



Verslag

Datum van de vergadering : 24 augustus 2026
Locatie : Koetshuis Belmonte Arboretum en Stadhuis in Wageningen

Aanwezig tijdens de vergadering

Integrale commissie

Dhr. S. (Sjef) van Elk	: voorzitter
Dhr. M. (Marco) Rose	: architect
Mevr. A. (Annemieke) Molster	: stedenbouwkundige
Mevr. L. (Liuk) van der Zee	: 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
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

Welstandsplannen

Dossiernummer	:	Vooroverleg		
Locatie	:	Churchillweg-Dolderstraat-Kolkakkerweg		
Omschrijving	:	DO Stedenbouwkundig plan, DO Beeldkwaliteitsplan en SO Inrichtingsplan		
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	: 4

De stedenbouwkundige van de gemeente heeft toegelicht dat het plan op onderdelen verder is aangescherpt en dat met name het BKP is aangepast. De stedenbouwkundige hoofdopzet is daarbij ongewijzigd gebleven. De architect en ontwikkelaar hebben vervolgens de aangebrachte wijzigingen nader toegelicht.

De commissie blijft positief over de voorgestelde ontwikkeling. De hoofdstructuur van het plan staat naar haar oordeel stevig en de ontwikkeling leidt tot een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van deze locatie. Tegelijkertijd merkt de commissie op dat de beoordeling enigszins wordt bemoeilijkt doordat het BKP en het inrichtingsplan zijn opgesteld op basis van een reeds uitgewerkt ontwerp. Normaliter vormen juist het BKP en het inrichtingsplan het kader waarbinnen het architectonisch ontwerp wordt ontwikkeld. Hierdoor beoordeelt de commissie feitelijk niet alleen de kaders, maar ook al gedeeltelijk het ontwerp.

1. Materialisering, balkonranden en detaillering

De commissie constateert dat de geleding en massaopbouw van de appartementengebouwen aan de straatzijden goed beleefbaar zijn. Aan de zijde van het binnenterrein wordt deze geleding minder sterk ervaren doordat met name de galerijen een deel van de verfijning verminderen. Dit leidt niet tot een onaanvaardbare situatie, maar de commissie adviseert om bij de verdere uitwerking te onderzoeken of deze zijde nog verder kan worden verfijnd.

Daarnaast ontbreken de hemelwaterafvoeren nog in de architectonische uitwerking. De commissie vraagt hiervoor nadrukkelijk aandacht, met name ter plaatse van de onderdoorgangen, parkeerzones en balkons. Bij de definitieve aanvraag dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze voorzieningen zorgvuldig in de architectuur worden geïntegreerd.

2. Houten geveldelen bij de parkeerplaatsen

De commissie constateert dat de uitwerking van de houten geveldelen bij de parkeerplaatsen inmiddels voldoende is verduidelijkt. Het principe is akkoord. Wel vraagt de commissie aandacht voor een zorgvuldige detaillering bij de definitieve aanvraag.

3. Beeldkwaliteitplan

De commissie constateert dat het BKP ten opzichte van eerdere versies inhoudelijk en tekstueel is aangescherpt en dat aanvullende referentiebeelden zijn toegevoegd. Dit wordt positief gewaardeerd.

Wel merkt de commissie op dat een afzonderlijk hoofdstuk over architectuur ontbreekt. Dat is ongebruikelijk voor een beeldkwaliteitplan. Normaliter bevat een BKP duidelijke en toetsbare criteria voor architectuur, massaopbouw, geleding, materialisering, kleurgebruik en detaillering. Het ontbreken van dergelijke criteria maakt het lastiger om toekomstige aanvragen objectief en consistent te toetsen.

De commissie richt zich hierbij nadrukkelijk ook tot de gemeente. Een goed beeldkwaliteitplan met concrete en toetsbare criteria voorkomt interpretatieverschillen, biedt rechtszekerheid en borgt de

samenhang tussen stedenbouw, landschap en architectuur. De commissie biedt aan hierover desgewenst met de gemeente in gesprek te gaan.

4. Afstemming tussen documenten

De commissie constateert dat de onderlinge afstemming tussen het stedenbouwkundig plan, het BKP en het inrichtingsplan is verbeterd.

Tegelijkertijd merkt de commissie op dat nog steeds sprake is van aanzienlijke overlap tussen de documenten. Kaarten, analyses, uitgangspunten en afbeeldingen komen op verschillende plaatsen vrijwel identiek terug. Hierdoor ontstaat onduidelijkheid over welk document leidend is en neemt de kans toe dat bij toekomstige actualisaties verschillen ontstaan tussen de documenten.

De commissie adviseert daarom om de rollen van de verschillende documenten scherper te definiëren, dubbelingen zoveel mogelijk te beperken en de inhoud verder op elkaar af te stemmen.

5. Binnengebied

Het binnengebied blijft het belangrijkste aandachtspunt van de commissie. De commissie begrijpt dat een gezamenlijke parkeeroplossing met de naastgelegen ontwikkeling van de Woningstichting procedureel niet in de huidige plannen kon worden opgenomen. Toch vindt de commissie dit jammer, omdat deze inrichting een wezenlijk onderdeel vormt van de totale ruimtelijke kwaliteit van het binnenterrein.

Daarnaast is de inrichting van het binnengebied ten opzichte van de vorige beoordeling nauwelijks gewijzigd. Hierdoor blijft onduidelijk wat de uiteindelijke identiteit van deze ruimte wordt. Zowel het stedenbouwkundig plan als het BKP spreken over een groene binnentuin voor ontmoeten, spelen en verblijven, terwijl de huidige uitwerking nog sterk wordt bepaald door parkeren en verkeersruimte.

De commissie constateert bovendien dat er nog een verschil bestaat tussen de ambitie zoals verwoord in het BKP en de ruimtelijke beleving van het huidige ontwerp. De commissie adviseert om deze ambitie en de feitelijke uitwerking beter met elkaar in overeenstemming te brengen, zodat de beoogde verblijfskwaliteit ook daadwerkelijk behaald wordt. De commissie mist nog steeds het verhaal van deze plek: is dit een verblijfsruimte, een speelplek, een ontmoetingsplek, een wadi of een combinatie daarvan?

Daarnaast constateert de commissie dat het SO-inrichtingsplan op onderdelen nog niet volledig overeenkomt met de uitgangspunten uit het BKP. Deze verschillen dienen in een volgende fase te worden opgelost.

Verder merkt de commissie op dat het BKP nadrukkelijk inzet op een representatieve en actieve plint met een open uitstraling, bij voorkeur met woningen op maaiveldniveau. De hoeveelheid gesloten gevelvlakken op maaiveldniveau blijft een zorgpunt van de commissie. Hoewel hierin stappen zijn gezet, vraagt de commissie ook in de verdere uitwerking aandacht voor een levendige, open en sociaal veilige plint.

Algemene aandachtspunten

De commissie vraagt aandacht voor de wijze waarop bewoners en bezoekers zich door het gebied bewegen. Met name de routing vanaf het binnenterrein naar de verschillende entrees verdient nadere uitwerking. In dat kader adviseert de commissie om een achteringang op te nemen bij het linker trappenhuis.

Conclusie

De commissie blijft positief over de ontwikkeling en constateert dat op veel onderdelen opvolging is gegeven aan eerdere adviezen. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan geven voldoende vertrouwen voor de verdere uitwerking. Wel vraagt de commissie nadrukkelijk aandacht voor de verdere uitwerking van het binnengebied, de onderlinge afstemming tussen BKP, stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan en het opnemen van meer toetsbare architectuurcriteria in het BKP.

In het bijzonder vraagt de commissie aandacht voor de beoogde functie als ontmoetings-, speel- en verblijfsruimte van het binnenhof. Daarnaast dienen de verschillen tussen BKP en SO-inrichtingsplan te worden weggenomen, zodat bij een definitieve toetsing ondubbelzinnig kan worden vastgesteld dat het plan voldoet aan zijn eigen criteria.

Dossiernummer	:	2026VP0246		
Locatie	:	Plantsoen 6o		
Omschrijving	:	Het verbouwen van verdieping winkel naar 6 huurappartementen		
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	: 1

De commissie heeft kennisgenomen van het plan om de bestaande winkelruimte op de verdieping te transformeren naar zes appartementen. De functiewijziging vindt volledig binnen de bestaande bebouwing plaats; er worden geen aan- of uitbouwen gerealiseerd. De commissie begrijpt dat dergelijke transformaties, gezien de woningbehoefte, worden onderzocht en waardeert het streven om bestaande gebouwen een nieuwe functie te geven.

