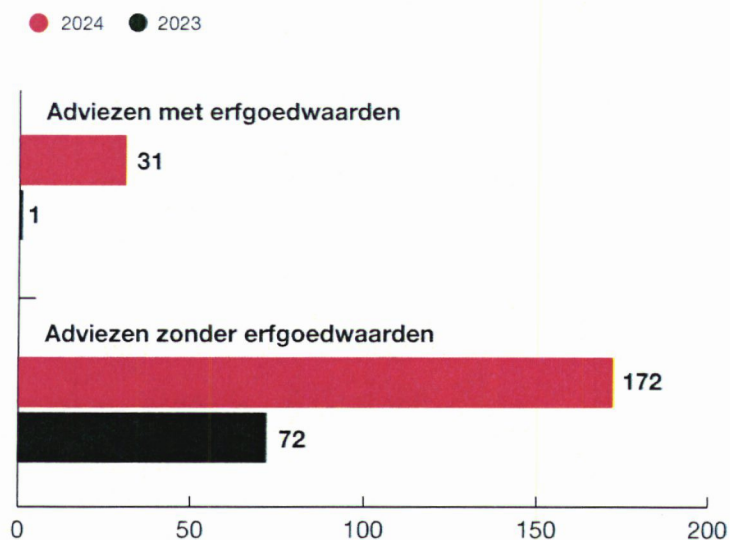


Visualisatie verbouwing Malvalaan, Waalre. (Architectenbureau: De loods)

