



Berg en Dalseweg 293 - 295

Locatie voormalige Montessori College

Welkom!

Agenda:

- 19:00 – 19:30: Inloop
 - Kopje koffie en evt. presentielijst invullen
 - Kennismaken en gelegenheid tot stellen van individuele vragen.
- 19:30 – 20:00: Welkomstwoord en presentatie
 - Opdrachtomschrijving (Marie Louise Verschure, opdrachtgever)
 - Planinhoud (Ilja van Soest, stedenbouwkundige)
- 20:00 – 20:30: gelegenheid tot stellen van vragen
- 20:30 – 21:00: gelegenheid tot stellen individuele vragen
- 21:00: Afsluiting avond

Opdrachtomschrijving

Marie Louise Verschure

- Opgave
- Opbrengst
- Proces (verkoopdocument)

Opdrachtomschrijving

- Opgave:
 - Gemeente afspraken met Onderwijsinstellingen
 - Hierdoor Onderwijsinstellingen nieuwe scholen
 - Gemeente koopt de vrijgekomen gronden
- Opbrengst:
 - Herontwikkeling van onderwijsterreinen moeten de kosten 'terugverdienen'
- Proces:
 - Verschillende manieren om 'op de markt' te zetten. Voor deze locatie gekozen voor verkoop terrein met voorwaarden.

Proces & planning

Selectie

- Februari: College akkoord om verkoop te starten
- Partijen melden zich uiterlijk **24 april 2018**
- Gemeente selecteert op basis van opgave (referentieprojecten, ervaring en financiële middelen)

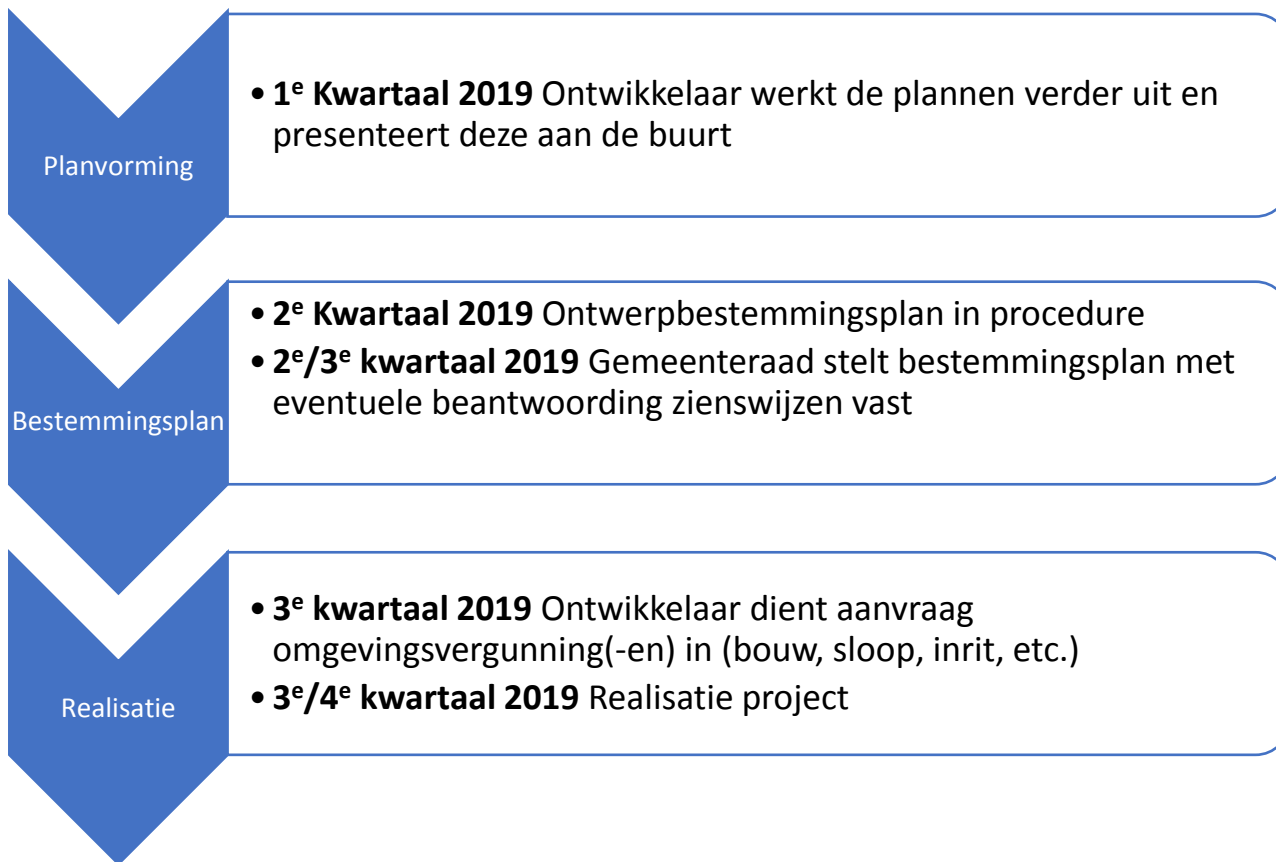
Bieding

- Geselecteerde ontwikkelaar(s) dient (dienen)bieding uiterlijk **14 september 2018** in.
- Bieding is planvoorstel én bod

Gunning

- Beoordelingsteam (gemeente en lid Commissie Beeldkwaliteit) beoordeelt de bieding(en)
- Maximaal 3 partijen > Presentatie plannen aan omwonenden in **oktober 2018**
- Bewoners mogen punten toekennen aan de plannen Besluitvorming Burgemeester & Wethouders op **1 november 2018**.

Proces & planning na gunning (globaal)



Planinhoud

Ilja van Soest

- Inleiding
- Situatie en locatie
- Analyse
- Uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit en ambities
- Eisen
- Aanvullende ambities

Inleiding

Wat ging vooraf aan verkoopdocument:

- Schetssessies gemeente t.b.v. ambitiedocument
- Marktconsulatie

Concept verbeelding als basis voor verkoopdocument:

- Meer vrijheid in ontwerpopgave
- Vastleggen wat wel/niet



Situering



Planlocatie is gesitueerd in Nijmegen Oost op:

- Rand van stedelijk gebied
- Rand van stuwwal (stedelijkgebied vs rivierenlandschap/bosrijk gebied)
- Aan uitvalsweg richting Berg en Dal

Locatie



Omgeving plangebied :

- Jeugdgevangenis en voormalige bedrijfswoning (momenteel woning)
- Buurtparkje
- Kops Plateau (archeologisch monument)

Analyse



Planlocatie:

- Geïsoleerde ligging achter terrein
- Barakken op achter terrein reeds verwijderd
- Vervuiling op achter terrein
- Hoogteverschillen

- 10 meter hoogteverschil Berg en Dalseweg en Ubbergse Veldweg
- Locatie na de oorlog gebruikt voor onklaar maken niet gesprongen explosieve
- Natuurlijk verloop afgegraven

Toelichting vigerend BP



Bestemmingsplannen

Nijmegen Oost

planstatus : vastgesteld 2013-06-26
identificatie : NL.IMRO.0268.BP13000-VG01
type plan : bestemmingsplan
naam overheid : gemeente Nijmegen
ondergrond : BP13000_GBKN20110208.dxf
IMRO-versie : IMRO2008

[Zoom naar het hele plan](#)

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Gemengd - 1
Bestemd voor: [gemengd](#)

Maatvoering
Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 40
Maximum bouwhoogte (m): 10, maximum goothoogte (m)

Bouwvlak bouwvlak

Functieaanduiding onderwijs

bekendmaking van dit plan
[Bekendmaking in Staatscourant](#)

bijlagen en verwijzingen in dit plan
[vaststellingsbesluit](#)
[regels](#)
[toelichting](#)

plannen die een relatie hebben met dit plan

- [Nijmegen Oost - 5 \(Herziening, speelveld Obrechtstraat\)](#)
- [Uitspraak Raad van State](#)
- [Facetbestemmingsplan Parkeren](#)
- [Nijmegen Oost - 5 \(Herziening, speelveld Obrechtstraat\)](#)

dossier waarin dit plan is opgenomen
[dossier NL.IMRO.0268.BP13000](#)
Status van dit dossier: **deels onherroepelijk in werking**

overige plannen op deze locatie

Wat is nu mogelijk

- Bouwhoogte 10m.
- 40% bebouwd
- Bouwen in groenstroken oost en west rand

Waarom BP herzien:

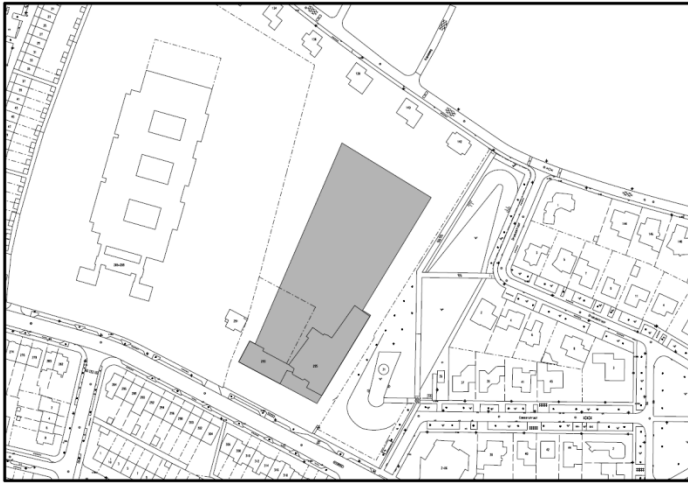
- Aanpassen vigerend bouwvlak aan
 - omliggende bebouwing en
 - bestaand groen
- Bouwhoogtes niet helder geformuleerd in relatie tot hoogteverschillen
- Uit/ inrit Ubbergseveldweg heeft woonbestemming

Ruimtelijke kwaliteit en ambities



- Creëren van groen, eigentijds en ontspannen woonmilieu.
- Het plan reageert op natuurlijke wijze op stedenbouwkundige context. (Geen aanleiding voor hoogte accent)
- 'Achterterrein' uit isolement halen.
- Relatie met oostelijk gelegen parkzone/ buurt
- Hoogteverschil terrein zichtbaar maken in ontwerp
- Groenbuffer aan zijde Hunnerberg handhaven/ versterken
- Monumentale beschermen en waardevolle bomen behouden
- Oorspronkelijke bebouwing behouden/ slopen?

Uitgangspunten vertaald naar eisen 1



Bouwvlak aangepast aan:

- Bestaande bebouwing
- Bestaand waardevol groen
- Gepaste/ constante afstand tot bestaande bebouwing Ubbergseveldweg
- Binnen bouwvlak groen verblijfsgebied van 1150 m² realiseren



Groen en tuin bestemming toegevoegd:

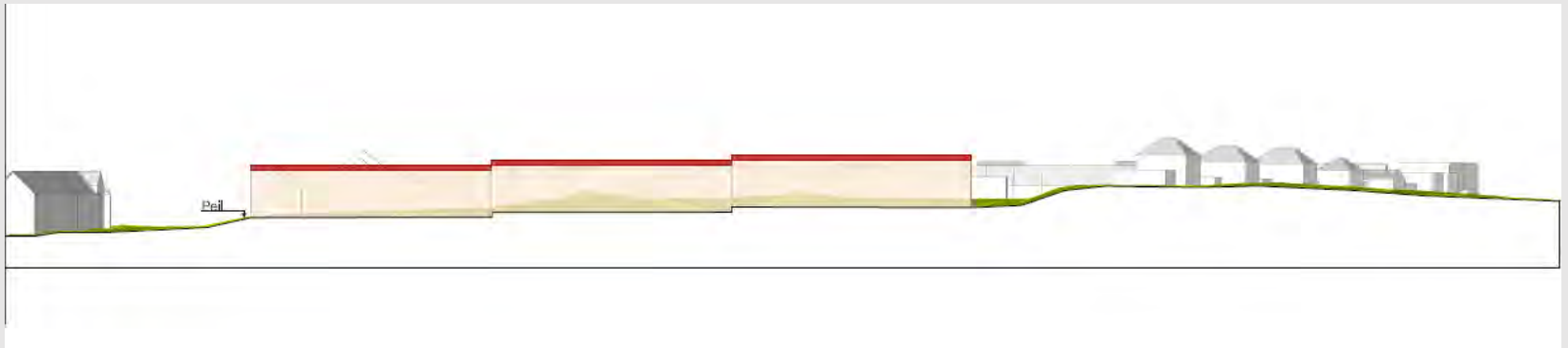
- Groene buffer westzijde behouden
- Tuin en monumentale bomen beschermd
- Groenzone oostzijde en bomen op erf grens met parkje behouden