Tegelijkertijd roept het plan fundamentele vragen op over de kwaliteit van de woningen. Hoewel de voorgestelde gevelwijzigingen op zichzelf voorstelbaar zijn, heeft de commissie ernstige twijfels over de woon- en verblijfskwaliteit van meerdere appartementen. Naar haar oordeel leidt de huidige opzet niet tot een voldoende duurzaam en toekomstbestendig woonproduct.

Woonkwaliteit

Met name appartementen 5 en 6 geven aanleiding tot zorg. Deze woningen beschikken over een zeer beperkte verblijfskwaliteit als gevolg van hun eenzijdige oriëntatie, beperkte daglichttoetreding, het ontbreken van een eigen buitenruimte en het feit dat zij uitkijken op de afscherming van aangrenzende dakterrassen.

Ook appartement 1 beschikt niet over een (eigen) buitenruimte. Hoewel dit mogelijk niet in strijd is met de minimale eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, vindt de commissie dit vanuit woonkwaliteit een gemis.

Gevelwijzigingen

De voorgestelde gevelaanpassingen zijn in hoofdlijnen denkbaar. De commissie is echter van mening dat de transformatie naar wonen nog onvoldoende zichtbaar wordt in de architectonische uitwerking. Zij adviseert daarom nader te onderzoeken hoe het gebouw een sterkere woonuitstraling kan krijgen.

Parkeren en openbare ruimte

De commissie vraagt aandacht voor de parkeeroplossing voor auto's en fietsen en adviseert de gemeente te beoordelen of deze voldoet aan het gemeentelijk beleid. Daarnaast merkt de commissie op dat het fietsparkeren direct voor tegenoverliggende bestaande woningen/studio's is gepositioneerd. Dit kan leiden tot een rommelig straatbeeld en een verminderde verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.

Overige aandachtspunten

De commissie constateert enkele onduidelijkheden in de tekeningen:

- Bij appartement 6 sluit de wand tussen woonkamer en slaapkamer aan op een draaikiëpraam;
- Bij appartement 2 sluit de wand tussen woonkamer en slaapkamer eveneens aan op een raam.

Daarnaast vraagt de commissie om duidelijkheid over de toekomstige functie van de bestaande goederenlift.

Ten aanzien van het dakterras van appartement 2 adviseert de commissie om het hekwerk circa één meter terug te leggen ten opzichte van de dakrand.

De commissie acht het wenselijk dat de architect het plan bij een volgende behandeling komt toelichten.

Conclusie:

De commissie heeft ernstige twijfels over de woonkwaliteit van meerdere appartementen. Daarnaast zijn er nog enkele vragen over parkeren, fietsvoorzieningen, de goederenlift en enkele bouwkundige uitwerkingen.

De commissie is van oordeel dat het plan in de huidige vorm niet voldoet en ziet, met in achtneming van bovenstaande punten, een aangepast voorstel tegemoet.

Dossiernummer	:	2026W1726			
Locatie	:	Bowlespark 1 – Herenstraat 6a			
Omschrijving	:	Wijzigen eerder verleende vergunning			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	1

Het plan betreft een wijziging van de eerder vergunde dakopbouw ten behoeve van vier appartementen. De commissie heeft in eerdere adviezen positief geadviseerd over het ontwerp van de dakopbouw. De nu voorliggende wijziging bestaat op hoofdlijnen uit:

- het vervangen van de glazen balustrades door stalen spijlenhekken;
- het laten vervallen van de luifels.

De commissie constateert dat de beoordeling wordt bemoeilijkt doordat een heldere weergave van het totaalbeeld van de gevels ontbreekt. De commissie verzoekt daarom om bij een volgende indiening complete gevelaanzichten van de gehele situatie aan te leveren.

Inhoudelijk heeft de commissie moeite met het vervallen van de luifels. Deze waren in eerdere ontwerprondes juist toegevoegd om meer verfijning en een sterkere woonuitstraling aan de dakopbouw te geven. Bovendien vervullen zij een functie als zonwering, hetgeen vanuit comfort en hittebeheersing eveneens van belang is. Door het vervallen van deze elementen ontstaat een meer bedrijfsmatig beeld. De dakopbouw oogt hierdoor topzwaar en verliest een belangrijk deel van de woonkwaliteit.

