

VERSLAG

Datum vergadering : 13 februari 2023
Locatie : Stadhuis, Markt 22 in Wageningen

AANWEZIG

Integrale commissie

Dhr. S. (Sjef) van Elk : voorzitter
Dhr. V. (Victor) de Maret Tak : restauratiearchitect
Dhr. R. (Rob) Ilbrink : architect
Mevr. E. (Elma) van Beek : stedenbouwkundige
Dhr. J. (Jeroen) Marseille : landschapsarchitect
Dhr. J. (Johan) Cornelis : secretaris

Mandaatcommissie

Dhr. V. (Victor) de Maret Tak : restauratiearchitect
Dhr. M. (Maarten) van den Wijngaart : ambtelijk adviseur monumenten (geen commissielid)
Dhr. J. (Johan) Cornelis : secretaris/architectlid

OVERZICHT VERSLAG

- 1.0 INTEGRALE COMMISSIE
- 2.0 MANDAATCOMMISSIE
- 3.0 DOOR DE SECRETARIS NAMENS DE COMMISSIE BEOORDEELDE PLANNEN
- 4.0 NOTULEN VAN DE VORIGE VERGADERING
- 5.0 ALGEMEEN

1.0 INTEGRALE COMMISSIE

Dossiernummer : **2022VP706**
Locatie : **Bronland 8 in Wageningen**
Omschrijving : Bouwen van een verzamelgebouw
Bijzonderheden : -

Beoordeling nr. : 2

Na een korte introductie door de projectleider van de gemeente Wageningen geeft de architect een toelichting op het aangepaste plan:

Als 'tegenprestatie' voor de overschrijding van de bouwhoogte is er een investering gedaan in groen en natuurinclusiviteit. Zo zijn er onder andere bijenhôtels-, nestkasten en dood hout toegevoegd als verrijking van de biodiversiteit op het terrein.

Om de kleur van de gevels meer aan te laten sluiten op de kleuren van Ultra I en Plus Ultra II, is er meer vermenging van de tint rozerood in de gevels toegepast. De getoonde monsters van de geveltegels zijn akkoord bevonden.

Als reactie op de suggestie om biodiversiteit op te nemen in de gevelpanelen van het gebouw, worden er vleermuiskasten langs de zuidzijde van de parkeergarage aangebracht.

In de gevels is meer aandacht besteed aan een accent leggen op de daadwerkelijke ingang door middel van een architectonische verbijzondering en vertrapping in de gevel. Tevens is visueel de entree dubbelhoog gemaakt om een tegenwicht te bieden aan het centrale raam. De westgevel is op een vergelijkbare wijze aangepast.

De zonnepanelen op het dak zullen op afstand van de gevel staan en zullen een relatief lagere hellingshoek hebben, zodat ze niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.

Op het hogergelegen dakdeel wordt een waterretentiedak voorzien. Dit in samenspraak met BREEAM en de hydroloog (Econsultancy). Getracht wordt 33m³ (aanvullende) waterberging te integreren. Hiervoor worden waterkratten van ongeveer 85 mm ingezet.

Om te voorkomen dat het zitelement in het midden van het ondernemersplein de loop- en zichtlijn blokkeert, is het nu zodanig vorm gegeven dat er een open middelpunt ontstaat. Zodat er directe, visuele verbindingen ontstaan tussen de drie ingangen.

De commissie complimenteert de architect met de heldere presentatie en ook voor de manier waarop de adviezen van de commissie zijn opgepakt en verwerkt zijn in het plan.

Conclusie: De commissie is van mening dat het plan **voldoet** aan het genoemde in het beeldkwaliteitplan en ziet de definitieve aanvraag met vertrouwen tegemoet.

Dossiernummer : **Vooroverleg**
Locatie : **Haarweg in Wageningen**
Omschrijving : VO inrichtingsplan
Bijzonderheden : -

Beoordeling nr. : 1

Na een korte introductie door de projectleider van de gemeente geeft de landschapsarchitect een toelichting op het plan. Het plan betreft op hoofdlijnen een integrale herinrichting van de Haarweg (tussen de Marijkeweg en de komgrens). Naast alle praktisch noodzakelijke ingrepen is het streven om het landelijke karakter zoveel mogelijk te behouden. Er zijn twee varianten bedacht: bij de een is er een groene afscheiding tussen het voetpad en de rijbaan en bij de ander is dit aaneengesloten met een bredere berm aan de zuidzijde. Omdat er bij de eerste variant relatief smalle 'reststroken' groen overblijven is er gekozen voor de variant met een brede groenstrook aan de zuidkant van de Haarweg. Hoewel deze ingreep ten koste gaat van het landelijke karakter van de Haarweg, heeft de commissie begrip voor de benodigde maatregelen. Voor de verdere uitwerking van het plan vraagt de commissie aandacht voor de volgende punten:

