



Nijmegen
Waalsprong
Maakt de stad compleet

+ 156 m²

604 m²

596 m²

676 m²

Bouw uw droomhuis in de Stelt Oost!

Wonen aan het rivierenlandschap met de stad om de hoek

Uw vrijstaand droomhuis realiseren in deze unieke woonbuurt aan de dijk?

Woonbuurt de Stelt-Oost heeft een unieke ligging aan de oostzijde van Lent, direct aan de dijk aan het rivierenlandschap van Waal en Spiegelwaal maar ook op steenworp afstand van het stadscentrum. De locatie heeft een unieke omgeving, een diversiteit aan woningen met moderne landschappelijke architectuur. Hier woont u midden in het groen, lekker rustig en ruim, maar altijd met de dynamiek van de grote stad vlakbij.

→ waalsprong.nl/lent/wijken/de-stelt-oost



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 verder worden ontwikkeld met voornamelijk projectmatige woningbouw 'Lents Buiten Oost'. Daarnaast worden drie vrijstaande woningen langs de Steltsestraat als vrije kavels voor particuliere woningbouw aangeboden.

De Stelt-Oost vormt een kleinschalige woonbuurt met een diversiteit aan woningen van hoogwaardige architectuur, duurzaam, gelegen in het groene landschap. Er wordt een eigen identiteit gecreëerd welke de nagestreefde klimaatbestendigheid uitstraalt; het groene landschap is prominent aanwezig, er is aandacht voor duurzame bouwmaterialen zoals hout en groene daken en als uitgangspunt geldt natuurinclusief bouwen.





Kaartbeeld: uitsnede uit het stedenbouwkundig plan van De Stelt Oost met de locatie van de 3 kavels aan de Steltsestraat

Ontwerpen van uw droomhuis

U krijgt bij het ontwerpen van uw woonhuis, binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan en de uitgangspunten uit dit kavelpaspoort alle ruimte bij de uitwerking. Om ervoor te zorgen dat de woningen aansluiten bij elkaar en de bebouwing in de omgeving, is hiervoor een aantal spelregels en randvoorwaarden opgesteld.

De belangrijkste regels zijn samengevat in dit kavelpaspoort.

Stedenbouwkundige benadering

De bouwkavels aan de Steltsestraat zijn onderdeel van een dwarskade met lintbebouwing. De architectuur sluit aan bij de overige projectmatige woningbouw van de Stelt-Oost maar heeft wel een eigen, meer individuele benadering, passend in een lint. De bebouwing begeleidt de Steltsestraat door een speelse rand te maken (dus geen wand!) waarbij het landschap duidelijk zichtbaar is. Deze speelse rand wordt bereikt door verspruing van rooilijnen en verdraaiingen van kapvorm.

De gebiedskenmerken van het nieuwe binnendijkse landschap zijn erop gericht de bebouwing in zijn eenheid en eenvoud ondergeschikt te maken aan het landschap

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. De groenstructuur is gebaseerd op een oud erf van het vroegere huize Stelt. Het beeld wat ontstaat is een boerenerf in het rivierengebied met voornamelijk inheemse beplanting zodat inheemse insecten en vogels het hele jaar door voldoende voedsel en nestel gelegenheid hebben om een bestaan in de wijk op te bouwen.



Klimaatbestendig bouwen



Abstractie hoofdvolume ondergeschikt aan landschap



Natuurlijke tinten en materialen



Klimaatbestendig bouwen in vorm, materiaal en oriëntatie



Groene daken



Maximaal 3 bouwmaterialen voor gevel en dak



Abstractie van de architectuur in silhouet van hoofdvolume



Parkeren combineren met groen



Consequent doorvoeren van één materiaal

Architectuur

- 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 beeldkwaliteitplan).

- Het hoofdvolume wordt afgewerkt met een kap (geen platte dakafwerking), de kap dient als 5e gevel een integraal onderdeel te zijn van de hoofdmasa en bijbehorende architectuur. Ook bij het hellende dakvlak van de kap kun je denken aan groene daken, deze brengen de duurzaamheidsmaatregelen maar ook het klimaatbestendig bouwen tot uitdrukking als onderdeel van het groene dijklandschap.

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

- De entree van een woning dient architectonisch verbijzonderd te worden, waarbij de beeldbepalende kapvorm niet ondermijnd wordt.

- Om de eenheid per woning 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.

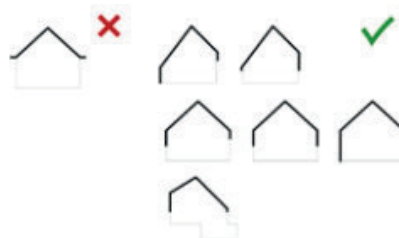
- Het materiaal dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm van de bouwmasa en het omringende landschap

- 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 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.