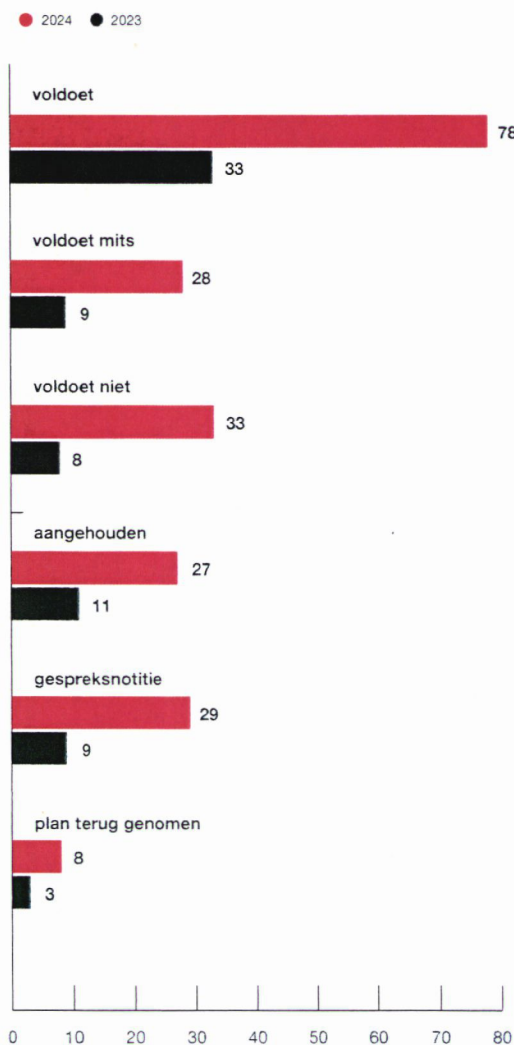
Type plannen



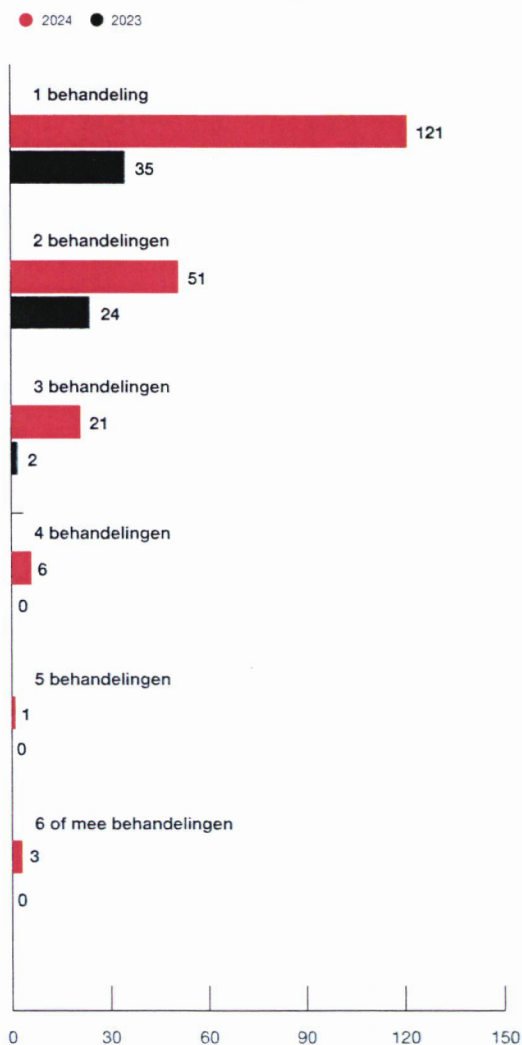
Welstand / Erfgoed



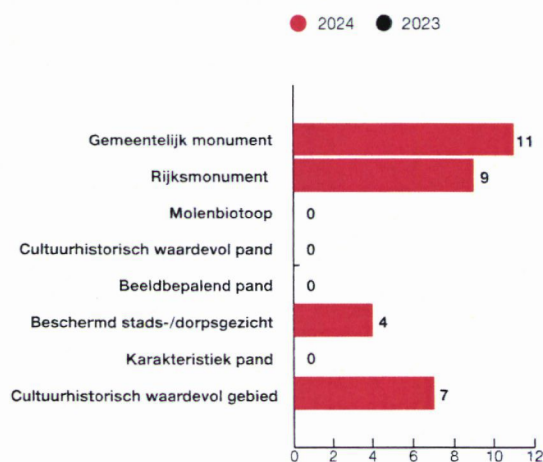
Resultaten adviezen



Aantal behandelingen



Type Erfgoed 2024



3

Trends in de regio

In 2024 is de commissie begonnen met het adviseren onder de nieuwe omgevingswet. Hiermee is niet alleen een nieuw wetgevend kader opgezet waar de commissie aan dient te voldoen, ook hebben alle gemeenten een nieuwe verordeningen en reglement van orde moeten opstellen. Voor veel gemeenten was dit dan ook de tijd om te kijken naar de werking en bezetting van de commissie. Zo ook in Waalre, waar de twee aparte commissies van monumenten en welstand werden samengevoegd.

Werkafspraken en samenstelling commissie

Omdat een nieuwe verordening en reglement van orde wettelijk verplicht waren, heeft de commissie samen met de gemeente gewerkt aan het actualiseren van de commissieleden en het verbeteren van de werkafspraken.

Deze werkafspraken zijn ingevoerd en aangepast om beter aan te sluiten op de behoeften van de gemeente. De belangrijkste verandering is de toevoeging van ambtelijke ondersteuning bij de vergaderingen.

Hierdoor kunnen vragen van de commissie over processen en plannen snel worden beantwoord. Dit zorgt ook voor meer begrip bij de ambtenaren voor de keuzes van de commissie, en de adviezen zijn beter uit te leggen binnen de organisatie. Bezoekers vinden het contact met 'iemand van de gemeente' ook waardevol. Daarnaast wordt vaak gebruik gemaakt van de mogelijkheid

om plannen toe te lichten, wat bijdraagt aan een snellere afhandeling van plannen.

