

Zaaknummer:	00001190414
Onderwerp:	Beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS
Datum raadsvergadering:	27 januari 2026
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De Oostrand NZS wordt een stoer-dorpse wijk met 637 nieuwe woningen in verschillende woningcategorieën huur en koop, grondgebonden en appartementen. In het Beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS gemeente Dijk en Waard zijn de beeldambities met bijbehorende beeldkwaliteitseisen verwoord. Het geeft de ruimtelijke kaders en criteria waarop de uiteindelijke bouwplannen worden getoetst.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Het Beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS gemeente Dijk en Waard, zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen als beleidsregel zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.
2. Deze beleidsregel, met de titel Beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS gemeente Dijk en Waard, in werking te laten treden op de dag na de datum van bekendmaking in het Gemeenteblad.

Inleiding

Op 13 november 2025 heeft de raad het Stedenbouwkundig Masterplan voor de Oostrand NZS vastgesteld. De Oostrand NZS wordt een stoer-dorpse wijk met 637 nieuwe woningen in verschillende woningcategorieën huur en koop, grondgebonden en appartementen. Een volgende stap in de uitwerking is een beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan geeft sturing aan de ontwikkelingen; het document is het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) bij de beoordeling van de nadere uitwerking van de bouwvelden (stedenbouw), van de bouwplannen binnen bouwvelden (architectuur) en voor de inrichting van het openbare gebied.

Vanuit een samenhangende kwaliteit voor het plangebied zijn in het beeldkwaliteitsplan spelregels, uitgangspunten en richtlijnen op verschillende niveaus uitgewerkt en wordt gestuurd op de beoogde sfeer, het gewenste architectuurbeeld, de expressie, het materiaal- en kleurgebruik en de relatie met de openbare ruimte.

Beoogd effect

Concrete invulling geven aan de ambitie om van de Oostrand NZS een uitnodigende, stoer-dorpse buurt te maken met een kwaliteit die onderscheidend is van de andere buurten. Een buurt die een aantrekkelijke, sociale en veilige woon- en leefomgeving is voor mensen met verschillende leefstijlen. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan kunnen de ontwikkelende partijen concrete en haalbare plannen maken en heeft de gemeente een helder toetsingskader.

Kader

- Nota ruimtelijke kwaliteit (2022)
- Stedenbouwkundig Masterplan Oostrand NZS (13 november 2025)
- Strategische omgevingsvisie (2024)
- Coalitieakkoord (2022-2026)
- Omgevingswet

Argumenten per beslispunt

1. Het beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS gemeente Dijk en Waard vast te stellen als beleidsregel, zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.
 1. *Het beeldkwaliteitsplan biedt het ruimtelijk kader waarbinnen inrichtingsplannen en vastgoedinitiatieven tot ontwikkeling worden gebracht en getoetst.*
De ontwikkelaars kunnen, in samenwerking met het college en vanuit de ruimtelijke raads kaderstelling van dit beeldkwaliteitsplan, hun woningbouwplannen verder uitwerken.
 2. *Artikel 4.19 Omgevingswet geeft de raad de bevoegdheid beleidsregels vast te stellen.*
In artikel 4.19 van de Omgevingswet staat dat de Raad de bevoegdheid heeft om beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken (welstandsbeleid), zoals een beeldkwaliteitsplan, vast te stellen. Het Beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS is daarmee een aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022 en is een separate beleidsregel.
Het Omgevingsplan voor de Oostrand NZS wordt in 2026 opgesteld. In dit Omgevingsplan wordt een dynamische verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Wanneer het beeldkwaliteitsplan nadien wijzigt is via deze dynamische verwijzing ook de 'rechtsopvolger' via de regels gekoppeld.
2. Deze beleidsregel met de titel Beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS gemeente Dijk en Waard in werking te laten treden op de dag na de datum van bekendmaking in het Gemeentebblad.
 1. *Publicatie van het beeldkwaliteitsplan is verplicht als het wordt gebruikt als beleidsregel of toetsingskader.*
De beleidsregel Beeldkwaliteitsplan treedt niet in werking voordat deze is bekendgemaakt (artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Na vaststelling van de beleidsregel wordt deze daarom gepubliceerd in het Gemeentebblad (artikel 3:42 van de Awb in samenhang met artikel 6 van de Bekendmakingswet).
Op grond van artikel 8:3 lid 1 sub a van de Algemene wet bestuursrecht kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld tegen beleidsregels.
 2. *Het is gebruikelijk om een beleidsregel met een titel te besluiten.*

Kanttelingen en risico's

De verscheidenheid aan woningcategorieën en de gewenste hoge architectonische kwaliteit in verband met de hoge dichtheid, maken van de Oostrand NZS een complexe ontwerpopgave. De benoemde prestatiedoelen, ondersteund door spelregels maken de opgave overzichtelijk en zorgen ervoor dat er voldoende flexibiliteit is voor zowel de ontwikkelende, als toetsende partijen.

Alternatieven

Zonder beeldkwaliteitsplan kan geen hoogwaardige invulling van de locatie worden gegarandeerd, omdat de huidige nota ruimtelijke kwaliteit te algemeen is.

Samenwerking en participatie

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een volgende stap in de planvorming die tot stand is gekomen in samenwerking met betrokkenen. Er is veel draagvlak voor het stedenbouwkundig

masterplan, daarom is door de gemeente geen nieuw proces en/of formele inspraak georganiseerd over het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met de ontwikkelende partijen opgesteld en verder uitgewerkt. Daarnaast is het tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de CRK.

Financiën

Het besluit heeft geen financiële gevolgen, Het opstellen van het plan is gedaan binnen de onlangs geopende eerste grondexploitatie.

Communicatie

Om belanghebbenden en geïnteresseerden goed te informeren over de ontwikkelingen van de Oostrand NZS wordt sinds het najaar 2025 een nieuwsbrief uitgebracht. Dit raadsvoorstel wordt in een volgende nieuwsbrief opgenomen.

Uitvoering

In lijn met de omgevingswet geven we de vervolgprocessen ook in samenwerking met inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars vorm. Na de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS gemeente Dijk en Waard door de raad wordt verder gewerkt aan het ontwerp van de woningen en de buurtparkeerhubs.

Op 21 januari 2026 wordt het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan tijdens een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan de omwonenden en geïnteresseerden. Ter voorbereiding hiervan is op 18 november gesproken met de verenigingen / organisaties die gevestigd zijn en blijven aan de Potjesdam en met omwonenden over verkeersveilige oversteken van de Oostelijke Randweg en de Langebalkweg. Het verkeerskundig ontwerp wordt verwerkt in het inrichtingsplan. Daarna volgt in het tweede kwartaal de ter inzagelegging van het omgevingsplan, waaraan het beeldkwaliteitsplan juridisch wordt gekoppeld. Het bouwveldpaspoort en de daaropvolgende bouwplannen worden hoofdzakelijk met direct betrokkenen uitgewerkt.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS

Bijlagen ter informatie

-