Dijkzone veld 5, 7 en 8

Beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten

Dijkzone veld 5, 7, 8
inhoudsopgave

Inleiding	5
Locatie	7
Juridisch kader	9
Dijkzone: landschap	11
Dijkzone: wonen	13
Tekeningen, doorsnedes, impressies	15
Criteria	27
Voorbeeld kavelpaspoort	30

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

Beeldkwaliteitsplan



Dijkzone veld 5, 7, 8
inleiding



Afbeelding boven:
Stedenbouwkundige visie Waalsprong: de watersingel als begrenzing van een stedelijke kern met rondom een 'donut' van bijzondere woonmilieus als overgang naar het landschap, ontwikkeld vanuit gebiedseigen kenmerken. In dit gedeelte van Dijkzone zijn dat de thema's 'fort,' 'sloten,' 'terpen' en 'dijk'.

Afbeelding links:
De ligging van Dijkzone bouwvelden 5, 7 en 8 als onderdeel van de landschappelijke zone tussen Hof van Holland/Hart van de Waalsprong en de Waaldijk/Rivierpark. Kenmerkende elementen in de omgeving zijn de dijk, voormalig Fort Beneden Lent, appartementengebouw Lloyd (gerealiseerd in 2023), de watersingel, de kersenboomgaard.

Dijkzone in de Waalsprong
Dijkzone is de naam voor het gebied in de Waalsprong dat wordt afgebakend door stadsbrug de Oversteek, de Oosterhoutsedijk, de watersingel en de spoorbrug. Dijkzone vormt de zuidwestelijke rand van de Waalsprong. Op de afbeelding hiernaast is het gebied voorzien van een geel kader.

Dijkzone ligt centraal in de stad, tussen de stedelijke kern van de Waalsprong en het rivierengebied. In Dijkzone worden onderscheidende, gebiedseigen woonbuurten gerealiseerd, die een overgang vormen naar het omringende landschap.

Het is een gebied met een unieke mix van eigenschappen: groen en landschappelijk wonen aan de dijk, uitzicht op het rivierenlandschap en het stadseiland, maar óók alle voorzieningen van het Hart van de Waalsprong en een treinstation op loopafstand. De Nijmeegse binnenstad ligt bovendien op een steenworp afstand; via de Snelbinder is het minder dan 10 fietsminuten naar de Lange Hezelstraat.

Dijkzone veld 5, 7 en 8
In het zuidelijk deel van Dijkzone liggen drie bouwvelden die bestemd zijn voor grondgebonden woningen. Particuliere bouwers kunnen hier een duurzame woning realiseren.

De ontwikkeling van Dijkzone veld 5, 7 en 8 gebeurt op basis van een landschappelijk en stedenbouwkundig kader. Landschappelijk wonen, duurzaam materiaalgebruik en collectief beheer van de woonomgeving zijn hierbij kernwoorden.

Op de volgende pagina's worden het landschapsplan en het stedenbouwkundige concept voor Dijkzone veld 5, 7 en 8 verder toegelicht. Het complete landschapsplan en alle kavelpaspoorten zijn als bijlage opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan



Dijkzone veld 5, 7, 8
opgave en context

Aantal woningen
In Dijkzone veld 5, 7 en 8 is ruimte voor ca. 25 woningen, verdeeld over drie bouwvelden. Er kunnen vrijstaande, geschakelde en twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd worden.

Elk bouwveld heeft eigen kwaliteiten en eigenschappen. Veld 5 (10 woningen) heeft een prominente ligging aan de watersingel en de Zaligestraat tussen voormalig fort Beneden Lent en Lloyd. Veld 7 (11 woningen) kenmerkt zich door een vrije ligging in het landschap, met uitzicht watersingel, dijk en rivier. Veld 8 (6 woningen) heeft een meer besloten ligging aan de watersingel nabij buurtschap 'Wijers' en de ontwikkeling Lentse Pracht.

Ontwerpopgave
In Dijkzone veld 5, 7 en 8 zijn de woningen en het landschap in sterke mate met elkaar verweven. De drie buurtjes vormen straks een sterk ruimtelijk beeld.

Om ervoor te zorgen dat de woningen aansluiten bij elkaar en bij de omgeving zijn spelregels gemaakt, bijvoorbeeld over de maximale oppervlakte van de woningen. De opgestelde spelregels hebben als doel om de samenhang in het gebied te bewaken maar geven ook ruimte voor individuele keuzes en ideeen bij het ontwerpen van woningen.

Inrichting landschap
In Dijkzone krijgt het landschap en de natuur alle ruimte. De te bouwen woningen nemen een bescheiden plek in en zijn te gast in het landschap. Voor elke woning is er in de openbare ruimte één parkeerplaats voorzien, in combinatie met parkeerplaatsen voor bezoekers.

De inrichting van de Dijkzone en veld 5, 7 en 8 is vastgelegd in een landschapsplan dat voorziet in zoveel mogelijk ecologisch groen, habitat voor beschermde diersoorten en een minimale oppervlakte aan verharding.

Beheer en onderhoud van het landschap
De woningen liggen in een door de gemeente ontworpen en aan te leggen landschap dat gemeenschappelijk (mandelig) eigendom wordt van de bewoners. De afspraken rondom het onderhoud en beheer van het landschap worden in een overeenkomst vastgelegd. Elk bouwveld krijgt een algemene berging t.b.v. landschapsbeheer, die tevens dienst doet als collectieve berging voor huishoudelijk afval.

Afbeelding links:
Impressie van Dijkzone veld 7, gezien vanaf de voetgangersbrug over de watersingel


Fortgracht
Dijkzone veld 6 (Loyd)
Struweel
Hoogwatervoorziening
Veld 5
Veld 6
Veld 7
Veld 8
Bestaande
boomgaard
Voetganger-Autobrug
Voetgangerbrug
Voetganger-Autobrug



Afbeelding: impressie veld 5 in vogelvlucht

Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit
Vanwege de bijzondere ligging en vanwege het omliggende landschap gelden voor de locatie de toetsingsniveaus '*bijzonder*' en '*bijzonder (beeldbepalende stedelijke (water) weg)*' uit de Uitwerkingsnota 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 te ontwikkelen beeldkwaliteit.

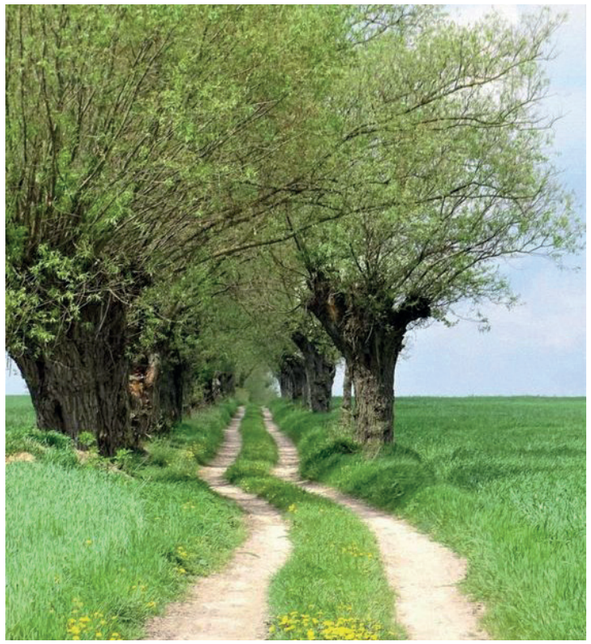
Het niveau 'bijzonder' wordt toegekend aan de zogenaamde beelddragers van de stad; gebieden met hoog gewaardeerde cultuurhistorische, architectonische of landschappelijke kwaliteiten en/of een beeldbepalende positie in de stad.

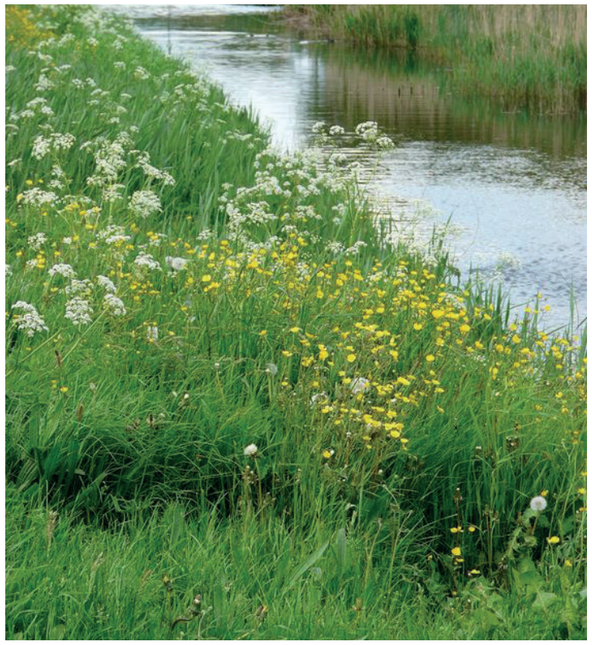
Borging beeldkwaliteit Dijkzone veld 5,7 en 8
Op 26 juni 2019 is het bestemmingsplan Nijmegen Dijkzone - Hof van Holland vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan in de Waalsprong maakt het mogelijk om in binnendijks gelegen gebied woningbouw te realiseren. Dit bestemmingsplan en het gelijktijdig vastgestelde beeld-kwaliteitsplan op hoofdlijnen zijn globaal van aard.

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Dijkzone is voor bouwvelden 5, 7 en 8 een plan uitgewerkt voor vrije kavels in een landschappelijke setting. De bijzondere eigenschappen van de ontwikkeling en de hoge ambitie ten aanzien van de beeldkwaliteit vragen om een toetsingskader.

Voorliggend document vormt een nadere uitwerking op de beeldkwaliteit in dit deel van Dijkzone en wordt opnieuw ter vaststelling aangeboden aan de raad. In combinatie met kavelpaspoorten vormt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam Waalsprong bij de beoordeling van de woningontwerpen in het gebied.



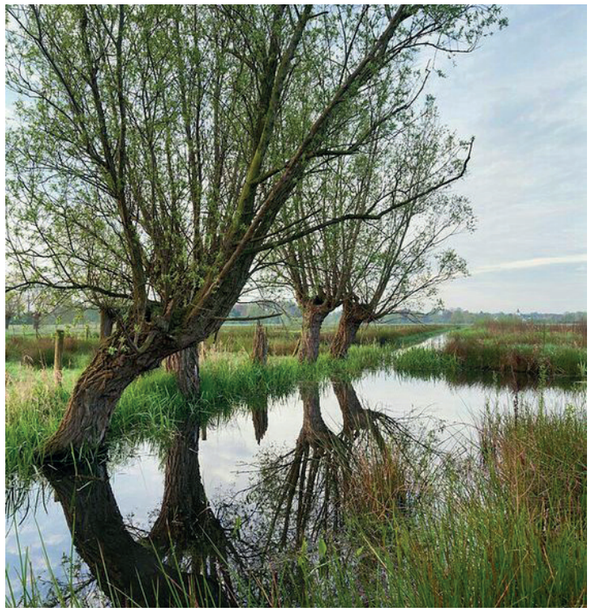


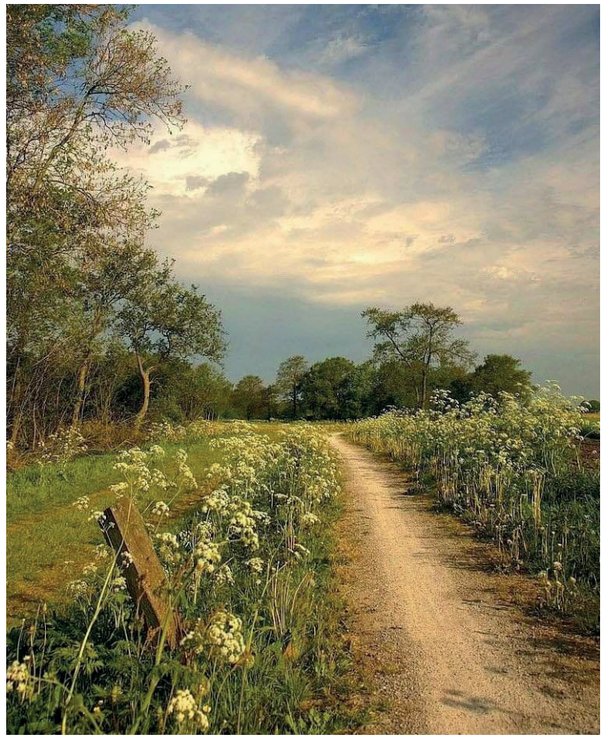












Dijkzone veld 5, 7, 8
het landschap



Afbeelding boven: Landschapsplan Dijkzone, dijklandschap vs. singellandschap
Afbeeldingen linkerpagina: Landschapsplan Dijkzone, referentiebeelden inrichting landschap

Landschapsplan Dijkzone
In het landschap van de dijkzone komen de twee werelden van het singellandschap en het rivierenlandschap samen.

Dijklandschap
De maat en schaal van het rivierenlandschap zijn bijna onmetelijk. Brug de Oversteek met haar monumentale ritme van bogen geeft schaal aan dit landschap. Het landschap van de Waal met haar uiterwaarden en langgerekte dijk heeft daarmee een schaal die vraagt om grote maten, eenvoudige hoofdvormen, stevige en open gebaren.

Het contrast tussen het dijklandschap en het singellandschap wordt bepaald door het verschil in schaal. Dit komt ook terug in de beplantingskeuzen van de gebieden. In het dijklandschap komen aan de dijk groepen bomen van de 1e grootte te staan, deze kunnen uitgroeien tot 20-25m groot. In het singellandschap worden bomen toegepast die van de 2e grootte zijn. Dit is maximaal 18m groot.

Singellandschap
Het singellandschap is meer besloten, uit de wind, met kleinschalige gevarieerde vegetatie en een geleidelijke overgang van land naar water. Dat biedt niet alleen de Kamsalamander een goed onderkomen, het is ook een uitdagende omgeving voor struinen, ontdekking en spel. De verschillen in de oever, strakker en gecultiveerd aan de zijde van Hof van Holland en vrijer, vloeiend en groeiend in de Dijkzone, maken de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet duidelijk ervaarbaar. Het singel- en struinlandschap heeft een gebruikskwaliteit die de bewoners van Hof van Holland ook zullen waarderen als zij er doorheen wandelen of fietsen.

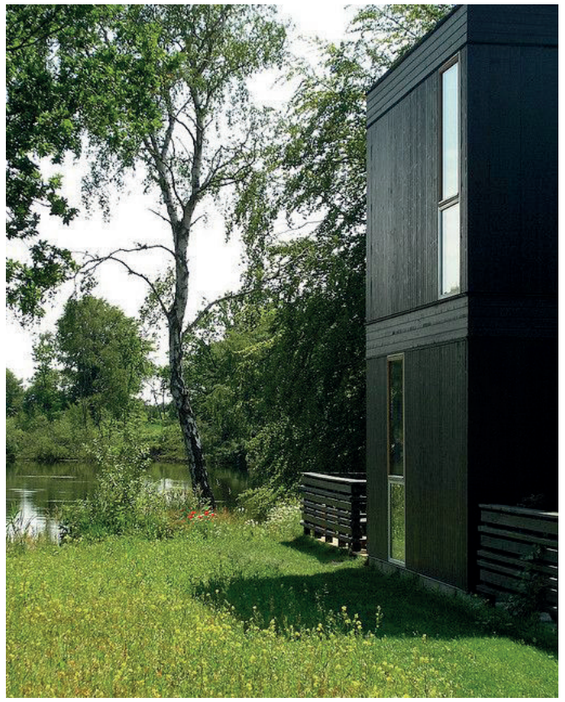
De woongebieden in de dijkzone bestaan uit terpen en zwermen. De zwermen zijn net boven het maaiveld iets opgehoogd, in de tussenliggende laagtes zijn de bestaande slootstructuren gehandhaafd. Om het singelkarakter naar voren te laten komen worden knotwilgen langs de sloten geplant. Binnen de zwermen vormt een afwisseling van struweelbeplanting, boomgroepen en solitaire bomen een fijn leefklimaat beschut van de wind. De soorten die toegepast worden zijn inheemse soorten, deze verhogen de biodiversteit.

Het zicht naar de omgeving van de zwermen is erg belangrijk, het plan kent daarom drie typen zichtlijnen; zichtlijnen vanuit de zwerm naar het omliggende landschap (doorkijkjes vanuit een beschut woonmilieu), zichtlijnen langs de zwermen op en zichtlijnen door de zwermen heen. Hiermee kan je op elke plek binnen en buiten de zwerm de omgeving goed overzien en voelt het landschap omsloten maar niet beklemmend aan.

De zwermen worden als kleinschalig woonmilieu ingericht. Dit komt ook terug in de inrichting van de ondergrond. De toegangsweg langs de singel en binnen de zwermen bestaat uit een karrespoor, dit heeft een landelijk karakter. Het gedeelte waar de voertuigen over rijden is volledig verhard, waar niet over gereden wordt is het gras. De parkeerplaatsen worden ingericht met grasbetonstenen, dit ziet er groen uit en laat het water infiltreren in de ondergrond. Vanaf de parkeerplaats loopt men via een halfverhard pad naar de voordeur.















Dijkzone veld 5, 7, 8
het wonen

Wonen in Dijkzone veld 5, 7 en 8
Het wonen in Dijkzone veld 5, 7 en 8 is bijzonder. Centraal in de stad, vlakbij winkels, horeca en voorzieningen maar toch ‘buiten’.

De omgeving is een gelaagde en interessante combinatie van landschappelijke en cultuurhistorische elementen en nieuwe ontwikkelingen: het rivierengebied met Spiegelwaal en Ossenwaard, de dijk en watersingel met hun slingerende loop, voormalig Fort Beneden Lent met zijn schootsveld, de kersenboomgaard, buurtschap ‘Weijers’ onderaan de spoorbrug, de nieuwbouw van de Hof van Holland, Lloyd en Lentse Pracht.

De algemene en samenhangende kwaliteit van de drie woonbuurtjes is het wonen in het landschap. Dit gegeven vormt de basis van het stedenbouwkundige plan en de ontwerpopgave voor de woningen in het gebied.

Groen, landschappelijk en duurzaam
Veld 5, 7 en 8 worden geen standaardbuurtjes met woningen aan straatjes, tuinen en parkeerplaatsen voor de deur. In plaats daarvan wordt er gewoond in een gedeeld landschap; een diverse groene en ecologische wereld waarin op een speelse manier woningen zijn gesitueerd. Het landschap is de gezamenlijke tuin. Verkeersruimte en parkeerplaatsen zijn ondergeschikt en informeel vormgegeven.

De ontwerpopgave bestaat uit het ontwerpen van woningen vanuit de plek in het landschap. Elke woning maakt contact met de omringende natuurlijke omgeving en heeft uitzicht op de dijk en/of de watersingel. Ook tussen de woningen door zijn er uit- en doorzichten op de omgeving. Rondom de woningen staan bomen en beplanting, soms direct tegen de gevel.

De gevels van de woningen vormen de overgang tussen privé en openbaar; alles buiten de woning (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouwen en terrassen) hoort bij de collectieve woonomgeving. Er zijn geen privé-tuinen, wel terrassen: op de begane grond kunnen één of meerdere vlonderterrassen (‘buitenkamers’) verbinding leggen tussen binnen en buiten. Op de tweede verdieping is er een mogelijkheid voor een dakterras, met uitzicht op de dijk en de rivier.

Collectiviteit en samenhang
Het wonen in Dijkzone veld 5, 7 en 8 is gebaseerd op samenhang en collectiviteit. De woningen zijn in sterke mate familie van elkaar. Voor elke woning gelden dezelfde spelregels. Dat betekent niet dat alle woningen hetzelfde zijn; het beeldkwaliteitskader geeft ruimte voor individiduele keuzes en vormgeving.

De woningen liggen veelal in tweetallen geschakeld in het landschap en delen een pad; zo wordt verhard oppervlak bespaard. De enige verhardingen zijn de ‘karrensporen’, de landschappelijk vormgegeven parkeeroplossingen en de paden naar de woningen. Het parkeren van auto’s gebeurt gezamenlijk, net als de inzameling van huishoudelijk afval. Elk bouwveld krijgt hiervoor een eigen berging.

In de bouwvelden vormt het landschap de openbare ruimte. Het collectieve landschap wordt door de gemeente ingericht volgens het ontwerp van het landschapsplan. De buurt is verantwoordelijk voor onderhoud en beheer van het landschap binnen het bouwveld. In elk bouwveld is er ruimte om een deel van het openbare gebied gezamenlijk in te richten, bijvoorbeeld als speelplek, moestuin en/of ontmoetingsplek (zie aanduiding op overzichtskaart).

De opgenomen referentiebeelden en impressies laten het gewenste beeld zien. Zie het landschapsplan voor meer informatie, ook voor bijvoorbeeld de rijrichting van de wegen door het gebied.

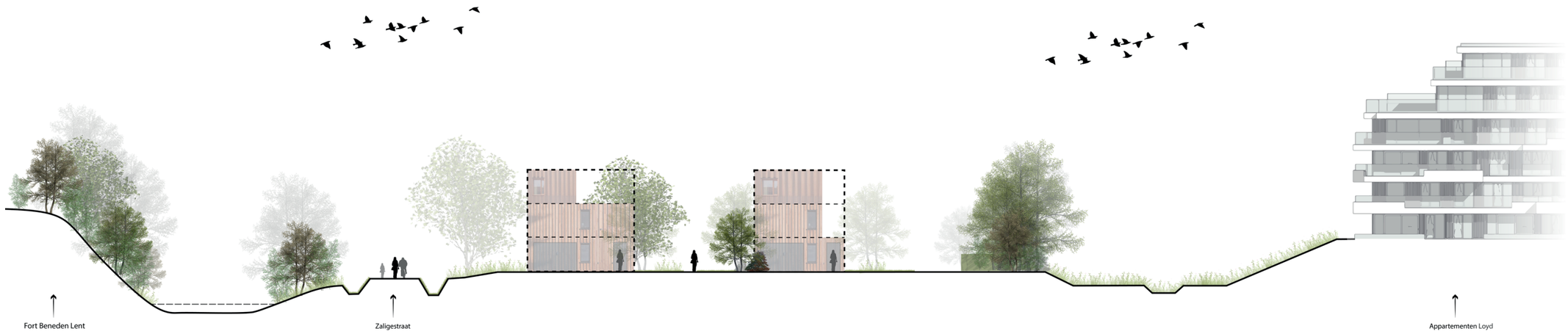
Afbeeldingen links:
Referentiebeelden voor het wonen in Dijkzone veld 5, 7 en 8. De twee beelden in het midden zijn referenties voor de relatie tussen woningen en landschap (en niet voor de kleurstelling van de woningen).



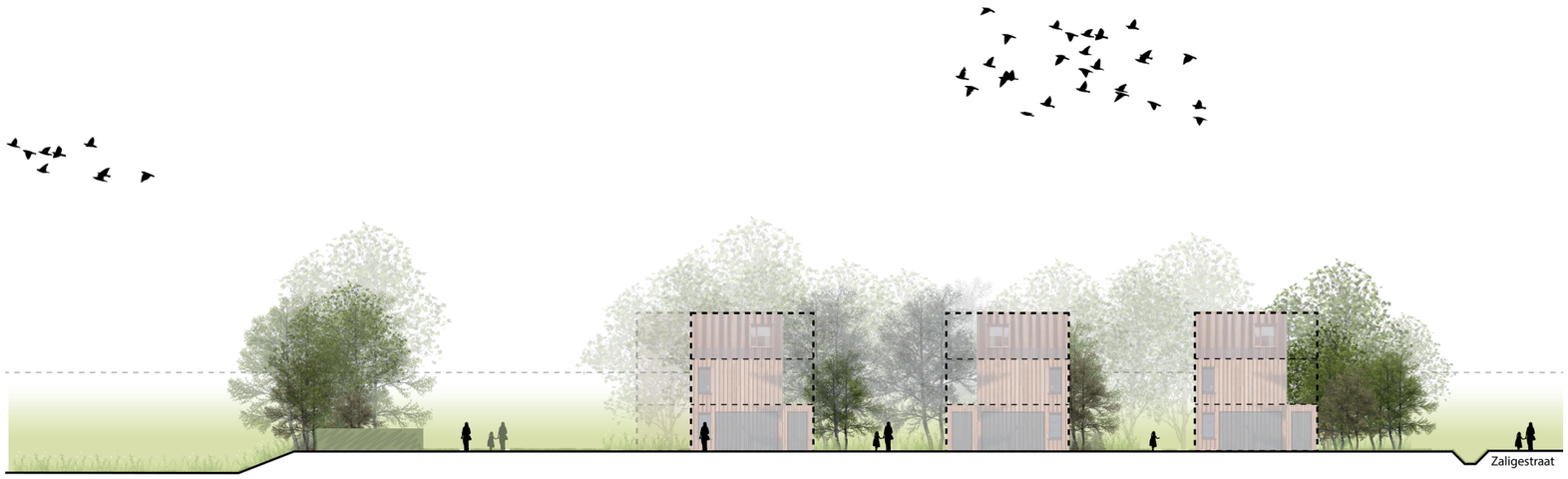
Legenda

- kavel
- zoekgebied gemeenschappelijk in te richten zone(s)
- bomen 2e grootte
- heestergroepen
- halfverhardingspaden
- openbare weg (karrespoor)
- parkeerplaatsen
- afvalberging

Veld 5
overzichtstekening en doorsnedes



Doorsnede B-B'
Voormalig fort - Dijkzone veld 8 - Lloyd



Aanzicht B-B'
Veld 5 aan de watersingel

Dijkzone



Afbeelding: impressie van Dijkzone veld 5 met voormalig fort en de bebouwing van Hof van Holland

Veld 5
impressies



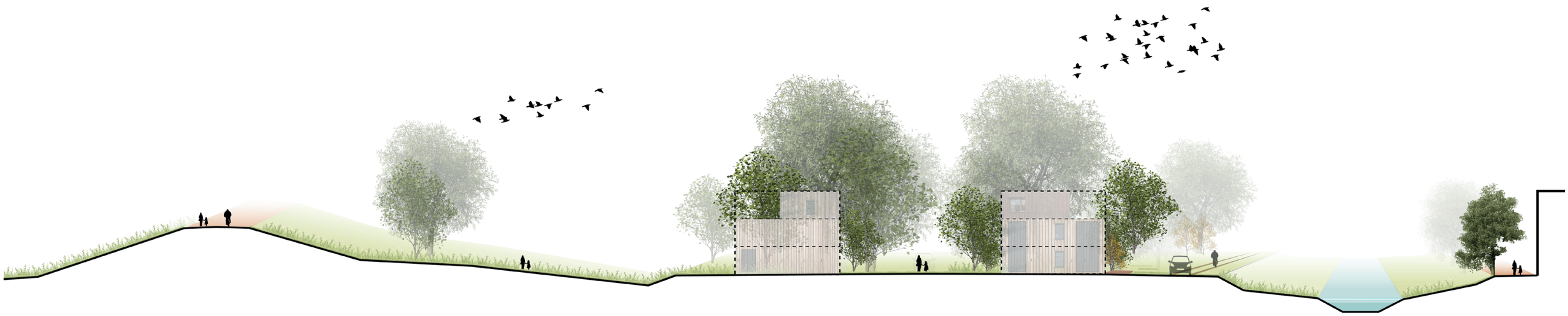
Afbeelding: impressie van Dijkzone veld 5 aan de watersingel



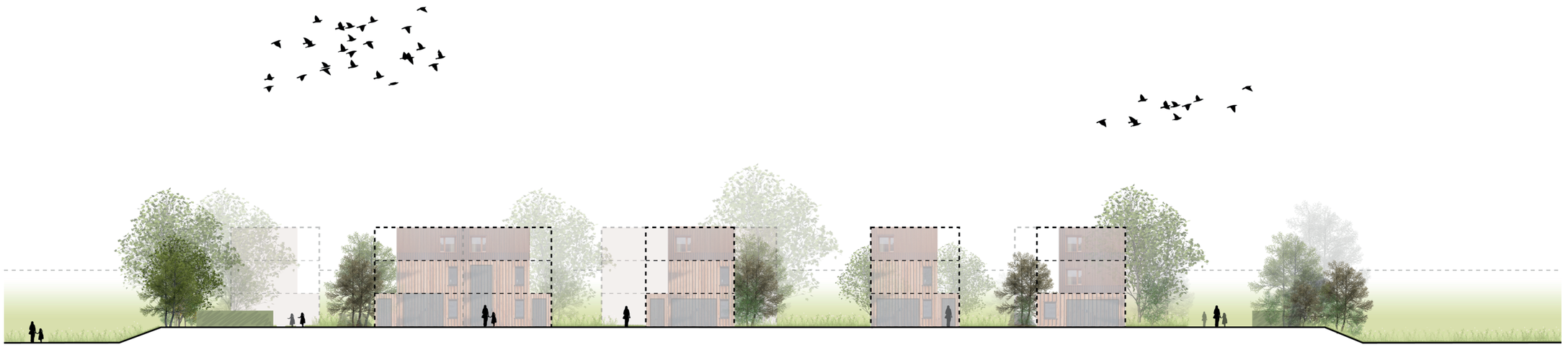
Legenda

- kavel
- zoekgebied gemeenschappelijk in te richten zone(s)
- bomen 2e grootte
- heestergroepen
- halfverhardingspaden
- openbare weg (karrespoor)
- parkeerplaatsen
- afvalberging

Veld 7
overzichtstekening en doorsnedes



Doorsnede A-A’
De Dijkzone tussen Hof van Holland en de rivier



Doorsnede B-B’
Veld 7 aan de watersingel



Afbeelding: impressie van het karrespoor en de woningen aan de watersingel, gezien in de richting van Lloyd en het voormalige fort



Afbeelding: Impressie van het karrespoor tussen de woningen in veld 7, met doorzichten op de dijk



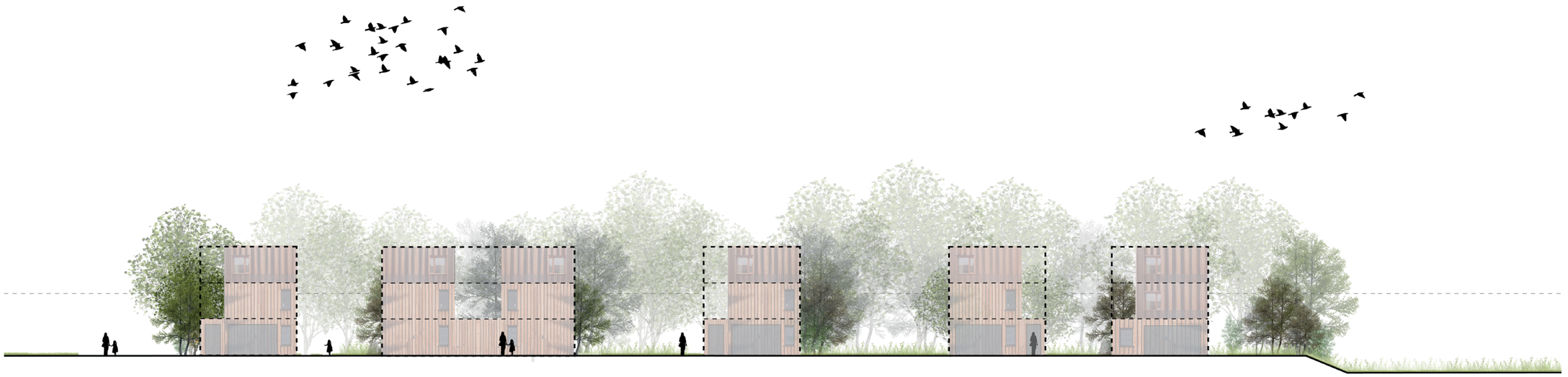
Legenda

- kavel
- zoekgebied gemeenschappelijk in te richten zone(s)
- bomen 2e grootte
- heestergroepen
- halfverhardingspaden
- openbare weg (karrespoor)
- parkeerplaatsen
- afvalberging

Veld 8
overzichtstekening en doorsnedes



Doorsnede A-A'
De Dijkzone tussen Hof van Holland en de rivier



Doorsnede B-B'
Veld 8 aan de watersingel

Afbeelding: impressie van Dijkzone veld 8, watersingel en de bebouwing van Hof van Holland

Veld 8
impressies



Afbeelding: impressie van Dijkzone veld 8, gezien vanaf de voetgangersbrug over de watersingel



Criteria

Algemene regels
De belangrijkste spelregels voor de bouwkavels in Dijkzone veld 5, 7 en 8 zijn in dit kavelpaspoort per kavel samengevat en maken onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden. Voor de wettelijke regels, meer gedetailleerde en/of de meest actuele informatie kunt u de volgende bronnen raadplegen:
- Bouwbesluit: www.rijksoverheid.nl/bouwbesluit

Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit
Voor deze locatie gelden de toetsingsniveaus '*bijzonder*' en '*bijzonder (beeldbepalende stedelijke (water)weg)*' vanwege de ligging van het plangebied aan de dijk en de visuele relatie daarmee. Dit zijn de twee hoogste toetsingsniveaus binnen de gemeente, die gebruikt worden voor gebieden waar de gemeente hoge ambities heeft ten aanzien van de te ontwikkelen beeldkwaliteit. Het niveau 'bijzonder' wordt toegekend aan de zogenaamde beelddragers van de stad; gebieden met hoog gewaardeerde cultuurhistorische, architectonische of landschappelijke kwaliteiten en/of een beeldbepalende positie in de stad.

In gebieden waar een bijzonder niveau geldt worden er hoge eisen gesteld aan de architectonische kwaliteit van bouwplannen. Professioneel opdrachtgeverschap bij bouwplannen zal gestimuleerd worden en er wordt verwacht dat er vakkundig en zorgvuldig ontworpen wordt. Bij plannen binnen het niveau 'bijzonder' wordt nadrukkelijk geadviseerd om in een vroegtijdig stadium (de schetsfase) in vooroverleg te treden met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

In de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit Deel 1 op: https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/burgemeester-en-wethouders/adviescommissies/ onder 'Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen (AON)' is meer informatie te vinden over de genoemde toetsingsniveaus.

Architect
Het is verplicht om voor het ontwerp van de woning te werken met een in het architectenregister ingeschreven architect.

Kavel
- De kavel meet 8,00 x 13,00 meter;
- Per kavel geldt een kavelpeil en een geadviseerd vloerpeil;
- Per kavel mag één woning worden gebouwd;
- De gehele ontwerpopgave (de woning inclusief eventuele aan- en uitbouwen, buitenruimte, bergruimte, luifels, pergola's) wordt binnen de kavelgrenzen ontworpen;
- Overschrijdingen van de grenzen van de kavel zijn niet toegestaan;
- Ondergeschikte bouwdelen passend bij het ontwerp van het gebouw (zoals hemelwaterafvoeren, dakgoten, dakoverstekken en dergelijke) mogen tot 30 cm buiten de kavel vallen.

Inrichting kavel
- De voordeur van de woning ligt binnen de aangegeven zone 'entrees';
- De toegang naar de inpandige berging ligt binnen de aangegeven zone 'entrees';
- De woning is ontsloten op de openbare weg door middel van een pad (Achterhoeks padvast) met een breedte van ca. 1 m;
- Minimale verhardingen zijn uitgangspunt: waar mogelijk delen twee woningen één toegangspad;
- Minimale verhardingen zijn uitgangspunt: entrees voor woning en berging en (overkapte) opstelruimte voor fietsen worden efficiënt ontworpen met meervoudig gebruik van verharding;
- De grenzen van de kavel worden niet afgebakend anders dan met de in dit kavelpaspoort genoemde bouwmogelijkheden;
- Resterende ruimte op de kavel wordt na oplevering van de woning onderdeel van het inrichtingsplan en door de gemeente ingericht als onderdeel van het omringende landschap.

Hoofdgebouw
- De woning bestaat uit minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen;
- Uitgangspunt voor het ontwerp van de woning is een plat afgedekt basisvolume van 6,00 x 11,00 meter in twee bouwlagen. De bouwhoogte van dit volume is maximaal 6,50 meter boven peil kavel;
- De positie van het basisvolume op de kavel is vrij;
- Ondergeschikte 'insnijdingen' in het basisvolume zijn toegestaan tot een diepte van maximaal 0,5 meter;
- Een derde bouwlaag is maximaal 40m2 groot (60% van de onderbouw) en vrij te positioneren binnen de contour van het onderliggende basisvolume. De bouwhoogte van een derde laag is maximaal 9,50 meter boven peil kavel;
- Een derde bouwlaag is plat afgedekt of voorzien van een lessenaarskap met flauwe helling;
- Ondergronds bouwen (kelder, souterrain) is niet toegestaan;

Aan- en uitbouwen en overkappingen
Aan- en uitbouwen zijn mogelijk:
- Binnen de grenzen van de kavel tot een gezamenlijke oppervlakte van 16m2;
- De bouwhoogte van aan- en uitbouwen is (maximaal) gelijk aan het vloerpeil van de eerste verdieping. Kleine overschrijdingen (i.v.m. de dikte van het dakpakket) zijn mogelijk indien constructief noodzakelijk;
- De afmetingen van een luifel/overkapping t.b.v. (bak)-fietsen bedragen niet meer dan 2,00 x 3,00 meter;
- De hoogte van een luifel/overkapping t.b.v. (bak)fietsen is niet hoger dan en bij voorkeur gelijk aan de bouwhoogte van eventueel aangrenzende aan- of uitbouw(en);
- Per woning kan er één luifel/overkapping t.b.v. (bak) fietsen gerealiseerd worden;
- Bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) die vergunningsvrij zijn volgens het Besluit Omgevingsrecht (BOR) mogen omwille van het landschappelijke karakter van het gebied nadrukkelijk niet buiten het bouwvlak dan wel achtererfgebied worden gebouwd.

Buitenruimte(n) aan de woning
- Vlonderterrassen buiten het basisvolume liggen binnen de grenzen van de kavel en hebben een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 16m2;
- In aanvulling hierop zijn (kleine) terrassen binnen het basisvolume mogelijk zolang dat de overige spelregels niet hindert;
- Eventueel bijbehorende afscheidingen en/of pergola's zijn van hout en hebben een open karakter. De hoogte van vlonderafscheidingen is niet meer dan 1,00 meter;
- Een dakterras is alleen mogelijk op de tweede verdieping van de woning over een oppervlakte van maximaal 40% van het basisvolume;
- Bij het realiseren van een dakterras mag de bouwhoogte van de eerste verdieping vermeerderd worden met max. 1,00 meter t.b.v. een doorvalbeveiliging (met open karakter) of borstwering.

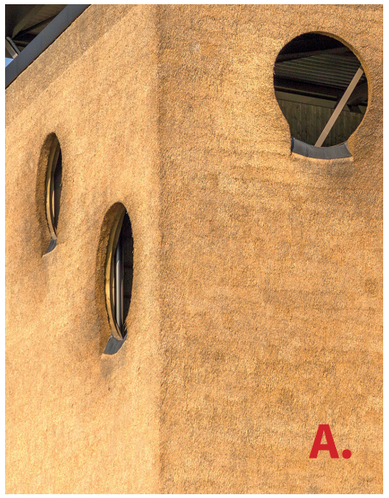
Afbeelding links:
Impressie voetpad en doorzicht tussen Dijkzone veld 5 kavel 25 en 26



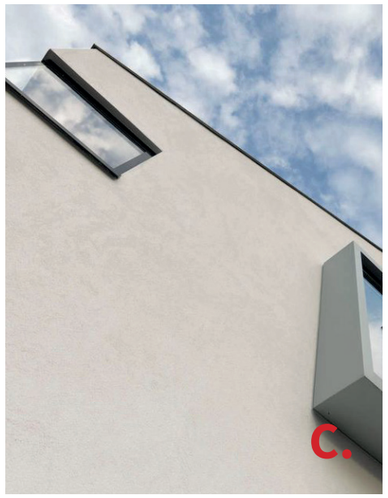






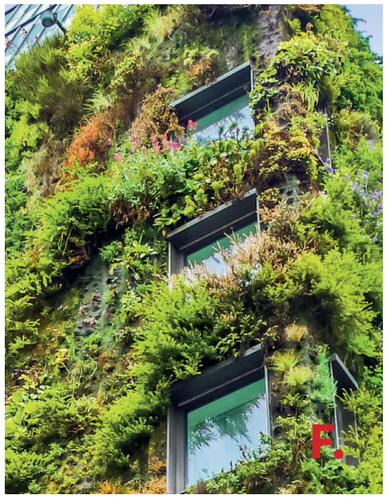












olijfgrijs

mosterdgeel

olijfgroen

berkenwit

okerbruin

Vijfde gevel
- Platte daken (m.u.v. dakterrassen) met een oppervlakte van 5m2 of meer worden uitgevoerd als groendaken;
- Beperkte overschrijdingen (bv. door een dakrand) van de in dit kavelpaspoort genoemde maximale bouwhoogte van de derde bouwlaag zijn mogelijk om installaties (bv. pv-panelen) aan het zicht te onttrekken.

Kleuren en materialen
- Om eenheid en samenhang in het plan te bereiken worden de gevels van de begane grond, eerste verdieping en de bijbehorende dichte gevelvlakken van aan- en uitbouwen uitgevoerd in een gevelbekleding van een thermisch gemodificeerde naturel houtsoort welke natuurlijk vergrijsd en verticaal geplaatst wordt (zie voorbeelden op linkerpagina);
- Het gevelmateriaal van een eventuele tweede verdieping kan afwijken van de onderbouw (zie referentiebeelden). Dit is een optie, geen verplichting;
- Het gevelmateriaal van een eventuele tweede verdieping is bij voorkeur ecologisch verantwoord;
- Afwijkende gevelmaterialen op de tweede verdieping dienen aantoonbaar een neutrale dan wel positieve klimaatimpact te hebben (lees: geen milieubelasting/CO2 belasting te vormen);
- Milieubelastende materialen zijn alleen toegestaan indien aantoonbaar tenminste 2de route materialen en/of geproduceerd met tenminste 75% groene energie;
- Kunststof of andere gevelbekleding met een fossiele grondstofbasis zijn niet toegestaan;
- Kleurschakeringen voor raam en deurkozijnen, deuren, panelen, boeidelen e.d. zoals voorgesteld in het kleurengamma of aansluitend op een natuurlijk/ aardetinten kleurenpallet (zie voorbeelden op linkerpagina);
- Uitgesproken felle of pastelkleuren zijn niet toegestaan.

Installaties
Installaties worden mee-ontworpen, het los plaatsen van installaties (warmtepomp, airco-units) op maaiveld of zichtbaar op platte daken is niet toegestaan;

Afval en parkeren
- Afvalinzameling gebeurt collectief via een centrale voorziening, de woningen krijgen geen eigen grote afvalcontainers;
- Parkeren voor auto's in het plan gebeurt collectief via landschappelijk ingepaste parkeervoorzieningen, er zijn geen privé parkeerplaatsen in of bij de woningen;
- De parkeernorm bedraagt 1,35 pp/w voor vrijstaande woningen en 1,25 pp/w voor halfvrijstaande woningen inclusief bezoekersparkeren;
- Bij deelmobiliteit (door bewoners gezamenlijk op te zetten) daalt de parkeernorm en kunnen parkeerplaatsen anders gebruikt worden.

Natuurinclusief bouwen
De gemeente Nijmegen hecht grote waarde aan een prettige leefomgeving. Voor haar burgers, maar ook voor de flora en fauna in de omgeving. Uitgangspunt uit de omgevingsvisie (Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040) is: we nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor 'natuurinclusief bouwen'.

Om natuurinclusief bouwen beter te implementeren is de 'Toolbox natuurinclusief bouwen, leidraad voor de gemeente Nijmegen' opgesteld.

In de Toolbox Nijmegen wordt een norm meegegeven waaraan moet worden voldaan. Voor de wijze waarop aan de norm wordt voldaan is alle keuzevrijheid. De natuurinclusieve maatregelen uit de Toolbox Nijmegen (zie ook bijlage H) zijn ter inspiratie. Zij verbeelden op welke wijze aan de minimum verplichting kan worden voldaan. Het staat de initiatiefnemer vrij om op creatieve wijze invulling te geven aan de Toolbox Nijmegen, met in achtneming van de eisen die de diersoorten stellen aan hun leefgebied.
De toolbox helpt u om bij uw bouwplannen standaard rekening te houden met de natuur. En om waar dit kan, de natuurkwaliteit te vergroten. Hiermee willen we als gemeente zorgen voor meer verschillende soorten planten en dieren (biodiversiteit). Ook op die plekken waar natuur misschien niet het belangrijkste doel is, maar waar wel mogelijkheden zijn om natuur meer ruimte te geven.

Gebruik de toolbox (pdf) en kijk welke natuurmaatregelen u met uw plannen moet nemen: www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/natuurinclusief-bouwen/

Afkoppelen hemelwater
In Nijmegen geldt een verplichting tot het afkoppelen van hemelwater. Dat wil zeggen dat de afvoer van het hemelwater niet wordt aangesloten op de riolering, maar wordt 'afgekoppeld' en opgevangen op eigen terrein. Water van daken en verhardingen (zoals bestrating) moet, op eigen terrein, door middel van een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi) worden vastgehouden en gezuiverd. Door middel van een eventuele overstortvoorziening kan overtollig water vanuit deze opvanglocatie (zichtbaar) worden aangeboden aan de openbare ruimte.

Warmtenet
Binnen het plangebied ligt een verplichting voor een aansluiting op het warmtenet. Hiervoor moet de aansluitbijdrage worden betaald. Er bestaat geen verplichting tot afname. Indien er een warmteset met meter is geïnstalleerd, dan moet er ook vastrecht worden betaald.

Mocht u tijdens het ontwerp van uw woning al weten dat u geen gebruik gaat maken van het warmtenet, dan kunt u de afsluiting gelijktijdig met de aanvraag voor aansluiting doen via de website mijnaansluiting.nl. Dan wordt er bij het aansluiten ook geen warmteset geplaatst. De meterkast moet uitgevoerd worden geschikt voor stadswarmte. Dat betekent dat er wel een montagebeugel in de meterkast geplaatst wordt. Eventuele mantelbuizen voor invoering van de leidingen moet de bouwaannemer aanbrengen.

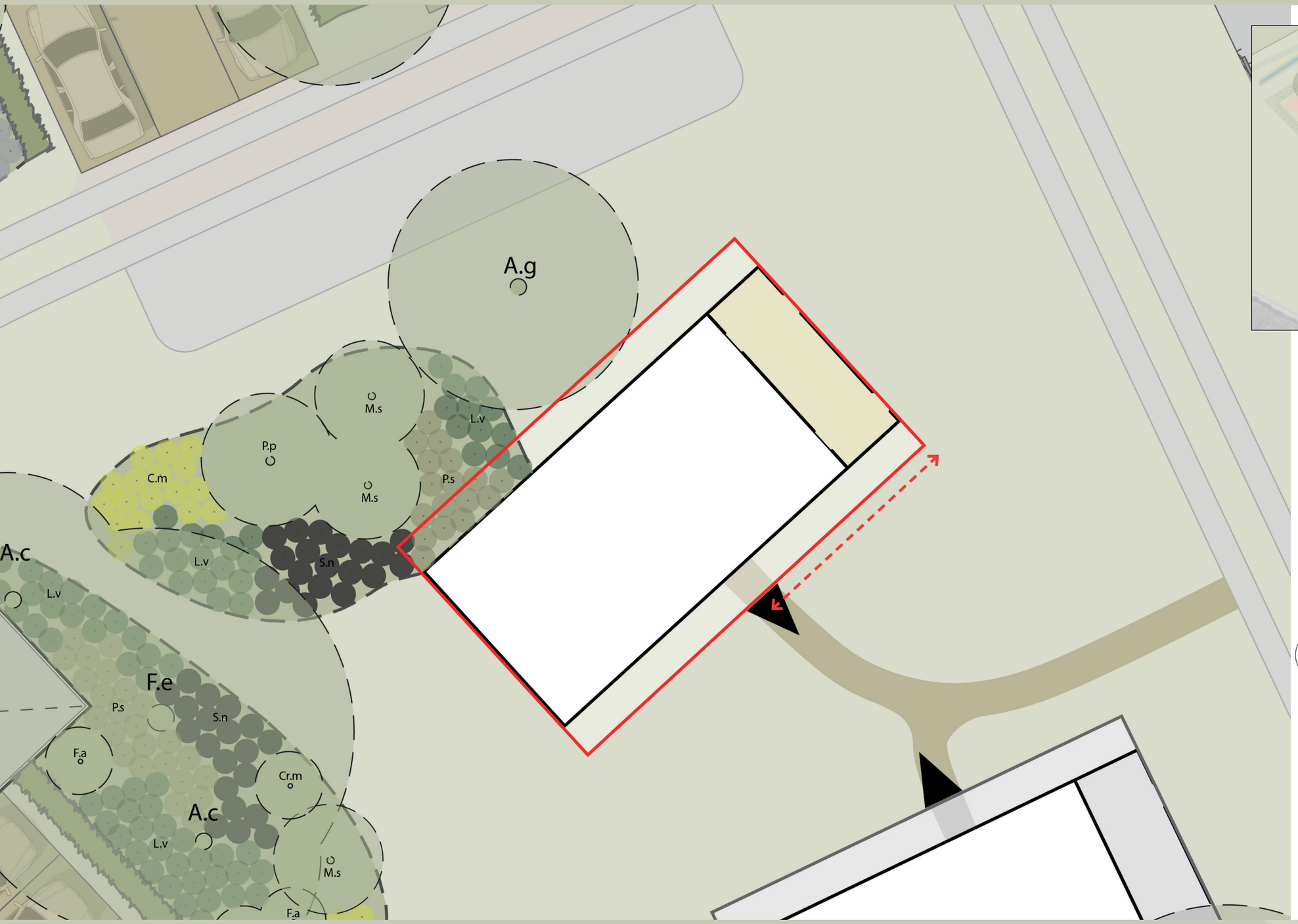
De richtlijnen voor de inrichting van de meterkast zijn online raadpleegbaar: www.vattenfall.nl/media/service/downloads/stadswarmte/richtlijn-meterruimte-met-warmte--en-of-koudelevering-tot-70m.

Afbeeldingen links bovenste rij:
referentiebeelden voor de gevels begane grond en eerste verdieping

Afbeeldingen links middelste rij:
referentiebeelden optioneel gevelmateriaal tweede verdieping (indien afwijkend gekozen): van links naar rechts riet (A), kurk (B), kalkstuc (C), vezelplaat (D), kleipan (E), groengevel (F)

Afbeeldingen links onderste rij:
kleurenwaaier voor kozijnen, deuren, boeidelen en dergelijke

Kavelpaspoort
vrijstaande woning (voorbeeld)





Legenda

- Bebouwingsvlak
- Vlonderterras (indicatief
- Heesterbeplanting Samenstelling variabel
- Entree-zone
- Toegang tot entree Halfverharding - Achterhoeks padvast
- Bloemrijk mengsel: Cruydhoeck G2

Heesters

- Sleedoorn (Prunus spinosa) 80/100
- Kornoelje (Cornus mas) 80/100
- Sneeuwbal (Viburnum opulus) 80/100
- Zwarte vlier (Sambucus nigra) 80/100
- Boerenjasmijn (Philadelphus) 80/100
- Liguster (Ligustrum vulgare) 80/100

Bomen

F.e — 1e grootte boom
Gewone es - Fraxinus excelsior
18/20 D:15m

A.c — 2e grootte boom
Veldesdoorn - Acer campestre
16/18 D:7m

A.g — 2e grootte boom
Zwarte els - Alnus glutinosa
16/18 D:7m

T.t — 2e grootte boom
Linde - Tilia tomentosa
16/18 D:12m

F.a — 3e grootte boom
Vuilboom - Frangula alnus
D:2m

M.s — 3e grootte boom
Wilde appel - Malus sylvestris
D:3m

P.p — 3e grootte boom
Wilde peer - Pyrus pyraster
D:4m

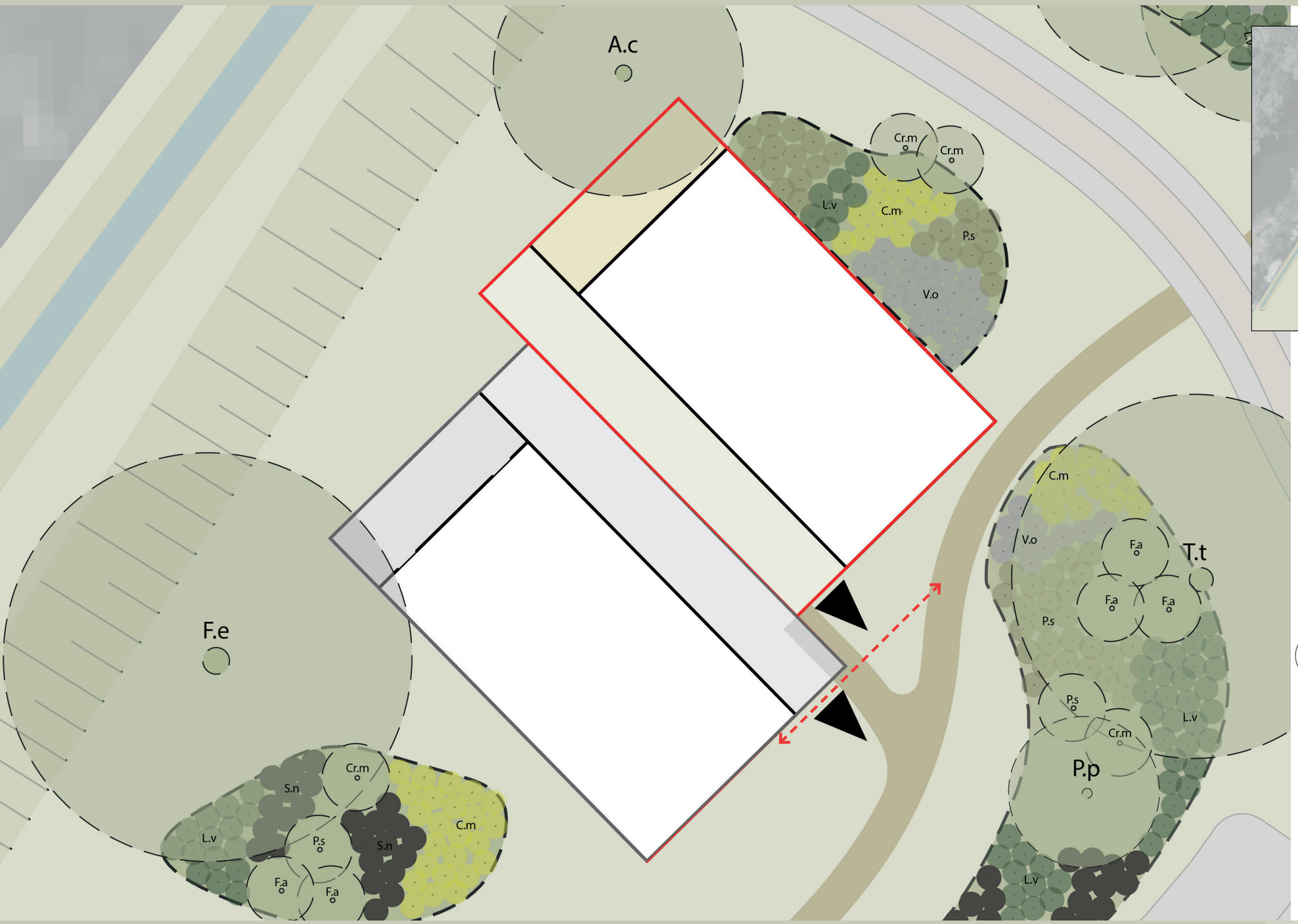
A.l — 3e grootte boom
Krentenboompje - Amelanchier lamarckii
D:3m

P.s — 3e grootte boom
Sleedoorn - Prunus spinosa
D:2m

Cr.m — 3e grootte boom
Meidoorn - Crataegus monogyna
D:2m

N

Kavelpaspoort
geschakelde woning (voorbeeld)





Legenda

- Bebouwingsvlak
- Vlonderterras (indicatief
- Heesterbeplanting Samenstelling variabel
- Entree-zone
- Toegang tot entree Halfverharding - Achterhoeks padvast
- Bloemrijk mengsel: Cruydhoeck G2

Heesters

- Sleedoorn (Prunus spinosa) 80/100
- Kornoelje (Cornus mas) 80/100
- Sneeuwbal (Viburnum opulus) 80/100
- Zwarte vlier (Sambucus nigra) 80/100
- Boerenjasmijn (Philadelphus) 80/100
- Liguster (Ligustrum vulgare) 80/100

Bomen

F.e — 1e grootte boom
Gewone es - Fraxinus excelsior
18/20 D:15m

A.c — 2e grootte boom
Veldesdoorn - Acer campestre
16/18 D:7m

A.g — 2e grootte boom
Zwarte els - Alnus glutinosa
16/18 D:7m

T.t — 2e grootte boom
Linde - Tilia tomentosa
16/18 D:12m

F.a — 3e grootte boom
Vuilboom - Frangula alnus
D:2m

M.s — 3e grootte boom
Wilde appel - Malus sylvestris
D:3m

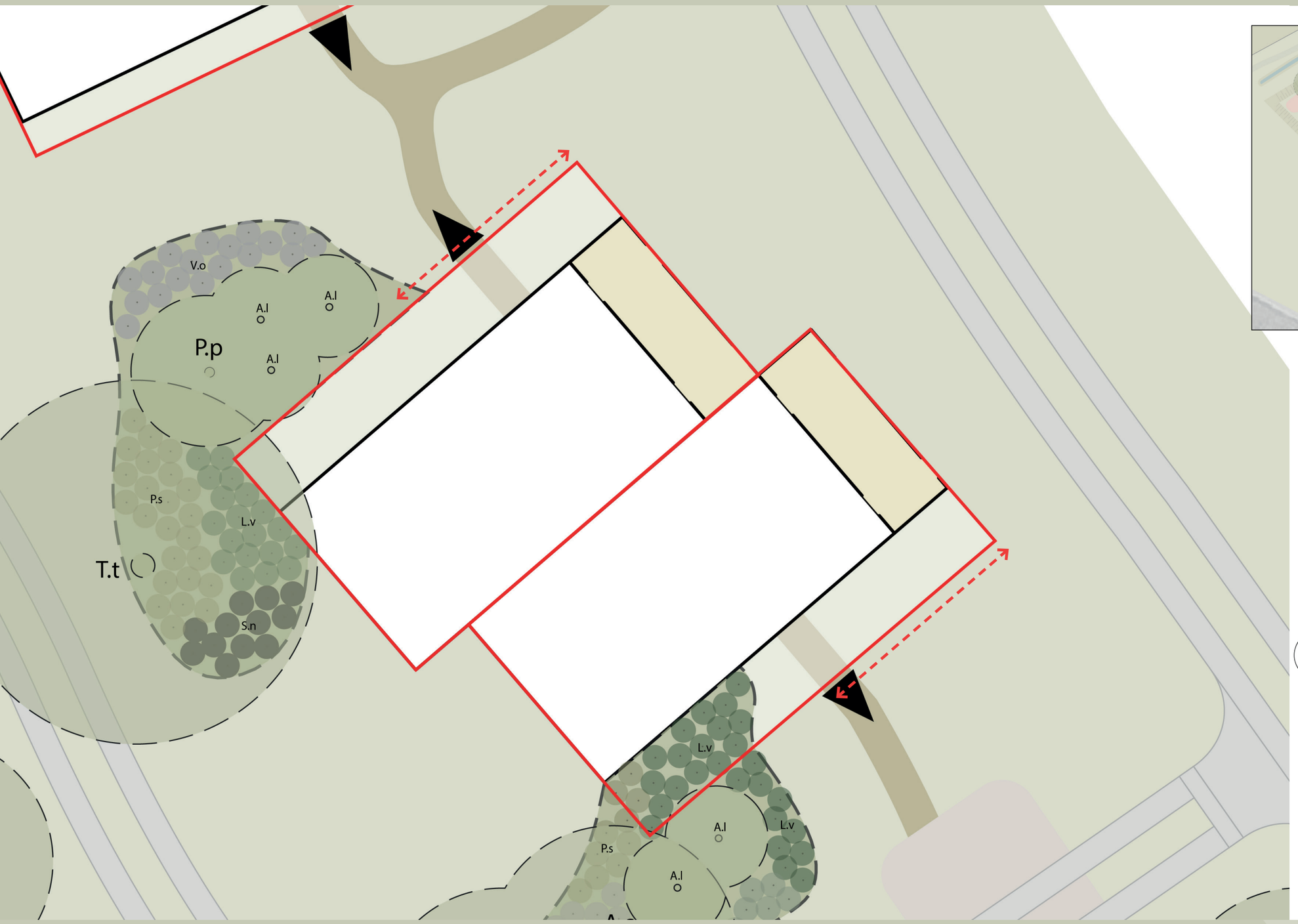
P.p — 3e grootte boom
Wilde peer - Pyrus pyraster
D:4m

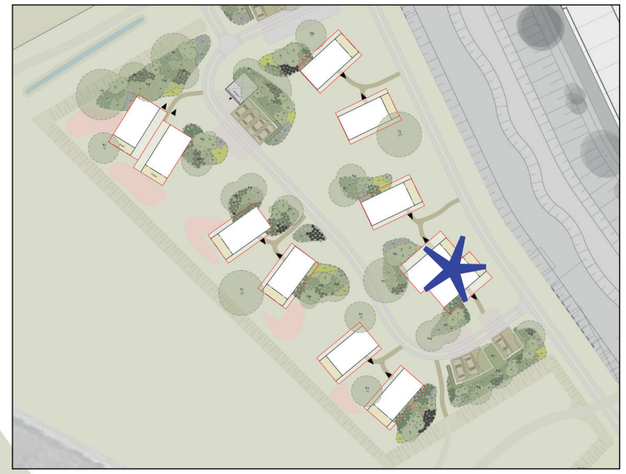
A.l — 3e grootte boom
Krentenboompje - Amelanchier lamarckii
D:3m

P.s — 3e grootte boom
Sleedoorn - Prunus spinosa
D:2m

Cr.m — 3e grootte boom
Meidoorn - Crataegus monogyna
D:2m

Kavelpaspoort
twee-onder-één-kapwoning (voorbeeld)





Legenda

- Bebouwingsvlak
- Vlonderterras (indicatief)
- Heesterbeplanting Samenstelling variabel
- Entree-zone
- Toegang tot entree Halfverharding - Achterhoeks padvast
- Bloemrijk mengsel: Cruydhoeck G2

Heesters

- Sleedoorn (Prunus spinosa) 80/100
- Kornoelje (Cornus mas) 80/100
- Sneeuwbal (Viburnum opulus) 80/100
- Zwarte vlier (Sambucus nigra) 80/100
- Boerenjasmijn (Philadelphus) 80/100
- Liguster (Ligustrum vulgare) 80/100

Bomen

F.e — 1e grootte boom
Gewone es - Fraxinus excelsior
18/20 D:15m

A.c — 2e grootte boom
Veldesdoorn - Acer campestre
16/18 D:7m

A.g — 2e grootte boom
Zwarte els - Alnus glutinosa
16/18 D:7m

T.t — 2e grootte boom
Linde - Tilia tomentosa
16/18 D:12m

F.a — 3e grootte boom
Vuilboom - Frangula alnus
D:2m

M.s — 3e grootte boom
Wilde appel - Malus sylvestris
D:3m

P.p — 3e grootte boom
Wilde peer - Pyrus pyraster
D:4m

A.l — 3e grootte boom
Krentenboompje - Amelanchier lamarckii
D:3m

P.s — 3e grootte boom
Sleedoorn - Prunus spinosa
D:2m

Cr.m — 3e grootte boom
Meidoorn - Crataegus monogyna
D:2m

N

Kavelpaspoort
toetsing ontwerp bouwplan

Ten behoeve van de bouw van de woningen gelden regels uit het bouwbesluit, de omgevingswet en het beeldkwaliteitplan. Deze laatste twee zijn samengevat, aangevuld en inzichtelijk gemaakt in dit kavelpaspoort. De uitgangspunten uit voorliggend kavelpaspoort zijn leidend (zie juridisch kader). Het kavelpaspoort vormt daarnaast een uitwerking op de beeldkwaliteit in dit deel van Dijkzone.

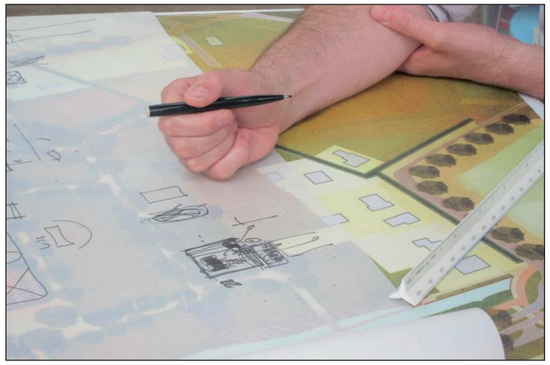
De opgenomen referentiebeelden zijn ter inspiratie. Waar de toetsingscriteria en referentiebeelden van elkaar afwijken, of er inhoudelijk discussie ontstaat over ontwerppunten, is de visie van de supervisor bepalend.

De supervisor/stedenbouwkundige zal binnen de individuele vrijheden van de bouwer sturen op consistentie in het ontwerp. Hij begeleidt de bouwplannen naar het Ruimtelijk Kwaliteitsteam Waalsprong (RKT), waar het bouwplan wordt getoetst aan het kavelpaspoort en de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het bouwplan wordt bij de bouwaanvraag definitief beoordeeld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Voor het ontwerp van de woningen dient samengewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architectenregister.

In het algemeen geldt dat er aan de tekeningen en afbeeldingen in dit kavelpaspoort geen rechten kunnen worden ontleend. Tevens kunnen er aan de maatvoeringen, zoals gehanteerd in de kavelpaspoorten, geen rechten worden ontleend. De koopovereenkomst is bepalend voor de te hanteren kavelmaatvoeringen en -oppervlakte.





Nijmegen

Heeft u vragen over de kavels, deze brochure en/of de verkoopprocedure dan kunt u contact opnemen met de kavel coördinator van de Kavelwinkel Nijmegen.

E kavelwinkel@nijmegen.nl
T 06 3110 1193

Bekijk het complete kavel- en woningaanbod op:
https://kavelsvastgoed.nijmegen.nl

Uitgave van gemeente Nijmegen, november 2024.

Voor dit product is samengewerkt met ORGA architect B.V (www.orga-architect.nl)
Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.