Verslag

Datum van de vergadering : 19 oktober 2026
Locatie : Stadhuis, Markt 22 in Wageningen

Aanwezig tijdens de vergadering

Integrale commissie

Dhr. S. (Sjef) van Elk : voorzitter
Dhr. F. (Frank) Willems : architect
Mevr. E. (Engeli) Kummeling : stedenbouwkundige
Mevr. A. (Annemieke) Molster : 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
Dhr. F. (Floor) van der Plaat : 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 Notulen van de vorige vergadering
4.0 Algemeen

1.0 Integrale commissie

Dossiernummer	:	2025W2663			
Locatie	:	**Marijkeweg 22**			
Omschrijving	:	Het bouwen van 50 appartementen			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	2

De commissie heeft kennisgenomen van de nadere uitwerking van het plan voor de realisatie van 50 appartementen aan de Marijkeweg, waaronder de bouwkundige detaillering en het aangevulde inrichtingsplan.

De commissie is positief over de verdere uitwerking van het plan en constateert dat op zorgvuldige wijze invulling is gegeven aan de eerder gemaakte afspraken. De voorgelegde detaillering wordt als passend beoordeeld en geeft vertrouwen in de architectonische kwaliteit van het gebouw.

Ten aanzien van het inrichtingsplan merkt de commissie op dat de meest noordelijk gelegen fietsparkeerplaats een wat onlogische positie behoudt aan het einde van een voetpad. Deze situering kan ertoe leiden dat fietsers gebruik maken van het voetpad om de fietsnietjes te bereiken.

Bij de definitieve aanvraag ziet de commissie graag nog een bemonstering van de toegepaste kleuren en materialen tegemoet, met bijzondere aandacht voor de voorgestelde houtlook gevelbekleding.

Conclusie

De commissie is akkoord met de voorliggende uitwerking van het plan. Bij de definitieve aanvraag Omgevingsvergunning ziet de commissie graag nog de definitieve materiaal- en kleurmonsters, met name van de houtlook gevelbekleding.

Dossiernummer	:	2026VP0554			
Locatie	:	**Vadaring, perceel 4107**			
Omschrijving	:	Bouw 29 appartementen met bijbehorende bergingen (Knarrenhof)			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	1

De architect is aanwezig bij de vergadering en geeft een toelichting op het plan. Het plan betreft op hoofdlijnen een woongemeenschap voor senioren met levensloopbestendige woningen, georganiseerd rondom een gezamenlijke binnentuin. Centraal in het plan staat het stimuleren van ontmoeting, sociale samenhang en zelfstandig wonen. De woningen zijn georiënteerd op de gemeenschappelijke hofruimte, waarmee een sterke relatie ontstaat tussen de bewoners en de collectieve buitenruimte. Daarnaast bevat het plan een gezamenlijk Hofhuis als ontmoetingsplek voor de bewoners. De binnentuin wordt ingericht als gemeenschappelijke privétuin en vormt een belangrijk onderdeel van het woonconcept.

De commissie spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop invulling is gegeven aan het woonconcept en is op hoofdlijnen positief over het ontwerp. Er is zichtbaar zorgvuldig nagedacht over de doelgroep en de gemeenschappelijke opzet van het plan. De commissie heeft wel enkele aandachtspunten voor de verdere uitwerking.

Ten aanzien van de ontsluiting vraagt de commissie aandacht voor de keuze om het gebouw te ontsluiten via één centraal trappenhuis. Hoewel is toegelicht dat deze oplossing voldoet aan de geldende eisen en is afgestemd met de brandweer, merkt de commissie op dat voor de beoogde doelgroep relatief lange looplijnen kunnen ontstaan, bijvoorbeeld tussen parkeerplaatsen en sommige woningen. Juist bij een woonconcept voor senioren verwacht de commissie een opzet met zo kort mogelijke loopafstanden. Dit leidt niet tot een negatief oordeel, maar wordt nadrukkelijk als aandachtspunt meegegeven voor de verdere uitwerking.

Daarnaast verdienen de gesloten kopgevels meer aandacht. De commissie adviseert te onderzoeken hoe deze gevels architectonisch verder kunnen worden verrijkt en hoe de relatie met de omliggende openbare ruimte kan worden versterkt. Daarbij wordt tevens gevraagd meer inzicht te geven in de context van de aangrenzende bebouwing buiten het VADA-Park.

Het Hofhuis kon op basis van de getoonde stukken nog onvoldoende worden beoordeeld. In de huidige presentatie oogt het Hofhuis als een aanbouw aan het appartementengebouw, waardoor het minder als zelfstandig onderdeel van het woonconcept wordt ervaren. De commissie adviseert te onderzoeken of het Hofhuis sterker als zelfstandig gebouw of paviljoen herkenbaar kan worden gemaakt, eventueel in samenhang met de loopbrug en de inrichting van de buitenruimte.

Voor het inrichtingsplan vraagt de commissie aandacht voor de overgang tussen privé- en openbare ruimtes. Met name de erfafscheidingen, de inrichting van de voortuinen en het gebruik van de gemeenschappelijke buitenruimte verdienen een nadere uitwerking. De commissie adviseert om hiervoor duidelijke uitgangspunten of spelregels op te stellen, zodat de ruimtelijke kwaliteit op lange termijn behouden blijft.

Tot slot adviseert de commissie om alvast na te denken over een integrale oplossing voor zonwering. Hiermee kan worden voorkomen dat in de toekomst een grote verscheidenheid aan individuele oplossingen ontstaat die afbreuk doet aan de architectonische samenhang van het complex.

<u>Conclusie</u>
De commissie heeft waardering voor het woonconcept en is positief over het ontwerp. Met aandacht voor bovenstaande punten zie de commissie de verdere uitwerking van het plan met vertrouwen tegemoet.

Dossiernummer	:	2026W1041			
Locatie	:	**Dreijenlaan**			
Omschrijving	:	Bouwen van 23 huurwoningen en 57 koopwoningen			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	3

De commissie heeft kennisgenomen van de aangepaste stukken die naar aanleiding van de eerdere adviezen het daaropvolgende mandaatoverleg zijn aangeleverd. De initiatiefnemer heeft daarbij inzichtelijk gemaakt op welke wijze invulling is gegeven aan de eerder gemaakte opmerkingen. De commissie constateert dat met name op architectonisch vlak belangrijke verbeteringen zijn doorgevoerd en kan instemmen met de voorgestelde architectuur.

Ten aanzien van het inrichtingsplan constateert de commissie dat veel werk is verzet en dat enkele onderdelen zijn verbeterd. Tegelijkertijd blijft de commissie twijfels houden over een aantal fundamentele aspecten van de openbare ruimte. Daarbij verwijst de commissie onder meer naar de Wageningse ambitie om wijken vorm te geven volgens het STOEP-principe, waarbij voetgangers, fietsers en openbaar vervoer prioriteit krijgen boven gemotoriseerd verkeer.

De commissie is van oordeel dat deze ambitie in de huidige uitwerking nog onvoldoende consequent is vertaald in het plan. Op meerdere plaatsen ontbreekt een heldere en logische structuur voor voetgangers en fietsers. Zo ontbreekt langs delen van de Dreijenlaan een duidelijke wandelroute, terwijl juist een voetpad aan de noordzijde van de weg voor de hand zou liggen. Ook wordt onvoldoende duidelijk gekozen tussen een situatie met of zonder trottoirs, waardoor op sommige plaatsen onduidelijkheid ontstaat over de verkeerssituatie en de ruimtelijke inrichting.

Daarnaast constateert de commissie dat een aantal eerder gemaakte opmerkingen niet of slechts gedeeltelijk is verwerkt. Zo blijven enkele fietsparkeerplaatsen op locaties liggen die kunnen stimuleren dat fietsers gebruik maken van voetpaden. Ook wordt geadviseerd om het voorgestelde rode asfalt te vervangen door rode klinkerverharding, zodat de materialisatie beter aansluit bij de gewenste uitstraling van het gebied.