Het vervangen van de glazen balustrades door stalen spijlenhekken acht de commissie in principe voorstelbaar. De voorgestelde detaillering van de dakrand en het hekwerk is echter nog onvoldoende zorgvuldig uitgewerkt. Met name de forse onderrand van het hekwerk zorgt voor een zware en weinig verfijnde uitstraling die niet aansluit bij het karakter van het gebouw. De commissie acht een nadere studie naar dit onderdeel noodzakelijk.

Daarbij wordt in overweging gegeven:

- een hoogwaardiger materiaal- en detailniveau toe te passen;
- het spijlenhekwerk vóór de nieuwe dakrand te plaatsen, waarbij de dakrand verder wordt teruggelegd en het hekwerk daarvoor langs wordt doorgezet;
- of een andere oplossing te zoeken die leidt tot een slanker en verfijnder dakranddetail.

Conclusie: De commissie is van oordeel dat de voorgestelde wijzigingen afbreuk doen aan de architectonische kwaliteit van het eerder vergunde ontwerp. Met name het vervallen van de luifels leidt tot een minder evenwichtige verhouding tussen hoofdgebouw en dakopbouw en vermindert de gewenste woonuitstraling. Daarnaast voldoet de uitwerking van het nieuwe spijlenhekwerk en het bijbehorende dakranddetail nog niet aan het gewenste kwaliteitsniveau.

De commissie is daarom van mening dat het plan nog niet voldoet aan het gewenste beeld en ziet een aangepast ontwerp met vertrouwen tegemoet.

Dossiernummer	:	2026W1841		
Locatie	:	Betsy van Goorstraat		
Omschrijving	:	Bouwen van een bedrijfspand		
Bijzonderheden	:	Vervolg op dossier 2026VP0205	Beoordeling nr.	: 1

De commissie heeft kennisgenomen van de definitieve vergunningaanvraag. Het plan is eerder als conceptverzoek beoordeeld. Hoewel op onderdelen aanpassingen zijn doorgevoerd, constateert de commissie dat verschillende eerder gemaakte opmerkingen nog onvoldoende zijn verwerkt.

Stedenbouw

De commissie handhaaft haar eerdere standpunt over de verkleining van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 naar 3 meter. Deze afwijking is in dit specifieke geval voorstelbaar vanwege de ruime afstand tot de bestaande bebouwing op het naastgelegen perceel, maar blijft formeel in strijd met het BKP. De commissie verwijst hiervoor naar haar eerdere advies.

Landschap en inrichting

De fietsenstalling is nog steeds niet uitgewerkt en daardoor niet te beoordelen. Ook het inrichtingsplan overtuigt nog niet. De commissie heeft twijfels over de praktische uitvoerbaarheid van het voorgestelde gevelgroen doordat voldoende plantvakken of groeiplaatsen ontbreken. Daarnaast schuift het voorgestelde hekwerk deels in een haag, wat vragen oproept over de werking van deze oplossing. Geadviseerd wordt het inrichtingsplan verder uit te werken en hierbij zo nodig een deskundige te betrekken.

Architectuur

De achtergevel aan de Betsy van Goorstraat is ten opzichte van de vorige beoordeling niet wezenlijk gewijzigd. De commissie blijft daarom van mening dat deze gevel onvoldoende representatief is voor een gebouw in deelgebied Noord en nog niet voldoet aan de ambities van het BKP. Het eerder verleende advies op dit punt blijft onverkort van kracht.

Daarnaast constateert de commissie dat de voorgevel juist iets meer gesloten is geworden doordat gevelopeningen zijn verdwenen. Dit wordt niet positief beoordeeld. Het BKP vraagt nadrukkelijk om representatieve en deels transparante gevels. De commissie adviseert daarom te onderzoeken of meer transparantie kan worden toegevoegd.

Ten aanzien van het materiaalgebruik merkt de commissie op dat de roodbruine metalen gevelbekleding abrupt stopt op de overgang van de zijgevel naar de achtergevel, waarna wordt overgeschakeld op houten gevelbekleding. Dit wordt als weinig consequent ervaren. De commissie

geeft de voorkeur aan het doorzetten van de metalen gevelbekleding in de achtergevel van het hoofdvolume zodat een samenhangender architectonisch beeld ontstaat.

