

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Betreft : Verslag vergadering 14 januari 2019
Aanvang : 9.30 uur tot 13.00 uur
Locatie : Stadhuis, Raadszaal 2-rechterzijde

De heer S.G. van Mierlo	Voorzitter/ Architect
De heer M. Willems	Architect
Mevrouw J. Doornbos	Stedenbouwkundige/Planoloog
Dhr. R. Aben	Landschapsarchitect
Dhr. L. Reijmer	Secretaris a.i.
Mevrouw I. Dekker	Architectuurhistoricus/bouwhistoricus
De heer V. de Maret Tak	Restauratiearchitect

Agenda CRK

9.30 -10.00 informele kennismaking met M. Willems en
10.00-10.30 Verslag en afstemming agenda

Monumenten

1. 10.30-11.30 bespreking nieuwbouw appartementen, Gen. Foulkesweg naast nr 74 rijksmonument
2. 11.30-11.45 bespreking verbouw Thijsselaan 19, gem mon, vooroverleg
3. 11.45-12.00 Lawickse allee 80, gem. mon., handhaving dakverhoging
4. 12.00-12.15 toelichting op plan Duivendaal 4
5. 12.15-12.30 bespreking Duivendaal 8, monument

Overige plannen

6. 12.30-12.50 bespreking verbouw postkantoor, Plantsoen 40-42, herhaling
7. 12.50-13.00 144 studentenwoningen en 12 groepswohnungen, Costerweg 65, herhaling

13.00 rondvraag
13.15 einde vergadering en lunch

Aanvraagnummer	2018VP696
Locatie	Gen. Foulkesweg naast nr 74
Omschrijving	Bouw appartementen
Aanvrager	Roelofs en Haase Projectontwikkeling
Adviesverzoek	Vooroverleg monumenten
Welstandsniveau	Bijzonder
Aantal keren in de commissie	0
Beoordeling CRK	<p>Dit plan betreft een principe-advies voor de ontwikkeling van appartementen op de locatie van de proefvakken, die historisch-functioneel bij Microbiologie behoorden en zijn gelegen in Hinkeloord aan de Gen Foulkesweg. De proefvakken zijn aangemerkt als een rijksmonument en voor een invulling als bouwlocatie geeft het welstandsbeleid hier het hoogste niveau aan. Het plan is besproken met de ontwikkelaar, diens stedenbouwkundige en de architect. Het plan is besproken in aanwezigheid van een adviseur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de betrokken ambtenaren RO en monumenten van de gemeente.</p> <p>Het plan betreft de bouw van een appartementengebouw; het bestemmingsplan staat momenteel een kantoorfunctie toe. In de voorgelegde notitie wordt uitgegaan van een afspraak uit het verleden om de meest noordelijke twee vakken in te vullen met bebouwing, terwijl het bestemmingsplan een bouwvlak aangeeft over het gehele vlak van alle proefvakken met een invulling van maximaal 25 %. Naar aanleiding van een door de ontwikkelaar in opdracht gegeven ruimtelijke/stedenbouwkundige studie wordt een voorstel gedaan van een plat afgedekt bouwvolume van 4 bouwlagen met een parkeerkelder. Om deze te bereiken wordt een nieuwe ontsluiting voorgesteld terzijde van het gebouw in het voorterrein van het schip van Blaauw.</p> <p>Het huidige voorstel kan niet op instemming van de CRK rekenen. De getoonde analyse en daaruit voorkomende randvoorwaarden zijn inhoudelijk te mager. De positie van de nieuwbouw en de parkeerentree in het naastgelegen park (hoofdgroenstructuur gemeente) zijn niet aanvaardbaar.</p> <p>In het voorstel worden geen voorwaarden geschapen om het gebouw ruimtelijk goed in zijn omgeving in te passen. Ook voor wat betreft herbestemming van de proefvakken, de relatie tot het omringende landschap en de bouwvolumes in de directe omgeving bestaan er nog onvoldoende creatieve gedachten. De positie van het nieuwe gebouw, relatief dicht tegen de weg, is wellicht voor een kantoorfunctie mogelijk maar is voor een woonfunctie minder wenselijk.</p> <p>Met de betrokkenen is gesproken over de kansen die ontstaan als op een andere manier wordt nagedacht over een nieuwe positionering van het volume of wellicht meerdere volumes op de proefvakken en op zoek te gaan naar planologische vrijheid ter</p>