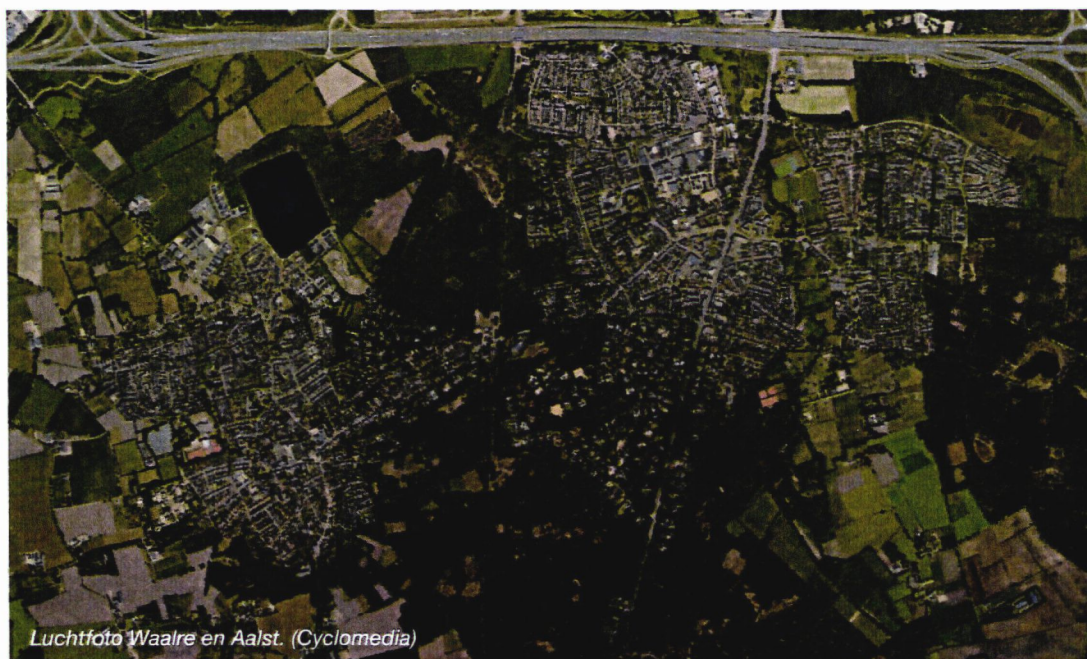
Sinds 2023 is ook de advisering over erfgoed herzien door de voormalige welstands- en monumentencommissie samen te voegen tot één adviescommissie. Met de toevoeging van een landschapsdeskundige worden plannen nu integraal benaderd en maken de commissieleden gebruik van elkaars kennis, wat de advisering ten goede komt. In 2024 is de samenstelling van de commissie gewijzigd. Met het vertrek van de heer F. Drijvers is veel kennis over processen en plannen uit het verleden verloren gegaan. Zijn kennis en inzet voor deze commissie (en de voormalige monumentencommissie) worden zeer gewaardeerd. Door de komst van mevrouw H. Damen is de commissie op het gebied van erfgoed weer volledig versterkt en voldoende kundig.

Veranderingen door de Omgevingswet

Een belangrijk verschil in onze werkwijze is de gewijzigde positie van het omgevingsplan, waarin nu zowel het bestemmingsplan als welstandscriteria zijn opgenomen. De gemeente geeft aan binnen welke toetsingskaders wij adviseren, maar bij onduidelijke kaders biedt dit de mogelijkheid om een breder toetsingskader toe te passen. Hierdoor kunnen we onze adviezen verbreden en beter afgestemd maken op de gemeentelijke doelstellingen voor de leefomgeving.

De Omgevingswet biedt bovendien de gelegenheid tot een verandering in onze betrokkenheid bij de planontwikkeling. Waar we nu nog in een laat stadium betrokken worden, is de voorkeurspositie vanuit de Omgevingswet een eerder moment in het

proces. Wij merken dat deze verschuiving naar het begin van het proces steeds vaker plaatsvindt. Zeker bij complexere stedenbouwkundige of landschappelijke plannen wordt de commissie al vroeg gevraagd om mee te denken. Daardoor kunnen we adviseren bij schetsplannen en principeverzoeken, voordat een project volledig is uitgewerkt. Dit stelt ons in staat om vroegtijdig te sturen op ruimtelijke kwaliteit en behoud van erfgoedwaarden, en potentiële knelpunten vroegtijdig te identificeren en aan te pakken. In het bijzonder bij erfgoed vormt het vinden van een goede balans tussen behoud en ontwikkeling een uitdaging. Een open houding en het vroegtijdig in gesprek gaan met initiatiefnemers en ontwerpers zijn daarbij van groot belang.



