

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan Dijkzone 5, 7 en 8

Opsteller	Angela van Horrik	Collegebesluit	10 december 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	19 februari 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Op 26 juni 2019 heeft uw raad het bestemmingsplan Nijmegen Dijkzone - Hof van Holland vastgesteld. Dit bestemmingsplan in de Waalsprong maakt het mogelijk om in binnendijs gelegen gebied woningbouw te realiseren. Dit bestemmingsplan en het toen tegelijkertijd vastgestelde Beeldkwaliteitsplan waren beide globaal. Momenteel werken wij voor dijkzone 5, 7 en 8 plannen uit voor de verkoop van vrije kavels. Voor deze locatie geldt, vanwege zijn bijzondere ligging en vanwege het omliggende landschap, het hoogste toetsingsniveau voor beeldkwaliteit. Om de gewenste kwaliteit ook gerealiseerd te krijgen is een juridische borging nodig door middel van een door uw raad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan.

Voorstel

1. Het Beeldkwaliteitsplan Dijkzone 5, 7 en 8 vast te stellen:
 - Het Beeldkwaliteitsplan betreft een landschappelijk wonen concept.
 - Het gaat om 28 woningen in de Dijkzone 5,7 en 8
 - Het landschap is de hoofdzaak, woningen zijn te gast door de relatief kleine kavels
 - De woningen hebben een relatief kleine tuin
 - Het landschap is gemeenschappelijk in eigendom van de bewoners
 - De eisen aan de beeldkwaliteit zijn hoog

Aanleiding

Recent is gestart met de verkoop van vrije kavels in de velden 5, 7 en 8 van de dijkzone, gelegen direct ten oosten van fort Oud Lent, aan weerszijden van het appartementengebouw Loyd.



Er zijn kavelpaspoorten opgesteld met (onder andere) randvoorwaarden en eisen voor de woningontwerpen. Om deze randvoorwaarden en eisen juridisch-planologisch te borgen,

is voor wat betreft randvoorwaarden en eisen die gaan over beeldkwaliteit een door de raad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan nodig.

Op 26 juni 2019 is door uw raad het bestemmingsplan Nijmegen Dijkzone Hof van Holland vastgesteld met bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Dit globale bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in de Waalsprong maakt het mogelijk om in binnendijs gelegen gebied woningbouw te realiseren maar borgt niet het hoge kwaliteitsniveau dat op deze in het oog springende locatie gewenst is.

De verkoop van de kavels in veld 7 is gestart en binnenkort komen ook de vrije kavels in veld 5 en 8 op de markt. Het is dus nu zorg het toetsingskader voor de Omgevingsvergunningverlening op orde te hebben. Er zijn dus weliswaar kavelpaspoorten opgesteld om richting aan de woningontwerpen te geven maar deze zijn alleen privaatrechtelijk bindend. Dit is niet voldoende om een Omgevingsvergunning te toetsen op beeldkwaliteit want dat is een bestuursrechtelijk kader. Om deze toets mogelijk te maken is een door de raad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan nodig.

Ook is een aanpassing van het Bestemmingsplan Nijmegen Dijkzone Hof van Holland nodig. Ook is een aanpassing van het Bestemmingsplan Nijmegen Dijkzone Hof van Holland nodig. Deze aanpassingen staan niet in de door de raad vastgestelde lijst van bindend advies zodat het college hiervoor bevoegd is.

Beoogde impact

We willen dat iedere Nijmegenaar kan wonen in een fijne wijk met voldoende groen en voorzieningen en goede bereikbaarheid. Hiertoe voltooien we de Waalsprong.

Doelenboom:

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambities:

- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.
- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

Doelen:

- We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.

Argumenten

- 1.1 *Met het Beeldkwaliteitsplan Dijkzone willen we de kwaliteit van het ontwerp voor dit gebied zodanig vastleggen dat juridisch geborgd is dat de kopers van de kavels deze ook gaan realiseren op hun kavel.*

De uitwerking van de locatie is gebaseerd op het concept van landschappelijk wonen. De woningen zijn te gast in het landschap, duurzaam en met een maatschappelijk collectief

waarbij de kopers een relatief kleine kavel kopen met relatief weinig tuin in een gemeenschappelijk landschap. Dit landschap wordt collectieve eigendom van de vereniging van eigenaren en wordt door de gemeente aangelegd. De kwaliteitseisen aan zowel de woningen als het landschap zijn hier vanwege de bijzondere omgeving hoog. Middels een aanvulling op het vigerende beeldkwaliteitsplan borgen we de gewenste kwaliteit publiekrechtelijk.

De kavelpaspoorten die zijn opgenomen als bijlage bij het Beeldkwaliteitsplan zijn afgestemd op het aanvullende Beeldkwaliteitsplan Dijkzone 5, 7 en 8 en zullen deel gaan uitmaken van de koopovereenkomst die wordt afgesloten tussen de gemeente en de kopers. De potentiële kopers zijn op de hoogte gesteld van de inhoud van de kavelpaspoorten.

- 1.2 *Voor de locatie geldt het toetsingsniveau “bijzonder” en “bijzonder (beeldbepalende stedelijke (water)weg” uit de Uitwerkingnota Beeldkwaliteit. Dit zijn de twee hoogste toetsingsniveaus binnen de gemeente, die gebruikt worden voor gebieden waar de gemeente hoge ambities heeft ten aanzien van de ontwikkelen beeldkwaliteit.*

Bij dit hoge ambitieniveau kan niet volstaan worden met de globale vastgestelde beeldkwaliteit uit 2019. Dat is onvoldoende om de gewenste kwaliteit te realiseren én te borgen.

- 1.3 *Het vigerende beeldkwaliteitsplan voor deze locatie is te globaal en vormt niet het toetsingskader dat we wensen op deze locatie. Om die reden is een meer op de gewenste kwaliteit toegesneden beeldkwaliteitsplan nodig. Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) heeft het Beeldkwaliteitsplan getoetst en bruikbaar bevonden. Het RKT zal het Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader gebruiken bij de beoordeling van de woningontwerpen van de kopers van de kavels.*

Er is gewerkt aan het waarmaken van deze ambitie in een landschappelijke uitwerking en een stedenbouwkundig concept. Het concept landschappelijk wonen en de stedenbouwkundige opzet zijn voorgelegd aan het Ruimtelijke Kwaliteitsteam Waalsprong. Het Ruimtelijke Kwaliteitsteam heeft veel waardering voor het Beeldkwaliteitsplan en voor de uitwerking van het inrichtingsplan en de uitgangspunten voor de beeldregie en de materialisering.

Kanttekeningen

1. *De maatvoering van de voorziene ontwikkeling is in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan. De gemeente kan middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) afwijken van het omgevingsplan. Dat kan leiden tot bezwaar en beroep*

Het (tijdelijke) omgevingsplan maakt de gewenste ontwikkeling niet helemaal mogelijk zoals het huidige beeldkwaliteitsplan de gewenste kwaliteit niet borgt. Vandaar dat het college middels een bopa zorg wil gaan dragen dat de woningen wel conform de beeldkwaliteitseisen gebouwd kunnen worden (zo is bijvoorbeeld een aanpassing van de goothoogte van 7 naar 11 meter nodig zodat gebouwd mag worden met twee en een halve etage zonder kap).

De bopa is in deze een bevoegdheid van het college. Deze bopa staat niet in het Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) zoals de raad die heeft vastgesteld. Tezijntijd zal de bopa in het omgevingsplan

worden opgenomen. Tegen de bopa staat de mogelijkheid open bezwaar en beroep aan te tekenen hetgeen tot vertraging zou kunnen leiden.

2. *Fatale termijn*

Doordat de kopers nu bezig zijn met ontwerpen is vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan op zo kort mogelijke termijn van groot belang. Er is anders geen mogelijkheid om de aanvraag van de omgevingsvergunning de bouwplannen aan de gewenste beeldkwaliteit te toetsen. Dit zou betekenen dat bouwplannen met mindere kwaliteit vergund zouden moeten worden.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Vervolg

Na vaststelling door de raad van het Beeldkwaliteitsplan kunnen kopers een Omgevingsvergunning aanvragen. De toetsing daarvan kan plaatsvinden aan het aanvullende Beeldkwaliteitsplan voor de velden 5, 7 en 8.

De daarbij horende kavelpaspoorten zoals opgenomen in de bijlage van het Beeldkwaliteitsplan zullen onderdeel worden van de koopovereenkomst tussen gemeente en kopers.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan Dijkzone 5, 7 en 8 met vier bijlagen
 - A. Landschapsplan Dijkzone veld 5, 7 en 8
 - B. Boekje kavelpaspoorten Dijkzone veld 5
 - C. Boekje kavelpaspoorten Dijkzone veld 7
 - D. Boekje kavelpaspoorten Dijkzone veld 8