

**Ruime  
bouwkavels  
vanaf  
345 m<sup>2</sup>**

**Fase 2**

# Zoek de kavel voor uw droomhuis in Zuiderveld!

## Zuiderveld: de natuur altijd dichtbij

### Uw vrijstaand droomhuis realiseren in Zuiderveld-West?

De nieuwe woonbuurt Zuiderveld-West biedt ruimte om uw eigen woning te bouwen. Deze buurt ligt aan de Griftdijk, de historische route tussen Lent en Elst en aan de Keizer Hendrik VI singel. Wonen in Zuiderveld-West betekent ruimte voor modern en hedendaags wonen in een stedelijke omgeving, met alle voorzieningen om de hoek. De wijk sluit prima aan bij de al bestaande wijken in Oosterhout.

→ [waalsprong.nl/zuiderveld](https://waalsprong.nl/zuiderveld)





Kaartbeeld: verkavelingsplan Zuiderveld-West met brede parkzones tussen de stedenbouwkundige blokken

De wijk Oosterhout breidt uit met de nieuwe woonbuurt Zuiderveld-West. Deze aantrekkelijke buurt is herkenbaar aan de hedendaagse architectuur in combinatie met een sterke groene inrichting. De robuuste groenstructuur ontstaat door een raster van grote parken die door de wijk loopt. De inspiratie voor deze eigen groene karakteristiek van Zuiderveld-West is gevonden in het landschap van de Betuwe. Het karakteristieke landschap met het in de loop der eeuwen ontstane patroon van kavels en sloten, is de onderlegger voor het stedenbouwkundig plan en de parkstructuur van Zuiderveld-West.

### Unieke kans, unieke plek

Zuiderveld-West wordt een hedendaagse wijk met veel ruimte en groen; de wijk kenmerkt zich door de moderne hedendaagse architectuur. De ruime groenstructuur, geënt op het slotenpatroon, dooradert de wijk en is daarmee een belangrijk herkenningspunt en geeft het woongebied Zuiderveld-West een identiteit die gerelateerd is aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Veel woningen grenzen direct of indirect aan de parkzones in het woongebied, met ruimte voor spelen en verblijven. Hoe heerlijk is het om straks te wonen aan het park?



Referentiebeeld eigentijdse architectuur



kaartbeeld: uitsnede uit het stedenbouwkundig plan voor Zuiderveld-West

### De Plek

Aan de buitenrand van Zuiderveld-West, aan de Fritz Langstraat, zijn 10 ruime bouwpercelen beschikbaar die grotendeels naar eigen idee zijn in te richten! De kavels zijn uniek gelegen in een besloten groene setting in de overgang naar de Griftdijk met zijn karakteristieke dijkprofiel en boomstructuur. De grootte van de kavels ligt tussen de ca. 345 m<sup>2</sup> en 583 m<sup>2</sup>. Hier krijgt u de kans uw eigen woning vorm te geven.

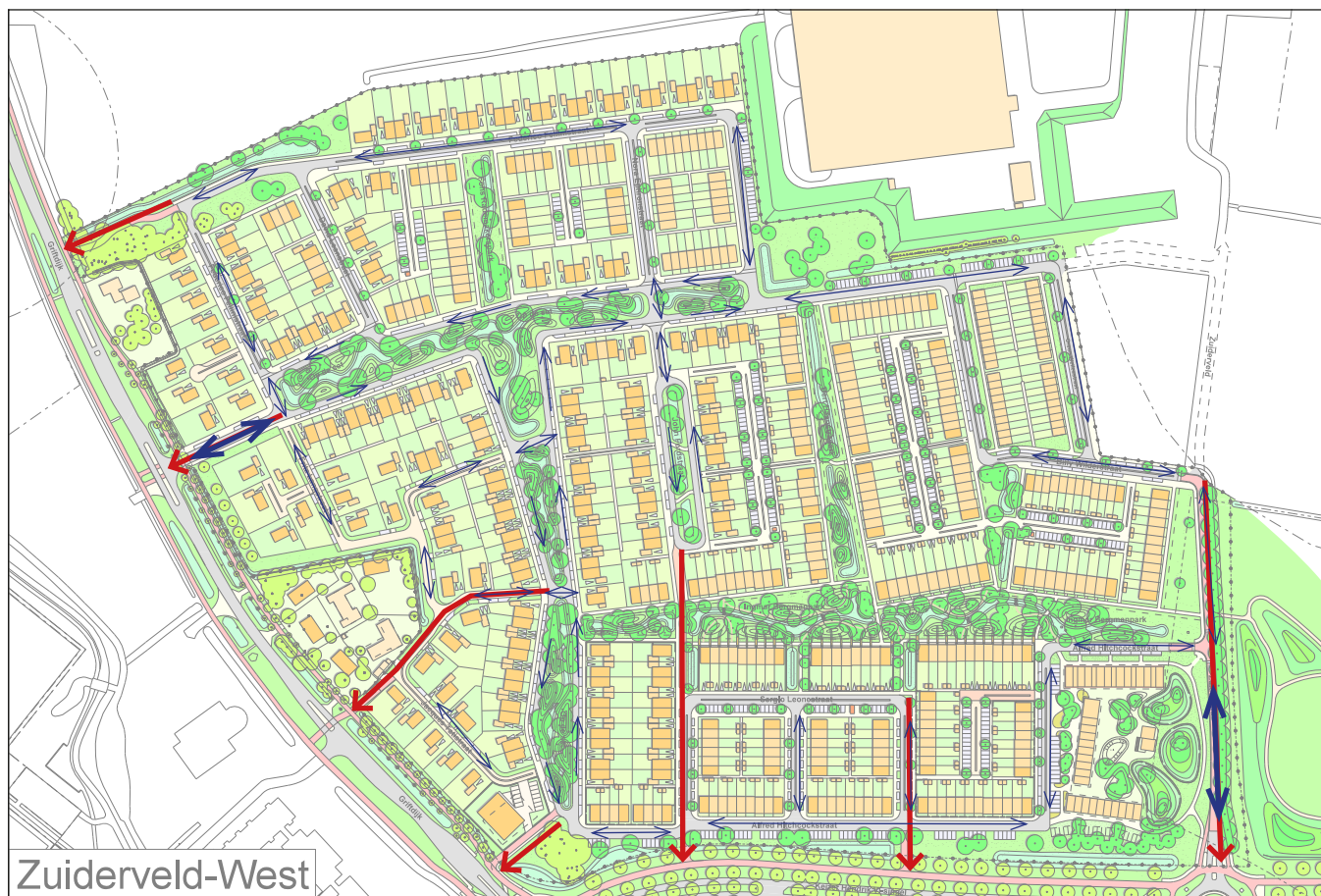
### Ontwerpen van uw droomhuis

U krijgt bij het ontwerpen van uw eigentijdse woonhuis, kaders mee vanuit het beeldkwaliteitplan zodat uw woning past bij de gewenste architectuur in Zuiderveld-West. Om uw woning te laten aansluiten bij de nieuwe bebouwing in de omgeving, is hiervoor een aantal spelregels en randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste regels zijn samengevat in dit kavelpaspoort.



Artist impression van de woningen (ontwikkelaar Klok) grenzend aan de kavels





Ontsluitingsstructuur (rood = fiets, blauw = auto)

## Alles binnen handbereik

U profiteert van de al aanwezige gemakken, zoals voorzieningen hart De Klif met onder andere de basisschool, kinderopvang, theaterzaal en sporthal. Er is een medisch centrum en u kunt voor uw dagelijkse boodschappen terecht in het buurtwinkelcentrum. Bent u een actieve sporter? Dan voelt u zich thuis op het sportcomplex Nieuw Balveren.

Aan de noordzijde van Grote Boel direct ten zuiden van Zuiderveld-West is Brede School De Uitdaging (basisschool en kinderdagopvang) gerealiseerd.

In de zuidwest hoek van Zuiderveld-West, aan de Jacques Tatistraat, is een tandartsenpraktijk gevestigd.

## Fiets en kindvriendelijke wijk

De fiets heeft prioriteit boven het autoverkeer. Auto's worden niet geweerd, maar gedragen zich als 'gast' in de buurt. Deze verkeersmaatregelen zullen de leefbaarheid en duurzaamheid van de buurt ten goede komen. Voor de fiets worden door Zuiderveld-West directe routes gerealiseerd naar de doorgaande fietsroutes in de omgeving.



Referentiebeeld sporten op Sportcomplex Nieuw Balveren



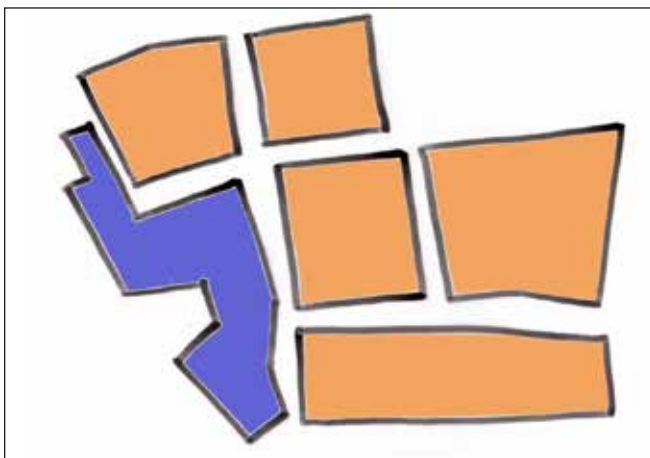


verkaveling Zuiderveld-West met locatie van kavel 6 tot en met 15

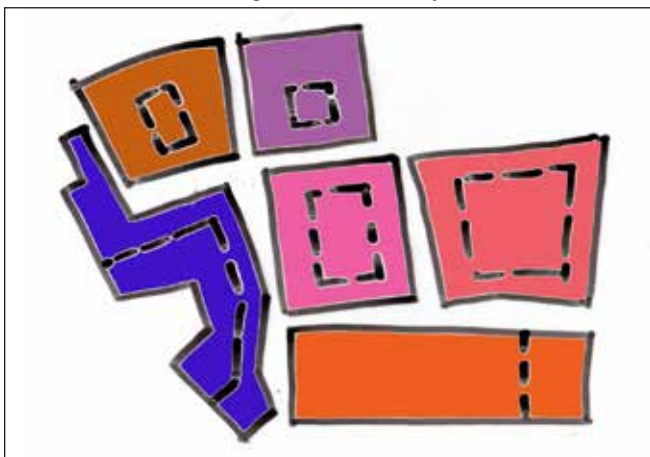


Kaartbeeld van een uitsnede van de verkaveling Zuiderveld-West met kavel 6 tot en met 15 inclusief weergave geluidscherm en kavelformaat





schets: stedenbouwkundige structuren 'Griftdijkzone' en 'Blokkenzone'



schets: ensembles op bouwveldniveau



schets: de robuuste groenstructuur

## De woning op de kavel

De invulling van de kavels wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing die zich onderscheidt van de projectmatig ontwikkelde bebouwing in de rest van Zuiderveld-West. De voortuinen hebben bij voorkeur een groene invulling en er moet op het perceel ruimte zijn voor ten minste 2 opstelplaatsen voor een auto.

## Bebouwingsvlak

Om het losse, vrijstaande en 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 ten opzichte van de perceelgrens aan de voorzijde is tenminste 2 meter. Deze zone blijft onbebouwd (dus ook geen aan- of bijgebouwen).
- Vanuit het bestemmingsplan zijn aan deze kavels de volgende maatvoeringen in bouwhoogte aangegeven
  - goothoogte 7 meter
  - bouwhoogte 12 meter.
- Aan de achterzijde geldt de achtererfgrens als begrenzing van het bouwvlak, echter het hoofdgebouw moet ten minste 5 meter uit deze begrenzing blijven.
- Het bebouwingsoppervlak voor hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 70% van het totale perceel bedragen.

## Architectuur

De verschijningsvorm van de bebouwing in Zuiderveld-West staat in verhouding tot de groenqualiteit. Qua schaal en maat sluiten de architectonische ensembles aan op die van het stedenbouwkundig plan: stevig en robuust. In Zuiderveld-West staat een architectuurbeeld voor ogen dat geassocieerd kan worden met een combinatie van termen als: modern, eigentijds, rustig en elegant.

Het architectuurbeeld kan omschreven worden als: De eigentijdse interpretatie van de traditionele bekapte een-gezinswoning, rustig in haar hoofdvorm en elegant in haar verschijning. De architectuur kenmerken zijn niet verwijzend naar een bepaalde stijlperiode, maar eerder neutraal in de goede-zin-des-woords. De architectuur is daarmee het verzorgde decor voor het structureel aanwezige 'groen', dat naast de architectuur de belangrijkste identiteitsdrager van Zuiderveld-West is.

De bouwpercelen liggen in de Griftdijkzone en bevinden zich in de invloedssfeer van de Griftdijk. Binnen deze zone is een zwerm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijen aanwezig. De kavels die grenzen aan de Griftdijk, hebben een groene achterzijde aan de Griftdijk. De oostrand van deze zone grenst aan de robuuste groenstructuur en de dreven van Zuiderveld-West. Daartussen ligt een gebied met een informele kleinschalige en losse verkaveling.



Voor de woningen gelden de volgende architectonisch kenmerken, randvoorwaarden en eisen. Uitgangspunt bij de opbouw van de woningen zijn:

- De woningen van kavel 11, 12 en 13 liggen met een stevige groene 'rug' naar de Griftdijk gekeerd.
- Alle woningen in Zuiderveld-West hebben een kap. Voor kavel 6 t/m 15 geldt een maximale goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 12 m. De goot- en nokhoogten worden zodanig gekozen dat een gevarieerd silhouet wordt gerealiseerd in de beleving vanaf maaiveld;
- Zuiderveld-West heeft een gevarieerd kappenlandschap met een afwisseling aan langs-, dwars- en / of samengestelde kappen zodat een gevarieerd silhouet wordt gerealiseerd in de beleving vanaf maaiveld.
- De woningen kennen een hoofdvorm die te kenschetsen is als een eigentijdse vertaling van een traditioneel 'huis met kap'.
- Van de garage wordt verwacht dat deze als element in de architectuur van de woning is geïntegreerd.
- De vormgeving van de woning en de erfafscheiding is een integrale ontwerpopgave.
- Woningen op hoeken van woonstraten (grenzend aan de openbare ruimte) zijn geen blinde koppen toegestaan (dit geldt voor kavel 6, 7, 10, 13 en 14).
- Bebouwing op de erfgrans is bij zijtuinen aan woonstraten en groengebieden niet toegestaan.
- Het bouwwerk geeft met zijn gevel een duidelijk herkenbare bijdrage aan het openbare gebied waaraan het grenst.
- Variatie in kapvormen is gewenst. Daarbij is er aandacht voor het silhouet van de dakvorm in relatie tot de omliggende gebouwen / woningen.
- Aan- en uitbouwen vormen een eenheid met het hoofdgebouw.
- Detaillering en aansluitingen vormen een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de gevel.
- Voor de toetsing van de architectuur door het RKT Waalsprong (welstand) geldt het toetsingsniveau 'aandacht'.



Referentiebeelden eigentijdse architectuur



## Algemene regels

De belangrijkste regels zijn per kavel in deze brochure samengevat en maken onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden. Daarnaast geldt voor deze locatie een toetsingsniveau 'aandacht'. Wat dit precies inhoudt is te lezen op: [http://www2.nijmegen.nl/wonen/bouwenenverbouwen/Bouwen\\_en\\_verbouwen/commissie/kaders](http://www2.nijmegen.nl/wonen/bouwenenverbouwen/Bouwen_en_verbouwen/commissie/kaders)

Voor de wettelijke regels, meer gedetailleerde en de meest actuele informatie kunt u de volgende bronnen raadplegen:

- Bestemmingsplan Groot Oosterhout 2009 ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))
- Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO): [www.wetten.overheid.nl/BWBR0024779](http://www.wetten.overheid.nl/BWBR0024779)
- Bouwbesluit: [www.rijksoverheid.nl/bouwbesluit](http://www.rijksoverheid.nl/bouwbesluit)

## Hoofdgebouw

- Inpassing alleen binnen het aangegeven bouwvlak
- Goothoogte: 7 meter
- Nokhoogte: 12 meter
- Positie bebouwing: Het hoofdgebouw dient tenminste 3 meter vanuit de zijdelingse perceelsgrenzen en 2 meter vanuit de perceelsgrens aan de voorzijde te worden gesitueerd.
- Door de wisselende verkaveling zijn er voor kavel 6 tot en met 15, geen eisen aan de rooilijnpositie van de woningen.

## Aan- en uitbouwen

- Goothoogte: vloerpeil van 1e bouwlaag van het hoofdgebouw
- Nokhoogte: vloerpeil van 2e bouwlaag van het hoofdgebouw
- Positie bebouwing: fysiek gekoppeld aan het hoofdgebouw en maximaal tot 3 meter achter het hoofdgebouw. Aan- en uitbouwen, geen gebouwen zijnde, zoals luifels en balkons hebben een maximale diepte van 2 meter gerekend vanaf het hoofdgebouw.

## Bijgebouwen

- Oppervlakte tot maximaal 50 m<sup>2</sup> hierbij rekening houdend met het maximaal te bebouwen kaveloppervlak van 70% voor hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen.
- Goothoogte: maximaal 3,0 meter
- Nokhoogte: maximaal 4,5 meter
- Overkappingen hebben een maximale hoogte van 3,0 meter.

## Ondergronds bouwen

In verband met de mogelijk archeologisch waardevolle ondergrond in dit gebied zijn er randvoorwaarden voor grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de ontgravingen van kracht. Voor het ondergronds bouwen gelden nadere regels en bepalingen die separaat kunnen worden besproken met de gemeente Nijmegen.



Referentiebeelden eigentijdse architectuur



### Erfafscheidingen

De inrichting van de tuin in combinatie met de erfafscheiding draagt bij aan het groene karakter van de Griftdijk en Zuiderveld-West. Derhalve bestaan de erfafscheidingen op het perceel primair uit hagen en/of andersoortige levend groene afscheidingen (hekwerken met hederen zijn niet toegestaan). De bouwkundige elementen die gebruikt kunnen worden als erfafscheiding, grenzend aan de openbare ruimte, zijn in één hand mee-ontworpen in de architectuur van de woning door middel van bijvoorbeeld gemetselde penanten. Hierbij blijft groen (bijvoorbeeld hagen) een beeldbepalend element.

- De percelen hebben een grotendeels levend groene erfafscheidingen langs voor-, achter- en zijtuinen;
- De tuinen die met de achterzijde grenzen aan de Griftdijk (kavel 11, 12 en 13) bezitten een uniforme en duurzaam in stand te houden erfafscheiding (hoogte 2,0 meter) met een geluidwerende functie en kent een expressie van levend groen richting de Griftdijk;
- Alle zijtuinen grenzend aan openbaar gebied zijn onderdeel van de integrale ontwerp-opgave van de hoekoplossing, waarbij een duurzame bouwkundige oplossing in combinatie met levend groen is vereist;
- Volledig bouwkundige erfafscheidingen zijn als lange gladde tuilmuren ongewenst. In dit geval dient er textuur en reliëf te worden toegevoegd;
- De lage afscheiding aan de voorzijde van het perceel tot ca. 2,5 meter achter de voorgevellijn heeft een hoogte van maximaal 1,0 meter.
- De hoge afscheiding, vanaf 2,5 meter achter de voorgevel heeft een hoogte tot maximaal 2,0 meter.

### Verkeer en parkeren

Zuiderveld-West is een wijk voor wonen. De parkeernorm voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid. Het uitgangspunt is 2 parkeerplaatsen op eigen kavel.

- 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.

Bovenstaande afmetingen zijn niet strak tegen de gevel van de woning gelegen zodat er om de auto's van en naar de woning gelopen kan worden.

- Maximaal één inrit in aansluiting op de openbare weg met een maximale breedte van 3 meter.

Bezoekers parkeren op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De kavels worden voor autoverkeer ontsloten via 'Op de set', 'Fritz Langstraat' en / of de 'Jacques Tatistraat'. Dit zijn woonstraten met een verkeerssnelheid van maximaal 30 km/uur.



Beukenhaag (*Fagus sylvatica*) – bruin blad in winter



Haagbeuk haag (*carpinus betulus*)



Referentiebeeld: levend groene erfafscheiding met geluidwerende functie



Luchtfoto met daarin de contouren van kavel 6 t/m 15 in Zuiderveld-West

### 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, en dus ook in Zuiderveld-West, worden aangesloten op het stadswarmtenet. Dat betekent dat er geen gasleiding wordt aangelegd in de openbare ruimte.

### Archeologie

Voor vaststelling van het bestemmingsplan is in Zuiderveld-West, archeologisch onderzoek uitgevoerd. De kavels liggen in een gebied met archeologische waarde-1. Als er dieper wordt gegraven of geheid dan 1 meter onder maaiveld, dan kan dat alleen met instemming van het Bevoegd Gezag van de afdeling Archeologie. Kosten komen voor rekening van de veroorzaker.

### 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:

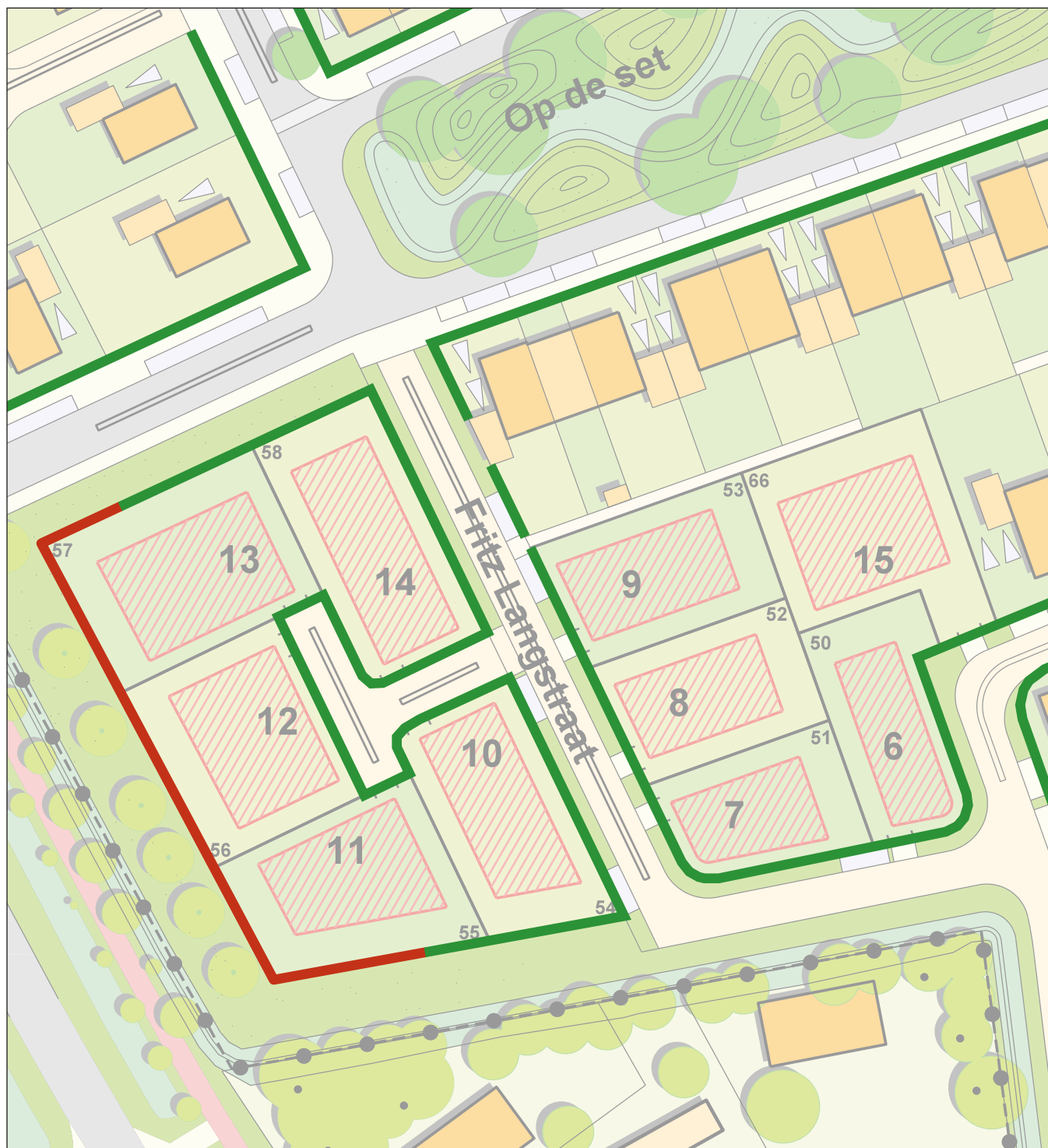
- één nestvoorziening voor de Gewone dwergvleermuis in de zuid-, west- of zuidwestgevel;
- drie nestvoorzieningen voor de Gierzwaluw in de noord-, oost- of noordoostzijde van de woning;
- drie nestvoorzieningen voor de Huismus in de noord-, oost- of noordoostzijde van de woning;

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](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](https://www.waalsprong.nl/uploads/downloads/1472_mitigatiecatalogus-gebouwbewonende-soorten-concept-079995488-a.pdf)).



