



Verslag

Datum van de vergadering : 9 februari 2026
Locatie : Stadhuis, Markt 22 in Wageningen

Aanwezig tijdens de vergadering

Integrale commissie

Dhr. S. (Sjef) van Elk : voorzitter
Mevr. I. (Ingrid) Maaijwee : restauratiearchitect
Dhr. M. (Marco) Rose : 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

Mevr. I. (Ingrid) Maaijwee : restauratiearchitect
Mevr. J. (Jozanneke) Clarijs : bouwhistorie
Mevr. H. (Hanneke) Tent : 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	:	N.n.b.			
Locatie	:	VADA-Park			
Omschrijving	:	Nieuwbouw 20 CPO woningen			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	2

Het plan voor de realisatie van 20 CPO-woningen in het VADA-Park is eerder besproken op 20 oktober 2025. De architect en initiatiefnemers zijn aanwezig om het aangepaste plan toe te lichten.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is meer rust aangebracht in de raamcomposities;
- Afgestapt is van het rondom toepassen van gevelkolommen;
- Fietsenstallingen en collectieve bergingen zijn esthetisch geïntegreerd in het ontwerp;
- De balustrades zijn transparanter uitgevoerd;
- Het plan is afgestemd op het landschappelijk inpassingsplan;
- De keuzemogelijkheden voor kopers zijn beperkter gemaakt, wat leidt tot meer samenhang en rust in het gevelbeeld.

De commissie waardeert deze verbetering en spreekt opnieuw haar waardering uit voor het CPO-initiatief en de duurzame ambities van het plan.

De commissie constateert dat het plan duidelijk is verbeterd en dat een aantal eerdere zorgen zijn weggenomen. Tegelijkertijd blijven enkele wezenlijke aandachtspunten bestaan:

1. Hybride karakter in relatie tot het BKP

De commissie heeft eerder opgemerkt dat het ontwerp een hybride karakter heeft: het is noch een helder bouwvolume, noch een gebouw met een gevelscherm zoals omschreven in het beeldkwaliteitplan. Hoewel het gevelbeeld rustiger is geworden, is deze principiële vraag nog niet volledig beantwoord.

Advies: maak hierin een duidelijke en overtuigende keuze conform de criteria uit het beeldkwaliteitplan. Een subtiel onderscheid in kleur of materialisering tussen massa en eventuele schermwerking kan daarbij helpen.

2. Entrees oostgevel oostgebouw

In de oostgevel van het oostgebouw bevinden zich voordeuren op de begane grond die deels achter parkeerplaatsen liggen en visueel nauwelijks te onderscheiden zijn van bergingsdeuren.

Advies: breng meer onderscheid en kwaliteit aan in de entrees van de appartementen, zodat deze duidelijk herkenbaar zijn.

3. Ruimtelijke kwaliteit steeg (zuidgebouw – oostgebouw)

Aan de zuidzijde in de steeg wordt er nog onrust ervaren. Er zijn zorgen over de ruimtelijke kwaliteit in deze steeg.

Advies: onderzoek of de zuidgevels van het zuidgebouw en het oostgebouw beter op elkaar afgestemd kunnen worden. Een eenduidiger vormgeving of verfijning kan de ruimtelijke kwaliteit kan versterken.



4. Gesloten oostgevel noordgebouw

De oostgevel van het noordgebouw wordt als gesloten ervaren.

Advies: geef deze gevel meer kwaliteit en zorg voor een alzijdig karakter van het gebouw (conform het BKP). Dit hoeft niet uitsluitend door gevelopeningen; ook materiaal, ritmiek of andere architectonische middelen kunnen hieraan bijdragen.

5. Landschappelijke inpassing en beheer

Het getoonde inrichtingsvoorstel is verbeterd, maar vraagt nog nadere afstemming. Er zijn vragen over onder andere:

- de uitvoering op de plangrens en kavelgrenzen;
- het beheer van het (semi)openbaar groen;
- de instandhouding van beplanting onder balkons;
- de ruimtelijke samenhang met omliggende plannen (zonder hekwerken).

De commissie ziet de verdere uitwerking van het landschappelijk plan graag tegemoet.

