



Verslag

Datum van de vergadering : 12 oktober 2026
Locatie : Online via Teams

Aanwezig tijdens de vergadering

Integrale commissie

Dhr. S. (Sjef) van Elk	: voorzitter
Dhr. F. (Frank) Willems	: architect
Dhr. M. (Marco) Rose	: architect
Mevr. E. (Engeli) Kummeling	: stedenbouwkundige
Dhr. J. (Jeroen) Marseille	: landschapsarchitect
Mevr. N. (Nanne) de Jong	: W.A.C. (geen commissielid)
Dhr. J. (Johan) Cornelis	: secretaris

Overzicht van het verslag

- 1.0 Integrale commissie
- 2.0 Algemeen

1.0 Integrale commissie

Dossiernummer	:	2026VP0246		
Locatie	:	Plantsoen 60		
Omschrijving	:	Het verbouwen van verdieping winkel naar 6 huurappartementen		
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	: 2

De commissie heeft kennisgenomen van het aangepaste plan voor de transformatie van de verdieping van het pand aan Plantsoen 60 naar zes appartementen. De commissie waardeert dat naar aanleiding van het eerdere advies verschillende aanpassingen zijn doorgevoerd. Zo heeft het gebouw door de gewijzigde kleurstelling en gevelbehandeling een duidelijkere woonuitstraling gekregen, zijn de eerder geconstateerde onduidelijkheden in de tekeningen opgelost en is het dakterras van appartement 2 aangepast door het hekwerk verder terug te leggen van de dakrand. Ook is duidelijk gemaakt dat de bestaande goederenlift komt te vervallen.

De commissie staat positief tegenover het initiatief om binnen de bestaande bebouwing extra woningen te realiseren en constateert dat de architectonische uitwerking ten opzichte van de eerdere versie is verbeterd. De belangrijkste aandachtspunten uit het eerdere advies hebben echter betrekking op de woonkwaliteit en de relatie tussen de woningen en hun omgeving. Op dat punt heeft de commissie nog steeds bedenkingen.

Met name de appartementen 5 en 6 geven aanleiding tot zorg. Hoewel deze appartementen voldoen aan de technische eisen uit het Bbl, is de commissie van oordeel dat de kwaliteit van deze woningen onvoldoende aansluit bij hetgeen op deze locatie wenselijk is. Beide appartementen zijn georiënteerd op een smalle steeg, beschikken niet over een eigen buitenruimte en kijken uit op blinde gevels en achterzijden van omliggende bebouwing. Hierdoor ontbreekt een overtuigende relatie tussen de woning en haar omgeving en ontstaat tevens een woonsituatie met een beperkte verblijfskwaliteit. De commissie beoordeelt dit niet vanuit bouwtechnische eisen, maar vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het plan en de overgang tussen privéruimte en openbare ruimte.

De commissie is van mening dat er, ondanks de beperkingen van de bestaande situatie, nog mogelijkheden aanwezig zijn om de kwaliteit van deze woningen te verbeteren. Daarbij wordt gedacht aan een meer creatieve benadering van de plattegronden, bijvoorbeeld door te werken met een loftachtige opzet, het creëren van een patio, het benutten van aanwezige platte daken als buitenruimte of het terugleggen van geveldelen zodat een meer kwalitatieve overgang tussen binnen en buiten ontstaat. Ook het toevoegen van groen, beplanting of andere elementen die bijdragen aan de verblijfskwaliteit verdient nader onderzoek.

De commissie waardeert dat de ontwerper tijdens de bespreking heeft aangegeven open te staan voor overleg en bereid is opnieuw naar de mogelijkheden voor verbetering te kijken. Daarbij heeft de ontwerper aangegeven niet alleen de mogelijkheden voor appartementen 5 en 6 nader te willen onderzoeken, maar ook nog eens kritisch te kijken naar appartement 1 om te bezien of daar een kwalitatief betere buitenruimte kan worden gerealiseerd dan het momenteel voorgestelde Franse balkon. De commissie waardeert deze constructieve houding en moedigt aan om de verschillende mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering verder te verkennen en uit te werken.