Luchtfoto Waalre en Aalst. (Cyclomedia)

4

Trends in de regio

Het afgelopen jaar heeft de adviescommissie zich beziggehouden met diverse trends die van invloed zijn op ruimtelijke kwaliteit.

De toenemende wensen rondom duurzaamheid, de energietransitie waar Nederland mee te maken heeft, maar ook de woninguitbreiding van ASML die invloed heeft op de gehele regio. Daarnaast is sinds 1 januari 2024 de Omgevingswet ingevoerd die bepaalde veranderingen met zich meebrengt. De verschillende trends die in de gehele regio spelen worden hieronder nader toegelicht.

Duurzaamheid

De groeiende aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie is zichtbaar in een toenemend aantal plannen dat zich richt op maatregelen zoals regenwateropvang, vergroening van stedelijke gebieden en het ontwerpen van hittebestendige buitenruimtes. Klimaatadaptatieve oplossingen worden steeds vaker geïntegreerd in omgevingsplannen en vormen daarmee een belangrijk speerpunt.

Daarnaast zien we een sterke ontwikkeling op het gebied van natuurinclusief bouwen, waarbij projecten gericht zijn op het creëren van een groene en biodiverse omgeving. Voorbeelden hiervan zijn groene daken, gevelbegroeiing en het opnemen van de bestaande groene omgeving in terreininrichtingen van nieuwe gebouwen. Onze rol bij deze plannen is om te adviseren over de balans tussen ecologische meerwaarde en ruimtelijke inpassing, zodat natuurinclusieve projecten de kwaliteit van de leefomgeving daadwerkelijk versterken.

Ook de energietransitie beïnvloedt de adviezen

die wij verstrekken. Het aantal projecten dat zich richt op hernieuwbare energie, zoals het plaatsen van warmtepompen, zonnepanelen op daken van monumenten of zonnenvelden aan randzones van dorpen, groeit gestaag. Hoewel de behoefte aan energieopwekking evident is, vraagt de inpassing van deze voorzieningen in het landschap om een zorgvuldige afweging. Wij streven ernaar om deze plannen zo te adviseren dat zij bijdragen aan het behouden van het landschappelijke karakter.

Participatie

De invoering van de Omgevingswet heeft participatie een grotere rol gegeven. Gemeenten experimenteren met uiteenlopende vormen van burgerbetrokkenheid, waardoor wij regelmatig input uit de gemeenschap krijgen. Ondanks de grotere rol die participatie speelt, heeft het een minimale invloed op onze advisering. Het versterkt wel de band met de bewoners en biedt hen de kans om actief mee te denken over projecten in hun leefomgeving. Herbestemming en circulariteit zijn ook belangrijke thema's in ons werk. De

herontwikkeling van bestaande gebouwen, waarbij gebruik van circulaire principes centraal staat, is in opmars. Dit soort plannen draagt bij aan het tegengaan van leegstand en stimuleert een gesloten materiaalcyclus. Voor onze commissie betekent dit dat wij vaker gevraagd worden om een vernieuwde kijk te geven op de waarde en mogelijkheden van bestaande bouwwerken met erfgoed waarden en industriële panden, met respect voor hun cultuurhistorische waarde.

Mobiliteitstransitie

De mobiliteitstransities heeft een toenemende invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De vraag naar autoluwe zones op bijvoorbeeld marktplaatsen en een betere fietsinfrastructuur tussen dorpen en steden vraagt om nieuwe inzichten. Deze veranderingen aan de ruimte voor verschillende verkeersstromen (fietsers en voetgangers krijgen meer ruimte) beïnvloeden de inrichting van openbare ruimte en infrastructuur, en wij streven naar adviezen die de ruimtelijke kwaliteit behouden en versterken, ondanks de toenemende mobiliteitseisen.

