

VERSLAG Adviescommissie Omgevingskwaliteit nr. 2025.02  
Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Afdeling : Ruimte en Samenleving  
Team : Leefomgeving  
Verlaglegger : Eugène Franken

---

VERSLAG Adviescommissie Omgevingskwaliteit vergadering van 12 februari 2025

Vergaderruimte: ruimte 0.40  
13u00 - 15u45 (plannen met erfgoedaspect)  
15u45 - 16u20 (plannen zonder erfgoedaspect)

**AANWEZIG:**

Carl Bossier CB, voorzitter; Karlijn Kersten KK, lid; Paul Segers PS, lid; Jan Adriaans JA, burgerlid namens de erfgoedvereniging

Eugène Franken EF, secretaris monumenten  
Gijs van de Loo GL, secretaris welstand

---

**1. Opening (13.00)**

**2. Mededelingen**

-

**3. Notulen vorige vergadering**

Akkoord

**4. Vaststellen agenda**

Na een check op de gezamenlijk te bespreken plannen in verband met van belang zijnde cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige aspecten wordt de agenda vastgesteld.

Aan de gezamenlijk te bespreken plannen worden geen extra plannen toegevoegd.

**5. Agendapunten geen bouwplan zijnde**

1. Gebiedsvisie Kleine Bottel

De gemeentelijk stedenbouwkundige is bij de planbespreking aanwezig.

Toelichting gemeentelijke projectleider:

Tien kaveleigenaren hebben wensen om in het gebied Kleine Bottel woningbouw te plegen. Eerder is er een deelvisie in dit gebied opgesteld voor 3 vrijstaande woningen en 10 CPO woningen. Dat bleek niet bevredigend als uitgangspunt voor het geheel. In opdracht van het College is daarom de voorliggende concept gebiedsvisie gemaakt, waarin het hele gebied is geanalyseerd en op basis daarvan een integraal voorstel voor de

beoogde ontwikkeling wordt gedaan. Inmiddels is de visie met omwonenden besproken, deze input moet nog verwerkt worden.

Advies:

De commissie juicht het toe dat van te voren een integraal gebiedspaspoort met regels zal worden vastgesteld. De extensieve bebouwing van het gebied met handhaven van veel groen en respect voor de cultuurhistorie spreekt aan de meeste leden aan. Een enkeling vindt het dan weer jammer dat een dergelijk bestaand groen gebied wordt aangetast. Er ligt een degelijke analyse onder de gebiedsvisie. De bestaande archeologische onderzoeken moeten hier nog wel bij worden betrokken.

Er zit naar het oordeel van de commissie meer in, om in de ontwikkeling ook daadwerkelijk iets te doen met de analyse. Bijvoorbeeld door een samenhangend groen raamwerk te ontwerpen.

In zijn algemeenheid is nog onvoldoende omschreven wat de gewenste identiteit van het gebied is.

Vragen en opmerkingen:

De commissie vraagt om aandacht voor de nieuwe geluidsschermen langs het spoor, vlak bij de toekomstige tunnel. Dit is nu nog onderwerp van onderzoek. Hier is al wel rekening mee gehouden in de geluidsberekening.

Bij de Haspelweg: De groene heerlijkheid aan overzijde is 6 lagen hoog. Zo krijg je een behoorlijk accent. De commissie spreekt haar zorg uit over de kwaliteit van het tussengebied.

Bij de drie blokken aan de spoorkant is een massa gedacht als een overgangsblok met kap. De commissie vraagt zich af of dat het juiste middel is om de overgang te maken.

Het zandpad aan de Kleine Bottel heeft cultuurhistorische waarde. Het wordt in het voorstel met klinkers uitgevoerd om die waarde te behouden en niet als hoofdontsluiting gebruikt. De commissie dringt er op aan om dit zandpad niet te bestraten.

Is het bijvoorbeeld mogelijk de waardevolle uitstraling te behouden door het aanbrengen van 'Padvast' of een vergelijkbare halfverharding?

De woningbouw op bolle akker verhult in de ogen van de commissie het feit dat het een bolle akker is. Daarnaast komt een groene omzoming, zoals nu wordt voorgesteld, niet veel voor bij dergelijke bolle akkers.

De beeldkwaliteiteisen voor de woningen moeten specifieker worden uitgeschreven. De eisen zijn nu voor meerderlei uitleg vatbaar. En er zijn vragen over het voorgeschreven materiaal. Wat wordt bedoeld met een rustige kleurstelling? Wat valt daar onder?

'Rooilijn verspringend maar niet onder boomkruinen': Wat wordt met deze zin bedoeld?

'Passend in omgeving' is te breed omschreven. Het gebouw met de expressie van een 'Griekse tempel' staat hier in werkelijkheid dicht bij. Het zal niet de bedoeling zijn dat dit gebouw als referentie gebruikt kan worden, ook al staat die in de directe omgeving van het plangebied.

De voorgestelde mansardekap is voor schuurwoningen is niet passend. Vanuit de architectuurhistorisch oogpunt is dit een anomalie.

Het enige verschil tussen de gebied 1 en 2 is dat er geen wolfseind in de kapvorm is toegestaan. De commissie vindt dit verschil te arbitrair.