Reclame

De reclame-uitingen zijn nog niet akkoord. Op de gevels staat nog steeds de aanduiding “logo” weergegeven. De definitieve reclame-uitingen dienen integraal in het ontwerp te worden opgenomen of via een afzonderlijke vergunningaanvraag te worden beoordeeld.

Conclusie: de commissie is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Met name vraagt de commissie nog aandacht voor:

- de representativiteit van de gevel aan de Betsy van Goorstraat;
- de beperkte transparantie van de voorgevel;
- de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en het gevelgroen;
- de uitwerking van de fietsenstalling;
- een consequente toepassing van de gevelmaterialen;
- en de definitieve uitwerking van de reclame-uitingen.

De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Dossiernummer	:	2026W1905		
Locatie	:	VADA-Park		
Omschrijving	:	Bouwen van 3 appartementencomplexen (20 appartementen)		
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	: 1

De commissie heeft kennisgenomen van het aangepaste plan voor de realisatie van drie appartementengebouwen met in totaal twintig appartementen binnen het VADA-Park.

Architectuur

De architectuur is op dit moment lastig te beoordelen. De ingediende stukken bestaan hoofdzakelijk uit technische tekeningen en tweedimensionale geveltekeningen. Hierdoor is onvoldoende inzichtelijk welke wijzigingen ten opzichte van eerdere versies zijn doorgevoerd en op welke wijze de eerder verleende adviezen zijn verwerkt.

De commissie wel heeft de indruk dat het ontwerp op onderdelen is verbeterd, maar de aangeleverde stukken bieden nog onvoldoende houvast om dit zorgvuldig te kunnen beoordelen. Ook de getoonde detaillering geeft op dit moment nog onvoldoende vertrouwen in de uiteindelijke architectonische kwaliteit.

De commissie verzoekt daarom om het plan bij een volgende behandeling nader toe te lichten door de architect. Daarnaast ontvangt de commissie graag aanvullende 3D-impressies van de gebouwen en hun samenhang met de openbare ruimte, zodat een integrale beoordeling mogelijk wordt.

Inrichting openbare ruimte

De commissie maakt zich ernstige zorgen over de inrichting van de buitenruimte. Bij de huidige aanvraag is geen inrichtingsplan aangeleverd, maar uitsluitend een situatietekening. De commissie heeft echter bij eerdere plannen binnen het VADA-Park herhaaldelijk gevraagd om een integraal inrichtingsplan voor het gehele gebied. Dat ontbreekt nog steeds.

De commissie maakt zich zorgen over de maatvoering en bruikbaarheid van de openbare ruimte. In eerder ingediende ontwerpen constateerde de commissie al dat verschillende onderdelen van de inrichting onvoldoende op elkaar waren afgestemd. Daarbij gaat het onder meer om

parkeerafmetingen, rijbaanbreedtes, manoeuvreerruimtes, rijcurven en de verhouding tussen gebouw en openbare ruimte.

De huidige situatietekening versterkt deze zorgen. De commissie constateert dat de rijstrook achter de parkeerplaatsen zeer beperkt is gedimensioneerd, waardoor het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen problematisch lijkt. Daarnaast bevindt zich tussen de geparkeerde auto's en de woningen een voetpad van maar 1m breed. De commissie vraagt zich af of dit in de praktijk voldoende bruikbaar is, bijvoorbeeld wanneer auto's niet exact binnen de vakken worden geparkeerd of wanneer bewoners met boodschappen, fietsen, kinderwagens of hulpmiddelen gebruikmaken van deze route.

De commissie acht het daarom noodzakelijk dat voor de verdere beoordeling een uitgewerkt inrichtingsplan wordt aangeleverd, inclusief maatvoering en profielen. Daarbij dienen ook doorsneden te worden aangeleverd waarin de relatie tussen gebouw, privéterrein, voetpad, parkeerplaatsen en openbare ruimte inzichtelijk wordt gemaakt.

VADA-Park als geheel

De commissie nodigt de supervisor en landschapsarchitect graag uit voor een overleg over de samenhang van de verschillende deelplannen en de inrichting van de openbare ruimte als geheel.