Impact van de Woningbouwuitbreiding door ASML

De grootschalige uitbreiding van woningbouw als gevolg van de groei van ASML in de regio Eindhoven heeft ons als commissie voor een aantal unieke uitdagingen gesteld. Deze ontwikkelingen vormen een kans om te werken

aan duurzaamheid, klimaatbestendigheid en stedenbouwkundige samenhang, maar brengen ook risico's met zich mee. De balans tussen verstedelijking en het behoud van historisch erfgoed, groene ruimte en landschappelijke kwaliteiten kan onder druk komen te staan.

Wij adviseren de gemeente om in deze projecten vanaf het begin intensief samen te werken met ASML, ontwikkelaars, omwonenden en andere belanghebbenden. Door gezamenlijke planning ontstaat een project dat beter afgestemd is op de eisen van duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit voorkomt dat ruimtelijke en erfgoed waarden onder druk komen te staan door een te eenzijdige focus op woningbouw. Verder adviseren wij om in het omgevingsplan heldere kwaliteitseisen op te nemen, zoals groenvoorziening, biodiversiteit en klimaatadaptieve maatregelen. Het betrekken van omwonenden is essentieel om draagvlak te creëren en een breed gedragen project te realiseren.

Doordat een deel van de adviescommissie onderdeel is van de Odzob hebben zij overzicht over de gebeurtenissen in andere gemeenten en kunnen zij helpen bij het geven van integraal advies om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken en het gebied aantrekkelijk te houden, zowel voor de huidige bewoners als de nieuwe inwoners die door ASML worden aangetrokken.

5

Aanbevelingen

Tijdens de jaarlijkse evaluatie voor het jaarverslag, heeft de adviescommissie gemerkt dat haar werk veelzijdiger, complexer en integraler is geworden. Dit komt niet alleen door het ingaan van de Omgevingswet, maar ook de politieke veranderingen wat betreft woningbouw, energietransitie en duurzaamheid. De adviescommissie geeft verschillende suggesties en aanbevelingen om met deze veranderingen mee te bewegen.

Nieuw beleid en omgevingsplan

De huidige welstandsnota stamt uit 2013 en is nu 12 jaar oud. Het actualiseren van ruimtelijke beleidsregels is iedere 10 jaar aan te raden. Daarbij zijn alle gemeenten in Nederland verplicht tot het opstellen van een nieuw omgevingsplan die het huidige tijdelijke plan moet vervangen. De regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en een deel van de erfgoed regels moeten in tegenstelling tot de WABO nu in het omgevingsplan worden opgenomen. De wijze waarop gemeenten deze regels opnemen is vrij. Omdat het huidige welstandsbeleid 12 jaar oud is en de regels verankert moeten worden in het omgevingsplan is dit een natuurlijk moment om het welstandsbeleid te herijken.

Het bepalen van een visie voor de ruimtelijke kwaliteit gaat over het bepalen van de identiteit van Waalre en Aalst. Wie zijn wij? Wat stralen wij uit? Waalre en Aalst zijn dorpen met een gemeenschapszin en een groene natuurlijke uitstraling. Ook moet er gekeken worden naar het verleden.

Waar komen we vandaan? Wat vinden wij belangrijk en waarom? Het herijken van een visie op de ruimtelijke kwaliteit en het vertalen naar werkbaar en duidelijke criteria zorgt voor een toetsingskader wat inspireert en goede voorbeelden benoemt. Dit nodigt aanvragers en initiatiefnemers uit om mooie bouwplannen voor te leggen in plaats van af te strepen wat volgens het toetsingskader niet gewenst is.

De adviescommissie adviseert daarom deze actualisering mee te nemen in samenhang met de ontwikkeling van de verschillende instrumenten; de omgevingsvisie, het omgevingsplan en als vervolg op het eerder vastgestelde omgevingsprogramma.

