



Verslag

Datum van de vergadering : 8 mei 2024
Locatie : Stadhuis, Markt 22 in Wageningen

Aanwezig tijdens de vergadering

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 : stedenbouwkundig
Dhr. J.M. (Jan Maurits) van Linge : landschapsarchitect
Mevr. L. (Lidy) Been : W.A.C. (geen commissielid)
Dhr. M. (Maarten) van den Wijngaart : ambtelijk adviseur monumenten (geen commissielid)
Dhr. C. (Court) Haegens : ambtelijk adviseur monumenten (geen commissielid)
Dhr. J. (Johan) Cornelis : secretaris

Mandaatcommissie

Dhr. V. (Victor) de Maret Tak : restauratiearchitect
Mevr. J. (Jolie) Kalmijn : bouwhistorie
Dhr. M. (Maarten) van den Wijngaart : ambtelijk adviseur monumenten (geen commissielid)
Dhr. C. (Court) Haegens : ambtelijk adviseur monumenten (geen commissielid)
Dhr. J. (Johan) Cornelis : secretaris/architectlid

Overzicht van het 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

Monumentenplannen

Geen plannen.

Welstandsplannen

Dossiernummer	:	2023VP842			
Locatie	:	Lawickse Allee 9 (WICC)			
Omschrijving	:	Het wijzigen van de gevels			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	3

De eigenaren en architect zijn aanwezig bij de vergadering en geven een toelichting op het aangepaste plan. Naar aanleiding van het vorige advies is het plan op de volgende punten aangepast:

- Het trappenhuis is aan de buitenzijde voorzien van stucwerk;
- In het hoge bouwdeel zijn de kozijnen visueel om de hoek doorgezet;
- Het kleur- en materiaalgebruik is aangepast;
- De indeling van de kozijnen in het lagere bouwdeel zijn aangepast.

De commissie vindt de aanpassingen een verbetering en is van mening dat het getoonde ontwerp voldoende tegemoet komt aan de eerder verleende adviezen. Het plan doet nu ook meer recht aan de oorspronkelijke kwaliteiten. Voor de definitieve aanvraag vraagt de commissie nog wel aandacht voor de volgende punten:

- Geadviseerd wordt om het 'om de hoek doorzetten' van de kozijnen consequent in het plan te verwerken (conform de bestaande situatie). Dit geldt dus ook voor de achterzijde van het hoge bouwdeel;
- In de impressies lijkt het alsof de geperforeerde borstweringen verder om de hoek gaan dan de kozijnen. Dit dient op elkaar te worden afgestemd.

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

Vooroverleg

Dossiernummer	:	Vooroverleg			
Locatie	:	Mansholtlaan 4-6			
Omschrijving	:	Nieuwbouw studentencomplex			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	1

Na een korte introductie door de projectleider van de gemeente Wageningen, geven de architect en de landschapsarchitect een toelichting op het plan.

Op de Campus Oost van de Wageningen Universiteit en Research (WUR) ontwikkelt Idealis 250 nieuwe studentenwoningen. Dit deel van de campus biedt ruimte aan gebouwen voor onderwijs, wetenschap en studentenhuysvesting. De planlocatie betreft Mansholtlaan 4 in Wageningen. Op deze locatie staat nog een oud woonhuis en een klein kantoorgebouw, die zullen worden gesloopt om ruimte te maken voor in totaal 250 nieuwe studentenwoningen. Door de ligging van de locatie vormt het plan de schakel tussen de bestaande bebouwing langs de Grintweg en de Campus Oost. Omdat de campus bestaat uit grote utilitaire gebouwen, is gezocht naar een esthetisch fijne gevelstructuur die bijdraagt aan het verbinden van de twee gebieden. Bovendien wordt tussen het plan van Idealis en



de woningen langs de Grintweg een houtwal aangelegd, die zorgt voor privacy en bescherming, maar ook een natuurlijke verbinding vormt met de bestaande groenstructuren.