6. Detailering

Het plan valt en staat met een zorgvuldige detailering. Bij de definitieve aanvraag ontvangt de commissie graag uitgewerkte details van zichtbepalende bouwdelen.

Conclusie:

De commissie blijft onverminderd positief over het initiatief en constateert dat er een duidelijke verbetering is gemaakt ten opzichte van de vorige behandeling. Voor een definitieve goedkeuring dienen de bovengenoemde punten nog te worden uitgewerkt. De commissie ziet een aangepast plan met vertrouwen tegemoet.

Welstandsplannen

Dossiernummer	:	2025W2663			
Locatie	:	Marijkeweg 22			
Omschrijving	:	Herontwikkeling kantoorgebouw tot appartementen			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	3

Het plan voor de herontwikkeling van Marijkeweg 22 is reeds meerdere malen met de commissie besproken, te weten op 21 oktober 2024, 30 juni 2025 en 20 oktober 2025. Het plan betreft de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een woongebouw met 50 appartementen. In deze vergadering ligt het plan formeel voor in het kader van de BOPA-procedure.

De projectleider van de gemeente Wageningen is aanwezig bij de vergadering en geeft aan dat na interne afstemming Ruimtelijke Ordening akkoord is met het plan en dat de stedenbouwkundige opzet nu ter advisering aan de commissie wordt voorgelegd.

De commissie is op hoofdlijnen positief over de stedenbouwkundige opzet en is van mening dat deze passend is op deze locatie. De ruimtelijke procedure kan wat betreft de stedenbouwkundige uitgangspunten doorgang vinden.

Tegelijkertijd is de commissie van oordeel dat de architectonische uitwerking nog niet geheel voldoet aan het gewenste beeld op deze plek. De volgende aandachtspunten worden nadrukkelijk meegegeven:



1. Gesloten plint aan de zuidoostzijde

De commissie blijft zorgen houden over de gesloten plint – op straatniveau – aan de zuidoostzijde en nabij de zijdelingse perceelsgrens. Dit deel van het gebouw is prominent zichtbaar en vormt het eerste contact met het gebouw bij aankomst. De commissie is van mening dat dit geveldeel meer architectonische kwaliteit verdient en vraagt om een nadere studie. Daarbij ziet de commissie voldoende mogelijkheden om meer nuance aan te brengen, bijvoorbeeld door: variatie in metselwerk (kleur, ritmiek, verband), reliëf of verfijning in de gevel of het toevoegen van architectonische of natuurinclusieve elementen.

2. Balkons en galerijen

De commissie vraagt aandacht voor de verschillende keuzes in de uitvoering van balkons aan de westzijde en de galerijen aan de oostzijde. Advies: onderzoek of deze onderdelen beter op elkaar afgestemd kunnen worden, zodat meer rust en samenhang in het gevelbeeld ontstaat.

3. Detaillering

Alvorens een definitief oordeel over de architectuur kan worden gegeven, vraagt de commissie om nadere uitwerking en aanlevering van beeldbepalende details.

4. Landschappelijke inpassing

Het landschappelijk inpassingsplan is in deze fase nog niet volledig voorgelegd. De commissie ziet dit plan graag in een volgende fase ter goedkeuring tegemoet en vraagt daarbij aandacht voor onder andere de maakbaarheid van het entreegebied en de vindbaarheid van fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Conclusie: De commissie is van mening dat de stedenbouwkundige opzet akkoord is en dat de ruimtelijke procedure kan worden voortgezet. De architectuur voldoet echter nog niet volledig aan het gewenste beeld op deze locatie en vraagt om nadere uitwerking en aanpassing, met name op het niveau van gevelkwaliteit van de plint aan de zuid-oostkant en detaillering van gezichtsbepalende bouwdelen. Met aandacht voor bovenstaande punten ziet de commissie een aangepast plan met vertrouwen tegemoet.

