

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning voor herbouw donjon
aan de Voerweg 5 (Valkhofpark), Nijmegen

Opsteller:

J.S. Alberts

Programma:

Stedelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder:

N. Vergunst

Behandeldatum:

20 november 2018

Status

Niet openbaar

Dossiernummer

Advies:

Het voorgenomen ontwerp-besluit vast te stellen.

Aanleiding

Op 16 januari 2017 heeft Donjon Nijmegen B.V. een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor herbouw van de donjon aan de Voerweg 5 te Nijmegen (Valkhofpark). Op deze aanvraag moet door ons een besluit worden genomen. Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Beoogde impact

Omdat de aanvraag op diverse punten strijdig is met wettelijke voorschriften en beleid, zal het gevolg zijn dat er geen vergunning kan en zal worden verleend voor herbouw van de donjon in het Valkhofpark en de daarmee samenhangende activiteiten.

Argumenten

- 1.1 De ingediende aanvraag is strijdig met de brandveiligheidsvoorschriften in het Bouwbesluit.

Het afnamepunt van de noodzakelijke bluswatervoorziening moet op maximaal 40 meter van de brandweeringang liggen. De dichtstbijzijnde bluswatervoorziening (ondergrondse brandkraan) ligt aan de Voerweg op een afstand van 150 meter. De door de aanvrager aangedragen oplossing voldoet niet, omdat de waterdruk bij het afnamepunt bij de Donjontoren voor de brandweer te laag is (artikel 6.30, lid 1 en lid 3 Bouwbesluit).

Er is door de aanvrager gekozen voor een zg. wokkeltrappenhuis. Omdat er echter geen rooksluis wordt toegepast, is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat deze oplossing voldoet aan de functionele eis (artikel 2.101, lid 1 Bouwbesluit).

- 1.2 Een bouwwerk moet zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoen aan redelijke eisen van welstand. In het 'Beeldkwaliteitsplan Valkhofpark-Donjon' zijn hiervoor beleidsregels vastgesteld. Ook mag het plan de cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) schaden en het belang van de monumentenzorg mag zich niet verzetten tegen vergunningverlening.

De commissie Beeldkwaliteit heeft een negatief advies uitgebracht en is o.m. van mening dat de integrale benadering, gevraagd in het geldende 'Beeldkwaliteitsplan Valkhofpark-Donjon', ontbreekt.

Er is geen totaalplan ingediend, op basis waarvan de drie-eenheid donjon, historische muren en andere relictten in samenhang kan worden beoordeeld.

De commissie heeft zorgen over samenhang tussen de donjon en het park, zorgen over de impact van de toren op het zeer hoogwaardige cultuurhistorische erfgoed. De context ontbreekt, waardoor de donjon als hoge solitair de kleinschalige burchrelictten volledig zal gaan overheersen.

Er ontbreekt een realistisch plan voor de kwalitatieve organisatie van de nieuwe functies zoals horeca en alles wat daarmee samenhangt bij donjon en park en daarmee samenhangend bijv. een plan voor de hulpdiensten.

1.3 De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft ook een negatief advies uitgebracht over het plan.

De RCE is o.a. van oordeel dat de donjon de monumentale parkaanleg aantast en door zijn enorme afmetingen de hierin essentiële historische relictten, de St. Nicolaaskapel en de Barbarossa-ruïne, die nu dominant zijn in de oriëntatie en beleving van het park, in grote mate ondergeschikt maakt.

De aantasting van de cultuurhistorische waarde van het park heeft ook een negatieve invloed op het van rijkswege beschermde stadsgezicht.

De RCE mist een visie op het gebruik van de donjon, bereikbaarheid voor onderhoud en beheer, leveranties en afvalverwerking in het park.

Ook is herbouw van de donjon in strijd met nieuw beleid (sinds 2012) dat inhoudt dat op van rijkswege beschermde, onbebouwde kasteelterreinen herbouw niet wenselijk is.

Kanttekeningen

Zoals gezegd wordt geadviseerd om eerst het *voornemen* vast te stellen om bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen. Dat biedt ruimte voor overleg. Nadat dit overleg heeft plaatsgevonden zal een voorstel worden gedaan tot vaststelling van het ontwerp-besluit. Het ontwerp-besluit tot weigering van de omgevingsvergunning moet ter inzage worden gelegd. Een ieder kan binnen zes weken mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen. Als er zienswijzen worden ingediend, moeten wij gemotiveerd ingaan op de zienswijzen en moeten wij vervolgens een definitief besluit op de aanvraag nemen.

Financiën

Het vaststellen van dit voornemen heeft geen financiële consequenties. Pas als er een definitief besluit op de aanvraag is genomen, zal de Heffingsambtenaar een legesaanslag naar de aanvrager sturen. De verschuldigde leges voor het weigeringsbesluit bedragen 62.173,78 euro.

Vervolg

Na het vaststellen van dit voornemen zal er voorgesteld worden om een ontwerp-besluit vast te stellen. Dat ontwerp-besluit zal ter inzage worden gelegd. Daarna zal voorgesteld worden een definitief besluit te nemen. Tegen het definitieve besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank en (desgewenst) hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Het ontwerp-besluit tot weigering van de omgevingsvergunning voor herbouw van de donjon en daarmee samenhangende activiteiten aan de Voerweg 5 te Nijmegen (Valkhofpark).