Erfgoed

In 2024 zijn er belangrijke stappen gezet om de advisering over erfgoedplannen te verbeteren. De commissie is positief over de samenwerking en kennisuitwisseling met de gemeente en moedigt het college aan om deze lijn in 2025 voort

te zetten. Ze benadrukt het belang van overleg met erfgoeddeskundigen van de adviescommissie bij twijfel en vragen. De commissie heeft meerdere keren geconstateerd dat het belang van erfgoed niet altijd wordt erkend. Daarom verzoekt zij het college van B&W om, gezien de grote toekomstige ruimtelijke opgaven en ontwikkelingen in de regio, blijvend aandacht te schenken aan het cultureel erfgoed en de geschiedenis van Waalre.

Klimaatverandering vormt een belangrijk thema binnen erfgoed. De commissie constateert dat in 2024 veel aanvragen met betrekking tot erfgoed gericht waren op het verduurzamen van monumenten. Warmte, droogte, regenval, storm en wisselende grondwaterstanden vormen een serieuze bedreiging. Zo hebben de hoge grondwaterstand en hevige regenval in het afgelopen jaar bij diverse monumentale boerderijen in de gemeente voor vochtproblemen gezorgd. De commissie verwacht dat deze ontwikkeling zich voortzet. Vochtproblemen en torenhoge energiekosten vormen een serieuze bedreiging voor erfgoed. Voor het behoud en toekomstig gebruik van monumenten zijn vaak ingrijpende verduurzamingsmaatregelen noodzakelijk, wat vrijwel altijd ten koste gaat van monumentale waarden. Verduurzamen van monumenten is maatwerk. Wat zijn de mogelijkheden? In de zoektocht naar ruimte om te verduurzamen is het van groot belang om in een vroeg stadium van de planfase in gesprek te gaan met initiatiefnemers en ontwerpers en gezamenlijk tot een goede balans te komen tussen behoud en ontwikkeling van cultureel erfgoed. Hoewel dit steeds vaker gebeurt, ziet de commissie dat nog altijd

veel plannen pas bij de vergunningaanvraag aan de commissie worden voorgelegd voor advies. De commissie adviseert de gemeente om initiatiefnemers en ontwerpers actief aan te moedigen om vooral in een vroeg stadium van de planfase contact op te nemen met de commissie.

Een ander thema is het spanningsveld tussen de functionaliteit van het nieuwe beoogde gebruik en het behoud van de monumentale waarden. De commissie constateert dat de druk op erfgoed op dit vlak is toegenomen. De opdracht die vanuit het rijk en de gemeenteraad is meegegeven aan deze commissie is het behoud en versterken van de aanwezige monumentale waarden. Met andere woorden: hoe behouden wij de identiteit en de verhalen van onze gemeente ook voor toekomstige generaties? Nieuwe ontwikkelingen, programma's en wensen staan vaak op gespannen voet met deze opdracht. Ook afgelopen jaar is de commissie meermaals geconfronteerd met programma's die moeilijk te verenigen zijn met de schaal en aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn ook dit jaar helaas weer voorbeelden geweest waarbij monumenten geheel of gedeeltelijk zonder vergunning dusdanig zijn aangetast dat deze verloren zijn geraakt. De commissie ziet zich daarom gedwongen om steeds vaker de afweging te maken tussen het aanvaardbare en het onacceptabele. De commissie adviseert daarom de gemeente om bewust te zijn van dit spanningsveld en de cultuurhistorische waarden van een gebouw en plek mee te nemen in de afweging alvorens een programma toe te staan. Ook vraagt ze door te gaan met het handhaven en aanspreken op het zonder vergunning aantasten van ons cultureel erfgoed.