Conclusie:

De commissie constateert dat het plan op diverse onderdelen positief is aangepast en dat de geveluitwerking inmiddels voldoende aansluit bij de gewenste woonuitstraling van het gebouw. De commissie kan echter nog niet instemmen met het plan omdat de ruimtelijke kwaliteit van met name

appartementen 5 en 6 onvoldoende overtuigt. Zij adviseert het plan op dit punt nader uit te werken en daarbij specifiek aandacht te besteden aan de relatie tussen de woningen en hun omgeving, de kwaliteit van de buitenruimte en de overgang tussen privé en openbaar. Pas nadat deze aspecten nader zijn onderzocht en verwerkt, kan de commissie beoordelen of het plan voldoet aan het gewenste beeld.

Dossiernummer	:	2026W1808		
Locatie	:	Stadsbrink 4		
Omschrijving	:	Het samenvoegen van twee naastgelegen detailhandelunits		
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	: 1

De commissie heeft kennisgenomen van het plan voor de uitbreiding van de Lidl aan Stadsbrink 4 door het samenvoegen van twee naastgelegen bedrijfsunits. Daarbij worden de winkelindeling, de entrees en de reclame-uitingen aangepast. De commissie constateert dat het plan op het eerste gezicht beperkt van omvang lijkt, maar dat de voorgestelde wijzigingen belangrijke gevolgen hebben voor de uitstraling van het gebouw en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Oriëntatie en entree

De commissie kan niet instemmen met het vervallen van de entree aan de zijde van de Stadsbrink. De Stadsbrink vormt een belangrijke openbare ruimte binnen het centrum van Wageningen en ligt aan een drukke doorgaande route tegenover het busstation. Deze zijde van het gebouw functioneert daarmee als een representatieve voorzijde en draagt bij aan de eerste indruk van het centrumgebied.

Door de entree aan de Stadsbrink te laten vervallen, verschuift de oriëntatie van het gebouw feitelijk naar de achterzijde. Hierdoor ontstaat aan de zijde van de Stadsbrink een gesloten gevel zonder een herkenbare entreefunctie en zonder voldoende interactie met de openbare ruimte. Dit doet afbreuk aan de levendigheid van de straatwand en aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De commissie is daarom van oordeel dat de winkel gericht moet blijven op de Stadsbrink en dat een hoofdentree aan deze zijde noodzakelijk is.

Ook acht de commissie het ongewenst dat de gevelopeningen aan de Stadsbrink grotendeels worden dichtgezet of hun transparantie verliezen. De gevel dient bij te dragen aan een levendig straatbeeld en een duidelijke relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte te behouden.

Hellingbanen en trappartijen

De commissie constateert dat de bestaande hellingbanen en trappen in de nieuwe situatie behouden blijven, terwijl de entree aan de Stadsbrink vervalt en de entree aan de Gerdesstraat verplaatst wordt. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke situatie waarin bezoekers via een duidelijke routing naar een plek worden geleid waar geen entree meer aanwezig is. De huidige trappartijen en hellingbanen vormen een belangrijk onderdeel van de entreecompositie en benadrukken momenteel de toegang tot het gebouw.

Wanneer de entree verplaatst wordt, dienen ook deze elementen integraal onderdeel uit te maken van het ontwerp. Het handhaven van de bestaande situatie zonder entrees acht de commissie onwenselijk.

Reclame-uitingen

Voor een zorgvuldige beoordeling van de voorgestelde reclame-uitingen ontbreekt momenteel voldoende informatie. De commissie verzoekt daarom een integraal overzicht van alle bestaande en nieuwe reclame-uitingen aan te leveren, inclusief eventuele raamstickers en aanduidingen op de gevel.

Daarbij acht de commissie het van belang dat reclame-uitingen ondergeschikt blijven aan de architectuur van het gebouw en het straatbeeld niet domineren. De vorm, afmetingen, kleurstelling en positionering dienen zorgvuldig te worden afgestemd op de architectuur van het pand. De commissie adviseert terughoudend om te gaan met het aantal reclame-uitingen en met het gebruik van raambeplakkingen. Ruiten dienen niet grotendeels of volledig te worden afgeplakt.

De commissie ziet in deze verbouwing juist een kans om de uitstraling van met name de gevel aan de Stadsbrink te verbeteren. Zij adviseert de initiatiefnemer daarom om te onderzoeken hoe de gevelopeningen kunnen bijdragen aan een aantrekkelijke en levendige plint, bijvoorbeeld door meer transparantie en zicht op activiteiten in de winkel. Goede voorbeelden van dergelijke oplossingen zijn elders in Nederland reeds aanwezig.

Conclusie:

De commissie is van mening dat het ontwerp **niet voldoet** aan de in de welstandsnota genoemde criteria. Met name het vervallen van de entree aan de Stadsbrink, het ontbreken van een integrale oplossing voor de bestaande hellingbanen en trappartijen en het ontbreken van een volledige uitwerking van de reclamevoering geven aanleiding tot bezwaren. De commissie ziet een aangepast plan graag tegemoet.

Dossiernummer	:	2026W1898		
Locatie	:	Schoolstraat 1		
Omschrijving	:	Het realiseren van een dakappartement		
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	: 1

De commissie heeft kennisgenomen van het plan voor het realiseren van een dakappartement op het achterste bouwdeel van het pand aan Schoolstraat 1. Het plan voorziet in een optopping op het bestaande gebouw, waarbij de nieuwe bouwlaag enigszins is teruggelegd ten opzichte van de onderliggende gevel en wordt uitgevoerd met een plat dak.

De commissie staat in beginsel positief tegenover het initiatief. Het toevoegen van een woning in het centrum van Wageningen is voorstelbaar en de gekozen locatie biedt hiervoor kansen. De commissie constateert echter dat de voorgestelde dakopbouw in de huidige vorm nog enige aandacht verdient.

Het bouwdeel aan de zijde van de Hoogstraat vormt van oorsprong het hoofdgebouw. Door de voorgestelde optopping wordt het achterste bouwdeel echter hoger dan het hoofdgebouw, waardoor de bestaande hiërarchie binnen het gebouw wordt verstoord. Naar het oordeel van de commissie is de setback van de nieuwe bouwlaag te beperkt om de optopping als een ondergeschikte toevoeging te laten ervaren. In plaats van een terugliggende dakopbouw ontstaat het beeld van een vrijwel doorlopende gevelwand, waardoor het onderscheid tussen hoofdgebouw en achterliggend bouwdeel vervaagt.

De commissie adviseert daarom de dakopbouw duidelijk verder terug te leggen ten opzichte van de onderliggende gevel. Daarnaast wordt geadviseerd de opbouw een meer zelfstandige en hoogwaardige uitstraling te geven, passend bij een penthouse-achtige toevoeging op het dak. Indien een grotere setback om functionele redenen lastig realiseerbaar is, kan ook worden onderzocht of een terugliggende schuine gevel- of daklijn mogelijk is, zodat de opbouw meer als een kapvorm wordt ervaren en zich beter voegt in het omliggende kappenlandschap.

Hoewel de optopping vanaf straatniveau slechts beperkt zichtbaar zal zijn, acht de commissie dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel van belang. De wijze waarop de opbouw zich verhoudt tot

het bestaande gebouw en het omliggende dakenlandschap draagt bij aan de samenhang en kwaliteit van het stedelijk beeld.

Conclusie:

De commissie staat positief tegenover het toevoegen van een woning op deze locatie, maar is van oordeel dat de voorgestelde dakopbouw in de huidige vorm nog niet geheel voldoet aan het gewenste beeld. Door een duidelijkere setback toe te passen en de architectonische uitwerking meer als een ondergeschikte, hoogwaardige dakopbouw vorm te geven, ziet de commissie goede mogelijkheden om tot een positief advies te komen.

