

VERSLAG

Datum vergadering : 5 juni 2023
Locatie : Stadhuis, Markt 22 in Wageningen

AANWEZIG

Integrale commissie

Dhr. S. (Sjef) van Elk : voorzitter
Dhr. V. (Victor) de Maret Tak : restauratiearchitect
Mevr. I. (Ingrid) Maaijwee : bouwhistorie
Dhr. R. (Rob) Ilbrink : architect
Mevr. E. (Elma) van Beek : stedenbouwkundige
Dhr. J. (Jeroen) Marseille : landschapsarchitect
Mevr. L. (Lidy) Been : W.A.C. (geen commissielid)
Dhr. J. (Johan) Cornelis : secretaris

Mandaatcommissie

Dhr. V. (Victor) de Maret Tak : restauratiearchitect
Mevr. I. (Ingrid) Maaijwee : bouwhistorie
Dhr. J. (Johan) Cornelis : secretaris/architectlid

OVERZICHT VERSLAG

- 1.0 INTEGRALE COMMISSIE
- 2.0 MANDAATCOMMISSIE
- 3.0 NOTULEN VAN DE VORIGE VERGADERING
- 4.0 ALGEMEEN

1.0 INTEGRALE COMMISSIE

Welstandsplannen

Dossiernummer : **Vooroverleg**
Locatie : **Bornsesteeg in Wageningen**
Omschrijving : Studentenhuisvesting
Bijzonderheden : -

Beoordeling nr. : **4**

De projectleider van de gemeente Wageningen, dhr. Breedveld, geeft een korte introductie op het plan. In het verleden is er gekozen voor het uitwerken van model 1. Echter, op basis van voortschrijdend inzicht is er besloten om model 2 verder uit te werken. Model 1 heeft te veel ecologische nadelen. Er gaan veel bomen verloren en de ecologische verbinding komt beter tot stand bij model 2. Daarnaast staat de hoogte van het meest zuidelijk gelegen bouwvolume ter discussie. De gemeente kan instemmen met een maximale hoogte van 33 meter. Dit is hoger dan het eerder genomen uitgangspunt van 25 tot 30 meter in verband met de hoogte van de sterflat die als hoogste gebouw een landmark is van de stad. De ontwikkelaar wenst echter een bouwhoogte van 42 meter.

Dhr. Hooglugt (Idealis) en mevr. Van Veldhuizen (SAB) zijn aanwezig bij de vergadering en geven een toelichting op het plan. Op hoofdlijnen is het planvoorstel een uitwerking van de volgende stedenbouwkundige principes: [zie onderstaande verbeelding]. De nieuwe bebouwing (h=30m) aan de noordzijde sluit aan op de blokkenstructuur van de campus. In de Blauwe Bergen een tweede accent (h=42m) naast de Sterflat. Dit accent heeft de oriëntatie van de campusblokken en begeleidt de Bornsesteeg.

Zoals eerder aangegeven is de commissie positief over de hoofdopzet van het plan en heeft zij waardering voor onder andere het herontdekken van de fietsenkelder in de Sterflat en de gedegen analyse die eraan ten grondslag ligt. Voor de verdere uitwerking van het plan vraagt de commissie aandacht voor de volgende punten:

Stedenbouwkundig

- Door de grote impact op het gebied is het wenselijk dat de ingreep aan de kruising Nijenoord Allee – Churchillweg in de presentatie wordt opgenomen;
- Voor wat betreft de hoogte van het zuidelijk gelegen bouwvolume sluit de commissie zich aan bij het advies van de gemeente. Een hoogte van 33 meter is niet onacceptabel maar al significant hoger dan het genomen uitgangspunt. De commissie ziet geen goede argumenten om een bouwhoogte hoger dan 33 meter op deze plek toe te staan. Een gebouw met een hoogte van 42 meter gaat teveel concurreren met de Sterflat, doet afbreuk aan het ensemble en de verhouding tot het Campus-Plaza komt daardoor tevens onder druk te staan. Dit gebouw dient zich bescheiden op te stellen ten opzichte van de Sterflat. Wellicht dat het vergroten van de afstand tussen nieuwbouw en Sterflat en het eventueel verdraaien van het nieuwe bouwvolume hieraan positief kan bijdragen.

Landschappelijk

- Er zijn twijfels over het forse parkeerveld aan de westzijde van de Sterflat. De commissie is zich ervan bewust dat de positionering van de parkeerplaats een lastige afweging is en realiseert zich dat de voorgestelde locatie de meest logische keuze is. Het voorstel valt en staat met een zorgvuldige uitwerking en de commissie pleit voor vergroenen door beplanting toe te voegen en de verharding tot een minimum te beperken;
- Voor het plan zal het landschappelijk inpassingsplan verder moeten worden uitgewerkt. Hierbij vraagt de commissie onder andere aandacht voor het extensieve- en intensieve groen en de manier waarop de ambities voor 'ontmoeten' worden verwerkt.

Algemeen

- Geadviseerd wordt om vroegtijdig een beeldkwaliteitplan op te stellen waarin onder andere de architectuur en het inrichtingsplan zijn opgenomen.

Conclusie: De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan maar vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor bovenstaande punten. Met name de hoogte van het zuidelijke volume (h=42m)voldoet nog niet aan het gewenste beeld. Indien er door de gemeente Wageningen alsnog zwaarwegende argumenten zijn om een bouwhoogte hoger dan 33 meter toe te staan, dan blijft de commissie graag betrokken bij de verdere uitwerking van deze plannen.

Dossiernummer : **2022VP576**
Locatie : **Bowlespark 1/Herenstraat 6a in Wageningen**
Omschrijving : Het uitbreiden van het woongebouw
Bijzonderheden : - Beoordeling nr. : **4**

De initiatiefnemer en architect zijn aanwezig bij de vergadering en geven een toelichting op het aangepaste plan. Op hoofdlijnen zijn de volgende onderdelen aangepast:

- De dakopbouw ligt rondom minimaal 1,50m vanaf de voorzijde van het hoofdvolume;
- De schoorsteen is rondom zoveel mogelijk vrij gehouden;
- De hoogte van de dakopbouw is ca. 30cm verlaagd en de dakrand van het hoofdvolume verhoogd. Hierdoor wordt de dakopbouw meer ondergeschikt aan het oorspronkelijke hoofdvolume;
- Het gevelmateriaal van de dakopbouw is nog niet definitief bekend. Grijs Eternit-platen zou een optie kunnen zijn;
- Er zijn twee opties uitgewerkt: met- en zonder luifel/zonwering.

De commissie is positief over de wijzigingen van de dakopbouw en geeft aan een voorkeur te hebben voor de variant met vaste zonwering. Dit heeft een positief effect op de vormverhouding tussen hoofdgebouw en dakopbouw. Voor de afwerking van de gevel adviseert de commissie een hoogwaardig materiaal in een donkere kleur toe te passen.

Minder enthousiast is de commissie over de ingreep in de historisch waardevolle tuinmuur langs de Kasteelsegang. Een (extra) onderbreking van ruim 11 meter doet afbreuk aan de tuinmuur zelf en heeft teveel negatieve impact op de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit verdient een nadere studie. Het loont de moeite om bij de gemeente te informeren of er parkeerplaatsen zijn af te kopen en wellicht is er een andere oplossing denkbaar met een toegang vanaf de Herenstraat.

Conclusie: In verband met bovenstaande is de commissie van mening dat het plan nog **niet voldoet** aan het genoemde in de Welstandsnota. Het ontwerp van de dakopbouw is akkoord maar de oplossing voor de terreininrichting voldoet nog niet aan het gewenste beeld.