Daarnaast adviseert de commissie de gemeente om het inrichtingsplan nadrukkelijk te toetsen aan de uitgangspunten en maatvoeringseisen uit het HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte).

Conclusie:

De commissie constateert dat de architectuur ten opzichte van eerdere versies verbeterd lijkt, maar kan dit op basis van de aangeleverde stukken nog onvoldoende beoordelen. De commissie ontvangt daarom graag een toelichting van de architect en aanvullende 3D-impressies waaruit duidelijk blijkt welke wijzigingen zijn doorgevoerd en hoe eerdere adviezen zijn verwerkt.

Daarnaast dient voor dit plan een uitgewerkt inrichtingsplan te worden aangeleverd, inclusief doorsneden en maatvoering van de openbare ruimte.

De commissie kan op basis van de huidige stukken nog geen definitief positief advies uitbrengen en ziet de gevraagde aanvullingen met belangstelling tegemoet.

Tot slot vraagt de commissie opnieuw aandacht voor het ontbreken van een integraal inrichtingsplan voor het totale VADA-Park. De commissie heeft blijvende zorgen over de maatvoering en bruikbaarheid van de openbare ruimte en gaat hierover graag in gesprek met de supervisor en landschapsarchitect.

2.0 Mandaatcommissie

Dossiernummer	:	2026W1403		
Locatie	:	Emmapark 23		
Omschrijving	:	Interne verbouwing, samenvoegen keuken en woonkamer		
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	: 2

De heer Uitdehaag was aanwezig bij de vergadering en heeft een nadere toelichting gegeven op zijn standpunt dat de wand tussen keuken en eetkamer ten tijde van de aankoop van de woning al niet meer oorspronkelijk was. Daarbij heeft hij verwezen naar historische tekeningen en vergelijking met de naastgelegen woning.

De commissie dankt hem voor deze toelichting, maar constateert op basis van de beschikbare foto's en documentatie dat tussen keuken en eetkamer in ieder geval altijd een kastenwand aanwezig is

geweest. Over de exacte uitvoering daarvan bestaat inmiddels onzekerheid, omdat de betreffende onderdelen inmiddels zijn verwijderd en afgevoerd. Nader onderzoek naar de oorspronkelijke situatie is daardoor niet meer mogelijk. De commissie blijft echter van oordeel dat op deze locatie sprake was van een historische scheiding die onderdeel uitmaakte van de ruimtelijke structuur van het pand.

De commissie benadrukt opnieuw dat zij het plan moet beoordelen alsof de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd. Wanneer de oorspronkelijke situatie nog aanwezig was geweest, had eerst een bouwhistorische beoordeling kunnen plaatsvinden. Die mogelijkheid is door de sloop verloren gegaan.

Vanuit monumentenzorg gaat het niet alleen om het behoud van oorspronkelijk materiaal, maar ook om het behoud en de herkenbaarheid van de historische indelingsstructuur. De commissie blijft daarom van mening dat de oorspronkelijke scheiding tussen keuken en eetkamer in de nieuwe situatie afleesbaar moet blijven.

De heer Uitdehaag heeft daarbij opgemerkt dat de betreffende wand niet wordt genoemd in de redengevende beschrijving van het monument. De commissie merkt op dat dit niet betekent dat dergelijke onderdelen onbeschermd zijn. In de monumentenzorg geldt dat de bescherming zich in beginsel uitstrekt tot het gehele monument en de daarmee verbonden bouwkundige en vaste onderdelen. Het ontbreken van een onderdeel in de redengevende beschrijving betekent daarom niet automatisch dat dit zonder vergunning gewijzigd of verwijderd mag worden. Dit volgt uit de systematiek van de monumentenbescherming en is geen standpunt van de commissie zelf.

De commissie heeft begrip voor de vervelende situatie waarin de eigenaar verkeert en probeert binnen de mogelijkheden mee te denken. Tegelijkertijd is zij van oordeel dat reeds aanzienlijk rekening is gehouden met de huidige situatie en dat verdere versoepeling ten koste zou gaan van de resterende monumentale waarden.

De commissie ziet nog steeds mogelijkheden voor een goede oplossing waarbij zowel de monumentale structuur als het wooncomfort worden gediend, bijvoorbeeld door reconstructie van een deel van de kasten in combinatie met een eigentijdse keukenindeling (bijvoorbeeld een schiereiland).

Conclusie:

De commissie ziet geen aanleiding om af te wijken van het eerder uitgebrachte advies van 13 juli 2026 en handhaaft haar eerdere standpunt.

Een aangepast plan dient in ieder geval te voorzien in:

- het zichtbaar houden van de oorspronkelijke wandstructuur door middel van wand aanzetten in wand en plafond;
- het beter herkenbaar maken van de scheiding tussen keuken en eetkamer, onder andere door reconstructie van een deel van de oorspronkelijke kastenwand;
- behoud van het oorspronkelijke rookkanaal;
- aanpassing van de gevelwijziging overeenkomstig de eerdere aanbevelingen van de commissie;
- het terugbrengen van een passende plafondaferwerking met een stucijst of vergelijkbaar historiserend element.

Het plan voldoet nog niet maar als bovenstaande punten worden verwerkt is er zicht op een positief advies.

Dossiernummer	:	2026VP0462	
Locatie	:	Hoogstraat 81	
Omschrijving	:	Realiseren van 3 appartementen en verduurzaming	
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr. : 1

De commissie heeft kennisgenomen van het plan voor het realiseren van drie appartementen op de verdiepingen van het gemeentelijk monument aan de Hoogstraat 81, waarbij de winkel op de begane grond behouden blijft. De adviseur was aanwezig bij de vergadering en heeft een toelichting gegeven op het plan.

De commissie spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige voorbereiding van het plan, de uitgevoerde bouwhistorische verkenning en de wijze waarop de monumentale waarden als uitgangspunt zijn genomen bij de planvorming. Het onderzoek laat zien dat het pand een hoge monumentale waarde bezit vanwege de historische hoofdstructuur, de aanwezige bouwsporen, de eeuwenoude opbouw en de grote hoeveelheid authentieke onderdelen die nog aanwezig zijn.

De commissie kan zich in hoofdlijnen goed vinden in het voorgestelde ontwerp. De gekozen transformatie naar drie appartementen leidt tot relatief beperkte ingrepen in de monumentale structuur en vormt een zorgvuldiger oplossing dan eerdere varianten met kamerverhuur.

Osendrop

Uit de bouwhistorische verkenning blijkt dat de osendrop een belangrijk historisch element vormt binnen de ontstaansgeschiedenis van het pand. De commissie adviseert om nader te onderzoeken of de aanwezige ramen in de osendrop zowel aan de binnen- als buitenzijde zichtbaar kunnen blijven. Dit vraagt mogelijk om een beperkte aanpassing van de indeling van de eerste verdieping, waarbij één venster onderdeel wordt van de badkamer en één venster van de gangzone.

Dakkapellen en dakramen

In het voorliggende plan is aan de achterzijde een nieuwe dakkapel voorzien. Omdat deze zich binnen twee meter van de perceelsgrens bevindt, is gekozen voor gematteerd glas. De adviseur heeft tijdens de vergadering aangegeven een voorkeur te hebben voor plaatsing van de dakkapel op het tegenoverliggende dakvlak.

De commissie begrijpt deze afweging. Zij acht de nu getekende dakkapel echter te fors voor het rechter zijdakvlak. Een alternatief met twee kleinere dakkapellen, in breedte uitgelijnd met de onderliggende vensters, acht de commissie wel voorstelbaar. Daarbij is een zorgvuldige detaillering van groot belang. Aan de andere zijde van het dak kunnen vervolgens twee dakramen worden geplaatst in het hoger gelegen dakvlak.

Daarnaast ziet de commissie deze verbouwing als een kans om de bestaande dakkapellen aan de voorzijde in een later stadium kwalitatief te verbeteren. De huidige dakkapellen hebben geen monumentale waarde en zijn in de redengevende omschrijving expliciet als niet-oorspronkelijk benoemd.

Begane grond en gevels

De commissie kan zich in beginsel vinden in de voorgestelde aanpassingen op beganegrondniveau, waaronder het herstel van onderdelen van het historische gevelbeeld en de aanpassingen van de winkelruimte. Het terugbrengen van de uitstraling van de winkelpuien van vóór de verbouwingen uit de jaren zestig wordt positief gewaardeerd.