De commissie vraagt de gemeente/landschapsarchitect te overwegen om er een “fietsstraat: auto te gast” van te maken en het asfalt in één kleur uit te voeren. Hoewel de rode kleur wel afbreuk doet aan het landelijke karakter, heeft een uitvoering in één kleur de voorkeur.

Bij de verdere uitwerking graag aandacht voor de landschappelijke inpassing; aangeven waar straatverlichting komt (hoe ziet dat er uit?), welke bomen- en plantsoorten er toegepast worden (en waar). Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Diversiteit in beplanting past beter in het gebied dat langs een laan.

Het zebrapad dat aan de oostkant staat aangegeven past niet goed bij de sfeer van de Haarweg. De projectleider en landschapsarchitect geven aan dat hier op dit moment geen zebrapad aanwezig is en dat die er ook niet zal komen. Dit zal op tekening worden aangepast.

De getoonde profielen wekken de suggestie dat de watergang ten zuiden van de Haarweg versmald wordt. Er wordt aangegeven dat dat niet de intentie is.

Voor wat betreft de afwatering: indien het nieuwe wegdek tonrond wordt aangelegd (zoals op tekening is aangegeven) dient het hemelwater via een afwateringssysteem naar de sloot te worden afgevoerd. Als laatste vraagt de commissie aandacht voor het koersdocument ‘Het Wagenings Kompas’. De commissie adviseert de gemeente om dit initiatief, bij wijze van proef, te spiegelen aan de uitgangspunten van dat koersdocument.

Conclusie: De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het planvoornemen maar vraagt aandacht voor bovenstaande punten. Zij zien een verder uitgewerkt plan met vertrouwen tegemoet.

2.0 MANDAATCOMMISSIE

Dossiernummer : **2023VP061**
Locatie : **Dijkstraat 9 in Wageningen**
Omschrijving : Het bouwen van een kapschuur
Bijzonderheden : Gemeentelijk Monument Beoordeling nr. : 1

Het plan betreft op hoofdlijnen het bouwen van een bijgebouw op het achtererf van Dijkstraat 9. Het achtererf grenst aan de stadsgracht bij het Emmapark. Het gewenste bijgebouw past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. De commissie vindt een nieuw bijgebouw niet ondenkbaar maar voor een zorgvuldige beoordeling dienen er goede en duidelijke tekening te worden ingediend; onder andere plattegrond en gevels (op schaal) en een goede situatietekening, voorzien van voldoende maatvoering. Ook dient er een overzicht van de toe te passen kleuren en materialen te worden aangegeven. De aangeleverde voorbeelden kunnen als referenties dienen.

Vooruitlopend op een volgende beoordeling geeft de commissie aan dat het bijgebouw de richting van het perceel dient te volgen en sowieso niet op de bestemming ‘Groen’ geplaatst kan worden. Dat is onwenselijk, doet teveel afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en zou tevens voor een negatief precedent zorgen. Gelet op de afmeting van het achtererf lijkt een overschrijding van de maximale oppervlakte aan- en bijgebouwen niet ondenkbaar maar hiervoor verwijst de commissie naar het advies van de stedenbouwkundige van de gemeente. Conclusie: De commissie is van mening dat er onvoldoende beeldmateriaal voor handen is om te komen tot een verantwoorde beoordeling van het ontwerp.

Dossiernummer : **2023W0058**
Locatie : **Markt 9 in Wageningen**
Omschrijving : Het realiseren van een appartement
Bijzonderheden : Gemeentelijk monument Beoordeling nr. : 1

Het plan betreft op hoofdlijnen het verbouwen van de eerste verdieping van Markt 9 tot woonruimte. De wijzigingen zoals voorgesteld zijn in principe voorstelbaar, maar voor een goede beoordeling heeft de commissie beduidend meer informatie nodig dan wat nu is aangeleverd. In de eerste plaats wordt uit de stukken onvoldoende duidelijk hoe de verdieping in de toekomst precies gebruikt gaat worden (niet

gesplitst, maar wel met twee keukens en twee badkamers?) en daarmee is de noodzaak van de ingrepen niet geheel helder.

De aangeleverde plattegronden bestaand- en nieuw zijn zo anders van tekenstijl dat de wezenlijke wijzigingen moeilijk herkenbaar zijn. Bij het aangeleverde detail V2 staat de voorzetwand op de verkeerde verdieping. Detail V1 voldoet wel aan de eisen voor brandwerendheid, maar voor geluidisolatie van de onderliggende horeca zal deze oplossing waarschijnlijk onvoldoende zijn.

De commissie heeft haar twijfels of de inpandige berging op de verdieping ook daadwerkelijk voor de stalling van fietsen gebruikt zal gaan worden.

Voor een goede beoordeling dienen minimaal de volgende onderdelen nog te worden aangeleverd:

- Details van de aansluiting van de voorzetwanden op gevelopeningen (uitvoering nieuwe dagstukken en vensterbank met evt. profileringen). Details bestaand en nieuw;
- Verduidelijking (middels foto's of een detail) van de consequentie van de toevoeging van het verlaagde plafond op de verdieping t.p.v. gevelopeningen. Wanneer mogelijk heeft het behoud van de bestaande, oorspronkelijke plafonds boven de nieuw toe te voegen verlaagde plafonds de voorkeur;
- Verduidelijking (middels foto's of details) van de consequentie van de toevoeging van de vloerplaten m.b.t. binnendeuren, binnendeurkozijnen en plinten;
- Een fotobijlage met toelichting van de voorgaande punten en van alle te wijzigen relevante onderdelen.

In het plan wordt aan de achterzijde een balkon teruggebracht. Het is onduidelijk hoe dit balkon wordt geconstrueerd en vormgegeven (aanleveren aanzichten, details constructie en hekwerk). Wanneer het balkon rust op het dak van de uitbouw van de begane grond dient hierover uiteraard overeenstemming te zijn met de eigenaar van de begane grond. Het oppervlak van het balkon is in de nieuwe situatie groter getekend dan de oorspronkelijke maat, wat in principe voorstelbaar is. Onduidelijk is wat er voor het 'toegankelijk maken' van de bestaande balkondeuren gedaan moet worden. Wanneer dit vraagt om vernieuwing van de deuren (met kozijn), dan verlangt de commissie dat dit, als tegenprestatie voor het vergroten van de maat van het balkon, wordt uitgevoerd als een houten kozijn met een oorspronkelijke detaillering (naar voorbeeld elders).

Volgens fotomateriaal van de gemeente is naast het betreffende balkon een vluchttrap van de zolderverdieping aanwezig. Vraag is of deze nog steeds aanwezig is, gehandhaafd blijft en of het geplande balkon hierdoor überhaupt als gepland mogelijk is? Graag bij aanwezigheid deze brandtrap ook op tekening aangeven.

Indien er nog andere energetische maatregelen worden getroffen, zoals bijvoorbeeld het vervangen van beglazing, dient hiervoor ook vergunning te worden aangevraagd. De geplande voorzetwanden dienen rondom dampdicht te worden afgewerkt en de geplande spouw dient bij een mogelijke kans op vocht te worden geventileerd met buitenlucht (open stootvoegen aan boven- en onderzijde en ventilatielatten met ventilerende springen).

Conclusie: In verband met bovenstaande is de commissie van mening dat er onvoldoende beeldmateriaal voor handen is om te komen tot een verantwoorde beoordeling van het ontwerp.

3.0 DOOR DE SECRETARIS NAMENS DE COMMISSIE BEOORDEELDE PLANNEN

Dossiernummer : **2022VP466**
Locatie : **Betsy van Goorstraat in Wageningen**
Omschrijving : Het bouwen van een bedrijfspand
Bijzonderheden : -

Beoordeling nr. : 3

Het plan betreft op hoofdlijnen de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw van Fluxpower op bedrijventerrein Nudepark II. Het ontwerp voldoet nog niet geheel aan het gewenste beeld op deze plek. Er wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

Perceel

De oriëntatie van het gebouw is gericht op de ontsluitingsweg (Betsy van Goorstraat) maar de straatgevels missen representativiteit; dit verdient een nadere studie. Voor wat betreft het parkeren op eigen terrein vraagt het beeldkwaliteitplan om dat aan de achterzijde (oostzijde) op te lossen. Gelet op het gebruik is de getoonde oplossing begrijpelijk en met de getoonde groene inpassing is het ook niet onacceptabel. Aan de zuidzijde wordt een haag van 2m hoog aangebracht en aan de westzijde een haag van 1m hoog. De situatietekening en de impressie komen overging niet met elkaar overeen. Geadviseerd wordt om dit op elkaar af te stemmen en tevens op het inrichtingsplan de plantsoorten te vermelden.

Overgang privé-openbaar

De erfafscheiding vindt plaats in de vorm van een groene, representatieve haag. De soort staat niet aangegeven maar het beeldkwaliteitplan doet de suggestie om hier een haagbeuk toe te passen. Op de situatietekening staat niet aangegeven of er ook een hekwerk geplaatst zal worden. Indien dat wel zo is, dan dient dat hekwerk aan de binnenzijde van de haag geplaatst te worden. De haag mag op openbaar gebied staan, het hekwerk op eigen terrein. Een en ander dient op het inrichtingsplan te worden verwerkt.

Vorm en massa

Het beeldkwaliteitplan vraagt om 'een expressief gebouw waarbij het thema duurzaamheid van belang is'. Wij zien dit nog onvoldoende tot uiting komen in het ontwerp. De hoofdvorm is een 'eenvoudige doos' met op de zuid-westhoek een oplopende daklijn. Het gebouw is ook hoger dan dat het beeldkwaliteitplan toestaat. Dit is op voorhand niet ondenkbaar maar om daarvan af te wijken wordt er meer gevraagd van de expressiviteit en plasticiteit van het gebouw. De oplopende daklijn bij de zuid-westhoek is te subtiel om te kunnen spreken van een 'verticaal accent'. In het algemeen kunnen we stellen dat het getoonde ontwerp nog teveel 'doosarchitectuur' uitstraalt; dat is op deze plek helaas niet toegestaan. Bovenstaande punten verdienen nog een nadere studie. Voor een volgende beoordeling ziet de commissie graag alle gevels apart verwerkt op tekening (nu mist er één).

Kleur- en materiaalgebruik

De toe te passen kleuren en materialen zijn niet aangegeven maar de suggestie wordt gewekt dat de gevels bestaan uit donkergrijs geprofileerde gevelplaten met accenten van hout of houtachtig materiaal. Dit voldoet niet aan de criteria genoemd in het beeldkwaliteitplan. Voor deze plek wordt gevraagd om te werken met rustige hoofdkleuren in natuurlijke tinten zoals rood en roodbruin. Met name aan de Betsy Goorstraat dienen ook gebakken materialen met aardse tinten te worden toegepast. Een substantieel deel van de gevels dienen in hout uitgevoerd te worden. Dit zorgt voor samenhang tussen de gebouwen binnen het deelgebied en kan tevens het duurzame karakter versterken.

Algemeen

Wellicht kan de ontwerper zich laten inspireren door de in het beeldkwaliteitplan getoonde referentiebeelden (pag. 102 en 103). Eventuele reclame-uitingen dienen ook ter goedkeuring aan de commissie te worden overlegd. Dit laatste kan ook in een later stadium.

Conclusie: In verband met bovenstaande is de commissie van mening dat het plan nog **niet voldoet** aan het in het beeldkwaliteitplan genoemde criteria. Het plan verdient nog een nadere studie.

Dossiernummer : **2022W2543**
Locatie : **Herenstraat in Wageningen, naast nr. 30**
Omschrijving : Het vervangen van de garagedeur
Bijzonderheden : -

Beoordeling nr. : 3

Naar aanleiding van het eerder verleende advies heeft de aanvrager gezocht naar een alternatief voor de aangevraagde rolpoort. De gevonden alternatieven leiden niet tot een verbetering, zowel vanuit praktisch gebruik als ook esthetisch gezien. De aanvrager verzoekt de commissie haar eerder verleende negatieve advies te heroverwegen.