Het L-vormige gebouw bestaat uit 250 studentenwoningen met hoogwaardige faciliteiten, waar studenten zelfstandig of met elkaar wonen. Ontmoeting en samenzijn staan centraal in het ontwerp. Zo zijn er op verschillende plekken in het gebouw ruimtes gecreëerd, zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte, een studieruimte en een tuinkamer waar studenten elkaar kunnen ontmoeten. Ook zijn er in de gangen zitjes en bankjes geïntegreerd waar bewoners elkaar kunnen tegenkomen. Het natuur inclusieve binnenhof is een belangrijke drager van het plan. Deze gemeenschappelijke binnentuin wordt parkachtig ingericht met bomen en planten die het hele jaar door bloeien.

Beoordeling:

Allereerst complimenteert de commissie de architecten voor de heldere presentatie en de zorgvuldige uitwerking van het ontwerp.

Landschappelijk

Ondanks dat de stedenbouwkundige opzet van het gebied reeds in een bestemmingsplan is vastgelegd, mist er voor een zorgvuldige beoordeling enige context. Hoe sluit het plan bijvoorbeeld aan op (de tuin) van Restaurant 't Gesprek? En wat is de impact van het verbreden van de Mansholtlaan op het plan? Hoe wordt het voorerf (door de WUR) ingericht?

Daarnaast ziet de commissie graag een overzicht van de te handhaven bomen en de nieuwe bomen. Indien mogelijk ook graag verwerken in de visualisaties. Wat de commissie betreft, prevaleert behoud van waardevolle bomen boven het aanleggen van een nieuwe grondwal.

Er zijn twijfels of de inrichting van het binnenhof voldoende is afgestemd op het forse aantal studenten wat hier komt wonen. De architecten en Idealis geven aan dat er om verschillende redenen bewust gekozen is voor twee kleinere verblijfplekken. Een van de belangrijkste redenen is het voorkomen van overlast voor omwonenden. 'Grootschalige' bijeenkomsten kunnen elders op de campus gehouden worden.

De commissie begrijpt de praktische noodzaak van een aantal parkeerplaatsen maar de 'overloop' parkeerplaatsen doen echt teveel afbreuk aan de inrichting van het groene binnenhof. Geadviseerd wordt om hierover in gesprek te gaan met de gemeente Wageningen. De commissie doet hierbij in ieder geval een beroep op de gemeente om hiervoor een andere oplossing te zoeken.

Stedenbouwkundig

De geringe overschrijding van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn stedenbouwkundig gezien ondergeschikt aan het grote gebaar van de bouwmassa. Er is waardering voor de levendige plint en ook logistiek lijkt de indeling van het pand zeer goed in elkaar te steken. De commissie adviseert de gemeente om aandacht te hebben voor de verbinding met de campus. De projectleider van de gemeente geeft aan dat er een oversteekplaats komt ter hoogte van Friesland Campina.

Architectonisch

Het plan sluit op hoofdlijnen goed aan bij het gewenste beeld op deze plek. Echter, het beeldkwaliteitplan vraagt om meer differentiatie tussen de formele buitenzijde en de informele landschappelijke zijde. Dit ziet de commissie nog onvoldoende terug in het ontwerp. Geadviseerd wordt om de gevels aan de landschappelijke zijde wat te verzachten.



Conclusie:

De commissie heeft waardering voor de heldere presentatie en is op hoofdlijnen zeer positief over het ontwerp. De hierboven genoemde aandachtspunten kunnen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

2.0 Mandaatcommissie

Monumentenplannen

Dossiernummer	:	2024VP00164			
Locatie	:	Kapelstraat 9			
Omschrijving	:	Het verbouwen van een monumentaal pand			
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	:	2

De commissie heeft de aangepaste stukken ontvangen. De adviezen uit het verslag van 25 maart 2024 zijn daarin grotendeels verwerkt en er zijn diverse details toegevoegd. Ook heeft de commissie begrepen dat het pand intussen door de ambtelijk adviseur monumenten van de gemeente is bezocht. Het plan is zo goed als compleet, maar er zijn nog een aantal vragen en opmerkingen. Aangezien de aanvraag nog een vooroverleg betreft, kunnen deze aanpassingen of de nog ontbrekende gegevens bij de definitieve aanvraag worden verwerkt.

M.b.t. de aangeleverde details heeft de commissie de volgende adviezen:

- In de details wordt bij de pui de borstwering aan de binnenzijde geïsoleerd, maar wordt de nieuwe vensterbank direct op het metselwerk geplaatst. Daardoor komt de vensterbank eveneens erg laag te liggen. Advies is om de isolatie ook bovenop de borstwering toe te passen (om te zetten) zodat een koudebrug wordt voorkomen. Daarbij kan de bovenzijde van de vensterbank iets hoger dan de onderzijde van de pui (ca. 10mm) worden aangebracht, zodat ook het natuursteen van de pui vanaf de binnenzijde gezien geheel wordt afgedekt;
- Het verlaagde plafond (de koef) begint erg dicht achter de bovenlichten van de pui. Advies is om deze afstand te vergroten en/of het verlaagde plafond onder 45 graden naar de bovenzijde van de pui te laten lopen. Dit vergroot tevens de lichtinval. Vraag is tevens of het verlaagde plafond als mogelijk niet wat hoger is aan te brengen;
- Wanneer t.p.v. de onderregel van de pui de aansluiting van de wel daarom vraagt hier bij plaatsing van de nieuwe beglazing weer een glaslat toe te passen, conform de bestaande situatie.

De volgende vragen uit het vorige verslag zijn in de nieuwe stukken nog niet beantwoord:

- De borstwering onder de pui ziet er technisch erg slecht uit. Wat zijn hier de voorgenomen werkzaamheden? Dit in verband met het behouden van het kozijn van de pui en de hardsteen beplating aan de buitenzijde. In het detail is daarover al wel iets gezegd, maar de commissie is niet overtuigd dat alleen het herstellen/stabiliseren van het metselwerk daarbij afdoende zal zijn;
- Hoe wordt in de nieuwe situatie de ventilatie geregeld (van het restaurant en de afzuiging van de keuken)? Het aanbrengen van een ventilatiepijp aan de buitenzijde van het pand is namelijk ook vergunningsplichtig;
- Hoe wordt de ontsluiting van de bovenwoningen geregeld (via de achterzijde/opslag?)?



Conclusie: De commissie is overwegend positief over het plan. Graag ziet zij de opmerkingen en vragen bij de definitieve aanvraag beantwoord.

Dossiernummer	:	2024Woo606			
Locatie	:	Hoogstraat 18			
Omschrijving	:	Het plaatsen van zonwering			
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	:	1

De aangeleverde stukken voor de aanvraag van het zonnescherm t.p.v. de pui van dit gemeentelijke monument zijn erg summier. De breedte van de zonwering mag niet breder zijn dan het smalste gedeelte (de onderzijde) van de kroonlijst boven de pui. Bij het buurpand is dat onjuist uitgevoerd. Het zonnescherm kan daardoor niet recht op het metselwerk worden aangebracht. Plaatsing zou kunnen worden verzorgd door bijvoorbeeld het aanbrengen van hoekijzers in de dagkanten van de pui en het scherm daarop te monteren. Graag ziet de commissie nog informatie over de uitvallengte, de hellingshoek en de kleuren van het doek en het frame (met kleurnummers) tegemoet. Meegegeven wordt dat dit donkere kleuren (bijvoorbeeld antraciet) dienen te zijn. Bevestigingsmiddelen dienen in RVS te worden uitgevoerd. Conclusie: Het plan voldoet nog niet aan de Wageningse 'Welstandsnota 2018' en aan de 'Verordening fysieke Leefomgeving gemeente Wageningen 2022'.