	<p>verbetering van de architectonische en ruimtelijke kwaliteit voor de inpassing. Het advies is om daarbij de afspraak voor bebouwing van de twee voorste rijen vakken los te laten; zowel de vertegenwoordigers van de gemeente als de RCE kunnen zich hierin vinden.</p> <p>Daarnaast kan gedacht worden aan het gebruik van de bestaande wegen op het terrein voor de ontsluiting, de dakvorm mogelijk te heroverwegen en naast een architectonische en stedenbouwkundige aanliegroute het geheel ook vanuit het landschap te bezien.</p> <p>Afgesproken is dat de notitie op de uitgangspunten wordt heroverwogen en in een volgende vergadering opnieuw wordt besproken. Aanbevolen wordt om een landschapsarchitect bij de planvorming te betrekken.</p>
--	---

Aanvraagnummer	2019VP005
Locatie	Thijsselaan 19
Omschrijving	Plan verduurzaming
Aanvrager	P. van der Vis
Adviesverzoek	Gemeentelijk Monument
Welstandsniveau	Bijzonder, Monument
Aantal keren in de commissie	0
Beoordeling CRK	<p>In de vergadering van de CRK is het principe voor een verduurzaming van het woonhuis besproken met de architect en diens opdrachtgever. Uitgangspunt voor de toetsing is respect voor de monumentale opzet van de woning, een gemeentelijk monument in de stijl van het nieuwe bouwen.</p> <p>Het plan is gepresenteerd aan de hand van foto's en enkele principedetails en spitst zich voornamelijk toe op de aanpassingen t.b.v. het verbeteren van de energetische situatie. Hiertoe wordt uitgegaan van het aanbrengen van een hoogwaardige binnen isolatie van vacuüm isolatiepanelen en een HR++ en HR+++ isolatiebeglazing. Het pand bevat van oorsprong een thermopane beglazing, welke in het plan zal worden vervangen door een triple beglazing, iets wat volgens onderzoek in de bouwtijd reeds bestond. Bij de isolatie van het dak wordt rekening gehouden met de eenvoud van de strenge belijning van de architectonische elementen van deze woning. Bij de verdere uitwerking van het plan dient er goed op gelet te worden dat de voor dit pand kenmerkende detailleringen niet verloren gaan.</p> <p>De CRK kan zich onder genoemde voorwaarden goed vinden in deze vorm van aanpak waarin de kenmerkende uitstraling van dit monument overeind blijft.</p> <p>Naast de genoemde aanpassingen wordt vervolgens de badkamer gerenoveerd, een vloerverwarming aangebracht en een keukenblok geplaatst waardoor het in onbruik gevallen lavet (ocriet) wordt verwijderd. In de keuken blijven de als kenmerkend jaren-60-elementen gehandhaafd, zoals de doorgeefkast en de schuifdeur.</p>

	De CRK ziet de verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.
Aanvraagnummer	2018W2342
Locatie	Lawickse Allee 80
Omschrijving	Verbouwing pand tot woning
Aanvrager	Trip, G
Adviesverzoek	advies CRK en Monumenten.
Welstandsniveau	Gemeentelijk monument, bijzonder
Aantal keren in de commissie	<p><i>8 oktober 2018</i> <i>De nokafdekking wordt met de reeds uitgevoerde ingreep doorbroken. Hierdoor wordt het totaalbeeld van het monument verstoord, doordat de nok zichtbaar verspringt t.o.v. de nok van aangrenzende panden.</i></p> <p><i>Als alternatief en als oplossingsrichting worden een aantal details voorgelegd. In detail 03 is het verschil in de hoogte van de nok verdwenen. Dit is een passende oplossing zodat daarmee het monument in voldoende mate wordt gerespecteerd. Voorwaarde voor een positief advies is, dat de bestaande situatie wordt gewijzigd en dat de dakrand conform detail 03 wordt uitgevoerd. De kans op condensvorming kan worden bestreden door isolatie onder het dakbeschot aan te brengen.</i></p> <p><i>Conclusie: Het plan is onder de bovengenoemde voorwaarde niet in strijd met redelijke eisen van welstand conform het gestelde in artikel 12 van de woningwet en aan artikel 13 van de erfgoedverordening van de gemeente Wageningen.</i></p> <p><i>Aanvulling: Nog niet duidelijk is hoe de afwatering plaatsvindt. Het is van belang om zorg te dragen voor een goede afwatering om te voorkomen dat lekkage ontstaat en het monument alsnog wordt aangetast.</i></p> <p><i>19 november 2018</i> <i>Deze aangepaste opzet voor de plaatsing van dakisolatie is anders opgezet dan het voorstel van het voorgaande advies. De nokvorst wordt in dit voorstel verkort, afgezaagd, wat in deze monumentale bebouwing ongewenst is. Ook nu wordt verwezen naar het detailvoorstel 03 uit blad DE.05 uit het plan van 29-09-2018. In dit detail blijft de nokvorst ongewijzigd. Daarbij wordt geadviseerd om het principe van het handhaven van de dakrand ook aan de achterkant gewenst is, om zo de monumentale uitstraling van het gehele monumentale ensemble in stand te houden.</i></p> <p><i>Conclusie: Het plan is in strijd met redelijke eisen van welstand conform het gestelde in artikel 12 van de woningwet en aan artikel 13 van de erfgoedverordening van de gemeente Wageningen.</i></p>
Beoordeling CRK	Naar aanleiding van de voorgaande advisering is door de aanvrager aangegeven dat de voorzijde conform het advies zal worden uitgevoerd. Aan de achterzijde echter wordt vastgehouden aan de verhoging van de dakrand, met een verwijzing naar een situatie bij een buurpand. Daar zijn aan de achterzijde heatpipes geplaatst die nadrukkelijk zichtbaar zijn en die naar de mening

	<p>van de aanvrager het beeld sterker verstoren. Deze installatie is echter niet conform CRK-advies geplaatst, omdat het niet voldoet aan het uitgangspunt van een 'onzichtbare' plaatsing.</p> <p>De CRK houdt vast aan haar eerdere advies om t.p.v. de dakrand het isolatiepakket net als aan de voorzijde te verjongen, zodat de bestaande hoogte van de dakrand kan worden gehandhaafd.</p> <p>Conclusie: Het plan is in strijd met redelijke eisen van welstand conform het gestelde in artikel 12 van de woningwet en artikel 13 van de erfgoedverordening van de gemeente Wageningen.</p>
--	---

Aanvraagnummer	
Locatie	Duivendaal 7 en 9
Omschrijving	Verbouwing pand tot woning
Aanvrager	D.J. Boeve
Adviesverzoek	advies CRK en Monumenten.
Welstandsniveau	Gemeentelijk monument, bijzonder
Aantal keren in de commissie	<p><i>Deze aanvraag betreft de plaatsing van nieuw volume naast een van de vleugels (nr. 7) van het totale karakteristieke pand, gemeentelijk monument op het complex Duivendaal. Een van de voorwaarden die voortkomt uit de beoogde totale gebiedsontwikkeling van Duivendaal is het behoud van de bestaande monumenten en de herkenbare ligging op het terrein, waarbij nieuwe functies binnen het karakteristieke volume dienen te worden gerealiseerd. Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat er ook nieuwbouw in het gebied wordt gerealiseerd met kansen voor nieuwe functies.</i></p> <p><i>De commissie is unaniem van mening dat dit voorstel voor een uitbreiding ernstige afbreuk doet aan het karakter van dit monument en aan de gewenste landschappelijke openheid en daarmee ook als precedent ten zeerste ongewenst is.</i></p> <p><i>Het plan is in strijd met redelijke eisen van welstand conform het gestelde in artikel 12 van de woningwet en artikel 13 van de erfgoedverordening van de gemeente Wageningen.</i></p>
Beoordeling CRK	<p>Deze aanvraag betreft de verbouwing van de beide zijvleugels van het pand 7-9, gemeentelijk monument op het complex Duivendaal. In het plan wordt met een respectvolle benadering de omvorming van beide vleugels van het voormalige Kabinet van Landbouwwerktuigen ter hand genomen.</p> <p>Het plan behelst de inpassing van een woning in elk van de zijvleugels Duivendaal 7 en Duivendaal 9. Het volume voor een atelier in een eerder voorgestelde en afgekeurde aanbouw bij nr. 7 is in het nieuwe plan ondergebracht in een voor ca. 2/3 van de hoogte verdiepte kelder binnen de contouren van het gebouw. De CRK heeft geen bezwaar tegen deze aanpak. Wel vraagt hierbij de aansluiting van deze kelder met de nieuwe grote pui in de gevel nog om aandacht.</p> <p>Waar twee vensters worden vergroot aan de langsgevel</p>

	<p>zuidoostzijde, zal worden uitgegaan van de bestaande kozijndetaillering. De nog resterende hoge vensters in de zijgevels van nr. 9 zullen worden gehandhaafd.</p> <p>Behoud en reconstructie van de oorspronkelijk detaillering is ook van toepassing bij de toegangsdeuren onder de half rond afgesloten ontlastingsbogen in de kopgevels van beide zijvleugels. Deze zullen naar hun oorspronkelijke situatie worden gereconstrueerd. Hierbij wordt door de commissie nog wel verzocht de puien meer in de fijnmazige karakteristiek van het monument uit te werken.</p> <p>Ten aanzien van de dakramen wordt aanbevolen, deze lager in het dakvlak te plaatsen en niet tegen de nok aan (minimaal 2 hele dakpannen onder de nok).</p> <p>Het uitgewerkte voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien.</p>
--	---

Aanvraagnummer	---
Locatie	Plantsoen 40-42
Omschrijving	Verbouw voormalige postkantoor
Aanvrager	Van der Leij Vastgoed
Adviesverzoek	Ruimtelijk
Welstandsniveau	Historische stad, bijzonder
Aantal keren in de commissie	<p><i>17 december 2018</i></p> <p><i>In de commissie is het principe voor de omvorming van het voormalige postkantoor tot een winkel op de begane grond en appartementen erboven besproken. Hiertoe wordt het gehele gebouw van buiten geïsoleerd en wordt er deels een extra laag aan toegevoegd, soortgelijk aan de oplossing ernaast. Daarnaast wordt ruimte gezocht om woonfuncties in het gebouw onder te brengen met daartoe extra gevelopeningen</i></p> <p><i>Het bestaande bouwwerk wordt gekenmerkt door een functionele heldere architectuur, duidelijk herkenbaar als postkantoor. Hiermee heeft dit bouwwerk een duidelijke identiteit in het stadsbeeld van Wageningen.</i></p> <p><i>Gezien de technische kwaliteit van het bouwwerk, met de betonnen draagconstructie binnen en buiten en daarmee een enorme koudebrug, is de aanpak in zichzelf duidelijk, maar wordt een grote slag gemist ten aanzien van de oorspronkelijkheid van het bestaande gebouw en ten aanzien van kansen voor het verbeteren van de relatie gebouw-omgeving. Daarnaast wordt de zorgvuldigheid waarmee het oorspronkelijke postkantoor is ontworpen ontkent. Het gecomponeerde ensemble van geometrische elementen en materialen wordt ingepakt en verstopt. Door daarmee alles in één vorm van baksteen uit te voeren, met enkel een lichte herinnering aan de betonnen penanten, krijgt het bouwwerk een ongewenste uitdrukking in het stadsbeeld. Een juiste analyse van het bestaande gebouw en mogelijk een soortgelijke compositorische opbouw van gevelelementen/materialen kan het plan aanzienlijke verbeteren.</i></p> <p><i>Daarnaast krijgt de hof aan de achterzijde de hoofdentree van de woningen. Daar mag de uitstraling van het gebouw op worden afgestemd en een gevel krijgen met 'voorgevel' kwaliteit.</i></p> <p><i>Advies is het plan hierop te herzien, zie hiervoor de uitgangspunten in de welstandsnota op pag 20 met in punt 11. Bij verbouwingen en restauraties</i></p>

	<p><i>de authenticiteit van het bouwwerk wordt gehandhaafd, versterkt of hersteld en in punt 12: Bij verbouwingen en restauraties de samenhang in het gevelbeeld wordt gehandhaafd, versterkt of hersteld.</i></p> <p><i>Daarnaast wordt gevraagd om in de stedenbouwkundige relatie tot de historische binnenstad in algemene zin en de Junusstraat en het eraanvastzittende gebouwdeel in het bijzonder, in de uitwerking het als kans tot verbetering mee te nemen . Hierbij zijn als aandachtspunten genoemd: de woningenentree aan de achterzijde, de inrichting van het terrein aan de achterzijde, de relatie gebouw- Junusstraat (geen blinde gevels, levendige plint, sociale veiligheid), het vergroenen van de Junusstraat (initiatief ondernemers binnenstad).</i></p> <p><i>Met belangstelling wordt een aangepast schetsvoorstel tegemoet gezien.</i></p>
Beoordeling CRK	<p>Naar aanleiding van het voorgaande advies is door de architect een aangepast plan gepresenteerd. Hierin wordt vanuit een studie naar de ontwikkeling van dit pand een volledig ander voorstel besproken. Hierin blijft de bestaande sorteerhal in de uitwerking gehandhaafd, wordt een tussendeel geïntroduceerd en is de gevel aan de Junusstraat meer opengewerkt met onder andere ook de entree van de woningen.</p> <p>De CRK merkt op dat dit plan in stedenbouwkundig opzicht veel beter aansluit op de stedelijke omgeving. Ten aanzien van de architectonische uitwerking wordt wel een grote vraag gesteld bij de verdeling in drieën aan de zijde van het plantsoen. Op zich geeft deze verdeling een meer afwisselende uitstraling (kleinere korrel) maar daarmee verdwijnt tevens het kenmerkende karakter van het postkantoor (totaal-architectuur van postkantoor en bankgebouw).</p> <p>Gesproken is over een andere mogelijkheid om het postkantoor als zodanig in het stadsbeeld te handhaven. Dit zou kunnen door de opbouw die in het bestemmingsplan mogelijk is in de vorm van een set back uit te voeren in een passende architectuur. Een andere mogelijkheid kan bestaan in het toevoegen van een bebouwing aan de achterzijde, op de open zijde aan de Poststraat. Dit kan de huidige rommelige straat een broodnodige straatwand geven. Mocht dit niet gebeuren dan is de plaatsing van een forse boom van positieve invloed op het karakter van de Poststraat.</p> <p>Een heroverweging en verdere uitwerking van dit plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.</p>

Aanvraagnummer	2018W3078
Locatie	Costerweg 65
Omschrijving	Inrichtingsplan tbv bouwen van studentenwoningen
Aanvrager	Dura Vermeer Bouw Midden West B.V.
Adviesverzoek	ruimtelijk
Welstandsniveau	Bestemmingsplan

<p>Aantal keren in de commissie</p>	<p>3</p> <p><i>30-07-2018</i> <i>De architect geeft een toelichting over de wijzigingen in het plan. De commissie spreekt waardering uit voor de wijzigingen en geeft aan dat de architectuur met de wijzigingen in voldoende mate tegemoet komen aan het beeldkwaliteitplan.</i> <i>Ten aanzien van het binnenterrein wordt aangegeven dat de hoogte van de beplanting nog wel afwijkt van het bkp. Het zou daarom beter zijn als de fietsenkelder ca.20 cm zou kunnen zakken. Verder is het van belang de glooiingen in het terrein zo te kiezen dat een maximaal doorzicht blijft bestaan.</i> <i>Verder wordt de gemeente gevraagd zorg te dragen voor het inrichten van het voorterrein langs de Costerweg. Het karakter dreigt te veranderen door de mate van verstening in dit gebied. Het is aan te bevelen om de invulling van het voorterrein in samenwerking met de landschapsarchitect van dit plan te ontwikkelen.</i></p> <p><i>Conclusie: De commissie ziet de verder uitwerking van het plan in samenhang met de openbare ruimte met interesse tegemoet.</i></p> <p><i>05-11-2018</i> <i>Naar aanleiding van de voorgaande advisering is het aangepaste plan voor de inrichting van de buitenruimte gepresenteerd door de ontwerpers. Het plan heeft een overtuigende uitstraling voor alle onderdelen waarmee de genoemde punten in de voorgaande advisering zijn beantwoord.</i></p> <p><i>Conclusie</i> <i>Deze aanvraag sluit op een hoogwaardige wijze aan op het Beeldkwaliteitsplan.</i></p>
<p>Beoordeling CRK</p>	<p>Deze uitwerking geeft een aantal vragen in vooral de detaillering maar ook in de zichtbare toevoeging van installaties ten opzichte van het voorgaande plan. Gevraagd wordt om een nadere toelichting hiervan in de volgende vergadering van de CRK.</p>

Ter kennisname, onder mandaat goedgekeurde plannen:

CJ Blaauwstraat 39, kavel 22
Bronland 12, nieuwbouw kantoor