Dossiernummer	:	Diversen			
Locatie	:	VADA-Park			
Omschrijving	:	Inrichtingsplan			
Bijzonderheden	:	-		Beoordeling nr.	: 2

Naar aanleiding van het eerdere advies van 21 september 2026, zijn zowel de ontwikkelaar als de supervisor aanwezig om een toelichting te geven op de voortgang van de technische uitwerking van het inrichtingsplan. De commissie waardeert deze toelichting en spreekt haar waardering uit voor de bereidheid van de supervisor om deel te nemen aan het overleg.

De commissie constateert dat het inrichtingsplan zich bevindt in een fase waarin de oorspronkelijke ontwerpambities steeds verder worden geconfronteerd met technische, beheer- en onderhoudstechnische randvoorwaarden. Tegelijkertijd stelt de commissie vast dat de ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteit van het oorspronkelijke ontwerp van DELVA nog steeds herkenbaar aanwezig zijn in de uitwerking en dat hier actief op wordt gestuurd. Ook heeft de commissie met instemming kennisgenomen van de toelichting dat DELVA als ontwerper betrokken blijft bij de verdere technische uitwerking en besluitvorming.

De commissie benadrukt opnieuw het belang van een integrale benadering van het gebied, waarbij openbare ruimte, bebouwing en particuliere terreinen gezamenlijk worden beschouwd. Daarbij blijft met name de uitwerking van de overgangen tussen openbaar en privéterrein een belangrijk aandachtspunt. Hoewel de commissie ziet dat aan deze onderdelen wordt gewerkt, bestaat nog onvoldoende inzicht in de uiteindelijke vormgeving van deze randen en overgangen. De commissie acht het daarom wenselijk dat deze onderdelen in een volgende fase nader worden uitgewerkt en inzichtelijk worden gemaakt, bij voorkeur met aanvullende doorsneden en detailuitwerkingen. Daarmee kan worden beoordeeld of de beoogde samenhang en ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk worden bereikt.

De commissie heeft tijdens de bespreking geconstateerd dat de supervisor, ontwikkelaar en commissie in grote lijnen hetzelfde kwaliteitsniveau nastreven. De uitdaging zit vooral in het vinden van een praktisch werkbaar beoordeling waarmee de oorspronkelijke ambities ook in de verdere technische uitwerking gewaarborgd blijven.

Omdat de commissie het van belang vindt dat de voortgang van de afzonderlijke bouwplannen niet onnodig wordt vertraagd door de verdere uitwerking van het inrichtingsplan, adviseert zij om de beoordeling van de bouwplannen en het definitieve inrichtingsplan procedureel van elkaar te scheiden. Daarbij kan het definitieve inrichtingsplan op een later moment afzonderlijk ter beoordeling aan de commissie worden voorgelegd.

Conclusie:

De commissie constateert dat de uitgangspunten en kwaliteitsambities van het oorspronkelijke ontwerp nog steeds herkenbaar aanwezig zijn en heeft vertrouwen in de verdere uitwerking van het plan. Wel blijft bijzondere aandacht nodig voor de vormgeving van de overgangen tussen openbaar gebied en particuliere terreinen en voor de borging van een samenhangende beeldtaal binnen het gehele gebied. De commissie adviseert daarom om het definitieve inrichtingsplan, inclusief nadere uitwerking van deze overgangen, opnieuw ter beoordeling aan de commissie voor te leggen.

Daarnaast adviseert de commissie om, indien bouwplannen eerder in procedure worden gebracht, in de betreffende vergunningen als voorwaarde vast te leggen dat het daarbij horende inrichtingsplan nog afzonderlijk ter goedkeuring aan de COW dient te worden voorgelegd. Het verder uitgewerkte inrichtingsplan van de collectieve ruimten zal daarbij als uitgangspunt dienen voor de beoordeling van de inrichting van de aangrenzende particuliere terreinen.

2.0 Algemeen

De volgende vergadering van de commissie zal worden gehouden op 19 oktober 2026.

De Commissie Omgevingskwaliteit Wageningen,
Namens deze,

Dhr. J. (Johan) Cornelis

secretaris