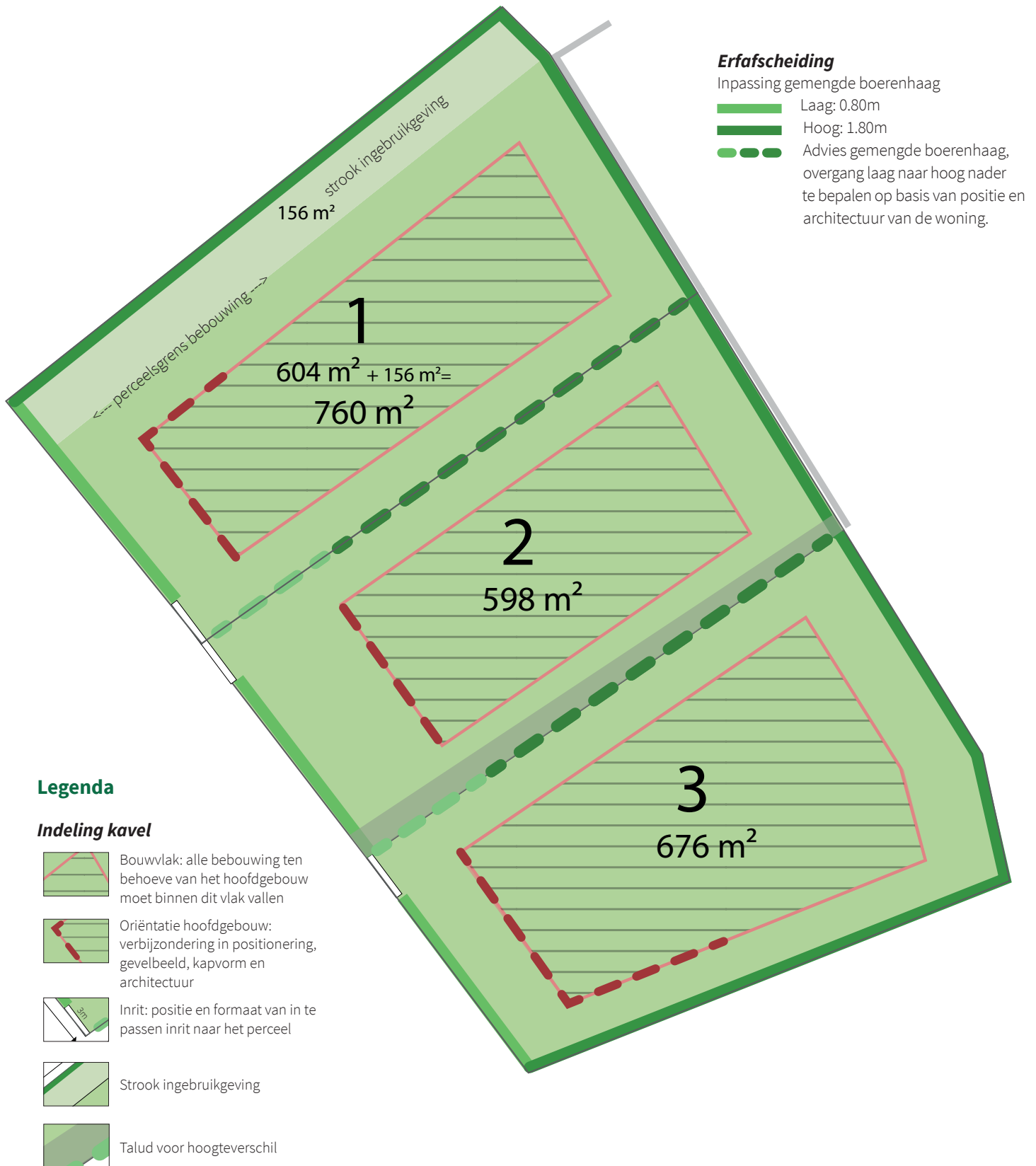
- Een verfijnde detaillering is ook bij houtbouw essentieel