Verder vraagt de commissie aandacht voor de situering van de achtertuinen van de woningen aan de noordzijde van het plan. Deze liggen aanzienlijk lager dan de aangrenzende parkeerplaatsen. Onduidelijk is nog hoe deze hoogteverschillen worden opgelost en welke ruimtelijke kwaliteit daardoor ontstaat. Indien hier een keerwand noodzakelijk blijkt te zijn, adviseert de commissie deze zorgvuldig vorm te geven en waar mogelijk met groen te verzachten.

Ook de voorgestelde speelplek overtuigt de commissie nog onvoldoende. In de huidige opzet lijkt deze vooral te bestaan uit een beperkte verblijfsruimte nabij een parkeerterrein. De commissie mist hier de kwaliteit en verblijfwaarde die passend zou zijn bij de oorspronkelijke ambities van het plan.

De commissie constateert dan ook dat het verschil tussen de oorspronkelijk uitgesproken ambities en de uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte aanzienlijk is gebleven. Vanuit haar deskundigheid op het gebied van stedenbouw en openbare ruimte voorziet de commissie dat een aantal van de huidige keuzes op termijn aanleiding kan geven tot klachten of knelpunten in het dagelijks gebruik van de wijk.

Tegelijkertijd realiseert de commissie zich dat het plan zich inmiddels in een vergevorderd stadium bevindt, dat de woningen reeds zijn verkocht en dat de gemeente kan instemmen met het voorliggende inrichtingsplan. De commissie heeft daarom uitvoerig besproken of een negatief advies op zijn plaats zou zijn. Alles afwegende besluit de commissie daar niet toe over te gaan.

<u>Conclusie</u>
De commissie gaat schoorvoetend akkoord met het voorliggende plan. Hoewel de architectonische uitwerking inmiddels akkoord is, blijft de commissie bedenkingen houden bij onderdelen van het inrichtingsplan en de vertaling van de oorspronkelijke ambities naar de openbare ruimte. De commissie doet daarom een dringende aanbeveling om de genoemde aandachtspunten, met name op het gebied van voetgangersstructuur, verkeersveiligheid, verblijfskwaliteit, speelvoorzieningen en de uitwerking van hoogteverschillen, alsnog zoveel mogelijk in de verdere uitvoering van het plan mee te nemen.

Dossiernummer	:	2026W1841			
Locatie	:	**Betsy van Goorstraat**			
Omschrijving	:	Bouwen van een bedrijfspand (Callic)			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	3

De commissie heeft kennisgenomen van de aangepaste stukken voor de nieuwbouw van een bedrijfspand aan de Betsy van Goorstraat. De initiatiefnemer heeft toegelicht op welke wijze invulling is gegeven aan de eerder gemaakte opmerkingen. De commissie constateert dat op veel onderdelen verbeteringen zijn doorgevoerd en dat een deel van de eerder geadviseerde aanpassingen is verwerkt. Met name de uitwerking van de fietsenberging en de verdere vergroening van het plan worden positief beoordeeld. Het voorstel voor de overkapte fietsenstalling met begroeid gaashekwerk is akkoord.

Ten aanzien van de architectuur blijft de commissie echter van oordeel dat de gevel van de bedrijfshal aan de zijde van de Betsy van Goorstraat nog onvoldoende representatief is uitgewerkt.

De toepassing van onbehandelde fijnbezaagde Douglas gevelbekleding blijft naar het oordeel van de commissie te vlak en te eenvoudig voor een beeldbepalende straatgevel.

De commissie adviseert daarom om meer plasticiteit en diepte in deze gevel aan te brengen. Dit hoeft niet te gebeuren door extra gevelopeningen toe te voegen. Gedacht kan worden aan een meer gelaagde gevelcompositie, bijvoorbeeld door afwisseling tussen verticale planken en verticale regels. Ook het toepassen van verschillende houtsoorten of houtafwerkingen kan bijdragen aan een rijker en representatiever gevelbeeld. De commissie benadrukt dat de architectonische kwaliteit van deze gevel zelfstandig voldoende overtuigend moet zijn en niet hoofdzakelijk afhankelijk mag worden gemaakt van gevelbegroeiing. Begroeiing is immers seizoensafhankelijk, terwijl de gevel gedurende het gehele jaar zichtbaar blijft.

Met betrekking tot het inrichtingsplan constateert de commissie dat weliswaar enkele verbeteringen zijn aangebracht, maar dat de groene inrichting nog onvoldoende inzichtelijk is gemaakt. Met name de aanduiding "groenstrook met inheemse beplanting" is naar het oordeel van de commissie nog te algemeen en biedt onvoldoende inzicht in de uiteindelijke uitstraling en kwaliteit van het terrein. De commissie adviseert daarom om alsnog een schetsontwerp van de terreininrichting op te stellen, inclusief een beplantingsplan waarin de beoogde groenstructuur nader wordt uitgewerkt. Het definitieve inrichtingsplan dient vervolgens ter goedkeuring aan de commissie te worden voorgelegd.

Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met het plan, onder de volgende voorwaarden:
- de gevel aan de zijde van de Betsy van Goorstraat wordt verder verfijnd en voorzien van meer plasticiteit en architectonische gelaagdheid;
- een nader uitgewerkt inrichtings- en beplantingsplan wordt opgesteld en ter goedkeuring aan de commissie voorgelegd;

Met inachtneming van deze voorwaarden ziet de commissie voldoende perspectief voor een positief eindadvies.

Dossiernummer	:	2026W2065			
Locatie	:	**Bevrijdingsstraat 15a**			
Omschrijving	:	Plaatsen uitbouw/serre en opsplitsen bovenwoning			
Bijzonderheden	:	-	Beoordeling nr.	:	1

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

2.0 Mandaatcommissie

Dossiernummer	:	2026VP0286

Locatie	:	**Generaal Foulkesweg 79**			
Omschrijving	:	Het (zacht) splitsen van de begane grond en verdiepingsvloer			
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	:	3

De commissie heeft kennisgenomen van de nadere uitwerking van het plan voor de bouwkundige splitsing van de woning aan de Generaal Foulkesweg 79. Daarbij zijn aanvullende detailtekeningen aangeleverd, met name ten aanzien van de benodigde vloeropbouw voor brandveiligheid en geluidsisolatie. Ook is het eerdere advies over het terugbrengen van het aantal puien in het trappenhuis verwerkt; de tweede pui op de verdieping is komen te vervallen. De commissie waardeert deze aanpassing.

De commissie kan zich in hoofdlijnen vinden in de voorgestelde aanpak voor de vloeropbouw. Positief is dat gezocht is naar een oplossing waarbij de gevolgen voor de monumentale onderdelen zoveel mogelijk worden beperkt. De commissie heeft daarbij de voorkeur voor de variant met de meest beperkte vloeropbouw, omdat hiermee de aantasting van historische plinten, neuten, kozijnen en deuren minimaal blijft.

Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie nog aandacht voor de detaillering rondom de deuren en de overgang naar de nieuwe vloeropbouw. Specifiek bestaat zorg over situaties waarbij uitsluitend aan de onderzijde van deuren materiaal wordt verwijderd. Het verlagen van de deuren met circa 16 mm heeft een duidelijke invloed op de verhouding van de onderregel en dient daarom zorgvuldig te worden uitgewerkt. De commissie vindt deze oplossing echter niet onacceptabel acht.

Daarnaast benadrukt de commissie dat bestaande dorpels behouden en waar nodig teruggeplaatst dienen te worden. Ook adviseert de commissie om in de ruimten waar de vloeropbouw wordt aangepast, niet alleen de bestaande plinten maar waar mogelijk ook de aanwezige architraven en neuten te handhaven, zodat het monumentale interieur zoveel mogelijk intact blijft.