Dossiernummer	:	2024Woo695			
Locatie	:	Kortenburg 10			
Omschrijving	:	Herstellen en verduurzamen van de dienstwoning			
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	:	1

De heer Van der Plaat van BTO Advies is aanwezig bij de vergadering en geeft een toelichting op het plan. Het plan betreft op hoofdlijnen het herstellen en verduurzamen van de dienstwoning nabij Oranje Nassau's Oord. De werkzaamheden richten zich met name op de binnenzijde. Een kleur historisch onderzoek volgt zo snel mogelijk.

De commissie is overwegend positief over het plan en heeft waardering voor de zorgvuldigheid waarmee het plan is opgesteld. Voor een definitieve goedkeuring dient het plan nog op een aantal punten te worden aangevuld en/of aangepast:

- In de tekening van de bestaande begane grond zit er een knik in de wand tussen de hal en de kamer maar in de nieuwe situatie is deze recht getekend en is er een meterkast toegevoegd. Er dient duidelijk op tekening te worden aangegeven of de wand met knik gehandhaafd blijft of niet. De eventuele aanwezigheid van een oorspronkelijke terrazzovloer is hier leidend;
- De doorbraak tussen de eetkamer en de woonkamer wordt vergroot. Dat is voorstelbaar indien de contour van de oorspronkelijke wand ook aan de bovenstaande zichtbaar blijft. Dit dient duidelijk op tekening te worden verwerkt;
- Het bestaande rookkanaal op de verdieping is in de tekening van de nieuwe situatie weggefallen. Omdat de schoorsteen gehandhaafd blijft zal het rookkanaal ook behouden blijven. Dit dient op tekening te worden verwerkt;
- Op het maaiveld worden zonnepanelen geplaatst. Dit is voorstelbaar maar dient op de situatietekening te worden verwerkt;
- Het vervangen van de trap heeft niet de voorkeur maar is wel begrijpelijk. De bestaande trap is zeer krap en stijl. Dat past bij een eenvoudige dienstwoning maar voor een duurzaam gebruik als volwaardige woning is het voor de langere termijn wel noodzakelijk om aan te passen. In verband hiermee, en tevens gelet op de zorgvuldigheid van het plan op andere punten, is de commissie van mening dat het vervangen van de trap in dit specifieke geval niet onacceptabel is;



- Bij de ingediende stukken mist detaillering van de nieuwe voorzetwanden en ook van het vervangen van de beglazing. Dit dient aan de stukken te worden toegevoegd.

De commissie adviseert de aanvrager om de ambtelijk adviseur monumenten (Court Haegens) bij het bouwproces te betrekken. Eventuele wijzigingen en/of aanpassingen kunnen in eerste instantie met hem worden besproken. Indien nodig zal hij het voorleggen aan de commissie.

Conclusie: De commissie is overwegend positief over het plan en indien het op bovenstaande wordt aangepast is er zicht op een positief advies.

Dossiernummer	:	2024W00736			
Locatie	:	Generaal Foulkesweg 1a			
Omschrijving	:	Tijdelijke huisvesting / opvang vluchtelingen Oekraïne			
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	:	1

De beperkte wijzigingen t.b.v. de nieuwe tijdelijke bestemming zijn ondergeschikt en vormen geen aantasting voor het monument. De toevoeging van doorvalbeveiligingen op de verdieping zullen reversibel worden aangebracht.

In de aanvraag wordt aangegeven dat het een tijdelijk gebruik van twee jaar betreft. Wanneer dit onverhoopt langer zal worden vraagt de commissie aandacht voor de impact op de omgeving. Anders dan een nieuwe doorgang in een niet monumentale tuinmuur worden voor nu geen wijzigingen van de terreininrichting verwacht. Wanneer dit bij bijvoorbeeld een verlenging wel het geval is, ziet de commissie de plannen voor deze wijzigingen graag tegemoet.

