Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Vaststelling Beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost

Opsteller	Paul Goedknegt	**Collegebesluit**	14 september 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	20 oktober 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Voor het nieuwe ontwikkelingsgebied De Stelt zijn richtinggevende ambities geformuleerd, op basis van een integrale afweging van de belangrijkste (ruimtelijke) facetten. Daarnaast zijn door middel van het voorliggende “Beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost” de karakteristieken van het ontwikkelingsgebied De Stelt-Oost beschreven en verbeeld. Dit om ruimtelijke ontwikkelingen te begeleiden en te stimuleren.

Voorstel
1. Het beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost vast te stellen.

Aanleiding
In de Ontwikkelingsstrategie Waalsprong van april 2013 was de start van de ontwikkeling van De Stelt Noord voorzien in 2013, De Stelt Zuid in 2018 en De Stelt-Oost uiterlijk vóór 2023 . In het ambitiedocument De Stelt zijn op hoofdlijnen een breed scala aan ontwikkelingsmogelijkheden geschetst. De gemeenteraad heeft op basis van het ambitiedocument ruimte gegeven voor de ontwikkeling van een woonmilieu wat zoveel mogelijk aansluit op zijn omgeving met bijbehorende karakteristieken.
Voor het nieuwe ontwikkelingsgebied De Stelt zijn richtinggevende ambities geformuleerd, op basis van een integrale afweging van de belangrijkste (ruimtelijke) facetten. Daarnaast zijn door middel van het voorliggende “Beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost” de karakteristieken van het ontwikkelingsgebied De Stelt-Oost beschreven en verbeeld. Dit om ruimtelijke ontwikkelingen te begeleiden en te stimuleren.
Het ontwerp-beeldkwaliteitplan heeft (samen met het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost) van 29 april t/m 9 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn er 7 zienswijzen ingediend, waarvan 1 ook tegen het beeldkwaliteitplan, die van een beoordeling zijn voorzien in de zienswijzennota.

Beoogde impact
Dit beeldkwaliteitplan vormt de basis voor de verdere planuitwerking van het ontwikkelingsgebied De Stelt-Oost. Het beeldkwaliteitplan beschrijft en verbeeld de criteria voor het creëren van een ontspannen woonmilieu waarbij de landschappelijke karakteristieken van het gebied overeind blijven en / of versterkt worden.

Argumenten
1.1 Het Ambitiedocument De Stelt voorziet niet in het aspect beeldkwaliteit en de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit is onvoldoende uitgewerkt.
De ruimtelijke visie voor het gebied moet recht doen aan de positie van het ontwikkelingsgebied De Stelt-Oost als representatieve zichtlocatie gelegen aan de dijk

en de Waal . Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt het beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost, in formele zin het gestelde in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit waar deze eisen stelt aan de inpassing en verschijningsvorm van gebouwen. Daar waar het beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost niet in voorziet, blijft de Uitwerkingsnota van kracht.

1.2 *Het beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost is een toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong.*
Het RKT Waalsprong zal het "Beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost" als toetsingskader gebruiken. In inhoudelijke zin is het Beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau.

1.3 *Beeldkwaliteitplannen dienen een meer globaal karakter te hebben*.
Beeldkwaliteitplannen dienen een meer globaal karakter te hebben, waarbij de essentiële kenmerken meer op hoofdlijnen worden beschreven. Deze manier van beschrijven en vastleggen van de essentiële kenmerken voor een gebied, sluit meer aan bij de ontwikkelingsstrategie Waalsprong (2013) die uitgaat van een meer organische en vraaggerichte gebiedsontwikkeling.

1.4 *Het beeldkwaliteitplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.*
Het uit te werken plan in de gebiedsontwikkeling De Stelt-Oost is bereikbaar voor mensen in een rolstoel.

1.5 *Het beeldkwaliteitplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.*
Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en bij voorkeur een klimaat neutrale energievoorziening dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Het ontspannen woonmilieu is gebaseerd op de landschappelijke onderlegger waarbij een klimaat adaptieve inrichting van de openbare ruimte het uitgangspunt is. Dit vormen criteria bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de gebiedsontwikkeling De Stelt-Oost.

1.6 *De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het beeldkwaliteitplan en geven geen aanleiding om de beeldkwaliteitplanprocedure stop te zetten.*
Tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend, waarvan 1 ook tegen het beeldkwaliteitplan. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling in de zienswijzennota. De zienswijze tegen het beeldkwaliteitplan heeft niet geleid tot aanpassingen. Het beeldkwaliteitplan is nu gereed voor vaststelling.

Kanttekeningen

1.1 *Het beeldkwaliteitplan De Stelt -Oost is een inspiratiedocument.*
Het beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost is behalve toetsingskader ook een inspiratiedocument voor partijen (zoals ontwikkelaar(s) en architect(en) betrokken bij de ontwikkeling van het gebied en de verschillende functies daar in. Het beeldkwaliteitplan is een hulpmiddel om de geschetste verschijning en identiteit voor een langere periode met een aantal verschillende actoren vast te kunnen houden en daadwerkelijk te realiseren. Dit betekent niet dat het een compleet dichtgetimmerd document is. Het beeldkwaliteitplan biedt voor het functionele programma ruimte voor doorontwikkeling en groeiende inzichten. Het is een gereedschapskist met hulpmiddelen voor een eindproduct.

1.2 *Het beeldkwaliteitplan is gedeeltelijk parallel aan de opstelling van het bestemmingsplan opgesteld.*
De gekozen procedures voor de inpassing van een ontspannen woonmilieu in De Stelt-Oost worden parallel uitgewerkt en vastgesteld. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan parallel aan de bouwplanontwikkeling van De Stelt-Oost zijn opgesteld.

Voor het gebied is primair een ruimtelijke visie en een landschappelijke (hoofd) structuur opgesteld. Deze vormt het kader voor de inpassing van de bebouwing waarvoor algemene en gebiedsgerichte beeldkenmerken zijn opgesteld. Dit nog niet vastgestelde beeldkwaliteitplan is voorbesproken en afgestemd met het RKT Waalsprong om daarna het woningbouwplan te kunnen beoordelen binnen de context van de ruimtelijke visie, de landschappelijk structuur en de beeldkenmerken.

Financiën
Het beeldkwaliteitplan heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Met dit besluit worden geen (nieuwe) financiële verplichtingen aangegaan. De kosten voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan komen ten laste van de grondexploitatie Waalsprong.

Vervolg
Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad overeenkomstig artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open overeenkomstig artikel 8:3 Awb.
Na vaststelling door uw raad zal het beeldkwaliteitplan de regels uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit vervangen.

Bijlagen
1. Beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost