

Aan het college van B&W
Postbus 1
6700 AA Wageningen

Betreft: advies TAWÉ Grintweg 277

Wageningen, 1 maart 2022

Geacht College,

De Territoriale Adviescommissie Wageningse Eng (TAWÉ) heeft op 21 februari 2022 in haar vergadering met de heer Ulrik Yntema gesproken over de wijzigingen in het plan op het perceel Grintweg 277.

Projectomschrijving:

Het initiatief omvat de volgende aspecten:

- Fietspad (en wandelpad): tussen Grintweg en Born Oost – 3.5 m breedte;
- Opwaardering erf: sloop bijgebouwen + verharding achtererf;
- Realisatie bijgebouwen: kas voor kookworkshops, 2 kamers B&B en 2 kamers studentenhuisvesting;
- Doorzicht over weideperceel: behouden en versterken;
- Filteren zicht: op voorzieningengebouw Born Oost;
- Bouwkavel Noordwesthoek: 1 woning;
- Woning achterop erf gaat op in landschap: hoog ambitieniveau;
- Ontsluiting via Houtwal; 2x openbaar parkeren (compenseren).

Het doel van de wijziging is om naast de al veel eerder aangevraagde functiewijziging op het perceel (kas voor kookworkshops, 2 kamers B&B en 2 kamers studentenhuisvesting) via het perceel een fietsverbinding te realiseren voor de ontsluiting van Born Oost en de rest van de campus met de snelfietsroute Grintweg. In ruil voor deze verbinding vraagt de eigenaar een bouwmogelijkheid voor 1 extra woning.

Toetsing aan geldend bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is de locatie bestemd als Wonen-1. Aan de woning is een bouwvlak toegekend. Aan de tuin en verspreid liggende bijgebouwen zijn aangeduid met de bestemming Agrarisch met waarden – Stadsrandgebied. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. De ontwikkeling past daarmee niet geheel in het huidige bestemmingsplan maar past in principe wel in het concept-ontwerpbestemmingsplan Buitengebied (eerste herziening), mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in de regels.

Toetsing aan de visie op de Wageningse Eng

- Ten aanzien van het uitbreiden van de woonfunctie kan aangegeven worden dat deze past binnen de uitgangspunten van de Visie op de Wageningse Eng. Een aantal bestaande bouwwerken wordt gesloopt en vervangen, er komt één woning bij. Met de bouw van een extra woning zal de totale oppervlakte aan bebouwing worden vergroot ten opzichte van de huidige situatie.
- Het perceel is gelegen binnen het dynamisch lint. Er zijn mogelijkheden voor bepaalde ontwikkelingen omdat een groot deel van dit gebied buiten het Nationaal Landschap ligt.

De overwegingen van de TAWÉ zijn:

Het perceel ligt in het dynamisch lint en daardoor zijn er meer ontwikkelingen mogelijk. De TAWÉ is akkoord met de voorliggende wijzigingen in het plan. Echter, de TAWÉ wilt nog wel de volgende kanttekeningen maken:

- Het totaalplan voor het erf is niet erg overtuigend. De schaal en aard van de nieuwe woning is van een totaal andere orde dan de schaal en aard van de oude bebouwing. Daarom verdient het oude erf een steviger beplantingsplan, waarin de erfbeplanting het totaal van de oude gebouwen en de (nieuwe) bijgebouwen verbindt.
- De TAWÉ benadrukt het belang van het behouden van openheid langs het fietspad en het handhaven van de zichtlijnen.

- De TAWE adviseert om de beplanting aan de zuidkant van het erf door te trekken zodat het hele erf wordt omsloten. De bijgebouwen kunnen hierbij achter de beplanting worden geplaatst. Dit zorgt ervoor dat het erf meer als één geheel wordt gezien.
- Op het erf worden meerdere bijgebouwen geplaatst tussen de nieuw te bouwen woning en de oude woning aan de Grintweg. De TAWE voorziet het risico dat het erf hierdoor een rommelige uitstraling krijgt. We vragen om nogmaals goed te kijken naar de plaatsing van deze bijgebouwen en eventueel te komen met een nieuw voorstel.
- Zoals benoemd in het vorige advies vindt de TAWE de voorliggende ontwerpen voor de bijgebouwen | een bonte verzameling van archetypen. In de samenstelling van de diverse gebouwen zit weinig samenhang. De TAWE zou de aanvragers willen uitdagen om te zoeken naar meer eenheid. Daarnaast zou de TAWE het waarderen wanneer de architectuur meer afgestemd wordt op de historie en de context van het perceel en de Eng.

Met vriendelijke groet namens de TAWE,

Theo Wanders