2.0 MANDAATCOMMISSIE

Dossiernummer : **Vooroverleg**
Locatie : **Markt 19 in Wageningen**
Omschrijving : Renoveren van een monument
Bijzonderheden : Gemeentelijk monument Beoordeling nr. : **1**

De eigenaar van het pand is aanwezig bij de vergadering en geeft een korte toelichting. Op hoofdlijnen betreft het plan de volgende werkzaamheden:

- Het dak aan de Markt isoleren en voorzien van nieuwe OVH-dakpannen;
- Het dak aan de Vijzelstraat isoleren en voorzien van hergebruikte Romaanse dakpannen;
- Plaatsen van zonnepanelen op het dak aan de Vijzelstraat (het voornemen om het plaatsen van zonnepanelen aan de Marktzijde komt daarmee te vervallen);
- De kozijnen op de verdieping vervangen. Type en kwaliteit gelijk aan de recent geplaatste kozijnen op de begane grond.

Allereerst complimenteert de commissie de eigenaar met de eerder uitgevoerde werkzaamheden waarbij de gevels zoveel mogelijk hun oorspronkelijke beeld hebben terug gekregen. De commissie staat niet negatief tegenover bovenstaande plannen. Echter, geadviseerd wordt om juist het voordakvlak aan de Marktzijde te voorzien van hergebruikte Romaanse dakpannen en het dak aan de Vijzelstraat te bedekken met nieuwe OVH-pannen. Voor de nieuwe pannen heeft de commissie een voorkeur voor OVH-pannen met een grotere welving en een gemêleerde kleur. Het isoleren van het dak is begrijpelijk maar valt en staat met een zorgvuldige detaillering bij onder andere de dakrand en dakgoten. Dit dient bij de definitieve aanvraag op tekening te worden verwerkt.

Gelet op de zeer slechte staat van de kozijnen op de verdieping is het vervangen begrijpelijk. Voor eenheid in uitvoering kan de commissie instemmen met een vergelijkbare uitvoering als de kozijnen op de begane grond. Hiervan dienen ook goede en duidelijke tekeningen te worden ingediend. Het uitgangspunt is dat het beeld aan de buitenzijde zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Indien het dakraam aan de Marktzijde vervangen wordt, dan pleit de commissie voor een raam met een langwerpige verhouding.

Het plaatsen van zonnepanelen op het dak aan de Vijzelstraat is niet onacceptabel indien daarmee de zonnepanelen aan de Marktzijde komen te vervallen (zoals eerder vergund). De uitvoering en legplan verdienen aandacht.

Conclusie: In verband met bovenstaande ziet de commissie een uitwerking van de plannen met vertrouwen tegemoet.

Dossiernummer : **Vooroverleg**
Locatie : **Wilhelminaweg 5 in Wageningen**
Omschrijving : Plaatsen van zonnepanelen
Bijzonderheden : Gemeentelijk monument Beoordeling nr. : 1

De eigenaar van het pand is aanwezig bij de vergadering en geeft een toelichting op het plan. Het dak van het monument heeft onderhoud nodig en de eigenaar wenst tegelijkertijd zonnepanelen te plaatsen op het achterdakvlak.

In principe wordt gestreefd naar het vrijhouden van zonnepanelen op daken van monumenten. Anders gezegd, er wordt eerst gekeken naar alternatieve plaatsingsmogelijkheden. Indien geen alternatief wordt gevonden, wordt voor het hoogst noodzakelijke eigen gebruik zonnepanelen op het dak toegestaan. In dit specifieke geval zijn er op het terrein en op het dak van het bijgebouw al een behoorlijk aantal zonnepanelen geplaatst. In verband hiermee ziet de commissie nu geen noodzaak om hieraan mee te werken. Echter, het aanbrengen van een enkele rij zonnepanelen bovenin het achterdakvlak is niet onacceptabel, mits dit op een zorgvuldige manier wordt gedetailleerd en uitgevoerd. De commissie benadrukt dat, omdat verrommeling op de loer ligt, dit wel het maximaal toelaatbare is. Ieder ander voorstel zal teveel afbreuk doen aan de monumentale waarden van het pand.

Conclusie: De commissie vindt een enkele rij zonnepanelen op het achterdakvlak niet ondenkbaar.

Onderhouds-werkzaamheden aan het dak en het plaatsen van zonnepanelen zijn vergunningplichtig. Rekening houdend met bovenstaand advies ziet de commissie een Aanvraag Omgevingsvergunning met vertrouwen tegemoet.

Dossiernummer : **2023W0300**
Locatie : **Lawickse Allee 71 in Wageningen**
Omschrijving : Renoveren van het pand
Bijzonderheden : Rijksmonument Beoordeling nr. : 2

Op dit moment loopt er een handhavingenzaak in verband met diverse zonder vergunning uitgevoerde werkzaamheden in het pand. Het voorliggende plan omvat de legalisatie van deze werkzaamheden, waaronder stucadoorswerk, het verwijderen van binnenwanden en vervangen van kozijnen. Daarnaast zijn in de aanvraagstukken op diverse plaatsen voorzetwanden voorzien, die nog niet uitgevoerd zijn. Los van deze aanvraag, loopt er nog een aanvraag voor het schilderwerk.

In het bijzijn van de eigenaar, dhr. Van der Pluijm, en de heer Bussink van Van Vugt bouwadvies is er een rondgang door het pand gemaakt. Als voorbereiding op het bezoek ter plaatse zijn de bouwhistorische verkenning en het bouwtechnische rapport uit 2006 gedeeld met de commissie. Na het bezoek heeft de commissie een goed beeld gekregen van de huidige situatie en verzoekt de aanvraag met nog enkele gegevens aan te vullen.

Aan te leveren aanvullingen tbv toetsing plan legalisatie (genoemde ruimten niet volledig):

- aanvullen plattegronden: spanten, enkele ontbrekende binnenwandopeningen, samengesteld kozijn T1.2, tussenvloer bovenbordes trap zolder (badkamer);
- aangeven waar nog (historisch stuc) plafond aanwezig is, evt vv ornamenten (0.7/0.6/0.5/...);
- aangeven waar (historisch stuc) plafond weggehaald is (1.2/1.3 ornament nog aanwezig?/1.6/...);
- aangeven plafond 1.2/1.3 restauratie/herstel met bestaande ornamenten (of herstel uitstellen en meenemen in nieuw plan ivm evt brandwerendheid);
- aangeven verwijderde bestaande wandbetimmering (1.2/...);
- met afwijkende arcering aangeven van stijl- en regelwerk wanden zonder beplating (ruimte 1.6 huidige situatie aangeven in bestektekening);
- kozijndetails kloppend maken 'bestaande' en nieuwe situatie (zowel vm schuiframen als dakkapellen)
- details aanleveren van reeds geïsoleerde buitenwanden (kamer 0.5/...);
- t.b.v. overzicht graag bij de kozijnen zelf aangeven welke vervangen zijn (kader rechter onderhoek);
- nog niet uitgevoerde isolatie buitenwanden uit plan halen;
- de heer Van der Pluijm levert de overige gegevens van Bart van Aller aan (bouwhistorische opname).

Vooruitlopend op de planvorming:

Uitvoeren bouwhistorisch onderzoek waarin huidige situatie wordt vastgelegd alsmede de nu in het zicht zijnde bouwsporen: rapport kan gebruikt worden t.b.v. de toetsing nieuwe invulling. Voorkeur commissie voor het uitvoeren door een nieuwe onafhankelijke partij. Rapport voorzien van faseringstekeningen waarin kozijnen en balklagen worden meegenomen.

Conclusie: Omdat er op dit moment onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor een toetsing, wordt het plan aangehouden.

