



Verslag

Datum van de vergadering : 21 oktober 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
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. C. (Court) Haegens : ambtelijk adviseur monumenten (geen commissielid)
Dhr. J. (Johan) Cornelis : secretaris

Mandaatcommissie

Dhr. V. (Victor) de Maret Tak : restauratiearchitect
Mevr. I. (Ingrid) Maaijwee : bouwhistorie
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

Vooroverleg

Dossiernummer	:	Vooroverleg			
Locatie	:	Costerweg			
Omschrijving	:	VADA-park			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	2

In afwezigheid van de projectleider van de gemeente Wageningen doet de stedenbouwkundige van de gemeente een korte introductie. Het plan is inmiddels ingediend als Buitenplanse Omgevingsplan-activiteit (BOPA). Ondanks dat de gemeente nog geen integraal advies heeft kunnen opstellen, wordt het plan toch al voorgelegd aan de COW. Dit is ongebruikelijk maar om de voortgang niet te vertragen is hiervoor gekozen. Belangrijk om aan te geven is dat het plan is ontworpen op basis van het vastgestelde document 'Nota van Uitgangspunten Costerweg 5,7'. Voor wat betreft de hoofdopzet van het plan geldt dit dus als toetsingskader. Vandaag worden de volgende zaken aan de commissie voorgelegd:

- Stedenbouwkundig plan;
- Ontwerp inrichtingsplan;
- Beeldkwaliteitplan.

Vervolgens geeft de architect een korte presentatie van het aangepaste- en aangevulde plan. Om de complexe hofstructuur beter beheersbaar te maken is de centrale parkruimte en ook de doorwaadbaarheid om de gebouwen verbeterd. Collectiviteit is een grote ambitie in het plan, met onder andere gemeenschappelijke tuinen en ontmoetingsruimten. De aanhechting op de omgeving is nog onderwerp van gesprek. Aan de noordzijde van het plan is er een alternatieve opzet bedacht waarbij er ruimte vrij blijft tussen de woningen en het pand van supermarkt Hoogvliet. Het Koersdocument en de (nog niet vastgestelde) Visie Bebouwde Kom staat op gespannen voet met de Nota van Uitgangspunten en de participatie. De N.v.U. blijft leidend. De gewenste beeldkwaliteit voor landschap en architectuur zijn verwerkt in een beeldkwaliteitplan.

De commissie complimenteert de architect en initiatiefnemer voor de ambities en het doorlopen participatieproces. Ook is het positief dat er een maquette gemaakt is. Het totale plan oogt wat willekeurig maar de commissie realiseert zich dat het hier een complexe opgave betreft waar, op basis van de Nota van Uitgangspunten, zoveel mogelijk kwaliteit in verwerkt is.

Stedenbouwkundig plan

Het plan past binnen de gestelde uitgangspunten en is als zodanig voorstelbaar. Echter, binnen de uitgangspunten is er ruimte om meer kwaliteit te generen in de publieke buitenruimte. Met name in het hart van het plan liggen er mogelijkheden om enkele bouwdelen in 5 lagen te bouwen in plaats van in 3 of 4 bouwlagen. Ondanks dat de bouwhoogte een bevochten onderwerp is, is het de moeite waard om hier een nadere studie naar te verrichten.

Er zijn twijfels bij de alternatieve opzet aan de noordzijde van het plan en de kwaliteit van de steeg die ontstaat tussen de Hoogvliet en de achterzijde van de woningen. De architect geeft aan dat de steeg zo groen mogelijk wordt ingericht. Toch is de commissie nog niet overtuigd. En wat is nu de definitieve opzet? Op alle verbeeldingen in het document wordt namelijk de 'oude' opzet getoond. Hier dient meer duidelijkheid over te worden gegeven en de uiteindelijk gekozen variant dient consequent in het definitieve document verwerkt te worden.



Ontwerp inrichtingsplan

De commissie is positief over het getoonde schetsontwerp maar vraagt zich af of dit bij de uitwerking ook echt zo gerealiseerd kan worden. Voor een definitieve goedkeuring ligt er nog een bewijslast bij de initiatiefnemer. De collectiviteit en gemeenschappelijk gedeelde ruimten wordt gewaardeerd maar de realiteit leert dat bewoners hun eigen plek in de buitenruimte willen claimen. Is daar in voorzien? Aan de zuid- en zuidwestkant van het plan zijn er twijfels over de aanhechting op de omgeving. De toelichting van de architect geeft vertrouwen (het betreft een soort privé-hof en wordt geen achterkantsituatie) maar het gepresenteerde is nog niet overtuigend. De commissie ziet een definitief ontwerp van het inrichtingsplan graag tegemoet.

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is zorgvuldig samengesteld en vormt een goed- en werkbaar toetsingskader. Alvorens er een definitieve goedkeuring op gegeven kan worden, wordt er aandacht gevraagd voor onderstaande punten.

De grens tussen openbaar groen en de hoven wordt afgescheiden door een visuele demarcatie in de grond (pag. 77). Geadviseerd wordt om voor een eenduidige oplossing te kiezen. Wie gaat dit aanleggen?

Bij de overgang tussen private tuinen en openbaar groen gaat een risico schuil. De terrassen (de gele kleur op pag. 79) krijgen geen private afschutting. Indien het beheer van de aangrenzende plantvakken niet goed geregeld is, wordt het gewenste beeld niet gerealiseerd. In de praktijk zullen bewoners hier zelf schermen en schuttingen gaan plaatsen.

Bij de kleuren en materialen van de appartementen (pag. 87, 92 en 98) worden antracietkleurige kozijnen uitgesloten terwijl de tekst aangeeft dat “de kleur- en materiaalkeuze van de gehele woning in sterke samenhang wordt gemaakt”. Geadviseerd wordt het uitsluiten van een kleur te verwijderen.

De initiatiefnemer geeft aan dat het ontwerpteam inmiddels compleet is en dat zij voornemens zijn om architect Jelle Houben van Houben/Van Mierlo Architecten als supervisor bij het plan betrokken te houden.

Conclusie: De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het plan maar voor een definitieve goedkeuring dient het op bovenstaande punten aangepast en/of aangevuld te worden.

Dossiernummer	:	Vooroverleg		
Locatie	:	Marijkeweg 22		
Omschrijving	:	Herontwikkeling kantoorgebouw tot appartementen		
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	: 1

De architect, de initiatiefnemer en de projectleider van de gemeente Wageningen zijn aanwezig bij de vergadering. Na een korte introductie door de projectleider geeft de architect een toelichting op het plan.

Het plan betreft op hoofdlijnen het herontwikkelen van de locatie aan de Marijkeweg 22. Het bestaande kantoorgebouw zal worden gesloopt om plaats te maken voor een appartementengebouw met 48 koop-appartementen. Er zijn een aantal studiemodellen gemaakt op stedenbouwkundige schaal. Het voorkeursmodel is gebaseerd op een goede aansluiting op de omgeving, luchtige architectuur met horizontale geleding en groen in de gevel.

De commissie complimenteert de architect voor de heldere presentatie en heeft waardering voor het maken van een maquette. De commissie vindt het plan op hoofdlijnen voorstelbaar maar vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor onderstaande punten.



- De inrichting van het voorterrein vereist veel aandacht. In de presentatie wordt het als een groen vlak weergegeven maar in werkelijkheid is het een parkeerplaats. De woningen zijn hierop georiënteerd. Voor het verkrijgen van voldoende ruimtelijke kwaliteit en toch een gevoel van ‘groen’ te krijgen dient dit op een zorgvuldige manier te worden uitgewerkt in een landschappelijk inrichtingsplan. Wellicht is er voor het parkeren een koppeling mogelijk met het plan van de Menzis-locatie;
- De Marijkeweg kent geen duidelijk rooilijn. In verband hiermee hecht de commissie weinig waarde aan de aangegeven rooilijn van het pand op de hoek Marijkeweg-Kortenoord Allee. Belangrijk is dat bestaande waardevolle bomen gehandhaafd blijven;
- Er is voldoende aandacht voor de voorzijde van het pand maar geadviseerd wordt om ook de buitenkant van de L-vorm op een zorgvuldige manier te ontwerpen;
- Aansluitend op het eerste punt adviseert de commissie om te onderzoeken of het mogelijk is om meer bouwvolume toe te voegen om zodoende (half verdiept) parkeren onder het bouwwerk mogelijk te maken. Hierdoor ontstaat er meer kwaliteit in de buitenruimte en daarmee ook een fijnere leefomgeving. De commissie begrijpt dat dit niet past binnen bepaalde gemeentelijke beleidsregels (o.a. woningbouwprogrammering) maar vooruitlopend op het vaststellen van de Visie Bebouwde Kom, vindt de commissie het in dit geval de moeite waard om van die beleidsregels af te wijken. De Visie Bebouwde Kom is het afwegingskader en richtinggevende document voor uitvoering en beleid dat verband houdt met de fysieke leefomgeving. Het is een gemiste kans om vast te houden aan (verouderde?) beleidsregels terwijl er een voor ieder beter plan gerealiseerd zou kunnen worden.

Conclusie: De commissie vindt het gepresenteerde ontwerp voorstelbaar en ziet een verdere uitwerking met vertrouwen tegemoet. Tegelijkertijd ziet de commissie een kans op meer ruimtelijke kwaliteit wanneer het initiatief niet belemmerd wordt door geldende beleidsregels maar meer op de toekomst wordt ontworpen.

Monumentenplannen

Geen plannen.

Welstandsplannen

Geen plannen.

2.0 Mandaatcommissie

Monumentenplannen

Dossiernummer	:	2024Wo1199			
Locatie	:	Markt 13a			
Omschrijving	:	Het verduurzamen van het pand			
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	:	3

Naar aanleiding van het eerder verleende negatieve advies van de commissie op de voorgestelde vervanging van de kozijnen, hebben de eigenaars besloten de bestaande vensters te handhaven. Omdat er zonder vergunning gestart was met de werkzaamheden, is er een bouwstop opgelegd. Het reeds vervangen venster dat niet aan de criteria voldoet die vanuit monumentenzorg gesteld worden, dient vervangen te worden voor een venster dat wel voldoet aan deze criteria.



De commissie heeft nieuwe stukken ontvangen voor vervanging van het zonder vergunning vervangen venster op de verdieping in de voorgevel. De eigenaar is in de vergadering aanwezig om het plan toe te lichten.

De commissie moet helaas constateren dat de details nog onvoldoende corresponderen met het oorspronkelijke beeld; de overige vensters in de voorgevel. Dit nieuwe venster zal in de toekomst het uitgangspunt vormen voor eventuele vervanging van de andere vensters, waardoor een juiste detaillering nu van wezenlijk belang is. Behoud van oorspronkelijk materiaal en vervanging van glas in een dunne monumentenbeglazing of vacuümglas blijft voor de commissie de voorkeur houden. Maar omdat het oorspronkelijk materiaal hier inmiddels verloren is gegaan, wordt een alternatieve oplossing met HR++-glas geaccepteerd.

Wanneer op tekening nog de volgende wijzigingen worden doorgevoerd, kan het plan op een spoedige goedkeuring rekenen:

- De onderdorpel is nog onvoldoende hoog getekend om rondom een zichtzijde van gomm te creëren. De nieuwe onderdorpel dient dezelfde hoogte te krijgen als de oorspronkelijke onderdorpel.
- Het profiel van de weldorpel op de bestaande en nieuwe situatie wijkt af. De commissie vraagt aandacht voor de juistheid van de weergave van de weldorpel in de bestaande situatie. De nieuwe welkdorpel dient gelijk te zijn aan de oorspronkelijke profilering (conform opname in het werk).
- Het formaat en profilering van de roede lijkt nog niet overeen te komen met de oorspronkelijke situatie ('stopverfprofilering'). Dit dient juist op tekening komen te staan.
- De dikte van het getekende HR++-glas lijkt groter dan noodzakelijk; gevraagd wordt de dikte van het glas te beperken, zodat het raamhout niet dikker wordt dan noodzakelijk voor de plaatsing van HR++ glas.
- De positie van de ramen t.o.v. de voorzijde van de kozijnen (dieptemaat) dient gelijk te blijven aan de oorspronkelijke. Door de keuze van een raamdetaillering met een sponning aan de buitenzijde wordt dat niet gerealiseerd. Beter is om het raam als standaard draai-kiepraam uit te voeren met een extra aanslag aan de binnenzijde, conform de hieronder bijgevoegde detailtekening.
- Tevens wordt gevraagd de verbindingen tussen de verschillende onderdelen (onderdorpel – stijl en onderregel – stijl) vlak uit te voeren.

Hiermee zal het nieuwe venster ten minste aan de buitenzijde een zo gelijkend mogelijk beeld geven met de nog aanwezige oorspronkelijke vensters.

De commissie ziet graag separaat van deze aanvraag nog informatie tegemoet dat er intern geen vergunnings-plichtige werkzaamheden worden uitgevoerd.

Conclusie: Mits bovenstaande wijzigingen worden doorgevoerd, kan het plan worden goedgekeurd, inclusief wijziging van het kleurgebruik van alle vensters in RALg001, zoals ook reeds in het vorige advies aangegeven.

Welstandsplannen

Geen plannen.



3.0 Door de secretaris namens de commissie beoordeelde plannen

Dossiernummer	:	2024Wo1221			
Locatie	:	Riemsdijkstraat 8			
Omschrijving	:	Plaatsen van een dakopbouw			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	1

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

Dossiernummer	:	2024Wo1265			
Locatie	:	Hoogstraat 25			
Omschrijving	:	Het transformeren van Hoogstraat 25-27			
Bijzonderheden	:	Vervolg op vergunning 2023W2194	Beoordeling nr.	:	2

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

Dossiernummer	:	2024Wo1277			
Locatie	:	Markt 25			
Omschrijving	:	Het realiseren van een nieuwe branduitgang Immanuel Kapel			
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	:	2

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

Dossiernummer	:	2024Wo1666			
Locatie	:	Bergstraat 44			
Omschrijving	:	Plaatsen van een reclamebord			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	1

Het plan betreft op hoofdlijnen het plaatsen van een reclamebord haaks op de gevel, stickers in het raam en het creëren van een houten vensterbank aan de buitenzijde. Een uithangbord aan de gevel is denkbaar maar voor een zorgvuldige beoordeling dienen er goede en duidelijke tekening te worden ingediend waarop onder andere de afmetingen, de kleuren en materialen staan aangegeven. Ook voor de stickers in het raam ontbreekt alle informatie. Hiervoor geldt overigens dat, volgens de Welstandsnota, ruiten niet grotendeels of geheel dichtgeplakt mogen worden. De commissie heeft twijfels over de houten betimmering aan de buitenzijde maar ook hiervoor geldt: voor een zorgvuldige beoordeling dienen er goede en duidelijke tekening te worden ingediend welke onder andere zijn voorzien van maatvoering, kleuren en materialen.

Conclusie: De commissie is van mening dat er onvoldoende beeldmateriaal voor handen is om te komen tot een verantwoorde beoordeling van het ontwerp.

4.0 Notulen van de vorige vergadering

Het verslag van de vergadering van 7 oktober 2024 werd akkoord bevonden.

5.0 Algemeen

De volgende vergadering van de Mandaatcommissie zal worden gehouden op 4 november 2024, de Integrale commissie vergadert weer op maandag 18 november 2024..

De Commissie Omgevingskwaliteit Wageningen,
Namens deze,


Dhr. J. (Johan) Cornelis

secretaris