Uitgangspunten vertaald naar eisen 2



Bouwvlak voorzien van:

- variërende bouwhoogtes afgestemd op omgeving (9/10 ; 10,5/11,5 ; 12/13 peil 0 bemeten vanaf maaiveld huidige voorgevel 293)
- op natuurlijkverloop terrein



Conceptverbeelding en overige eisen



- Bouwen binnen bouwvlak
- Bouwhoogte conform concept BP
- Binnen bouwvlak 1150 m² groen verblijfsgebied (aaneengesloten of in maximaal twee delen)
- Groenbuffer aan westzijde handhaven/versterken;
- Relatie met oostelijk gebied
- Waardevolle bomen en beeldbepalende bomen aan randen behouden
- Bereikbaarheid hulpdiensten;
- Parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen
- Woningen dienen gerealiseerd te worden zonder gasaansluiting;
- Integraal ontwerp van gebouwen en (openbare) ruimte

Aanvullende ambities in verkoopdocument

In verkoopdocument zijn naast harde eisen aanvullende ambities thema's geformuleerd:

- Ruimtelijke kwaliteit (reeds benoemd)
- Zichtbare duurzaamheid
- Experimentele woon- en bouwconcepten

Het stedenbouwkundigplan kan in de beoordeling extra scoren als er een goede mix van onderstaande punten wordt aangeboden.

Zichtbare duurzaamheid

- Inpassing van bestaande bebouwing of delen ervan.
- Plangebied voorzien van een knip (ontsluiting aan noord en zuidzijde van plangebied)
- Zichtbaar toepassen van duurzame materialen hout , leem, klei
- Zichtbaar toepassen van duurzame technieken zonneboilers, zonnepanelen etc.
- Vergroenen gevels, daken en openbare ruimte ten behoeve van hittebestrijding en investering goede waterhuishouding.
- Positieve effecten ten aanzien van bezonning en beschaduwing .
- Zichtbaar maken van waterberging en hemelwaterafvoer als woonkwaliteit in openbare ruimte

Een plan hoeft niet aan alle aspecten te voldoen. Er dient naar een goed interessante mix van ambities gezocht te worden die het gekozen stedenbouwkundig concept ondersteunt.



Experimentele woon- en bouwconcepten

- Circulaire bouwmethoden.
- Woonconcepten waar goederen gedeeld worden. Te denken aan collectief gebruik van auto's, elektrische fietsen, oplaadpunten voor elektrische auto's, specifieke speelvoorzieningen, collectieve parkeergarage en/ of fietsenstalling.
- Woonconcepten waar ruimtes (inpandig en buiten) gedeeld worden. Te denken valt aan ontmoetingsplekken ten behoeve van flexwerkplekken, hobby, sport, recreatie, buurtactiviteit of logeerkamer.
- Creëren van autovrije zones

Een plan hoeft niet aan alle aspecten te voldoen. Er dient naar een interessante mix van ambities gezocht te worden die het gekozen stedenbouwkundig concept ondersteunt.



Vragen?

Voor vragen kunt u zich wenden tot:
Stephanie Wolff, projectleider, email s.wolff@nijmegen.nl