Voor wat betreft de uitstraling betreurt de commissie het dat het bestaande metalen hekwerk wordt vervangen door een standaard rolpoort. Het bestaande hekwerk past namelijk goed bij de bestaande architectuur. Anderzijds is de huidige situatie met plexiglasplaten ook niet gewenst. In verband hiermee is de vraag of een metalen rolpoort niet voldoet aan minimale eisen van welstand. Het vervangen van het bestaande hekwerk is in principe mogelijk en voldoet op hoofdlijnen aan de in de Welstandsnota genoemde criteria voor *'wijziging van kozijnen en / of gevels'*, mits het materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd op de bestaande architectuur en omgeving. Thermisch verzinkt is niet akkoord. Conclusie: In verband met bovenstaande is de commissie van mening dat een metalen rolpoort met een kleine maaswijdte en in dezelfde kleur als het bestaande hekwerk niet onacceptabel is. Voor een definitieve goedkeuring dient de maaswijdte en de kleur wel op tekening te worden aangegeven.

Dossiernummer : **2023VP095**
Locatie : **Stationsstraat 90 in Wageningen**
Omschrijving : Aanbrengen van lichtreclame
Bijzonderheden : -

Beoordeling nr. : 1

Het plan betreft op hoofdlijnen het aanbrengen van een lichtbak aan de gevel van het pand, tussen de bestaande ramen op de eerste verdieping. De daadwerkelijke reclame is niet aangegeven. De commissie is van mening dat het plan nog niet voldoet aan het gewenste beeld en vraagt aandacht voor het volgende. Gevelreclame dient ondergeschikt te zijn aan de architectuur, dient beperkt te blijven tot de eerste bouwlaag en mag niet op de (woon)verdieping worden aangebracht. Per pand zijn maximaal twee reclame-uitingen op/aan de gevel toegestaan; één evenwijdig aan de gevel in de vorm van losse, open letters en één haaks op de gevel in de vorm van een bord van maximaal 0,8 vierkante meter. De gewenste forse lichtbak doet teveel afbreuk aan de gevel. Geadviseerd wordt om de reclame-uiting uit te voeren in losse doosletters en deze niet hoger dan de onderkant van de onderdorpels van de ramen op de verdieping te plaatsen. Conclusie: het plan **voldoet niet** aan redelijke eisen van welstand.

Dossiernummer : **2023W0024**
Locatie : **Molenstraat 2 in Wageningen**
Omschrijving : Het bereikbaar maken van de bovenwoning Hoogstraat 78
Bijzonderheden : -

Beoordeling nr. : 2

De commissie is van mening dat het ontwerp **voldoet** aan de in de welstandsnota genoemde criteria.

Dossiernummer : **2023W0125**
Locatie : **Dijkstraat 17 in Wageningen**
Omschrijving : Het verbouwen en uitbreiden van de woning
Bijzonderheden : Vervolg op dossier 2022VP206

Beoordeling nr. : 1

Het plan betreft op hoofdlijnen het verbouwen en uitbreiden van deze vrijstaande woning aan de Dijkstraat. Het plan is een uitwerking van een eerder beoordeeld ontwerp en komt voldoende tegemoet aan het eerder verleende advies. Echter, de witte kleur voor het overstek en de boeiboorden zorgen voor een groot contrast in de groene omgeving en doen afbreuk aan het heldere ontwerp. Voor een definitieve goedkeuring adviseert de commissie daarom het overstek van de woning uit te voeren in een meer gedekte grijs tint (bijvoorbeeld zinkkleur) en het boeiboord van het bijgebouw in dezelfde bruin tint uit te voeren als het andere bijgebouw. Dit zorgt tevens voor meer helderheid tussen hoofdgebouw en

bijgebouwen. Conclusie: de commissie is van mening dat het plan nog niet geheel voldoet aan het gewenste beeld maar als het aan bovenstaande wordt aangepast is er zicht op een positief advies.

Dossiernummer : **2023W0125**

Locatie : **Dijkstraat 17 in Wageningen**

Omschrijving : Het verbouwen en uitbreiden van de woning

Bijzonderheden : Vervolg op dossier 2022VP206

Beoordeling nr. : 2

De commissie is van mening dat het ontwerp **voldoet** aan de in de welstandsnota genoemde criteria.

4.0 NOTULEN VAN DE VORIGE VERGADERING

Het verslag van de vergadering van 30 januari 2023 werd akkoord bevonden.

5.0 ALGEMEEN

De volgende vergadering van de Mandaatcommissie zal worden gehouden op 28 februari 2023, de Integrale commissie vergadert weer op 13 maart 2023.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente Wageningen,
Namens deze,



Dhr. J. (Johan) Cornelis, secretaris