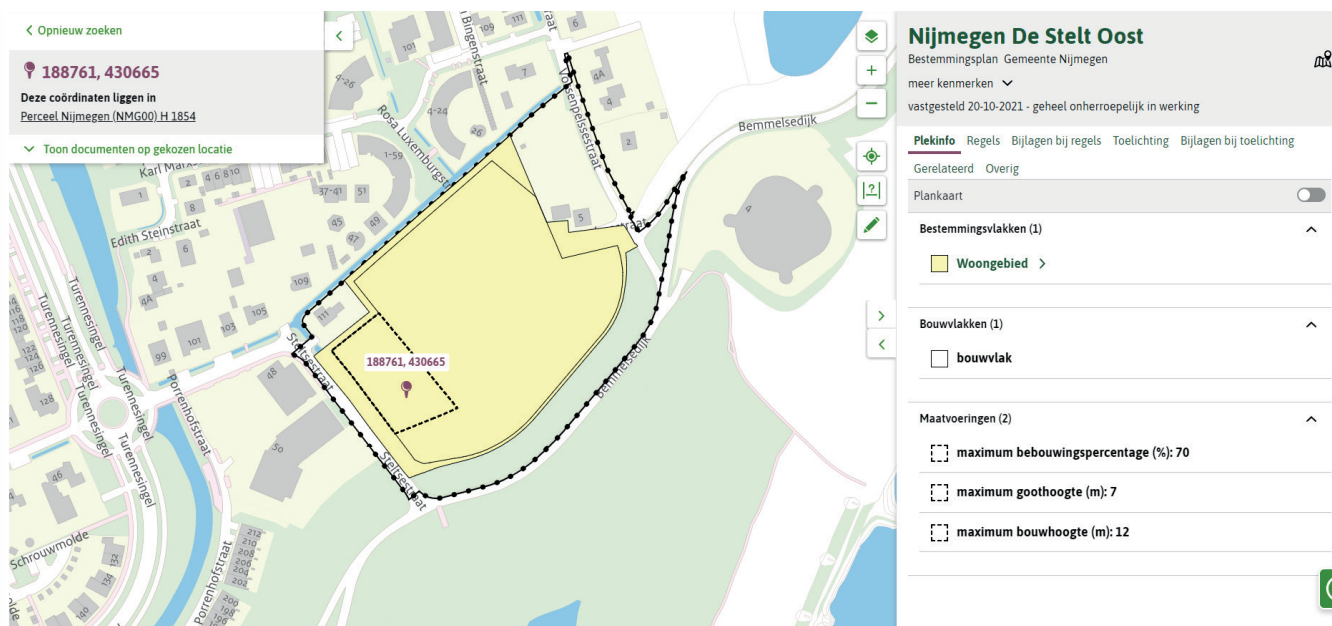
- Duurzaamheidsmaatregelen en installaties (zoals zonnepanelen, airco's, warmtepompen etc.) worden integraal meeontworpen in de architectuur. Een onopvallende verschijningsvorm is uitgangspunt.

- Schuren en bijgebouwen dienen onderdeel uit te maken van de architectuur van het hoofdgebouw. Ze worden integraal meeontworpen en zijn duidelijk afleesbaar afgeleid van de architectuur en materialisatie van het hoofdgebouw. Bij het toepassen van een plat dak is deze altijd groen.



Schema: kap over goot





Algemene regels

De belangrijkste regels zijn per kavel in dit kavelpaspoort samengevat en maken onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden. Daarnaast geldt voor deze locatie het toetsingsniveau 'aandacht'. Wat dit precies inhoudt is te lezen in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit Deel 1 op: <https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/burgemeester-en-wethouders/adviescommissies/> onder commissie beeldkwaliteit. Voor de wettelijke regels, meer gedetailleerde en de meest actuele informatie kunt u de volgende bronnen raadplegen:

- Bestemmingsplan Nijmegen De Stelt Oost (2021) (www.omgevingswet.overheid.nl)
- Bouwbesluit: www.rijksoverheid.nl/bouwbesluit

Bebouwingsvlak

Om het landelijke ongedwongen karakter te behouden zijn de volgende maatvoeringen aan het bebouwingsvlak op de kavel vastgelegd:

- De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen* bedraagt tenminste 3 meter.
- De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de perceelgrens aan de voorzijde is 5 of 8 meter.
- De afstand van de hoofd-, aan- en uitbouw ten opzichte van de perceelgrens aan de achterzijde is tenminste 5 meter.
- Aan-, uit-, en bijgebouwen worden op de perceelsgrens gebouwd of hebben anders een afstand van ten minste 1 meter.
- Het bebouwingsoppervlak voor hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 70% van het totale perceel bedragen*.

* bij kavel 1 is het uitgeefbare deel van 604m² het uitgangspunt

Hoofdgebouw

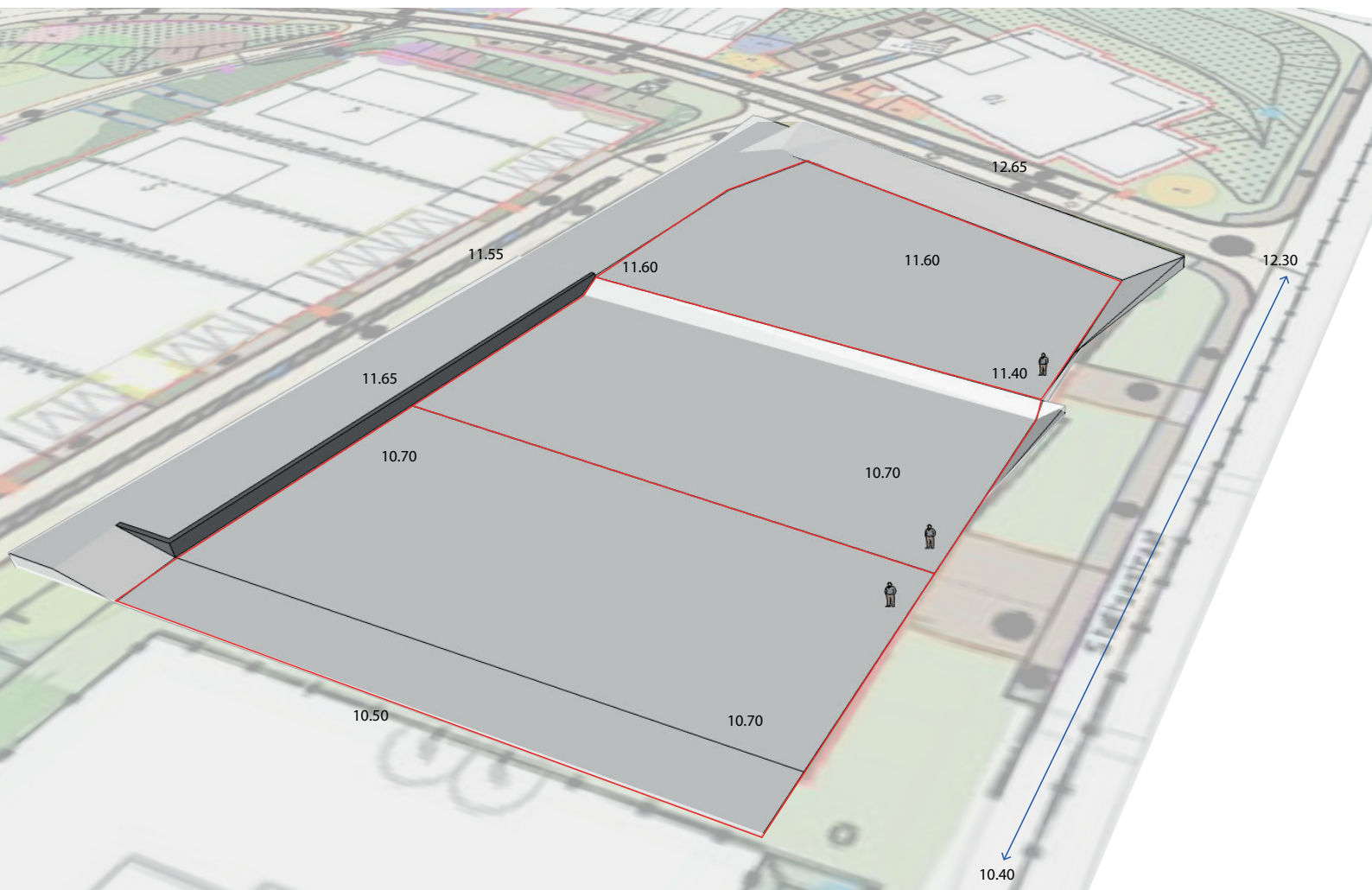
- Inpassing alleen binnen het aangegeven bouwvlak
- Hoofdgebouw heeft een kapvorm
- Goothoogte: 7 meter
- Nokhoogte: 12 meter

Aan- en uitbouwen

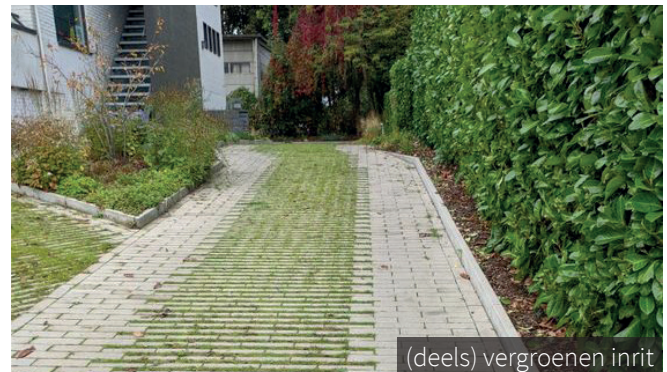
- maximaal 3 meter achter de achtergevel of maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw
- goothoogte maximaal vloerhoogte 1e etage + 0,30 meter
- bouwhoogte maximaal vloerhoogte 2e etage

Bijgebouwen

- goothoogte max. 3,30 meter
 - bouwhoogte max. 5 meter door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van max 55° én wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3
- Overkappingen:
- bouwhoogte max. 3 meter



Overzichtstekening hoogtes, situering talud en keerwand. De weergeven maten zijn gebaseerd op de woonrijp fase, zie kavelkaarten voor de bouwrijp fase en het vloerpijl van de woningen.



Erfafscheidingen

De inrichting van de tuin in combinatie met de erfafscheiding draagt bij aan het groene landschappelijke karakter van een boeren erf in een rivierengebied. Derhalve bestaan de erfafscheidingen rondom het perceel uit gemengde boerenhagen.

- hoogte boerenhaag voortuin 0,80 meter
- hoogte boerenhaag achtertuin 1,80 meter

Eventuele bouwkundige elementen die gebruikt worden als erfafscheiding, grenzend aan de openbare ruimte, zijn in één hand mee-ontworpen in de architectuur van de woning. Hierbij blijft groen (bijvoorbeeld hagen) een beeldbepalend element.