<u>Conclusie</u>
De commissie kan instemmen met het voorliggende conceptverzoek. De hoofdopzet en de voorgestelde werkwijze worden als zorgvuldig beoordeeld en de eerder gemaakte opmerkingen zijn grotendeels verwerkt. Bij de definitieve vergunningaanvraag ziet de commissie graag de verdere detaillering van de vloeropbouw, de aansluiting bij deuren en dorpels en de uitwerking van de monumentale interieuronderdelen tegemoet. De commissie ziet de verdere uitwerking van het plan met vertrouwen tegemoet.

Dossiernummer	:	2026W0535			
Locatie	:	**5 Mei Plein 13**			
Omschrijving	:	Hat aanpassen van het bijgebouw en luchtkanaal			
Bijzonderheden	:	Rijksmonument	Beoordeling nr.	:	2

De commissie heeft kennisgenomen van de aangepaste aanvraag voor het rijksmonument aan 5 Mei Plein 13. Het plan betreft een verdere uitwerking van de eerder besproken aanpassing van het bijgebouw en de luchttoevoer ten behoeve van de restaurantfunctie. De architect heeft het plan nader toegelicht en daarbij aangegeven dat het luchtkanaal noodzakelijk is voor een voldoende luchttoevoer van de installaties. De diameter van het kanaal is daarbij vergroot naar circa 400 mm om aan de technische eisen te kunnen voldoen.

De commissie constateert dat het bijgebouw in de huidige situatie dichter tegen de achtergevel van het monument staat dan oorspronkelijk beoogd. Vanuit monumentenoogpunt wordt dit betreurd. Bij de eerdere beoordeling was juist het uitgangspunt dat het bijgebouw zoveel mogelijk los van het

hoofdgebouw zou blijven, zodat de achtergevel als zelfstandig onderdeel van het monument beleefbaar blijft. Tegelijkertijd begrijpt de commissie, op basis van de gegeven toelichting, dat er voor de luchttoevoer beperkte technische alternatieven beschikbaar zijn dan de getekende buis.

De commissie heeft gevraagd of een minder opvallende oplossing, zoals een rooster in de gevel, mogelijk zou zijn. Uit de toelichting blijkt echter dat dit technisch niet haalbaar is vanwege de kans op inregenen en aanzuigen van vocht. Hoewel de gekozen oplossing niet de voorkeur heeft, acht de commissie deze uiteindelijk niet onacceptabel.

Ten aanzien van de voorgestelde zonnepanelen staat de commissie in beginsel positief tegenover verduurzamingsmaatregelen. De voorgestelde panelen liggen echter zeer dicht tegen de randen van het dakvlak aan, waardoor het pannendak visueel nauwelijks nog beleefbaar blijft. Dit doet afbreuk aan het karakter van het dakvlak. De commissie adviseert daarom te onderzoeken of kleinere panelen kunnen worden toegepast. Indien zonnepanelen worden toegepast, dienen deze in ieder geval te worden uitgevoerd als volledig zwarte (all-black) panelen met een matte afwerking.

Conclusie
De commissie kan instemmen met de voorgestelde aanpassingen aan het bijgebouw en de luchttoevoer, ondanks de blijvende zorg dat het bijgebouw visueel te dicht op het monument staat. De gekozen oplossing wordt niet als ideaal beschouwd, maar is gelet op de technische randvoorwaarden aanvaardbaar.

Ten aanzien van de zonnepanelen adviseert de commissie om de maatvoering en positionering nader te onderzoeken, waarbij de voorkeur uitgaat naar kleinere panelen zodat het dakvlak beter beleefbaar blijft. Voorwaarde daarbij is dat de panelen worden uitgevoerd als all-black zonnepanelen met een matte afwerking.

Dossiernummer	:	2026W1403			
Locatie	:	**Emmapark 23**			
Omschrijving	:	Interne verbouwing, samenvoegen keuken en woonkamer			
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	:	3

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

Dossiernummer	:	2026W2170			
Locatie	:	**Markt 16**			
Omschrijving	:	Herstellen/renoveren van het pand na brand			
Bijzonderheden	:	Gemeentelijk monument	Beoordeling nr.	:	1

De commissie heeft kennisgenomen van de voorgenomen interne verbouwing van het gemeentelijk monument aan Markt 16 naar aanleiding van de brand die het pand heeft getroffen. De eigenaren zijn aanwezig bij de vergadering en geven een korte toelichting op het plan. De commissie spreekt haar medeleven uit met de eigenaren en heeft waardering voor de inzet om het pand te herstellen en opnieuw in gebruik te nemen.

Op hoofdlijnen kan de commissie instemmen met de voorgestelde ingrepen. Uit de toelichting en de aangeleverde stukken blijkt dat de werkzaamheden voornamelijk zijn gericht op herstel van brandschade, verbetering van de brandveiligheid en een nieuwe inrichting van het restaurant. De commissie heeft geen principiële bezwaren tegen de voorgestelde aanpassingen, waaronder de wijzigingen in de tussenwand en het toevoegen van extra openingen. Ook kan de commissie zich

vinden in het principe om voormalige gevelopeningen in de historische binnengevel weer afleesbaar te maken door middel van raamopeningen met borstweringen.

Voor een definitieve monumentale beoordeling constateert de commissie echter dat de aangeleverde tekeningen nog onvoldoende duidelijkheid bieden. De huidige tekeningen geven niet volledig en eenduidig weer hoe de situatie vóór de brand was en welke wijzigingen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Tijdens de bespreking is bovendien gebleken dat de feitelijke situatie en de voorgenomen werkzaamheden niet op alle punten overeenkomen met de aangeleverde tekeningen.

De commissie benadrukt dat haar beoordeling niet primair betrekking heeft op de esthetische kwaliteit van het interieurontwerp, maar op de vraag of monumentale waarden worden aangetast. Om dit zorgvuldig te kunnen beoordelen is een correcte en volledige weergave van zowel de bestaande als de nieuwe situatie noodzakelijk. Daarbij dient duidelijk zichtbaar te zijn welke gevelopeningen worden gewijzigd, welke onderdelen worden gehandhaafd en hoe de bouwkundige ingrepen worden uitgevoerd.

Conclusie
De commissie kan instemmen met de voorgestelde ingrepen en heeft op hoofdlijnen geen bezwaren tegen de voorgenomen aanpassingen. Voor een definitieve goedkeuring dienen echter eerst aangepaste tekeningen te worden aangeleverd waarin de bestaande situatie (vóór de brand) en de nieuwe situatie correct zijn weergegeven. Op basis van deze aangepaste stukken kan vervolgens een definitieve beoordeling plaatsvinden.

3.0 Notulen van de vorige vergadering

De commissie constateert dat bij binnenstedelijke transformatie- en herontwikkelingsopgaven regelmatig nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen bestaande gebouwen. Hoewel dergelijke plannen vaak passen binnen het Omgevingsplan en voldoen aan de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), merkt de commissie dat de feitelijke woonkwaliteit niet altijd op een voldoende niveau ligt.

De commissie vindt dit een zorgelijke ontwikkeling en beveelt de gemeente aan te onderzoeken of er, aanvullend op de planologische en bouwtechnische toetsing, structureel aandacht kan worden besteed aan de beoordeling van de woonkwaliteit van dergelijke plannen. Daarbij kan gedacht worden aan betrokkenheid van de afdeling Wonen. Dit zijn tevens de typen plannen waarvoor de Woon Advies Commissie (WAC) waardevolle input zou kunnen leveren, hoewel deze commissie geen formele adviesstatus heeft.

Met inachtneming van bovenstaand punt van aandacht wordt het verslag van de vergadering van 12 oktober 2026 akkoord bevonden.

4.0 Algemeen

De volgende vergadering van de commissie zal worden gehouden op 2 november 2026.

De Commissie Omgevingskwaliteit Wageningen,
Namens deze,

Dhr. J. (Johan) Cornelis
secretaris