Dossiernummer : **2023W1128**
Locatie : **Emmapark 27 in Wageningen**
Omschrijving : Vervangen van de kap en beglazing en het plaatsen van zonnepanelen
Bijzonderheden : Gemeentelijk monument Beoordeling nr. : 1

De aanvraag betreft de verbouw van dit gemeentelijke monument. De aangevraagde werkzaamheden zijn helaas al uitgevoerd zonder dat daarvoor vergunning was verleend. De commissie constateert uit het bijgevoegde fotomateriaal echter wel dat er met zorg met dit monument wordt omgegaan. Toch leidt het aangeleverde materiaal nog tot vragen en is het op een aantal vlakken onvoldoende uitgewerkt voor een vergunningsaanvraag. Er wordt aandacht gevraagd voor het volgende:

- Het aangeleverde detail voor de vervanging van het raamhout en beglazing geeft onvoldoende informatie over houtmaten, detaillering en profilering. De details dienen, zowel voor de bestaande (niet van het kunststof raam, maar van het raam op de verdieping), als voor de nieuwe situatie verder uitgewerkt te worden;
- Het verlies van het niet oorspronkelijke glas-in-lood in de bovenlichten is te verantwoorden;
- Voor de nieuwe Louvre luiken ontbreekt informatie over uitvoering, detaillering en materialisatie. Zal hiervoor het oude beeld van op de oude foto's exact worden gevolgd?
- De commissie betreurt het verlies van de oude sporen van de kap, maar begrijpt de keuze hiervoor. Wel roept het eveneens summiere detail van de nieuwe situatie t.p.v. de goot tot vragen, aangezien het lijkt dat hier bij de beëindiging van de nieuwe dakplaat nog een stukje spoor aanwezig blijft. Hoe zit dit in werkelijkheid?;

-
- Het verwijderen van de niet oorspronkelijke en ontsierende dakkapellen wordt als positief ervaren. De keuze van dakramen, het toevoegen van enkele dakramen en de positie van de zonnepanelen is akkoord;
 - Op de bijgevoegde foto's is te zien dat er t.p.v. de nieuwe keuken zeer waarschijnlijk een doorbraak in een oude gangwand is gecreëerd (zichtbare balkconstructie en slechts deels aanwezige marmervloer). Daarbij lijkt een gewenste aanzet van de oude wand te ontbreken. Graag ontvangt de commissie plattegronden van alle verdiepingen van de bestaande en de nieuwe situatie, waarop alle interne wijzigingen staan aangegeven. Tevens inzichtelijk gemaakt met fotomateriaal (fotobijlage);
 - In de achtergevel is een oude gevelopening (was dit oorspronkelijk een raam of een dubbele deur?) heropenend en voorzien van een groot glasvenster. Graag ontvangt de commissie hier detailleringen van;
 - Ook de detaillering van het vergrote venster op de verdieping in de zijgevel ontbreekt;
 - Het gewijzigde kleurgebruik in de gevels is in principe akkoord, maar de commissie betreurt het dat er gekozen is voor dit vrij standaard kleurgebruik, zonder dat daar bewijzen voor zijn aangeleverd. Zo lijkt het kleurgebruik op de oude foto's duidelijk een ander beeld weer te geven, met een lichte kleur ramen (wit?) en een iets donkerder kleurgebruik voor kozijnen, gootlijst en luiken (oker of beige-tint?).
- Conclusie: De commissie ziet de gevraagde stukken nog graag tegemoet. Het plan wordt aangehouden.

3.0 NOTULEN VAN DE VORIGE VERGADERING

Het verslag van de vergadering van 22 mei 2023 werd akkoord bevonden.

4.0 ALGEMEEN

De volgende vergadering van de Integrale commissie zal worden gehouden op 3 juli 2023, de Mandaatcommissie vergadert weer op 19 juni 2023.

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



Dhr. J. (Johan) Cornelis, secretaris