Duurzaamheid

Wat betreft het beleid adviseert de adviescommissie om extra aandacht te besteden aan duurzaamheid. De commissie is voorstander van duurzame en energiezuinige gebouwen, maar beleid kan de aanvrager en initiatiefnemer hierin verplichten of inspireren op het gebied van bijvoorbeeld energieconcepten, losmaakbaarheid, hergebruik, materiaalkeuzen, adaptiviteit en installatieconcepten. Zowel voor nieuwbouw, als verbouw, maar ook voor plannen waarbij sprake is van erfgoed. De laatste tijd zijn bijvoorbeeld zonnepanelen op monumenten veel in het nieuws geweest, maar denk ook aan het plaatsen van warmtepompen in gebieden met bijzondere welstandsniveau. Dit zijn voorbeelden waarbij de gemeente een richting kan geven en haar wensen kan verwerken in het toetsingskader. Zeker als deze in samenhang is met de, zoals hierboven genoemde, andere instrumenten staat de gemeente sterk in het geval van vragen, klachten of bezwaren.

Betrokkenheid

De adviescommissie ervaart dat zij bij

complexe bouwopgaven steeds vaker betrokken wordt in een vroeg stadium van het proces. Zij merkt echter dat dit in veel gevallen gaat om het beoordelen van een al gemaakt schetsplan. De commissie wil benadrukken dat zij met alle integrale disciplines binnen de commissie ook een rol kan spelen in het inspireren en coachen van de aanvrager en initiatiefnemer voordat er al een plan gemaakt is. Maar ook in nieuwe ontwikkel gebieden kan dit ook bijdragen bij het afwegen van alle verschillende belangen die spelen binnen de gemeente rondom een bouwplan. Er zijn vaak meerdere mogelijkheden wat betreft de uitwerking van een bouwplan en hoe eerder de verschillende belangen bekend zijn, hoe beter alle belangen een plek kunnen krijgen in het bouwplan en hoe soepeler/sneller het proces verloopt. Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed zijn onderdeel van deze verschillende belangen.

Dit geldt natuurlijk niet alleen voor complexe bouwopgaven, maar ook voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven binnen de gemeente waarvoor een gewenste beeldkwaliteit vastgesteld dient te worden.



Luchtfoto Loon, Waalre. (Cyclomedia)

Nawoord

In het afgelopen jaar heeft de commissie steeds meer vorm gekregen en haar werkwijze verder ontwikkeld. Na de samenvoeging van de oude welstands- en monumentencommissies en enkele personele wisselingen, is er een mooie balans ontstaan tussen voortdurende lokale kennis en nieuwe inzichten en ervaringen. Het is prettig om te merken dat de ambtelijke ondersteuning een constante factor is, wat de werkwijze zeer ten goede komt. Bijna elke vergadering staan diverse afspraken gepland, wat de bijeenkomsten dynamisch maakt en ruimte biedt voor discussie over het belangrijkste gemeenschappelijke doel: ruimtelijke kwaliteit. Ondanks dat de weg daar naartoe soms andere belangen kent, is het positief te zien dat de meeste gesprekken positief worden afgesloten. Niet alleen de gesprekken met aanvragers en ontwerpers zijn waardevol, maar ook intern wordt regelmatig ruimte vrijgemaakt voor overleg om bijvoorbeeld processen te stroomlijnen. Omdat onbekend onbemind maakt, staan we als commissie altijd open voor het gesprek. Dit zorgt niet alleen voor een goede inhoudelijke houding, maar ook voor een prettig functioneren. Hiervoor zijn we als commissie dan ook dankbaar. Met de interessante ruimtelijke opgaven in het vooruitzicht, kijken we met veel vertrouwen en plezier uit naar de samenwerking in de komende tijd.

Jan Couwenberg

Architect, Voorzitter van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Colofon

Jaarverslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Gemeente Waalre 2025

maart 2025

Redactie, tekst en vormgeving

Adviescommissie Omgevingskwaliteit Gemeente Waalre

Afdeling Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed

Coverfoto

Gemeente Waalre

Beeldmateriaal

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Contactgegevens

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Afdeling Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed

088 36 90 39 | info@odzob.nl | www.odzob.nl

© 2025 Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.



Dit jaarverslag is gemaakt in samenwerking met de bovenstaande partijen: