

Bijlage 2

Collectief bouwen en wonen

Bouw samen jullie droomhuis in Hof van Holland



De kavel vormt het eindpunt van een lange, overwegend gesloten wand aan de singel. Op deze plek maakt het kavel direct contact met de singel, zonder tussenliggende straat, waardoor de luwe en groene kwaliteit van het einde optimaal kan worden benut. Het afwijkende karakter versterkt de locatiespecifieke uitstraling en zorgt voor een verrassing in het straatbeeld.



Locatie vanuit het noorden gezien (Juni 2025)

Omgevingsplan en Beeldkwaliteit

Regels voor de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd in het Omgevingsplan ondersteund door een Beeldkwaliteitsplan. Deze beide documenten hebben ruime mogelijkheden welke zijn verfijnd in dit kavelpaspoort, afgestemd op de locatie.

De belangrijkste spelregels voor de kavel zijn in dit document 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:

- Regels en beleid van de locatie vind je op: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>
- Bouwbesluit: www.rijksoverheid.nl/bouwbesluit

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

In dit gebied geldt het Beeldkwaliteitsplan Hof van Holland 2017. Binnen het BKP is er een mogelijkheid geboden de locatie te behandelen als 'special', de locatie geeft aanleiding te kiezen voor een wat vrijere vorm en materiaalkeuze. In overleg met het Ruimtelijk KwaliteitsTeam Waalfront (RKT) is daarom gekozen voor deze locatie de uitgangspunten van dit kavelpaspoort te hanteren als toetsingskader en niet die van het BKP uit 2017. (RKT vooroverleg 18-11-2025).

Ruimtelijk proces

De stedenbouwkundige van de gemeente is eerste aanspreekpunt wat betreft de ruimtelijke uitgangspunten en begeleiding van de bouwplannen richting kwaliteitsteams.

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

Bij een eerste stedenbouwkundig wenselijke opzet worden plannen besproken met het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong; dit gebeurt vaak in 3 fases (schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO)).

Het bouwplan wordt bij de bouwaanvraag definitief beoordeeld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen (AON). Deze commissie wordt eerder al meegenomen in de plannen via de stedenbouwkundige van de gemeente en/of het RKT.

Algemeen

Duurzaamheid

De gemeente Nijmegen is één van de groenste steden van Nederland. Er is niet alleen veel groen in de stad, maar er zijn ook groene bestuurlijke ambities. Dit kavel in een groene setting is specifiek aangewezen voor een collectieve ontwikkeling en leent zich op diverse vlakken goed voor een duurzame invulling, denkend aan o.a.;

- Toepassen natuurinclusieve maatregelen voor gebouwbewonende diersoorten, waardoor de leefomgeving wordt verbeterd en de biodiversiteit wordt bevorderd.
- Vergroening van gevels, daken en buitenruimte; versterken van het groene karakter, goed voor het welzijn van bewoners, draagt bij aan stedelijke opgaven zoals verkoeling, waterberging, biodiversiteit en opvang van fijnstof.
- Toepassen van duurzame en circulaire bouwmethoden- en materialen, energiezuinige woningen met aandacht voor bijvoorbeeld bezonning en beschaduwing.
- Duurzame woonconcepten door gemeenschappelijk gebruik en bezit, delen van goederen (deelauto's, oplaadpunten voor auto, collectief fietsparkeren etc) en ruimte (gezamenlijke tuin en evt andere ontmoetingsplekken) binnen de bebouwing.

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 natuurlijk verloop van het landschap wordt eventueel overtollig water vanuit het kavel gekoppeld aan de wadi van de Brendel-Jansenstraat welke vervolgens is gekoppeld aan de Singel.

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 achtname 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/

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 bouwondernemer aanbrengen.

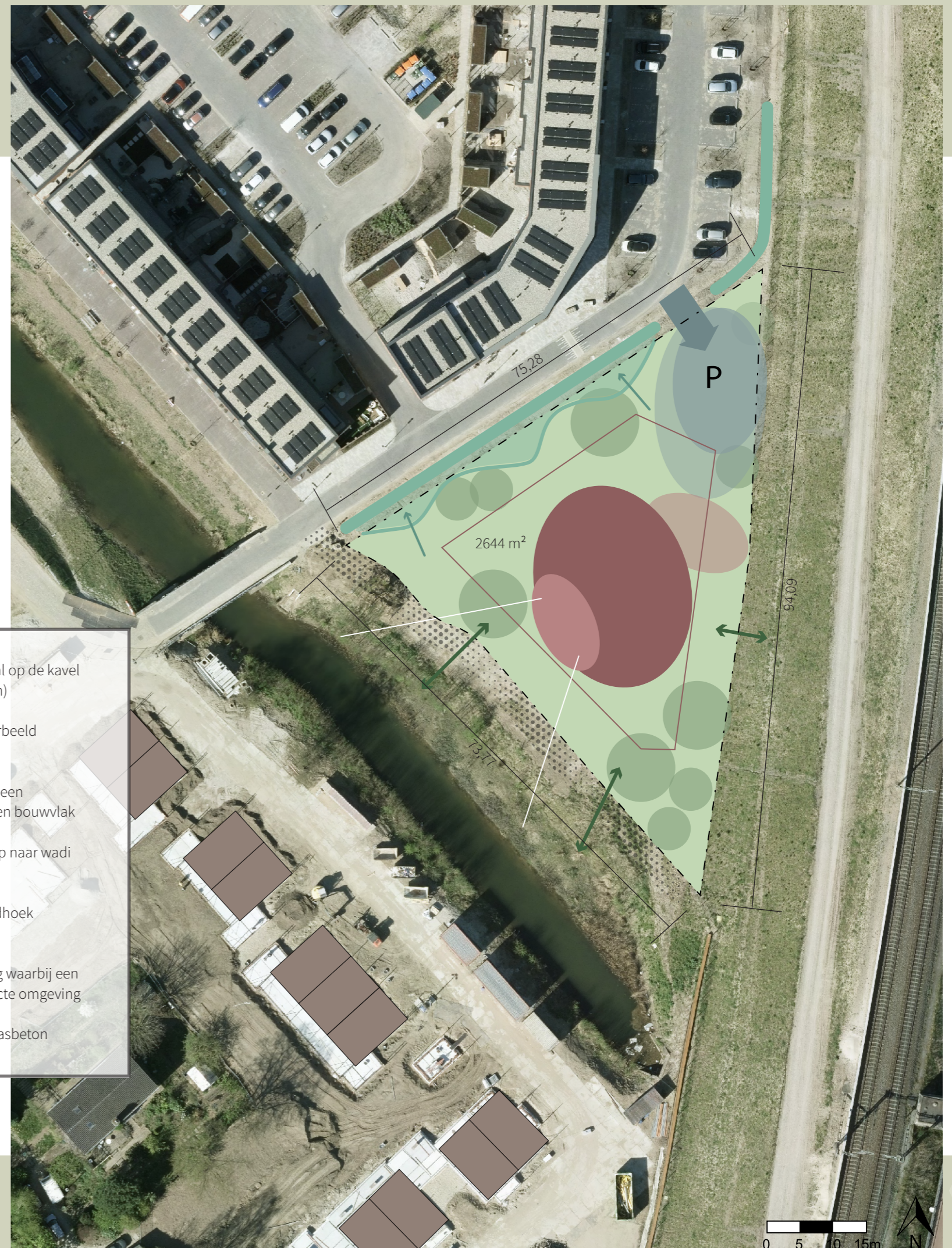
De richtlijnen voor de inrichting van de meterkast zijn online raadpleegbaar: www.vattenfall.nl/media/service/downloads/stadswarmte/richtlijn-meterruimte-met-warmte--en-of-koudelevering-tot-70m.

Geluid en Trilling

De locatie bevindt zich in de nabijheid van het spoor. Er zijn hier raildempers geplaatst en er is een Hogere Waardebesluit afgegeven. De bouwplannen passen binnen de kaders van dat besluit en het Omgevingsplan. Er volgen vanuit het HW besluit echter wel enkele eisen aan de woningen. Dit betreft woningen enkel op de vierde bouwlaag of op de derde bouwlaag aan de spoorkant met eenzijdige oriëntatie. Voorbeelden zijn het creëren van een geluidsluwe zijde per woning, de situering van de slaapkamer, het balkon aan de westzijde en geen roosters op raampartijen in de oostgevel van de bovenste verdiepingen. Eventueel kunnen bouwkundige maatregelen zoals vliesgevels of een verhoogde borstwering worden toegepast, passend binnen het nagestreefd architectuurbeeld.

Trillingen kunnen effect hebben op de te gebruiken bouwmethode anders dan gietbouw met beton. Voor andere methode zal een onderbouwing moeten aantonen dat er inpandig aan de SBR-B richtlijnen voor aanvaardbare trillinghinder kan worden voldaan (onderzoek is €2.00 á €3.000).

In de bijlage van het verkoopdocument vind je hierover meer informatie.



Legenda

-  Positie hoofdbebouwing centraal op de kavel binnen bouwvlak (kader rode lijn)
-  Oriëntatie aan singel met bijvoorbeeld gezamenlijke leefruimte
-  Berging mag ondergeschikt met een landschappelijke inpassing buiten bouwvlak
-  Afwatering met natuurlijk verloop naar wadi
-  Positie inrit en parkeren in noordhoek
-  Kavel krijgt een groene inrichting waarbij een relatie wordt gelegd met de directe omgeving
-  Onderhoudspad gemeente in grasbeton

Stedenbouwkundige benadering

De kavel is gelegen aan de rand van Hof van Holland, een stedelijk gebied met op deze specifieke plek tevens grote landschappelijke kwaliteiten. Zo ligt de locatie aan de watersingel met zijn natuurlijke oevers en aan het groene spoortalud. Door één compacter volume te realiseren voegt de kavel zich in deze groenkwaliteit en sluit het ook aan bij de stedelijkheid van Hof van Holland met zijn 3 of 4 bouwlagen. Het gebouw onderscheidt zich als 'special' en gaat in op het karakter en de vorm van de kavel door een vorm van speelsheid in het ontwerp; afwijkende (ronde) vormen, kleuren en/of materialen. Het centraal gelegen gebouw wordt omringd door de gezamenlijke tuin met een open, groen karakter. De hoofdorïëntatie ligt aan de watersingel waar ook de collectiviteit een uitwerking zal krijgen. Hier ligt bijvoorbeeld een extra gezamenlijke woonkamer of keuken als centrale ontsluitingsplek. Het gebouw gaat een interactieve relatie aan met de tuin als verlengde buiten leefruimte.

Naast een (sociaal) duurzaam woonconcept staat duurzaamheid hier hoog in het vaandel; Natuurinclusieve- of energiezuinige maatregelen mogen worden getoont en ondanks de parkeernorm kunnen auto's worden gedeeld zodat een deel van deze ruimteclaim voor parkeren toch een groen uiterlijk krijgt.

'Hier verrijst een autonoom gebouw met een uitgesproken, alzijdig karakter, omgeven door een groene oase.'

Bebouwing

Hoofdgebouw

- De bebouwing krijgt een compacte voetprint en wordt centraal op de kavel gepositioneerd (zie bouwvlak voor richtlijn)
 - De compacte voetprint is maximaal 500 m² (excl. berging)
- Het bestaat uit één hoofdvolume
- Het gebouw is herkenbaar als special, hoe dit zich uit kan zetten in een afwijkende, losse vorm, rondingen of speelse hoeken, kleur en/of materiaal
- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling, met de hoofdorïëntatie gericht op de watersingel.
- De 7, 8 of 9 woningen worden verdeeld over het 3 tot 4 bouwlagen tellend gebouw.
- De goothoogte ligt tussen de 8 en 12 meter en de nokhoogte is maximaal 14 meter.
- Het gebouw heeft een vrije kapvorm van plat dak tot een speelse asymmetrie

Gezamenlijke woonvorm

De woningen worden verbonden met gedeelde ruimten en voorzieningen, denk aan een gezamenlijke leefruimte, of ondersteunende functies als logeerkamer of waskamer.

Aan-, uit- en bijgebouwen

- Bergruimte wordt zo veel mogelijk binnen het hoofdvolume opgelost.
- Aan de noord- oostzijde van het kavel is een eventuele mogelijkheid voor berging bedoeld voor fietsen of afvalcontainers.
 - Dit bijgebouw is beperkt in oppervlakte tot noodzakelijk
 - De berging heeft een onopvallend uiterlijk vrijstaand als afsluiting van het parkeren of bij voorkeur geïntegreerd in de architectuur zoals als uitstulping van het gebouw, opgaand in het landschap zoals bij referentiebeeld (p8) De Lofthoeve in Almere.
 - De berging heeft een groen vegetatie dak
- Afvalinzameling gebeurt collectief via een centrale voorziening, de woningen krijgen geen eigen grote afvalcontainer





Overgangen tussen privé en gemeenschappelijk hebben een open karakter. Relatie met water.



Randen en plekken verzachten en vergroenen bij parkeerplaats en onderhoudspad.



Woningen gaan de relatie aan met het landschap welke aansluit op het karakter van de singel.

Kavel

De kavel heeft een oppervlakte van ca. 2644 m²

Inrichting erf

Het erf wordt ontworpen als een groene oase.

- De ligging aan de watersingel en het versterken van de aanwezige kwaliteiten daarvan vormen een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp van zowel het gebouw als de buitenruimte.
- Iedere woning kan beschikken over een eigen balkon of kleinschalig privé terras (bouwbesluit). Overgangen tussen de gemeenschappelijke buitenruimte en privé terras hebben een luchtig karakter, denkend aan enkel het einde van een vlonder, een heel laag muurtje, beplanting of een pergola.
- Minimale verhardingen zijn uitgangspunt, er bestaat zoveel mogelijk onverharde, groene ruimte, zich voegend in de groene kwaliteit. Bekeken wordt waar verharding nodig is en waar halfverharding, grasbeton of vergelijkbaar volstaat. Daarnaast wordt er efficiënt ontworpen bijvoorbeeld door entrees voor woningen, bergingen en parkeren te combineren
- Opgaande bomen en heesters zijn inheems, het erf krijgt minimaal drie bomen van de eerste orde, met voldoende groeiruimte rondom
- De beplanting bestaat deels uit een kruidlaag, hierbij wordt aansluiting gezocht bij de aangrenzende watersingel (kruidmengsel: Cruydhoeck M1) en bij het spoortalud (magrietmengsel B103)
- De afwatering volgt een natuurlijk verloop richting de wadi

Erfafscheiding en relatie met de omgeving

Het erf wordt niet geheel omheind met een erfafscheiding, er wordt gezocht naar een juiste balans tussen een open en gastvrije sfeer die wel laat zien dat het een privé-tuin betreft en geen openbare ruimte.

- Aan de Brendel-Jansenstraat wordt de openbare wadi vergroot door een natuurlijk verloop op de kavel voor eigen hemelwaterinfiltratie. Deze wadi in combinatie met beplanting werkt als erfafscheiding. Bij de entrees komt een nader te ontwerpen 'toegangspoort' die duidelijk maakt dat het privéterrein betreft maar met een toegankelijke uitstraling, denkend aan paaltjes of een pilaar met daarop de huisnummers of een loopbrug over de wadi
- Aan de spoorzijde kan met hogere beplanting extra privacy worden gecreëerd. Daar bevindt zich een bestaand hekwerk van ProRail, dat toegankelijk moet blijven zodat zij het kunnen blijven onderhouden.
- Het gebouw en erf zoeken actief de relatie met de watersingel. Het onderhoudspad laat zien dat er een grens is, maar verder wordt deze grens niet benadrukt waardoor optimaal de kwaliteit van de watersingel benut kan worden

Parkeren

Parkeerplaatsen worden geconcentreerd in de noordhoek van het terrein, zodat de rest van het erf zo groen mogelijk blijft.

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein met aantallen volgens de norm uit de Beleidsregels Parkeren 2025
 - Koop appartement duur > 420.000 = 1,20
 - Koop appartement betaalbaar ≤ 420.000 = 0,80
 - Koop appartement goedkoop ≤ 323.000 = 0,70
 Dit betreffen parkeerplaatsen per woning incl. het bezoekersparkeren van 0,2
- De inrit wordt gesitueerd op de met de pijl aangegeven positionering van de plankaart aan de noordzijde van de kavel
- Er wordt onderzocht of (een deel van) de parkeeroplossing kan bestaan uit groen, of halfverharde materialen. Collectief parkeren / deelmobiliteit wordt gesimuleerd waardoor er wellicht minder plekken in gebruik- of nodig zijn
- (Half)verdiept parkeren waarbij parkeren nog minder zichtbaar is kan worden onderzocht



Uitgave van gemeente Nijmegen.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. 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.