Dossiernummer	:	2025W2280			
Locatie	:	Betsy van Goorstraat			
Omschrijving	:	Bouwen van een bedrijfspand			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	2

Het plan voor de nieuwbouw van een bedrijfspand aan de Betsy van Goorstraat is eerder beoordeeld tijdens de vergadering van 15 december 2025. De commissie oordeelde toen dat het ontwerp niet voldeed aan de criteria van het beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1, en adviseerde het plan aan te passen, gezien de prominente ligging op een A-locatie aan de entree van Wageningen. De architect is aanwezig om het aangepaste plan toe te lichten.

De commissie constateert dat het plan ten opzichte van de vorige behandeling is verbeterd en helderder is geworden. Ook is er een verdere uitwerking gemaakt van de tuinopstelling en de buitenruimte.

Het landschappelijk voorstel is echter nog niet volledig uitgewerkt; er worden verschillende kaarten getoond, waarvan de linker tekening volgens de architect leidend is en nog nader zal worden verfijnd.

De commissie ziet dat er een verbeterslag is gemaakt, maar is van mening dat het ontwerp nog niet geheel voldoet aan de hoge eisen die voor deze locatie gelden.



1. Representativiteit en hoofdentree

Een belangrijk aandachtspunt blijft de vindbaarheid en representativiteit van de hoofdentree. Vanaf de zuidzijde is de entree onvoldoende zichtbaar en wordt het zicht deels geblokkeerd door een serre die evenwijdig aan de hal staat. Hierdoor ontbreekt een duidelijke doorkijk vanaf het parkeerterrein naar de entree en komt de architectonische uitstraling onder druk te staan. De zuidgevel van de hal als primaire voorgevel wordt als te mager en onvoldoende representatief ervaren voor deze A-locatie.

- onderzoek hoe de hoofdentree sterker zichtbaar en beleefbaar kan worden gemaakt;
- bekijk in samenhang met de landschapsarchitect of de inrichting meer ten dienste kan staan van de architectuur;
- indien dat niet mogelijk is, dient de architectuur zelf te worden versterkt;
- onderzoek of de serre-opstelling zodanig kan worden aangepast dat zichtlijnen naar de entree verbeteren.

2. Landschappelijke inrichting en parkeren

De commissie ziet ruimte om het parkeerterrein verder te vergroenen. Onderzoek of – binnen de benodigde parkeernorm – enkele parkeerplaatsen kunnen vervallen om meer ruimte voor groen en verblijfskwaliteit te creëren. Specifieke aandachtspunten:

- Parkeerplaatsen 13 en 14 lijken te krap voor goed gebruik (minimale breedte 2.80m?);
- Onderzoek of de serre's verder richting de erfgrans geplaatst kunnen worden (in overleg met de Omgevingsdienst, met inachtneming van het bestemmingsplan).

Daarnaast vraagt de commissie om een integrale afstemming tussen architectuur en landschap. Het huidige voorstel laat nog onvoldoende zien dat beide onderdelen als één samenhangend ontwerp zijn ontwikkeld.

In overleg met de Omgevingsdienst de Vallei dient in de vergunning te worden opgenomen dat het definitieve landschappelijk inpassingsplan vóór uitvoering van de buitenruimte ter goedkeuring aan de commissie wordt voorgelegd.

3. Groen tussen de serre-opstellingen

De ambitie om de serre's in een hoogwaardige tuinsetting te presenteren wordt nog onvoldoende waargemaakt. De commissie adviseert om meer groen tussen de kassen toe te voegen, zodat deze daadwerkelijk in een tuinsetting worden gepresenteerd in plaats van op een overwegend stenige ondergrond.

4. Reclame-uitingen

De reclame-uiting aan de noordzijde kan akkoord worden bevonden. De reclame-uiting aan de zuidzijde wordt als te groot ervaren en dient qua schaal en positionering beter afgestemd te worden op de gevelcompositie.

5. Formele uitwerking stukken

Het aangepaste ontwerp is nu voornamelijk via 3D-impresies gepresenteerd. Voor vergunningverlening dienen de wijzigingen ook op de plattegronden en geveltekeningen te worden verwerkt.



Conclusie: De commissie constateert dat het plan is verbeterd en helderder is geworden ten opzichte van de vorige behandeling. Tegelijkertijd voldoet het ontwerp nog niet volledig aan de representatieve en hoogwaardige uitstraling die voor deze zichtlocatie en dit deelgebied met het hoogste welstandsniveau wordt verlangd. Indien de bovengenoemde punten op een overtuigende wijze worden uitgewerkt, is er zicht op een positief advies.

2.0 Mandaatcommissie

Monumentenplannen

Dossiernummer	:	2025W2565			
Locatie	:	Aan de Rijn 5			
Omschrijving	:	Het plaatsen van een warmtepomp			
Bijzonderheden	:	Rijksmonument	Beoordeling nr.	:	1

Het plan betreft het plaatsen van een lucht-water-warmtepomp bij het rijksmonument Aan de Rijn 5 te Wageningen, de voormalige steenfabriek De Bovenste Polder (1923). Het complex is een industrieel rijksmonument gelegen in de uiterwaarden langs de Nederrijn en maakt deel uit van het cultuurhistorisch waardevolle gebied “De Bovenste Polder”. De aanvrager is aanwezig bij de vergadering en licht het plan toe.

In het kader van de verduurzaming van het monument zijn verschillende alternatieven onderzocht om het gebouw gasloos te maken. Uiteindelijk is gekozen voor een lucht-water-warmtepompinstallatie. De buitenunit is voorzien aan de voorzijde van het pand, aan de rechterzijde van de stalen hellingbaan die toegang geeft tot de eerste verdieping. Rondom de installatie wordt aan drie zijden een akoestisch scherm geplaatst, dat zal worden begroeid met groen.

Plaatsing aan de achterzijde van het gebouw heeft de voorkeur gehad, maar blijkt volgens de aanvrager niet mogelijk vanwege geluidhinder voor naastgelegen percelen. Plaatsing nabij de hellingbaan biedt bovendien het praktische voordeel dat leidingen onder de hellingbaan kunnen worden weggewerkt.

De commissie spreekt waardering uit voor de voorgenomen verduurzamingsslag van dit rijksmonument. Het terugbrengen van het gasverbruik en het toekomstbestendig maken van het gebouw wordt positief gewaardeerd en sluit aan bij bredere duurzaamheidsdoelstellingen.

Tegelijkertijd constateert de commissie dat de gekozen positie zich op een zeer prominente locatie bevindt: direct aan de voorzijde van het monument en naast de entree van de hellingbaan. Plaatsing van een technische installatie op deze plek doet afbreuk aan het aanzicht van het monument en aan de kwaliteit van de entreezone.

De commissie heeft voorgesteld de installatie achter de hellingbaan te positioneren om het zicht vanaf de voorzijde te beperken. De aanvrager heeft toegelicht dat ook deze optie is onderzocht, maar vanwege geluidaspecten niet haalbaar blijkt. Volgens de aanvrager is de voorgestelde positie feitelijk de enige technisch en akoestisch verantwoorde mogelijkheid.

De commissie betreurt dat geen minder prominente locatie realiseerbaar blijkt, maar acht de voorgestelde oplossing – gelet op het belang van verduurzaming – niet onacceptabel, mits de visuele impact maximaal wordt beperkt.

De commissie adviseert om de installatie aan alle vier zijden af te schermen met een zorgvuldig ontworpen groen scherm.



Conclusie: De commissie heeft begrip voor de gekozen technische oplossing in het kader van de verduurzaming van het rijksmonument. Hoewel de situering op een prominente plek aan de voorzijde vanuit monumentaal oogpunt onwenselijk is, acht de commissie deze – bij zorgvuldige en volledige groene afscherming – niet onacceptabel. De commissie ontvangt graag een aangepast voorstel waarin de afscherming aan vier zijden is uitgewerkt.

3.0 Door de secretaris namens de commissie beoordeelde plannen

Dossiernummer	:	2026VP0013			
Locatie	:	Generaal Foulkesweg 99a			
Omschrijving	:	Het veranderen van de gevel			
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 26 januari 2026 werd akkoord bevonden.

5.0 Algemeen

De volgende vergadering van de Integrale commissie zal worden gehouden op 9 maart 2026. De Mandaatcommissie vergadert weer op 23 februari 2026.

De Commissie Omgevingskwaliteit Wageningen,
Namens deze,


Dhr. J. (Johan) Cornelis
secretaris