

Definitief verslag mandaat Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 24 oktober 2022

Commissieleden

Dhr. V. (Victor) de Maret Tak	Restauratiearchitect
Mevr. I. (Ingrid) Oosterheerd	Architectuurhistoricus
Mevr. L. (Lisette) Jacobs.	Architect
Dhr. M. (Maarten) van den Wijngaart	Monumentendeskundige gemeente Wageningen (geen commissielid), afwezig m.k.

Agenda CRK

1. Lawickse Allee 92
2. Betsy van Goorstraat 98
3. Nudepark 0-GAS

Adviezen

1.	
Aanvraagnummer	2022W2045
Locatie	Lawickse Allee 92
Omschrijving	het restaureren en uitbreiden van de woning
Adviesverzoek	Aanvraag omgevingsvergunning
Toetsing	Monumenten, gemeentelijk monument
Vorig advies	-
Beoordeling CRK	<p>De commissie heeft het plan voor de nieuwe aanbouw op de begane grond aan de achterzijde van dit gemeentelijke monument ontvangen. Het betreft een nieuwe aanbouw over de gehele breedte van het pand, waarbij de oorspronkelijke keukenuitbouw en de latere naastgelegen uitbreiding worden gesloopt. Slechts een klein deel van de aan één zijde gelegen berging wordt in het nieuwe plan als bijkeuken gehandhaafd. Vanuit de OddV is meegegeven dat er qua oppervlakte en hoogte strijdigheden zijn met het bestemmingsplan, maar dat deze stedenbouwkundig reeds akkoord zijn bevonden.</p> <p>Lawickse Allee 92 betreft een pand met een grotendeels nog oorspronkelijke structuur en diverse oorspronkelijk interieurelementen. De keuken is een oorspronkelijke uitbouw, waarin bijzondere elementen als de schouw bevinden. Ook de achtergevel heeft nog oorspronkelijke onderdelen.</p> <p>De commissie vindt het meer dan jammer om te zien dat de planmaker van de nieuwe aanbouw geen gebruik heeft gemaakt van de kwaliteiten van de oude, bestaande structuren en net als bij een nieuwbouw een aanbouw over de gehele breedte en met een geheel open plattegrond heeft ontworpen. Aangezien de bestaande keukenuitbouw (inclusief schouw) oorspronkelijk is, dient deze in hoofdopzet behouden te blijven. Doorbraken in oud muurwerk zijn daarbij wel mogelijk, maar dienen door substantiële aanzetten van minimaal 500 mm (bij wanden en plafond) inzichtelijk te blijven.</p> <p>Het aanzicht van de aanbouw sluit daarnaast onvoldoende aan op de monumentaliteit van de achtergevel. Zo is een dubbele boei (op afstand boven elkaar) over de gehele breedte niet gewenst en is de onderste boei te fors gedimensioneerd. Geadviseerd wordt om het balkon te behouden en de grotere</p>

hoogte enkel tot dit gedeelte te beperken. Daardoor kan ook de ontlastingsboog boven de ramen en achterdeur in het geveldeel boven de keuken in het aanzicht worden gehandhaafd. Verder vraagt de nieuwe aanbouw om meer verfijnde detaillering, passend bij de kwaliteiten van het monument. Dat wil echter niet zeggen dat de aanbouw historiserend hoeft te zijn.

Door het vergroten en verplaatsen van de lichtstraat ontstaat aan weerszijden een veemde restruimte; graag ook aandacht voor de aansluitingen met de burens (eveneens in tekening inzichtelijk maken). Een eventuele overschrijding van oppervlakte en hoogte zijn denkbaar, maar geheel afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp.

De commissie wil de eigenaar, wellicht ten overvloede, er op wijzen dat ook alle eventuele wijzigingen aan het interieur (m.b.t. structuur en oorspronkelijke elementen) van het pand, alsmede iedere verduurzamingsmaatregel vergunningsplichtig zijn.

Conclusie:

Het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b van de Woningwet en aan Artikel 16 van de 'Erfgoedverordening Wageningen 2019.

Graag ziet de commissie een aangepast plan tegemoet.

2.	
Aanvraagnummer	2022VP704
Locatie	Betsy van Goorstraat 98
het bouwen van een bedrijfspand	het realiseren van een wasstraat
Adviesverzoek	vooradvies
Toetsing	Welstand
Vorig advies	-
Beoordeling CRK	<p>De commissie heeft het schetsontwerp voor het realiseren van een wasstraat ontvangen.</p> <p>Het gebouw wordt gesitueerd op een locatie waarvoor het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II' dd. 21 februari 2014 is opgesteld.</p> <p>Het gebouw ligt in deelgebied 'Noord'. Voor dit deelgebied zijn een aantal criteria opgenomen voor zowel de architectuur als de kavelindeling/inrichtingsplan. In algemene zin geldt:</p> <p>Het voorterrein aan de Lawickse Allee krijgt een hoofdzakelijk groene inrichting. Deze groene inrichting is open en representatief. De basis bestaat uit gras of lage beplanting en bomen met hagen op de erfgrans. De haag aan de Lawickse Allee krijgt een extra kloek (lees: breed) karakter om aan te sluiten bij de schaal en maat van deze belangrijke weg.</p> <p>Zuidzijde (Lawickse Allee)</p> <p>De entrees van de gebouwen in Deelgebied Noord liggen aan de zuidzijde ontsluitingsring). De representativiteit van deze zijde van het deelgebied bestaat met name uit de vormgeving van de entree als onderdeel van deze gevel, maar ook het deels transparante karakter. Hier is tevens het grootste deel van het parkeren opgelost. Om een goede overgang te krijgen tussen het openbare gebied en het private parkeerterrein worden de parkeervakken aan de ontsluitingsweg omzoomd met hagen. Om het terrein te kunnen afsluiten kunnen (zwarte) hekwerken worden geplaatst in de haag. Op plekken waar geen haag kan worden toegepast, kunnen klimplanten de erfafscheiding een groen karakter geven.</p> <p>Kenmerken</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoogste niveau beeldkwaliteit (Welstandsniveau 1); • kenschets bedrijven: 'showroom', 'etalerend' • <i>expressieve, transparante gebouwen.</i> <p>Beoordeling</p> <p>De commissie is positief over het ontwerp en deze is passend binnen de gestelde criteria.</p>

Echter ontbreekt het inrichtingsplan van de kavel waardoor deze niet te beoordelen is.

Graag ziet de commissie het inrichtingsplan tegemoet bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Zij verwijst hierbij naar onderstaande criteria uit het bkp:

Perceel

Voorterrein bedrijven

- het voorterrein aan de zijde van de Lawickse Allee krijgt een zoveel mogelijk samenhangende en uniforme inrichting;
- de inrichting van de kavel dient aan de zijde van de Lawickse Allee ontworpen te worden in samenhang met de aanwezige landschappelijke zone (brede berm incl., watergangen) zodat een integraal beeld ontstaat;
- het wordt vormgegeven als voorterrein ('voortuin') en representatieve zone (visitekaartje) van de bedrijfspanden;
- minimaal 70% van de 'voortuin' (voorterrein aan de zijde van de Lawickse Allee) dient groen te worden ingericht;
- de zone van 5 meter breed aan de noordzijde tussen voorgevel en perceelsgrens zal als 'Groen' worden bestemd;
- binnen deze spelregels heeft de koper de mogelijkheid om het voorterrein aan de Lawickse Allee naar eigen inzicht en naar eigen behoefte in te richten, daarbij zoveel mogelijk rekening houdend met de eenheid van de gehele zone.

Overgang privé - openbaar (noordzijde)

- langs de Lawickse Allee: overgangszone van een berm met laanbomen (openbaar) en tevens een brede, onbebouwde zone (25 m. breed)
- aan deze zijde een erfscheiding in de vorm van een groen element;
- dit element dient aan te sluiten bij de landschappelijke setting;
- de erfscheiding dient hier, door de combinatie met de brede, onbebouwde zone (25 meter) wat robuuster te zijn;
- dit is uitgewerkt in de vorm van een lage (1 meter), wat bredere (2 meter) groene haag;
- door de landschappelijke setting is de soortkeuze afwijkend van de 'binnenzijde' van het plan;
- soort: landschappelijk, inheems, streekeigen.

Conclusie

Een uitgewerkt plan voorzien van inrichtingstekening wordt graag tegemoetgezien in de aanvraag omgevingsvergunning.

3.	
Aanvraagnummer	2022VP708
Locatie	Nudepark 0-GAS
het bouwen van een bedrijfspand	het realiseren van een bedrijfshal
Adviesverzoek	vooradvies
Toetsing	Welstand
Vorig advies	-
Beoordeling CRK	<p>De commissie heeft het schetsontwerp voor het realiseren van een bedrijfshal ontvangen.</p> <p>Het gebouw wordt gesitueerd op een locatie waarvoor het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II' dd. 21 februari 2014 is opgesteld.</p> <p>Het gebouw ligt in deelgebied 'Midden'. Voor dit deelgebied zijn een aantal criteria opgenomen voor zowel de architectuur als de kavelindeling/inrichtingsplan.</p> <p>Beoordeling</p> <p>De commissie is positief over het ontwerp en zij is van mening dat deze goed aansluit bij de criteria uit het bkp.</p> <p>In het bkp is aangegeven dat parkeren naast of achter het gebouw opgelost dient te worden. Dit betekent dat de twee parkeerplaatsen aan de voorzijde niet toegestaan zijn.</p>

Conclusie

Het plan voldoet mits de parkeerplaatsen aan de voorzijde worden weggelaten in het plan.

Een uitgewerkt plan wordt graag tegemoetgezien in de aanvraag omgevingsvergunning. Deze kan ambtelijk worden afgehandeld.