Conclusie: Het plan **voldoet** aan de Wageningse 'Welstandsnota 2018' en aan de 'Verordening fysieke Leefomgeving gemeente Wageningen 2022'.

Dossiernummer	:	2024W00743			
Locatie	:	Nude 1			
Omschrijving	:	Het vervangen van de dakbedekking			
Bijzonderheden	:		Beoordeling nr.	:	1

Het plan betreft het vervangen van de dakpannen van een schuur voor metalen dakplaten. De schuur staat op het perceel van een gemeentelijk monument. De dakpannen zijn reeds, zonder vergunning, vervangen. Voor legalisatie van deze werkzaamheden heeft de eigenaar nu, op verzoek van de Omgevingsdienst, alsnog een Omgevingsvergunning aangevraagd.

De schuur is gelegen op een prominente plek en maakt onderdeel uit van een (oorspronkelijk) boerenerf en vormt een ensemble met het hoofdgebouw. De Wageningse Welstandsnota vraagt bij verbouwingen en/of andere aanpassingen aan gebouwen, dat de authenticiteit van het bouwwerk gehandhaafd blijft en dat ook de samenhang in gevelbeeld gehandhaafd blijft of wordt versterkt. Er dient tevens sprake te zijn van kleur- en materiaalgebruik dat past bij de architectuur van het gebouw en het toegepaste materiaalgebruik in de directe omgeving. In verband hiermee kan de commissie niet instemmen met het voorstel. Metalen dakplaten passen niet bij de architectuur en karakteristiek van het bouwwerk op zich doen daarmee afbreuk aan het gehele ensemble. De prominente plek van de schuur verdient ook een hogere kwaliteit.

Omdat de dakplaten al zo'n zes jaar op de schuur liggen, heeft de commissie het plan tevens getoetst aan de excessenregeling van de Welstandsnota. Een bouwwerk dat in dusdanig negatieve zin afwijkt van haar omgeving, noemen we een excès. Het betreft een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van dat bouwwerk vragen de 'ernstige strijd met redelijk eisen van welstand' op te heffen. Gelet op de daarvoor gestelde criteria is de commissie echter van mening dat het hier geen excès betreft.



Conclusie: Het plan voldoet niet aan de reguliere criteria van de Wageningse 'Welstandsnota 2018' maar tevens ook niet aan de excessenregeling.

Welstandsplannen

Geen plannen.

3.0 Door de secretaris namens de commissie beoordeelde plannen

Dossiernummer	:	2024W00323		
Locatie	:	Molenstraat 12		
Omschrijving	:	Het uitbreiden van de woning		
Bijzonderheden	:	Rijksmonument, vervolg op dossier 2023VP800	Beoordeling nr.	: 2

Naar aanleiding van het vorige advies is het tekenwerk aangepast en aangevuld. De commissie is van mening dat hiermee het plan **voldoet** aan de Wageningse 'Welstandsnota 2018' en aan de 'Verordening fysieke Leefomgeving gemeente Wageningen 2022'.

Dossiernummer	:	2024W00399		
Locatie	:	Markt 19		
Omschrijving	:	Het verduurzamen van de woning		
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	: 3

Naar aanleiding van het vorige advies is het tekenwerk aangepast en aangevuld. De commissie is van mening dat hiermee het plan **voldoet** aan de Wageningse 'Welstandsnota 2018' en aan de 'Verordening fysieke Leefomgeving gemeente Wageningen 2022'.

Dossiernummer	:	2024W00687		
Locatie	:	Hoogstraat 83		
Omschrijving	:	Het vervangen van de gevelreclame		
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	: 1

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 22 april 2024 werd akkoord bevonden.

5.0 Algemeen

De volgende vergadering van de commissie zal worden gehouden op 3 juni 2024.

De Commissie Omgevingskwaliteit Wageningen,
Namens deze,


Dhr. J. (Johan) Cornelis
secretaris