

Beeldkwaliteitplan
De Stelt-Oost

september 2021

Nijmegen
Waalsprong
Maakt de stad compleet

Nijmegen

colofon

Nijmegen, september 2021
Beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost

vastgesteld op xx xxxx 202x

Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl

INHOUD

1. **Het beeldkwaliteitplan** 4
   Status beeldkwaliteitplan *5*
2. **Gebiedsafbakening** 7
3. **Historische ontwikkeling** 8
4. **Planfilosofie** 10
   Sfeer *12*
   Wonen aan de dwarskade *12*
   Wonen aan de dijk *12*
5. **‘Gereedschapskist’ Stelt-Zuid** *13*
   Algemene beeldkenmerken 13
   Gebiedsgerichte beeldkenmerken *14*
   Stedenbouwkundige beeldkenmerken *14*
   Landschappelijke beeldkenmerken *16*
   Architectonische beeldkenmerken *18*



foto: beeld over De Stelt-Oost richting het westen



1 HET BEELDKWALITEITPLAN

Het nieuwe woongebied De Stelt ligt, als onderdeel van de Waalsprong, op één van de mooiste plekken in Nijmegen-Noord, direct aan de Waal en grenzend aan de zuidrand van het dorp Lent. Als onderdeel van De Stelt zijn eerder De Stelt-Noord en De Stelt-Zuid ontwikkeld en gebouwd. In het verlengde van deze twee woonbuurten zal nu De Stelt-Oost worden verder worden ontwikkeld.

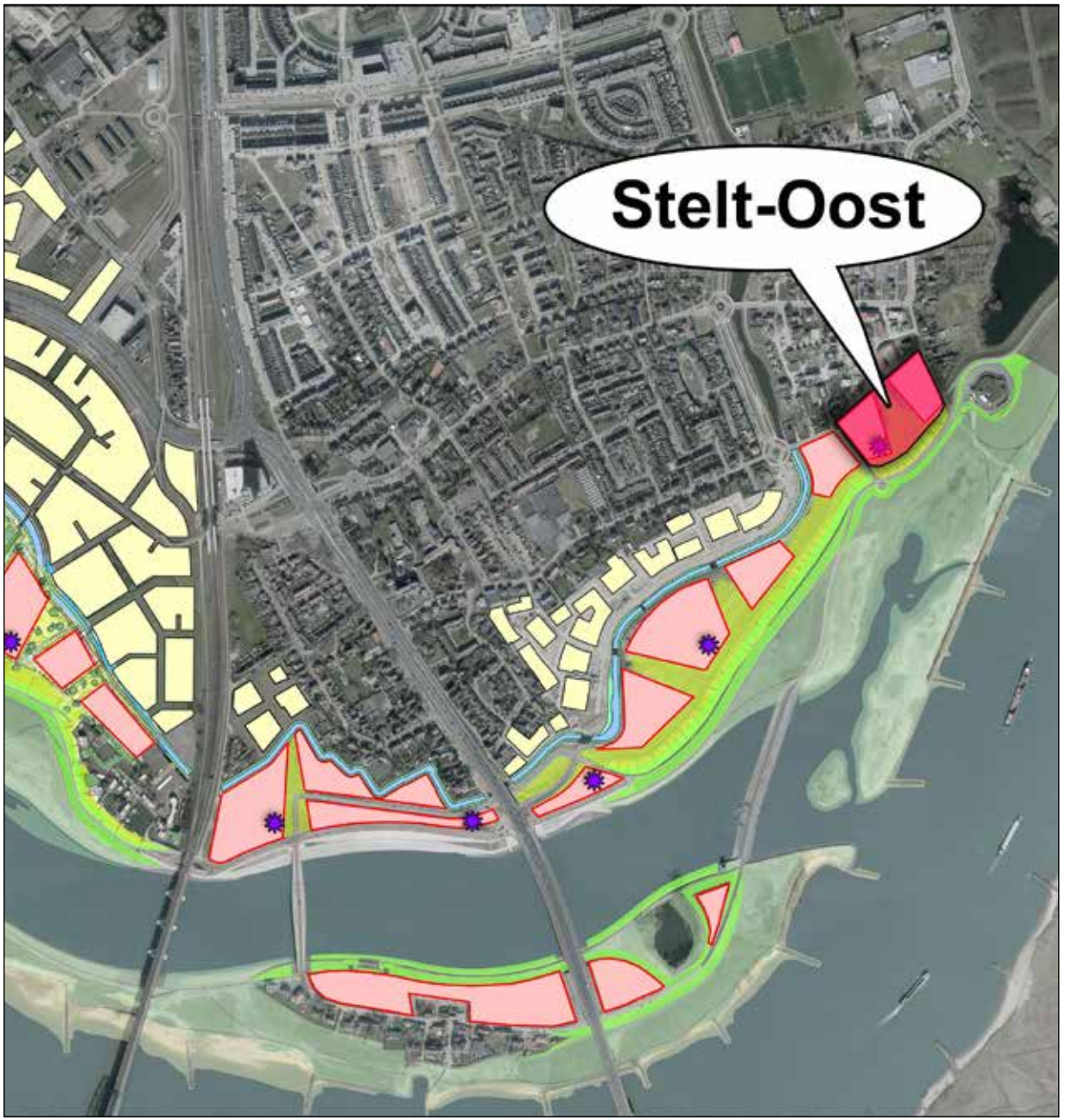
De basis voor de ontwikkeling van de Waalsprong vormt De Ontwikkelingsstrategie 2013, dit is een actualisatie van het Ontwikkelingsbeeld Waalsprong uit 2007 en een uitwerking van de Stadsvisie 2020 en de Structuurvisie Nijmegen 2013. In de Ontwikkelingsstrategie Waalsprong van april 2013 is het opstellen van ambitiedocumenten per deelgebied aangekondigd. Daarin is te lezen dat de daadwerkelijke uitwerking voor de verschillende locaties en deelgebieden in de Waalsprong zijn beslag vindt in onder andere bestemmingsplannen, welke steeds worden voorgelegd aan College en gemeenteraad. Op basis van de Ontwikkelingsstrategie en de GREX (Grondexploitatie Waalsprong) wordt ingezoomd op de verschillende deelgebieden in de Waalsprong, zo ook voor De Stelt. In de Ontwikkelingsstrategie Waalsprong is de start van de ontwikkeling van De Stelt-Oost voorzien vóór 2023.

In combinatie met het bestemmingsplan voor De Stelt-Oost zal er ook een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Samen met bouwpartners zal een concrete invulling aan de bouwplannen worden gegeven die onder andere binnen de kaders van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan passen. In het voorliggende document, het “beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost” worden de beeldkwaliteitskaders, eisen en aanbevelingen benoemd die gehanteerd worden bij de planontwikkeling van De Stelt-Oost.

Status van het beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteitplannen worden in Nijmegen opgesteld voor grote gebiedsontwikkelingen waarvoor de criteria uit de welstandnota (Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit) niet (meer) van toepassing zijn. De welstandsnota gaat uit van de bestaande situatie in de gemeente, een beeldkwaliteitplan beschrijft het gewenste beeld in de toekomstige situatie. Het beeldkwaliteitplan biedt bovendien ruimte voor creativiteit en inventiviteit bij de ontwikkelende partij, zodat het niet alleen voor de toetsing van bouwplannen, maar ook voor de begeleiding en ter inspiratie kan worden ingezet. Wanneer het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, dan geldt het beeldkwaliteitplan als een gebiedsgerichte actualisatie van een specifiek deel van de welstandsnota. Net zoals in het geval van De Stelt-Noord en De Stelt-Zuid, worden voor De Stelt-Oost geen criteria voor kleinere bouwwerken in de openbare ruimte en reclame gegeven, hiervoor gelden de betreffende criteria zoals opgenomen in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit.

In dit beeldkwaliteitplan wordt naast de gewenste architectonische kwaliteit ook de integrale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het gebied beschreven. Voor grote ontwikkelingen zijn er in Nijmegen, Ruimtelijke Kwaliteitsteams (RKT) door de gemeenteraad ingesteld. Deze teams zijn samengesteld uit een combinatie van externe deskundigen en een gemandateerd lid van de Commissie Beeldkwaliteit. Zo is er ook een RKT Waalsprong ingesteld. Zij zal samen met de project stedenbouwkundige van de Waalsprong de verschillende bouwplannen begeleiden. Het beoordelen van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit gebeurt ambtelijk onder verantwoordelijkheid van de projectstedenbouwkundige in overleg met het RKT. De toets aan redelijke eisen van welstand wordt uiteindelijk door de Commissie Beeldkwaliteit verricht.

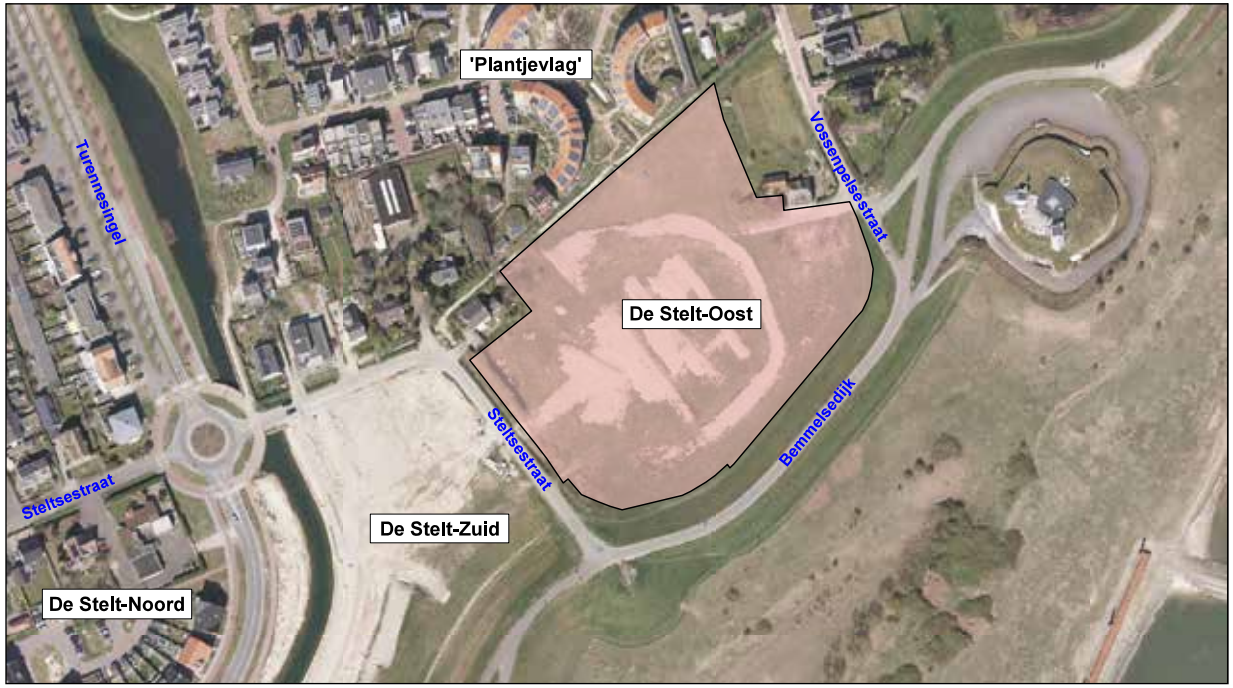


Plangebied De Stelt-Oost als onderdeel van de Dijkzone, zuidrand van de Waalsprong aan de Waal