- Een toegangspoort of hek dient in het ontwerp te zijn geïntegreerd
- Tussen de woningen in wordt gestimuleerd ook een gemengde boerenhaag te realiseren wat de biodiversiteit en eenheid in het plan ten goede komt

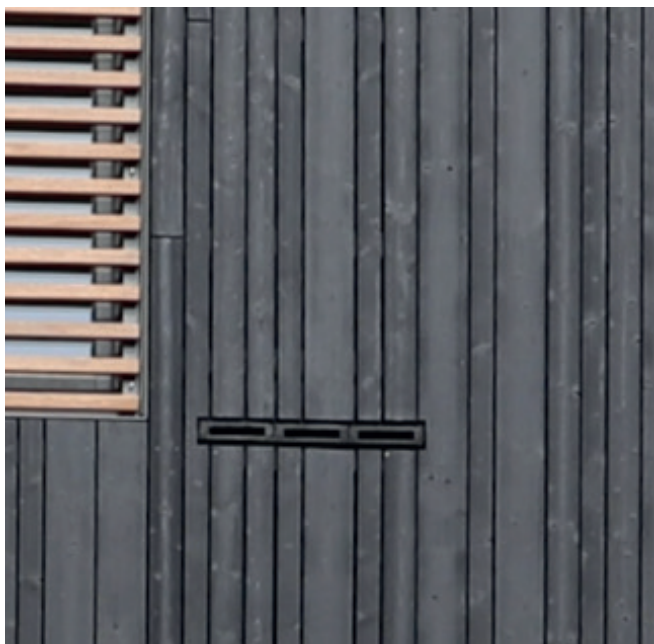
Afvalcontainers

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

Verkeer en parkeren

Aan de voorzijde van de woning dient een totaaloplossing voor de indeling te worden ontworpen met een opstelplaats voor 2 auto's op eigen terrein (norm uit het gemeentelijk parkeerbeleid).

- Twee opstelplaatsen achter elkaar hebben een minimale afmeting van 2,5 bij 10 meter.
- Twee opstelplaatsen naast elkaar hebben een minimale afmeting van 5 bij 5 meter.
 - om een groene voortuin te realiseren kan de (tweede) parkeerplaats landschappelijker worden ingericht door het niet geheel te verharderen
- Bij de situering van de parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met het lopen van en naar de woning.
- De inrit sluit aan op de zoals in het kavelpaspoort aangegeven positionering van de inrit.
- Bezoekers parkeren op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



Natuurinclusief bouwen

In de Waalsprong zijn afspraken gemaakt over het natuurinclusief bouwen van woningen. Hiervoor is een toolbox ontwikkeld voor projectontwikkelaars die meerdere woningen bouwen. Voor particulieren zijn aparte afspraken vastgelegd. Particulieren die een eigen woning bouwen op een vrije kavel dienen vanuit de kaders voor natuurinclusief bouwen de volgende nestvoorzieningen te integreren (inbouwen) in de voor de soort meest geschikte gevel van hun woning:

- één nestvoorziening voor de Gewone dwergvleermuis in de zuid-, west- of zuidwestgevel;
- drie nestvoorzieningen voor de Gierzwaluw in de noord-, oost- of noordoostzijde van de woning;
- drie nestvoorzieningen voor de Huismus in de noord-, oost- of noordoostzijde van de woning.

Voor voorbeelden van het op een passende wijze inbouwen van nestvoorzieningen kunt u de volgende documenten raadplegen ‘*Handvat natuurinclusief bouwen en ontwerpen*’ (https://www.waalsprong.nl/uploads/downloads/1471_handvat-natuurinclusief-bouwen-en-ontwerpen-11032019.pdf) en ‘*Mitigatiecatalogus gebouwbewonende soorten*’ (https://www.waalsprong.nl/uploads/downloads/1472_mitigatiecatalogus-gebouwbewonende-soorten-concept-079995488-a.pdf).

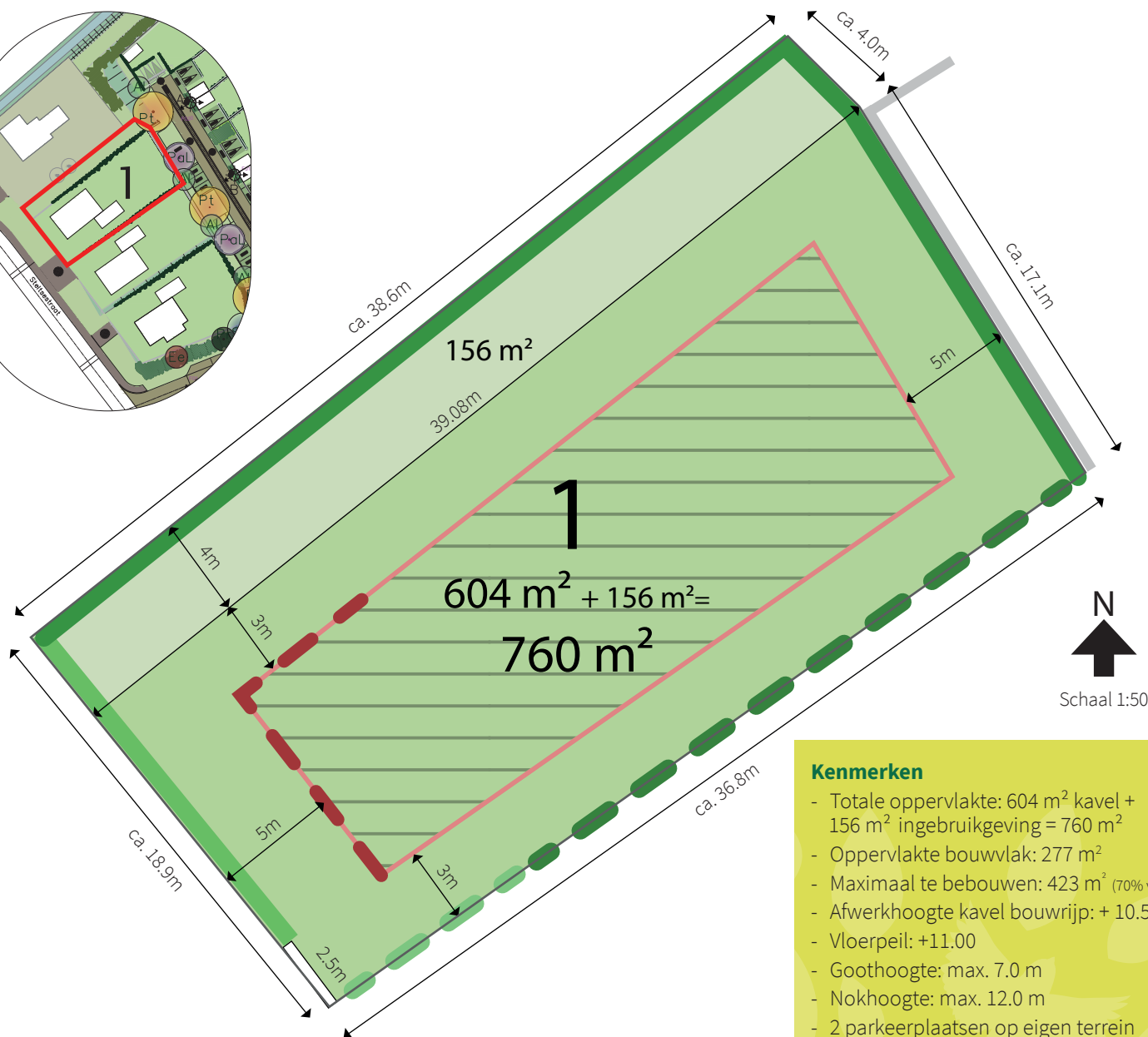
Afkoppelen hemelwater

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

Alle woningen in de Waalsprong, waaronder de Stelt-Oost, worden aangesloten op het stadswarmtenet. Dat betekent dat er geen gasleiding wordt aangelegd in de openbare ruimte.





Legenda

Indeling kavel

- 
 Bouwvlak: alle bebouwing ten behoeve van het hoofdgebouw moet binnen dit vlak vallen
- 
 Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur
- 
 Inrit: positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel
- 
 Strook ingebruikgeving

Erfafscheiding

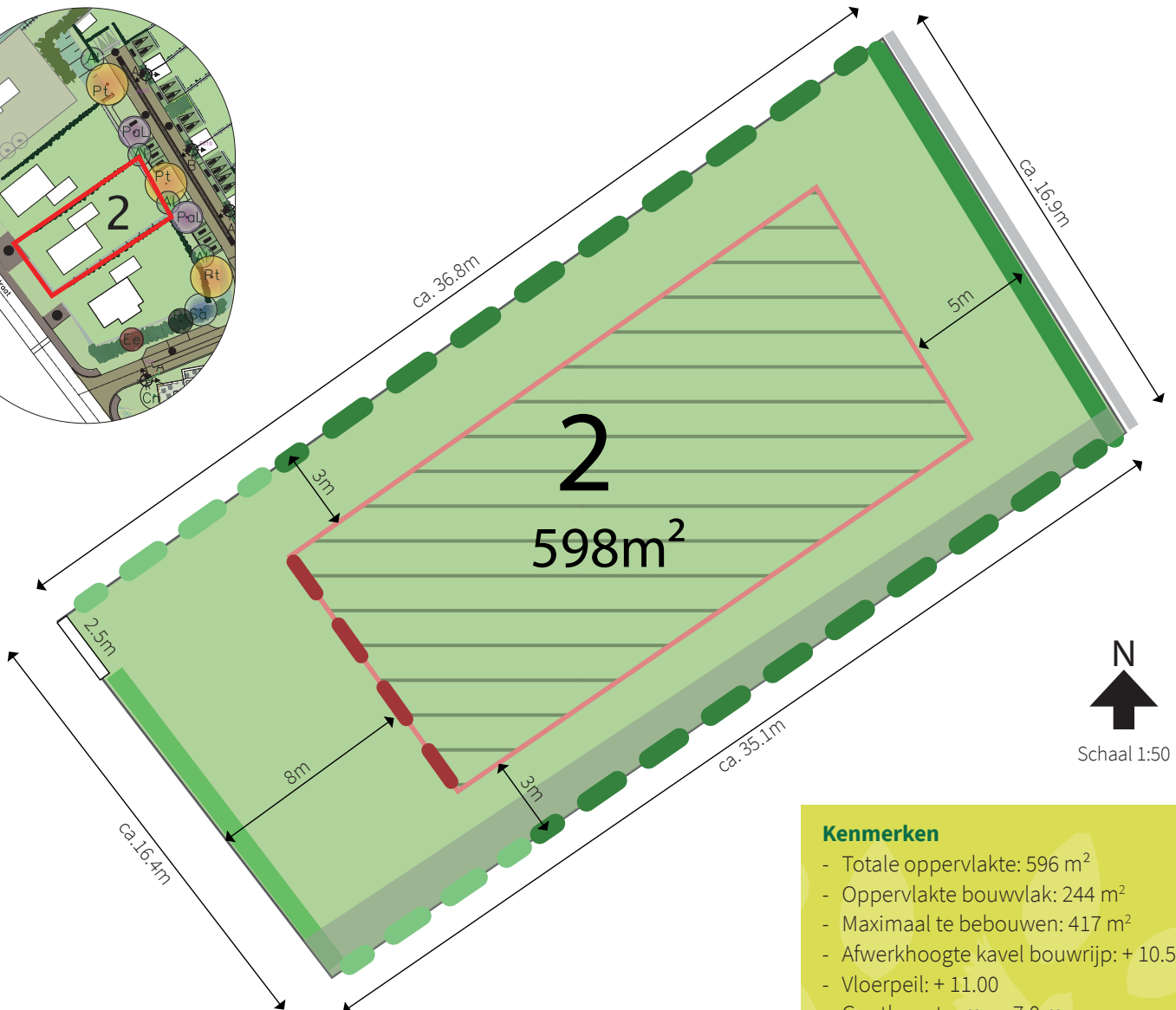
- 
 Inpassing gemengde boerenhaag
- 
 Laag: 0.80m
- 
 Hoog: 1.80m
- 
 Advies gemengde boerenhaag, overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.

Kenmerken

- Totale oppervlakte: 604 m² kavel + 156 m² ingebruikgeving = 760 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 277 m²
- Maximaal te bebouwen: 423 m² (70% van 604m²)
- Afwerkhoogte kavel bouwrijp: + 10.50
- Vloerpeil: +11.00
- Goothoogte: max. 7.0 m
- Nokhoogte: max. 12.0 m
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit 2.5m volgens de aangegeven locatie op de kavel

Extra:

- Oriëntatie hoofdgebouw naar de voorzijde kavel aan de Steltsestraat met daarbij verbijzondering op de gehele westelijke hoek; inspeland op de zichtlijn vanuit de bocht van de Steltsestraat als entree van het gebied.
- Hoogteverschil achterzijde wordt opgelost door een keerwand, deze is door de gemeente gerealiseerd.
- Ingebruikgeving: Aan de noordelijke zijde van kavel 1 zal circa 156 m² in bruikleen aan de tuin worden toegevoegd. Ondergronds zijn hier leidingen aanwezig waardoor er beperkingen zijn in het gebruik. In de koopovereenkomst worden voor dit deel van het perceel nadere bepalingen opgenomen.



Legenda

Indeling kavel



Bouwvlak: alle bebouwing ten behoeve van het hoofdgebouw moet binnen dit vlak vallen



Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



Inrit: positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel



Talud voor hoogteverschil

Erfafscheiding

Inpassing gemengde boerenhaag

Laag: 0.80m

Hoog: 1.80m

Advies gemengde boerenhaag, overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.

Kenmerken

- Totale oppervlakte: 596 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 244 m²
- Maximaal te bebouwen: 417 m²
- Afwerkhoogte kavel bouwrijp: + 10.50
- Vloerpeil: + 11.00
- Goothoogte: max. 7.0 m
- Nokhoogte: max. 12.0 m
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit 2.5m volgens de aangegeven locatie op de kavel

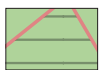
Extra:

- Oriëntatie hoofdgebouw naar de voorzijde kavel aan de Steltsestraat
- Hoogteverschil zuidzijde wordt overbrugd door talud óp eigen kavel. Aan achterzijde wordt dit opgelost door een keerwand, deze is door de gemeente gerealiseerd.



Legenda

Indeling kavel



Bouwwlak: alle bebouwing ten behoeve van het hoofdgebouw moet binnen dit vlak vallen



Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



Inrit: positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

Erfafscheiding

Inpassing gemengde boerenhaag

Laag: 0.80m

Hoog: 1.80m

Advies gemengde boerenhaag, overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.

Kenmerken

- Totale oppervlakte: 676 m²
- Oppervlakte bouwwlak: 336 m²
- Maximaal te bebouwen: 473 m²
- Afwerkhoogte kavel bouwrijp: + 11.30
- Vloerpeil: + 11.80
- Goothoogte: max. 7.0 m
- Nokhoogte: max. 12.0 m
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit 3.0m volgens de aangegeven locatie op de kavel

Extra:

- Oriëntatie hoofdgebouw naar de voorzijde kavel aan de Steltsestraat met daarbij verbijzondering aan de zuidzijde; inspelend op de hoekpositie en het zicht op het kavel vanaf de dijk en vice versa.

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. Echter, mocht het zo zijn dat het beeldkwaliteitplan / kavelpaspoort en bestemmingsplan elkaar tegenspreken, gaat het bestemmingsplan voor.

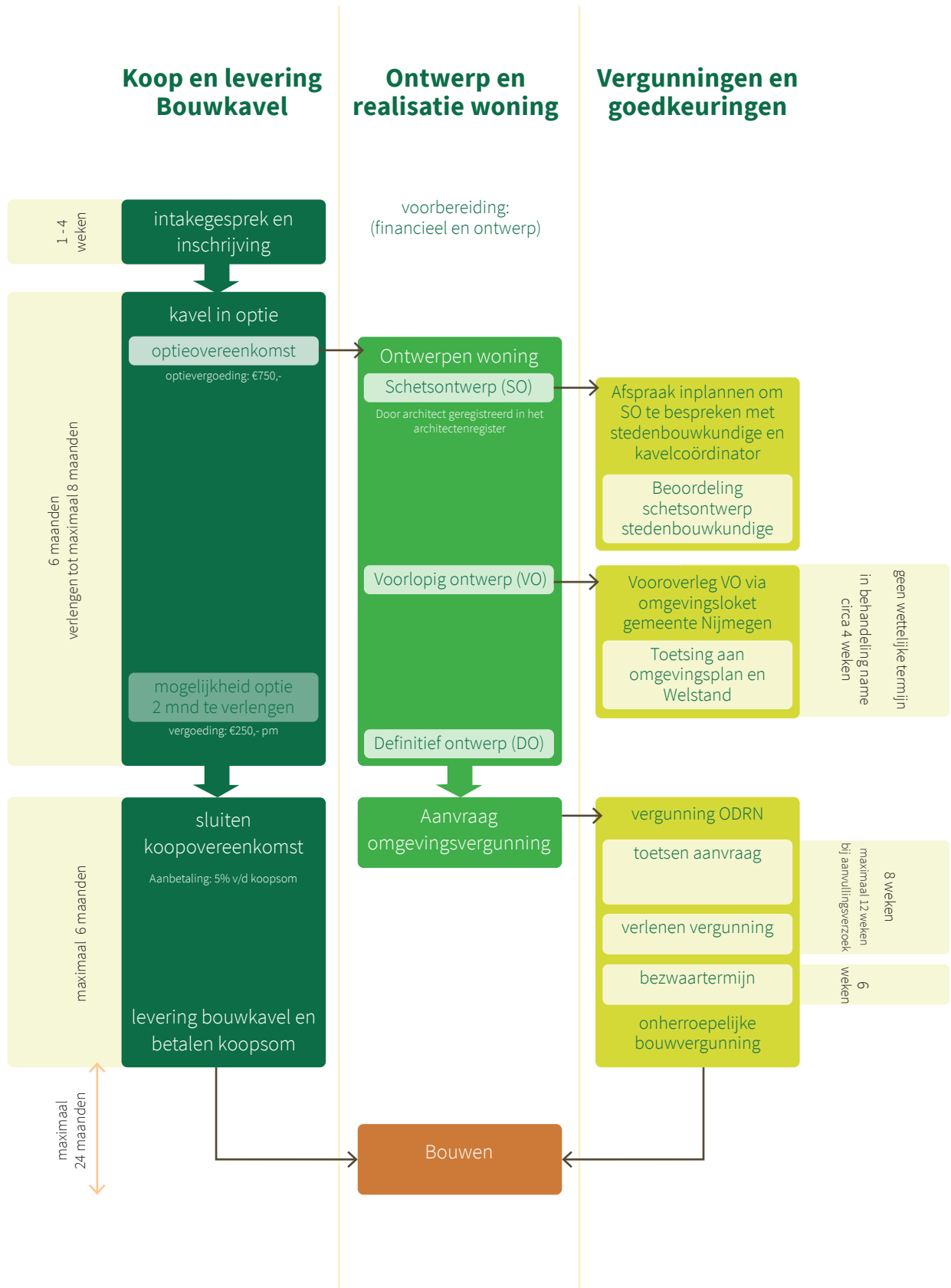
In het beeldkwaliteitplan zijn de toetsingscriteria bepalend, aangevuld met de criteria uit de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit (toetsingsniveau 'aandacht') en dit kavelpaspoort. De gegeven referentiebeelden zijn ter inspiratie. Waar de toetsingscriteria en referentiebeelden van elkaar afwijken, of er 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, het beeldkwaliteitplan en de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het bouwplan wordt bij de bouwaanvraag definitief beoordeeld door de Commissie Beeldkwaliteit op basis van het advies van het RKT Waalsprong.

Voor in ieder geval het (schetsontwerp) SO en (voorlopig ontwerp) VO dient samengewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architecten register.

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 -oppervlakten.







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.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Nijmegen, november 2023