Wel vraagt dit onderdeel nog nadere uitwerking. Met name voor de gevels en de mogelijke herstelwerkzaamheden aan de zijde van de Schuylensteeg is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Uit

de stukken blijkt dat mogelijk nog historische onderdelen verborgen aanwezig zijn achter latere voorzetconstructies. Pas na nader en gedeeltelijk destructief onderzoek kan volgens de commissie een definitieve beoordeling plaatsvinden.

De commissie geeft daarom in overweging om de werkzaamheden aan de begane grond en gevels los te koppelen van de appartementen op de verdiepingen en deze desgewenst in een afzonderlijke aanvraag verder uit te werken.

Conclusie:

De commissie waardeert de zorgvuldige benadering van het monument en kan zich vinden in de voorgestelde transformatie van de verdiepingen naar drie appartementen. De ingrepen sluiten goed aan bij de monumentale waarden van het pand en houden de historische structuur grotendeels intact.

Het voorliggende ontwerp is akkoord. De commissie ziet de definitieve aanvraag, met inachtneming van bovenstaande aandachtspunten, met vertrouwen tegemoet.

3.0 Door de secretaris namens de commissie beoordeelde plannen

Dossiernummer	:	2025W2080		
Locatie	:	Bowlespark 9		
Omschrijving	:	Het verbouwen van de woning		
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	: 5

Het plan **voldoet** aan de Wageningse 'Welstandsnota 2018' en aan de 'Verordening fysieke Leefomgeving gemeente Wageningen 2022', **mits** de definitieve detaillering van de kozijnen met aansluitingen op wanden en plafonds en de kozijnaftimmeringen in de oude en nieuwe situatie ter goedkeuring aan de COW worden voorgelegd vóór uitvoering van de werkzaamheden.

Dossiernummer	:	2026W1086		
Locatie	:	Tarthorst 1223		
Omschrijving	:	Vervangen reclame uitingen		
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	: 2

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

Dossiernummer	:	2026W1442		
Locatie	:	Herenstraat 1-3		
Omschrijving	:	Het renoveren van het dak		
Bijzonderheden	:	Rijksmonument	Beoordeling nr.	: 2

De commissie heeft kennisgenomen van de aangeleverde aangepaste stukken naar aanleiding van het eerder uitgebrachte advies. Zij constateert dat het plan op hoofdlijnen voldoende is aangepast en kan in beginsel instemmen met de voorgestelde werkzaamheden.

De commissie vraagt echter nadrukkelijk aandacht voor twee onderdelen die naar haar oordeel nog onvoldoende zijn uitgewerkt.

Ten eerste is de bouwfysische uitwerking van de luchtdichte aansluiting van de PIR-isolatie op het bestaande dakbeschot nog onvoldoende uitgewerkt. De commissie acht het daarom noodzakelijk dat de gemeentelijke erfgoedadviseur tijdens de uitvoering wordt betrokken bij de definitieve detaillering en uitvoering van deze aansluitingen, zodat ter plaatse een monumentaal verantwoorde en bouwfysisch deugdelijke oplossing kan worden vastgesteld.



Daarnaast is de eerder gevraagde verfijning van de uitwerking van de verholen goten nog niet in de tekeningen verwerkt. Ook dit onderdeel dient voorafgaand aan de uitvoering, in overleg met de gemeentelijke erfgoedadviseur, nader te worden uitgewerkt.

Conclusie:

Het plan **voldoet** aan de Wageningse 'Welstandsnota 2018' en aan de 'Verordening fysieke Leefomgeving gemeente Wageningen 2022', **mits** bovenstaande aandachtspunten als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Daarmee wordt geborgd dat zowel de luchtdichte detaillering als de uitwerking van de verholen goten voorafgaand aan de uitvoering, en in overleg met de gemeentelijke erfgoedadviseur, op een monumentaal verantwoorde wijze worden uitgewerkt.

Dossiernummer	:	2026W1781		
Locatie	:	Niemeijerstraat 10-28 Dijkstraat 6-8		
Omschrijving	:	Renoveren en verduurzamen 42 woningen		
Bijzonderheden	:	Vervolg op dossier 2026VP0314	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 13 juli 2026 werd akkoord bevonden.

5.0 Algemeen

De volgende vergadering van de commissie zal worden gehouden op 31 augustus 2026.

De Commissie Omgevingskwaliteit Wageningen,
Namens deze,


Dhr. J. (Johan) Cornelis

secretaris