## 2. Gebiedspaspoort Kerkstraat-Molenstraat

De gemeentelijk stedenbouwkundige is bij de planbespreking aanwezig.

Toelichting gemeentelijke projectleider:

Het gebiedspaspoort is met pandeigenaren en de gemeenteraad besproken. Er is een Informatiebijeenkomst geweest. Het eerdere advies van de commissie over de scenario's is verwerkt. Het uiteindelijke voorstel zal elementen van beide scenario's bevatten. Het paspoort is daarmee verder ontwikkeld en zal in maart weer in de gemeenteraad worden besproken.

De commissie wordt nu gevraagd te adviseren over het welstandskader; de criteria waarop de commissie zal gaan toetsen in dit gebied. Er is een aanvullende set criteria opgesteld die binnen de welstandscategorie die op deze plek geldt als een aanvulling op de welstandsnota kan worden vastgesteld. Deze criteria sluiten aan bij de reeds geldende welstandskaders op deze plek. Er zijn wel nuances. Het doel is een helder toetsingskader vast te stellen.

Advies:

Vanuit de Erfgoedvereniging is men positief. Met de kanttekening dat hoogteaccenten zo dicht bij de historische kern wel jammer blijven. Men vraagt in dit licht aandacht voor een goede inpassing.

De commissie vraagt zich af of het passend is dat elk bestaand pand van drie lagen een pand van vier lagen mag worden. Als dat leidt tot blinde zijgevels die boven een buurpand uitsteken, is dat immers erg fnuikend voor het straatbeeld.

'Er is geen zwarte baksteen toegestaan.' Deze formulering is wat de commissie betreft te letterlijk. Belangrijk is een natuurlijk dorps beeld na te streven met de toepassing van een minder harde, dorps aanvoelende steen, bijvoorbeeld in het roodbruine spectrum. Er moet worden aangegeven wat wel wenselijk is. Een uitzondering noemen en de rest onbesproken laten is niet logisch.

'Keramische niet geglazuurde dakpannen'. Ook leien zijn voorstelbaar.

De commissie mist een uitspraak over het uit het zicht laten van installaties, warmtepompen, airco's etc. Alsmede een uitspraak over het vermijden van grote vlakken aan zonnepanelen. Een verwijzing naar de nota reclame. Geen doorlopende reclame toestaan over meerdere panden. En regels over de toepassing van luifels opnemen.

'Kappen: zadeldak of schildkap.' Dit aspect moet scherper worden geformuleerd, anders sluit het niet goed aan bij de dorpse waarden. Een kap als afsluiting moet het uitgangspunt zijn en het platte dak moet uitzondering zijn binnen een ontwerp zelf. Hellende dak passen beter in deze omgeving. Met de toepassing van een 'setback' zie je het plat dak weliswaar niet meer nadrukkelijk frontaal vanaf straat, maar wel in de langsrichting van de straat als het pand boven de buurpanden uittorent. De commissie vraagt de term setback uit het tekstvoorstel te laten.

De commissie vraagt om nadere uitwerking van het uitgangspunt dat bij wijzigingen van bestaande winkelpanden die een erg horizontaal ogende begane grond hebben die doorloopt over meerdere percelen, er naar gestreefd dient te worden dat elk individueel pand afleesbaar 'op de grond' staat. Dus meer aandacht voor de historische parcelering.

## 6. Bouwplannen

Monumenten/cultuurhistorisch waardevol:

### 1. Kerkplein 5

Aanbrengen/vervangen antennes Odido (Rijksmonument)  
VOLDOET NIET, zie bijlage voor het uitgebreide advies.

### 2. Kerkplein 5

Aanbrengen/vervangen antennes Vodafone (Rijksmonument)  
VOLDOET, zie bijlage voor het uitgebreide advies.

### 3. Mariapeel, Helenaveen (Beschermd dorpsgezicht)

Aanleg wolvenraster

VOLDOET, zie bijlage voor het uitgebreide advies.

### 4. Kerkplein 3, Aanbrengen dakramen (Rijksmonument)

VOLDOET, zie bijlage voor het uitgebreide advies

Overig:

### 5. Milhezerweg 80, Deurne

Bouwen van 2 loodsen

VOLDOET MITS zie bijlage voor het uitgebreide advies.

### 6. Belgerenseweg 25, Vlierden

Bouwen van een loods

VOLDOET MITS, zie bijlage voor het uitgebreide advies.

### 7. Oude Liesselseweg 16a, Deurne

Wijzigen voorgevel en vervangen kozijnen

VOLDOET NIET, zie bijlage voor het uitgebreide advies.

## 7. Rondvraag

Naar aanleiding van het verzoek van de commissie is een 'Interne memo regels omgevingskwaliteit' opgesteld. De commissie wordt gevraagd hierop per mail te reageren voor vrijdag 14 januari om 16.00h.

De commissie vraagt naar de stand van zaken over de gevraagde vergunningaanvraag voor het vervangen van de dakpannen van Griendtsveenseweg 68. Er is nog geen aanvraag ontvangen.

## 8. Sluiting

Carl Bossier, voorzitter

Eugène Franken, secretaris