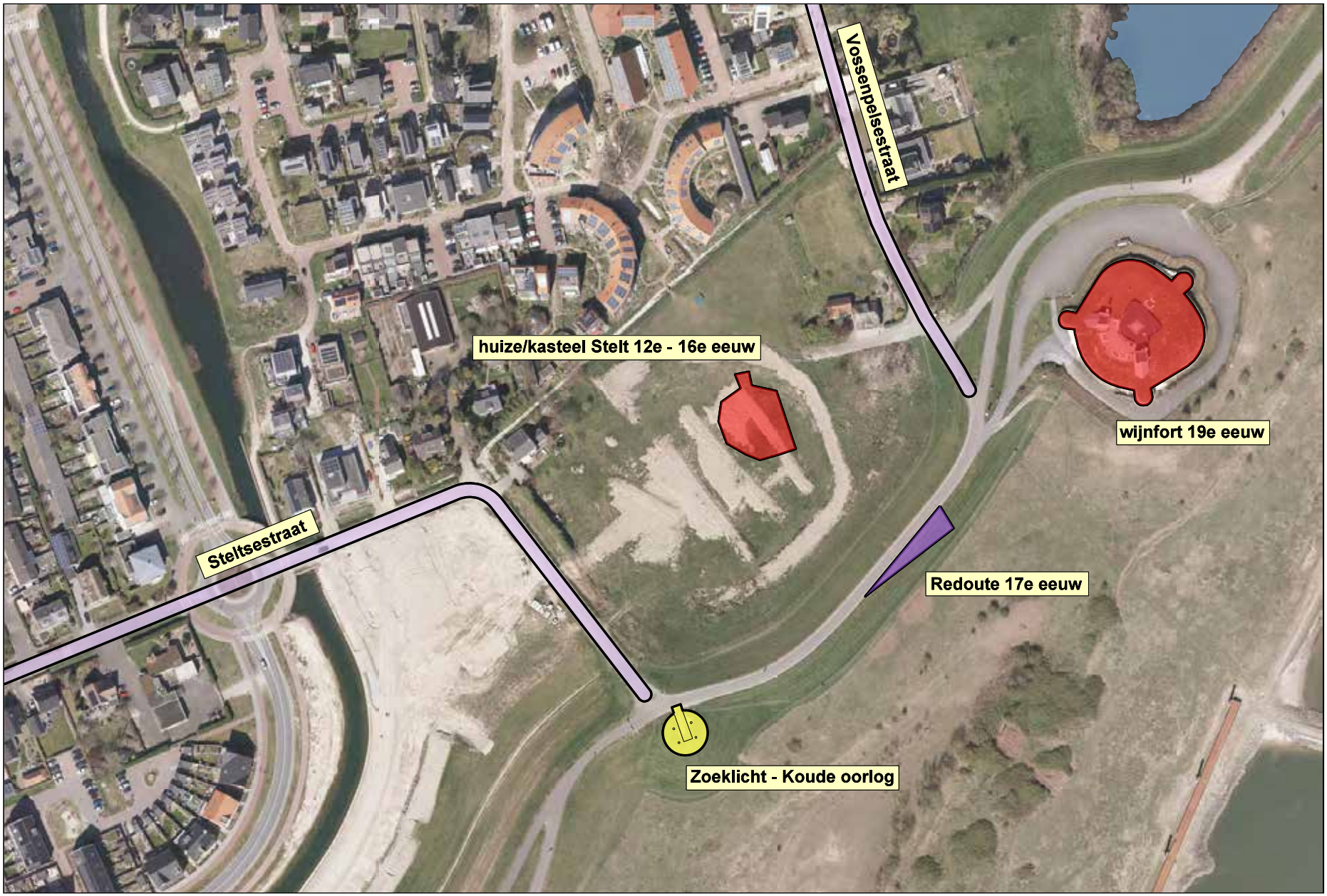


2 GEBIEDSAFBAKENING

Het gebied De Stelt is gelegen tussen de Bemmelsedijk, Prins Mauritssingel en Vossenpelsestraat en is daarmee de meest directe schakel van de Waalsprong tussen binnenstad en buitengebied. Het ligt zeer fraai tussen de historische kern van Lent en de rivierdijk; een locatie direct bij de rivier maar ook bij het eiland Veur Lent en de Lentse kade (Rivierpark). Bovendien kent het prachtige uitzichten naar de stad, de stuwwal en de Waalbrug(gen). In de ontwikkelingsstrategie is er al een onderscheid gemaakt tussen De Stelt-Noord en De Stelt-Zuid, ingegeven door de ligging van de watersingel. De Stelt-Oost grenst aan de noordzijde aan bestaande (voormalige) tuinderswoningen en nieuwe woningen van de woonbuurt ‘Plant-je-vlag’. De westzijde en oostzijde van het plangebied worden begrensd door oude dwarskaden, Steltsestraat resp. Vossenpelsestraat. De zuidkant grenst aan de Bemmelsedijk.



Kaartbeeld gebiedsafbakening De Stelt-Oost met aangrenzende gebieden



kaartbeeld: historische plekken / elementen in en om De Stelt-Oost



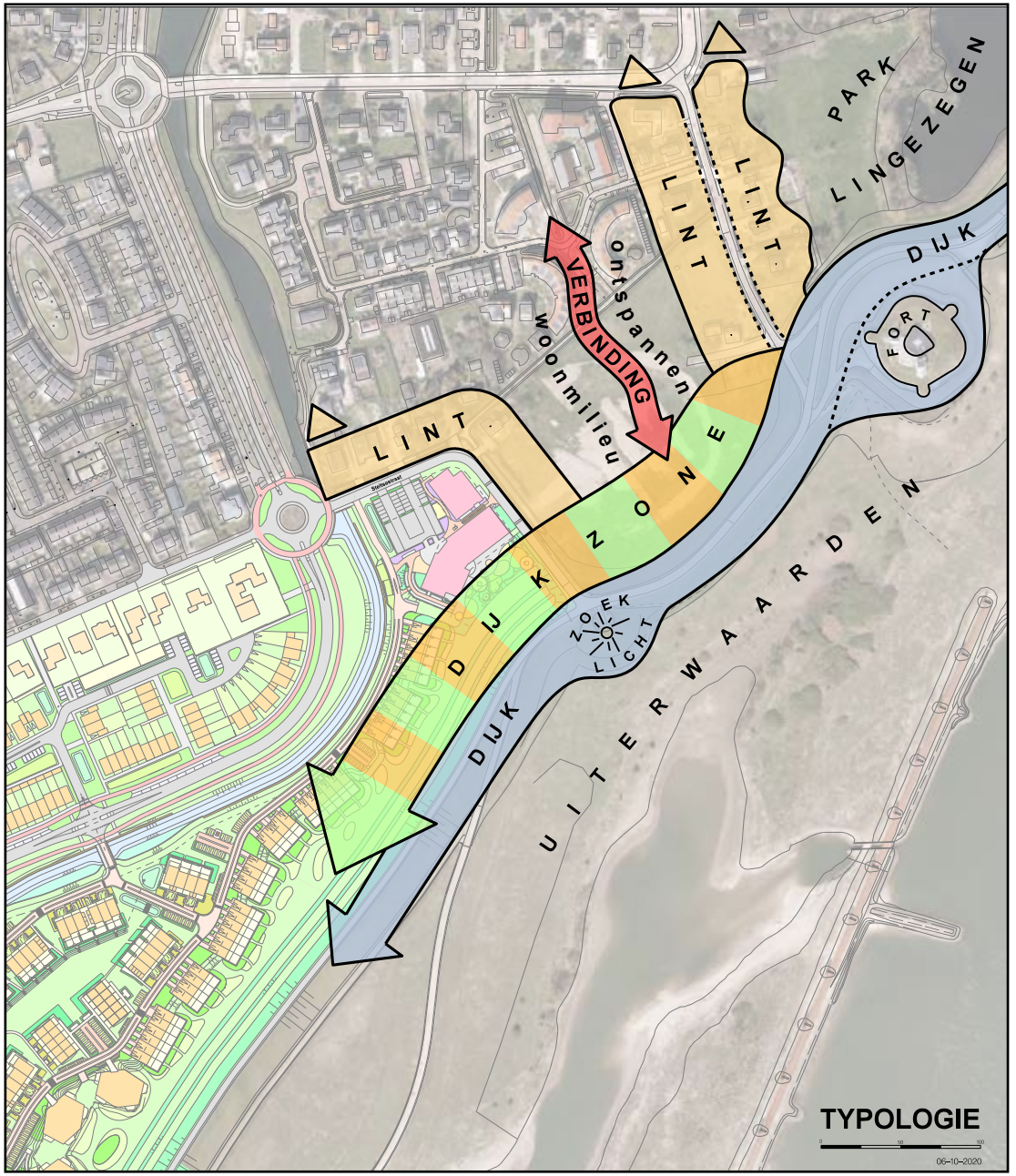
3 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Ook wat betreft de geschiedenis en cultuurhistorie is De Stelt een bijzondere plek in Nijmegen. De Stelt is genoemd naar Huis Stelt (ca. 1355 - 1649), een herenhuis dat was gelegen vlakbij de Kolk van Maters, (ongeveer in het midden van het plangbied De Stelt-Oost) die destijds ook wel de “Waeij van De Stelt” werd genoemd. De geschiedenis van het gebied is er één van de strijd tegen het water. Aan het eind van de elfde eeuw werden kaden of waterkeringen opgeworpen om de landbouwgronden te beschermen. In Lent is dat nu nog tastbaar aanwezig; de Steltsestraat, Laauwikstraat en Zaligestraat zijn waarschijnlijk zo ontstaan. Uiteindelijk werden ook aan de rivierzijde kades opgeworpen, die het wassende rivierwater in toom moesten houden. Zo ontstond een doorgaande bandijk langs de rivier, waardoor ook de komgebieden (de laaggelegen gebieden achter de dijk) niet langer konden overstromen bij hoog water. De Stelt is zo´n komgebied behorend bij de dorpspolder Lent, gelegen tussen een achterkade, de Steltsestraat, en de bandijk, de Bemmelsedijk, en is vele eeuwen in gebruik geweest als landbouwgrond.

De vruchtbare grond bood een goede bodem voor bijvoorbeeld fruitteelt en boomgaarden. Het aantal tuinen en boomgaarden nam aan het eind van de negentiende eeuw flink toe. Relicten van de land- respectievelijk tuinbouw (akkers, bongerds, weiden, moestuinen) zijn hier en daar nog te zien. Verder waren terpachtige hoogten aan de voet van de dijk aanwezig en bevonden zich boeren woonerven verspreid door het noordelijk deel van De Stelt. Sommige zijn oud zoals de Porrenhofstede[1] (ca. 14e eeuw) gebouwd op een voormalige nederzetting uit de ijzertijd (ca. 110 v. Chr.). Rondom De Stelt zijn ook nog sporen van de militaire geschiedenis van het gebied zichtbaar en herkenbaar. Zo ligt aan de Bemmelsedijk het fort Boven-Lent, een negentiende-eeuws buitenfort voor de verdediging van Nijmegen en de Mauritslinie.
Aan de Bemmelsedijk en ten noorden van de Waalbrug bevinden zich brugkazematten ter verdediging van de Waalbrug uit 1936, als onderdeel van de Rijn-IJssellinie.

Tijdens de Koude Oorlog maakte het gebied ten oosten van de spoordijk Nijmegen-Arnhem onderdeel uit van de IJssellinie. De IJssellinie is een waterlinie die is aangelegd om een mogelijke aanval van de Russen te vertragen, deze liep van Bemmel tot aan Kampen. In dit gebied zijn nog veel restanten van deze linie bewaard gebleven, waaronder de zoeklichtterp, gelegen buitendijks aan de Bemmelsedijk, aan het eind van de Steltsestraat.

[1] In De Stelt-Zuid is de Porrenhofstraat vernoemd naar deze ‘Stede’. De straatnaamgeving in De Stelt-Zuid is vastgelegd bij raadsbesluit d.d. 5 juni 2019.



kaartbeeld: typologische kenmerken in en om De Stelt-Oost



4 PLANFILOSOFIE

De Stelt-Oost maakt deel uit van de zogenaamde landschappelijke ring (‘donut’) rondom de bebouwingskern van de Waalsprong. Dit is een zone met bebouwing rondom de watersingel die overgaat in het landschap. In deze zone worden woonmilieus ontwikkeld die de Waalsprong nog niet kent. Er wordt explicieter gebruik gemaakt van de kenmerken van het aanwezige landschap. Dit betreft soms een historisch landschap (dijk, terp, boomgaard) of juist ‘nieuw’ landschap (plassen, tuindersbuurtschap).
De Stelt-Zuid is inmiddels afgerond en vormt een mooi voorbeeld van een woonmilieu geïnspireerd door dijk en boomgaard. Dit laat zich uiten in woningtypen, architectuur, het opnemen van landschappelijke kenmerken en ruimte voor bewegen en sociale cohesie. In De Stelt-Oost wordt nu ook aandacht gevraagd voor klimaatadaptief bouwen. De ‘tools’ daarbij zijn onder andere natuurinclusief bouwen, houtbouw en groene daken.
De Stelt-Oost begeeft zich in dezelfde dijkzone. In de dijkzone wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk benutten van de bijzondere ligging aan de dijk, tevens geïnspireerd door de kenmerken en geschiedenis van het gebied. Het gebied wordt naast de dijk gedefinieerd door de kenmerkende historie van de dwarskaden; Steltsestraat en Vossenpelsestraat.

De twee genoemde dwarskaden eindigen op de dijk bij kenmerkende plekken met uitzicht op de Waal, stuwwal en de oude stad. Deze plekken hebben een geschiedenis; het zogenaamde zoeklicht (koude oorlog) in het verlengde van de Steltsestraat en het 19e-eeuwse fort, wat Fort (boven) Lent heet, in het verlengde van de Vossenpelssestraat. Vanaf deze plekken zijn er routes langs de dijk en door de uiterwaarden middels uitgesleten ‘olifantenpaadjes’. Beide dwarskaden worden gekenmerkt door een losse korrel (vrijstaande woningen) wat ook doorgezet wordt in het plan van De Stelt-Oost. Zoals eerder vermeld is De Stelt vernoemd naar Huis Stelt (ca. 1355 - 1649), een herenhuis dat was gelegen vlakbij de Kolk van Maters, (ongeveer in het midden van het plangebied De Stelt-Oost) die destijds ook wel de “Waeij van De Stelt” werd genoemd.



kaartbeeld: De Stelt-Oost als onderdeel van de landschappelijke ring van de Waalsprong

De route die de aansluiting vormt met het aangrenzende woongebied (noordzijde) leidt langs de plek waar Huis Stelt stond en krijgt extra aandacht in de openbare ruimte. Deze route komt uit op de 'steunberm'[2] met duidelijk zicht op de dijk en takt aan op de hoofdontsluiting van het plangebied, die ook de route is naar de school en gymzaal in De Stelt-Zuid. Deze hoofdontsluiting loopt op een logische manier, als een soort ventweg, parallel aan de dijk en ontlast de dijk met autoverkeer.

Sfeer

In het algemeen wordt voor de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte een ontspannen, natuurlijke en groene uitstraling geambieerd met een eigen identiteit die zich onderscheidt van De Stelt-Noord en Zuid.

Wonen aan de dwarskade

Het deel van het gebied dat grenst aan de dwarskade Vossenpelssestraat is particulier bezit dus wordt buiten beschouwing gelaten. Voor de dwarskade Steltsestraat geldt dat hier ruimte is voor particulier opdrachtgeverschap in de vorm van vrije kavels waarvoor ambities gelden die uitvoerig worden beschreven in een kavelpaspoort als aanvulling op dit beeldkwaliteitplan.

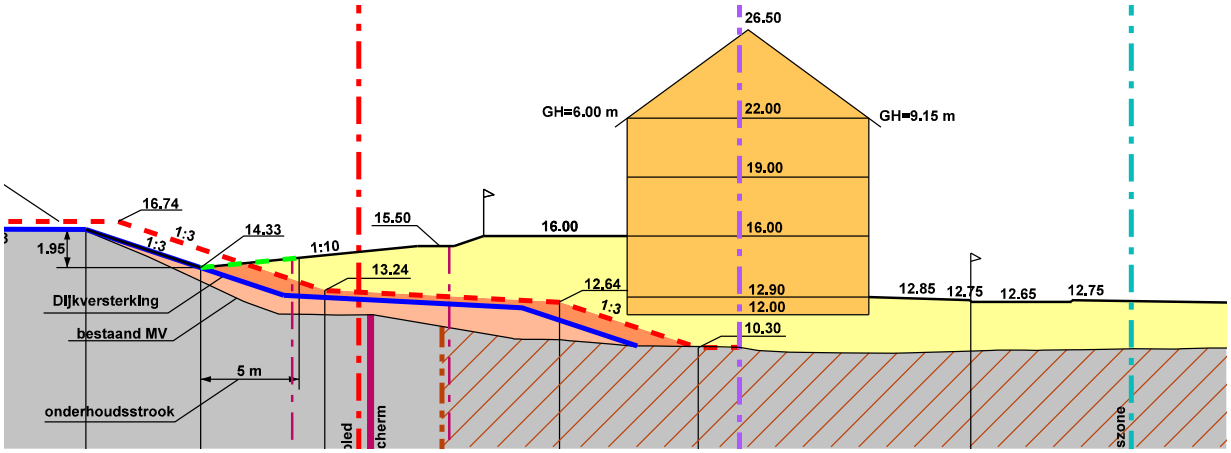
Wonen aan de dijk

Langs de dijk wordt gebruik gemaakt van het woningtype 'dijkwoning' wat eerder is ontwikkeld voor De Stelt-Zuid. Echter de woning zal meer richting de dijk worden gepositioneerd en krijgt een vloerpeilhoogte (ca 16.00 m +NAP) van de eerste woonlaag (woonkamer) die meer aansluit op dijkhoogte (ca. 16.30 m +NAP).

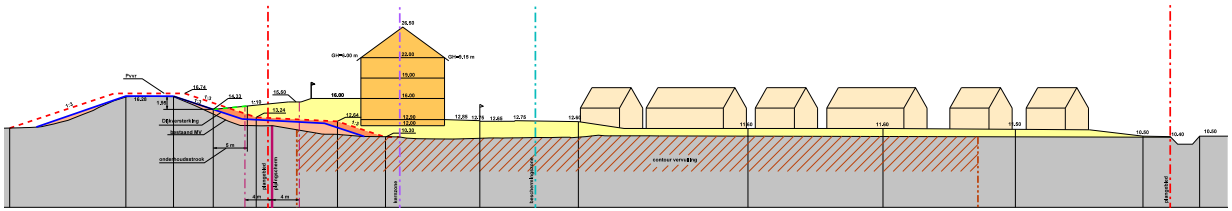
Op deze manier wordt de aanwezigheid van de dijk en het uitzicht beter benut. De hoek Steltsestraat en de dijk zal worden gemarkeerd door een hoogte accent, die met andere hoogteaccenten past in de toekomstige skyline van de Waalsprong die zich ondanks de ligging achter de dijk daarmee manifesteert als het nieuwe stadsdeel van Nijmegen. Dit wordt een gebouw van 5 lagen met appartementen met uitzicht op de Waal en stuwwal.
De woningen staan zodanig op de kavel gepositioneerd dat elke woning een relatie aan gaat met een maximum aan landschap.

Het hoogteverschil van het totale gebied zal in de overgang van de dijk (ca. 16.30 m +NAP) naar het bestaande binnendijkse gebied (ca. 10.00 m +NAP) gradueel verlopen. Grenzend aan de dijk ontstaat er een dijklandschap op ca. 15.50 m +NAP met daarin dijkwoningen op ca. 16.00 m +NAP.

Vanaf het dijklandschap vormt een steilere helling de overgang naar het achterliggende gebied, dat ingevuld zal worden met een mix van vrijstaande, twee- en drie-onder-een-kapwoningen en eventueel patio's, passend binnen een ontspannen woonmilieu.
De hoogteverschillen zullen niet alleen in het landschap (= openbare ruimte) zichtbaar en voelbaar zijn, maar ook in de genoemde dijkwoningen (ca. 12.90 m +NAP) in de vorm van trappen, hellingbanen en taluds. Het hoogteverschil wordt gebruikt om het parkeren van de bewoners langs de dijk in onder te brengen. Tevens zullen deze woningen een zodanige hoogte hebben dat een dakterras uitzicht biedt op de stuwwal en de oude stad.



figuur: detail principe doorsnede dijk, dijkwoningen De Stelt-Oost



figuur: principe doorsnede dijk, dijkwoningen en achterland De Stelt-Oost

[2] De steunberm is een versterkingsmaatregel in het kader van het dijkversterkingsproject Wolferen-Sprok. Deze maatregel is genomen omdat de stabiliteitsnormen voor dijken per 1 januari 2016 zijn aangescherpt. Deze versteviging wordt als meekoppelkans geïntegreerd verwerkt in de stedenbouwkundige planuitwerking.



5 GEREEDSCHAPSKIST

Een wandeling over de dijk van het Fort boven Lent tot het landgoed Oosterhout geeft vanaf het verhoogde dijkniveau een zicht op verschillende sferen. Forten, dwarskaden, boomgaarden en woningen aan de voet van de dijk bepalen voor een belangrijk deel het gevarieerde beeld. Ondanks een behoorlijke woningbouwopgave in de Dijkzone, waar De Stelt-Oost deel van uitmaakt, is het vasthouden aan variatie het streven bij het realiseren van dit nieuwe woonlandschap in de Dijkzone. Om een gevarieerde en klimaatbestendige woonomgeving in De Stelt-Oost te kunnen realiseren is een set basale spelregels of 'gereedschap' nodig. We noemen dit gereedschap de beeldkenmerken. Deze zijn te verdelen in algemene en gebiedsgerichte beeldkenmerken. Ze worden na vaststelling door de gemeenteraad gebruikt als toetsingskader voor de welstandstoets. Ontwikkelaar, ontwerper en toetser spreken dan dezelfde taal. Dat werkt efficiency en kwaliteit in de hand.

Algemene beeldkenmerken

Relatie met uitwerkingsnota

In dit beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk beeld, de karakteristiek en de sfeer die voor De Stelt-Oost wordt geambieerd, op hoofdlijnen beschreven. Het beeldkwaliteitplan biedt daarbij ruimte voor creativiteit en inventiviteit, zodat het niet alleen voor de toetsing van bouwplannen, maar ook ter inspiratie en voor de begeleiding van initiatieven kan worden ingezet. Het beeldkwaliteitplan bevat beschrijvingen en criteria waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wanneer het door de gemeenteraad wordt vastgesteld, dan moet de inhoud gezien worden als een gebiedsgerichte actualisatie van een specifiek deel van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Daar waar afgeweken wordt van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit geldt dus het beeldkwaliteitplan. Indien er voor bepaalde bouwwerken (of reclame) geen criteria gegeven worden, dan kan worden teruggevallen op de betreffende criteria in de Uitwerkingsnota.

Architectuur algemeen

Een bouwwerk moet zich voegen in het beeld van de (bestaande of toekomstige) omgeving, tenzij de locatie of de functie van het bouwwerk een afwijking logisch maakt. In dit beeldkwaliteitplan is het beoogde ruimtelijk beeld van De Stelt-Oost beschreven. De uitgangspunten voor de vormgeving van de bebouwing zijn op hoofdlijnen geformuleerd, zodat er sturing kan worden gegeven aan het eindbeeld en gelijktijdig ruimte geboden wordt bij de architectonische uitwerking van de bebouwing.

Van een ontwerp wordt verwacht dat het passend is binnen het beoogd ruimtelijk beeld, maar ook dat het op zichzelf logisch en consequent is vormgegeven. Het gaat hierbij om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving. Het gaat ook om de verschijningsvorm van een gebouw in zijn uitdrukking, herkenbaarheid, interne verhoudingen tussen verschillende delen van het gebouw en de esthetische kwaliteiten van de architectuur. De verhoudingen, de detaillering en de materialisatie van het gebouw moet logisch, evenwichtig en consequent van opbouw zijn.

Wanneer een gebouw een contrast vormt ten opzichte van zijn omgeving moet dit een hogere kwaliteit opleveren. Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer het getuigt van het vakmanschap van de ontwerper en er wordt voldaan aan de volgende algemene criteria:

- het bouwwerk levert met zijn gevel(s) een passende bijdrage aan het openbare gebied waaraan het bouwwerk grenst en er sprake is van een duidelijke herkenbare hoofdtoegang.
- het dakvlak en het silhouet van de dakvorm is vormgegeven in relatie tot omliggende gebouwen.
- de verschillende delen van het bouwwerk zijn in hun uiterlijke verschijningvorm (massa, gevel en detail) logisch en samenhangend.
- er is sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- er wordt rekening gehouden met de relatie tussen het maaiveld en de gevel en tussen de gevel en het dak.
- de opbouw van de gevels is herkenbaar en consequent, waarbij een evenwicht tussen helderheid en complexiteit in het gevelbeeld ontstaat
- bij verbouw staan de ingrepen aan het bouwwerk in goede verhouding tot elkaar en tot het bouwwerk in het geheel.
- de detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk vormgegeven.

Gebiedsgerichte beeldkenmerken

In de beschrijving van de planfilosofie is aangegeven dat dit onderdeel van De Stelt zich onderscheidt van De Stelt-Noord en –Zuid door nog meer klimaatbestendig te bouwen. Dit geldt voor de bebouwing als wel voor de openbare ruimte. Naast het natuurinclusief bouwen wordt ook gedacht aan bouwen met houtbouw in combinatie met groene daken en gevels. Door het warmtenet van de Waalsprong te combineren met zonne-energie zijn op relatief eenvoudige wijze energie neutrale woningen te realiseren. Het dijklandschap benadrukt de landschappelijke setting waarin ruimte is voor waterberging maar ook hittestress voorkomen wordt. Het dijklandschap wordt vormgegeven met grote groene gebaren van natuurlijke beplantingen gecombineerd met een verfijnde detaillering. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van het nieuwe binnendijkse landschap er op gericht de bebouwing in zijn eenheid en eenvoud ondergeschikt te maken aan het landschap.



referentie: groene daken



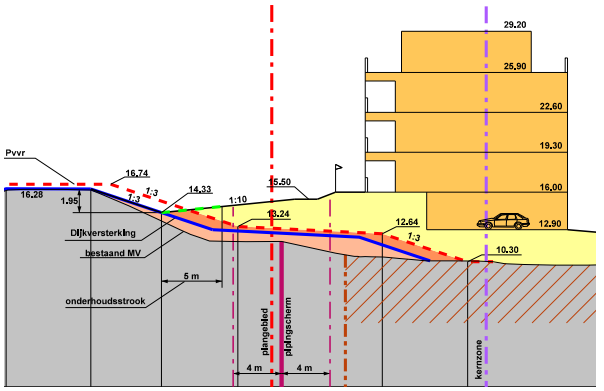
referentie: klimaatbestendig bouwen

Stedenbouwkundige beeldkenmerken

- De bebouwing is georiënteerd op het landschap van de dijk, het binnengebied of de dwarskaden, maar zal ook de (informele) wegen door het gebied begeleiden. Het is hierbij de bedoeling een speelse rand (dus geen wand!) te maken aan de Steltsestraat en de Bemmelsedijk waarbij het landschap duidelijk zichtbaar is. Deze speelse rand wordt bereikt door verspringing van rooilijnen en hoekverdraaiingen tussen de bouwblokken.

- Ten behoeve van de diversiteit en belevingswaarde van het landschap (frequente doorzichten) dienen de bouwblokken een maximale lengte te hebben van 4 woningen aaneen of maximaal ca. 28 meter (uitzondering bij de eventuele inpassing van patiowoningen). Er dient een zorgvuldige uitwerking per bouwblok gemaakt te worden.

- Er dient voldoende diversiteit aan korrelgrootte en typologie van de bebouwing te ontstaan. In het plan dienen openingen (minimaal 9 m) tussen de afzonderlijke blokken van de dijkwoningen gewaarborgd te worden ten behoeve van het zicht op het landschap.



figuur: detail principe doorsnede dijk, apprtementen De Stelt-Oost

- Een stedenbouwkundige en architectonische verbijzondering dient te worden gerealiseerd op plekken met een specifieke betekenis, die liggen in een zichtlijn of een ruimtelijke beëindiging vormen.

- Erfafscheidingen en bijgebouwen dienen integraal mee ontworpen te worden door de projectarchitect, en zijn duidelijk afleesbaar afgeleid van de architectuur en materialisatie van het hoofdgebouw. Bij de erfafscheiding wordt onderscheid gemaakt tussen:
  - scheiding tussen kavels onderling (haaks op gevel);
  - scheiding tussen openbaar en privé.

- Het parkeren van de bewoners van de appartementen dient in een gebouwde voorziening onder het gebouw en / of het landschap georganiseerd te worden. Het bezoekers parkeren kan in de aangrenzende openbare ruimte op maaiveld gerealiseerd worden.



referentie: hoekverdraaiingen en doorzichten tussen de blokken



referentie: blokken met een maximale lengte en frequente doorzichten



referentie: totaaloplossing voor opstelplaats auto (eigen terrein) icm berging



referentie: meeontworpen erfscheidingen



referentie: orientatie op het landschap en diversiteit in korrelgrootte

Landschappelijke beeldkenmerken en openbare ruimte

- De overgang van de privé buitenruimte naar het aangrenzende openbare landschap (dus niet de zijde van de ontsluiting vanaf de openbare weg) dient te worden vormgegeven door een hoogteverschil in het maaiveld in combinatie met de hoogte van de (bij voorkeur levend groene) erfafscheiding. Er dient voldoende privacy te worden gewaarborgd in de privé buitenruimte terwijl ook het uitzicht naar de omgeving in stand wordt gehouden. Het uitzicht naar het aangrenzende landschap draagt zorg voor het verlengen van de visuele en ruimtelijke beleving van de privé buitenruimte. Wonen in het landschap dient optimaal te worden beleefd en niet te worden gedomineerd door standaardhoge erfafscheidingen. De privé buitenruimte in aansluiting op de openbare ruimte wordt in nauw overleg tussen gemeente en ontwikkelaar uitgewerkt met hoogteverschillen en beplantingen. De toegangspoort of hek dient in het ontwerp te zijn geïntegreerd.

- Aan de voorzijde van iedere woning dient een totaaloplossing voor de terreinindeling te worden ontworpen voor een opstelplaats voor 1 (of 2) auto('s) op eigen terrein in combinatie met een eventuele erfafscheiding welke geïntegreerd is in de architectuur van het gebouw. De erfafscheiding aan de voorzijde dient een maximale hoogte te hebben van 100 cm.

- De overgang van de dijkwoningen naar het landschap bestaat uit een aantal zones:
  - Vanaf de achtergevel een zone voor woninguitbreiding (tot maximaal 1,2 meter).
  - Vanaf de uitbreidingszone een privé tuin / terras van 6,00 m (totaal dus 7,20 meter).
  - Vanaf het terras een overgangszone waarin een hoogteverschil (trapje) van minimaal ca. 50 cm tussen privétuin (ca. 16.00 m +NAP) en landschap (15.50 +NAP) wordt overbrugd.
  - Vanaf de overgangszone een gebied van ca. 2 tot 3 meter voor de invulling van een 'schrikstrook' met heesters welke (gedeeltelijk) bestaat uit groenblijvende beplanting

- In de erfafscheiding aan de achterkant van de dijkwoningen dient een tuinkast (voor bijvoorbeeld tuinset / bbq / etc.) als aanvulling op een berging te worden geïntegreerd. Deze tuinkast dient een maximale hoogte tot 300 cm te hebben. De erfafscheiding aan de achterzijde rond het terras dient volgens het schema hiernaast te worden uitgewerkt. De hoogte van de erfafscheiding tussen twee woningen heeft een maximale hoogte van 200 cm in de eerste 3 meter vanaf de achtergevel (hierin is de tuinkast geïntegreerd) en zakt daarna naar een hoogte van maximaal 120 cm. De hoogte van de achtererfgrens wordt bepaald in afstemming met de hiervoor genoemde punten over de overgang naar het landschap en de bijbehorende maaiveldhoogte.



referentie: overgangszone met hoogteverschil en beplantingen



referentie: wonen in het landschap overgang privé - openbaar



schema: principedoorsnede overgang privé - openbaar dijkwoningen



referentie: dijklandschap met steunberm

- De buurtweg / woonstraat van het gebied dient te worden uitgevoerd als een informeel klinkerweggetje. De weg ligt op één niveau; er wordt geen fysieke scheiding aangebracht tussen langzaam en snelverkeer. De auto is op bezoek bij de voetganger en het spelende kind. Het gaat om ontspannen verblijfsgebieden met de sfeer van een erf. De infrastructuur kenmerkt zich als route door het landschap. In het gebied zijn 3 typen routes te onderscheiden:
  - Routes voor wandelaars (informele halfverharding en gemaaide paden door het landschap)
  - Routes voor wandelaars en fietsers (smalle verharde paden in klinkers);
  - Routes voor alle verkeer samen (klinker verharding).

- De parkeerplaatsen in de openbare ruimte dienen informeel langs de rijbaan te worden ingepast. De parkeerplaatsen vormen een verbreding van de rijbaan en worden ingekaderd door het landschap met verspreid landschappelijke beplantingen en bomen. De verharding dient zoveel mogelijk weg te vallen in het landschap (met bijvoorbeeld grastegels).

- De opstelplaatsen voor afvalcontainers bij de woningen dienen mee ontworpen te worden in de woning, de erfafscheiding of de perceelsinrichting door middel van een gebouwde voorziening en / of ingekaderd door middel van landschappelijke beplantingen.

- De (ondergrondse) afvalcontainers bij de appartementen dienen ingekaderd te worden door middel van landschappelijke beplantingen.



referentie: afvalcontainer ingekaderd door beplantingen



(beeld: Mix architectuur voor De Stelt-Zuid)

referentie: containerkasten zijn meeontworpen met de woningen



referentie: struinzone dijklandschap



referentie: gemaaide (gras)paden



referentie: rijbaan met aangrenzend landschappelijk parkeren



schema: principe indeling overgang privé - openbaar in achtergebied

(beeld: Mix architectuur voor De Stelt-Zuid)

Architectonische beeldkenmerken

- De abstractie van de architectuur dient een belangrijk beeldkenmerk van de bouwblokken te zijn als contrast met de figuratieve architectuur van de aangrenzende dorpsrand. Dit leidt mede tot de gewenste silhouetwaarde van het hoofdvolume wat ondergeschikt dient te zijn aan het landschap (zie planfilosofie).

- De kap dient als 5e gevel een integraal onderdeel te zijn van de hoofdmassa en bijbehorende architectuur. Bij het toepassen van platte daken is het gebruik van groen hierop verplicht. Vanzelfsprekend zal het gebruiken van groene hellende daken worden gestimuleerd. De groene daken brengen de duurzaamheidsmaatregelen maar ook het klimaatbestendig bouwen tot uitdrukking als onderdeel van het groene dijklandschap.

- Er dient per blok 1 kapvorm / kaprichting beeldbepalend te worden toegepast. Verbijzonderingen in of aan de dominante kaprichting zijn toegestaan als deze de hoofdkapvorm niet ondermijnen.

- De koppen van bouwblokken en de entree van een woning dienen architectonisch verbijzonderd te worden, waarbij de beeldbepalende kapvorm niet ondermijnd wordt.

- Om de eenheid per blok te behouden dienen er maximaal 3 bouwmaterialen te worden toegepast in het hoofdvolume (gevel en dak). Dit is dus exclusief de materialen ten behoeve van kozijnen en gevelopeningen.

- Het materiaal dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm van de bouwmassa en het omringende landschap

- De materialen dienen te contrasteren met de dominante aanwezigheid van baksteen en antraciete pannendaken van de woningen in De Stelt-Zuid. Naast baksteen (ondergeschikt toegepast) behoren andere natuurlijke materialen ook tot de mogelijkheden, zoals hout, aluminium, zink, eterniet, riet en lei. Bij de keuze van het materiaal dient het gebruik en de uitstraling ook op lange termijn in stand te blijven.

- Duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen en pv-cellen dienen een eenheid te vormen met de architectuur.

- Schuren en bijgebouwen dienen onderdeel uit te maken van de architectuur van het hoofdgebouw. Bij het toepassen van een plat dak is deze altijd groen.

- De erfafscheidingen dienen een integraal onderdeel uit te maken van de architectuur en het volume van het hoofdgebouw

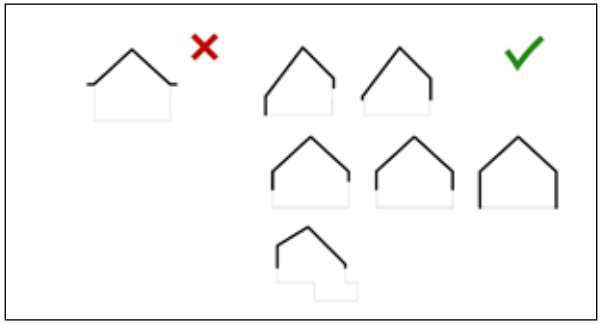
- Het appartementenblok aan / in het dijklandschap dient in vorm, schaal en architectuur de overgang naar de omringende laagbouw te benadrukken.

- De buitenruimten van de appartementen zijn geïntegreerd in het totale hoofdvolume.

- Een verfijnde detaillering is ook bij houtbouw essentieel.



referentie kleur: natuurlijke tinten en materialen



schema: kap over goot



referentie: overgang van appartementen naar laagbouw



referentie: klimaatbestendig bouwen in vorm, materiaal en oriëntatie



referentie materiaal: hout en lei icm platte daken



referentie: consequemt doorvoeren van één materiaal



referentie: verfijnde detaillering in houtbouw



referentie: Houtbouw bij appartementen met geïntegreerde buitenruimten



referentie: abstractie van de architectuur in silhouet van hoofdvolume



referentie: maximaal 3 bouwmaterialen voor gevel en dak



referentie: Houtbouw bij appartementen met geïntegreerde buitenruimten



Nijmegen
Waalsprong
Maakt de stad compleet