Referentiebeelden ingebouwde nestvoorzieningen

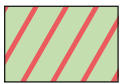




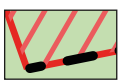
- 
**levend groene  
haag (laag /hoog)**
- 
**levend groen  
geluidscherm**

## 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



Nummer van het bouwveld

## **Erfafscheidung**



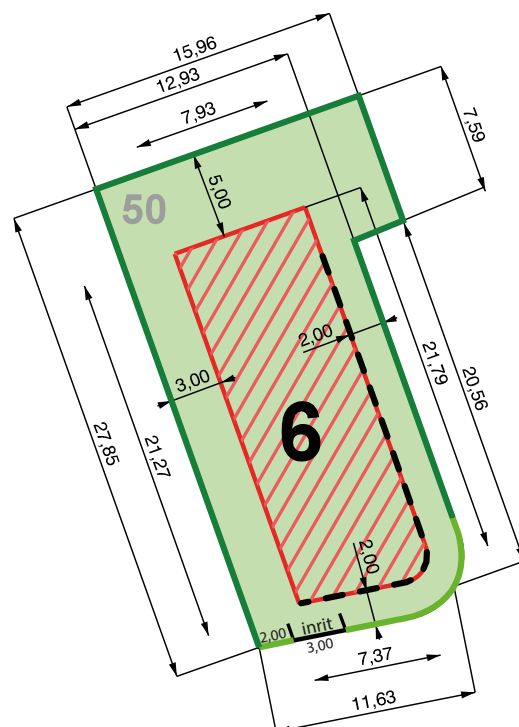
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.

## Kenmerken

- Totale oppervlakte: 392 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 173 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 274 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Extra: De woning is aan de zuid- en oostzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Fritz Langstraat). Deze zijden van de woning vragen om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).





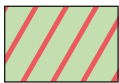


## Kenmerken

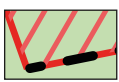
- Totale oppervlakte: 345 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 156 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 242 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Extra: De woning is aan de west en zuidzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Fritz Langstraat). Deze zijden van de woning vragen om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).

## 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



Nummer van het bouwveld

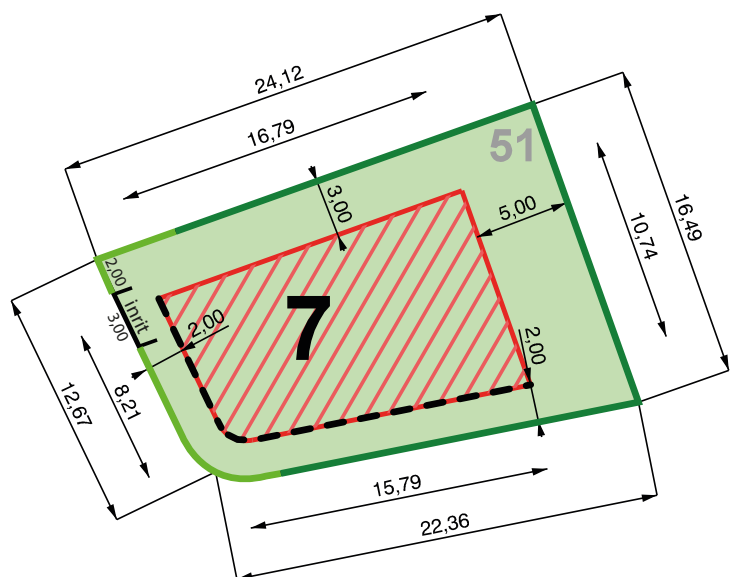
### Erfafscheiding



Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.  
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.



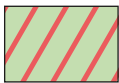


## Kenmerken

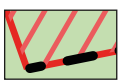
- Totale oppervlakte: 400 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 180 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 280 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Fritz Langstraat). De westzijde van de woning vraagt om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).

## 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



Nummer van het bouwveld

### Erfafscheiding

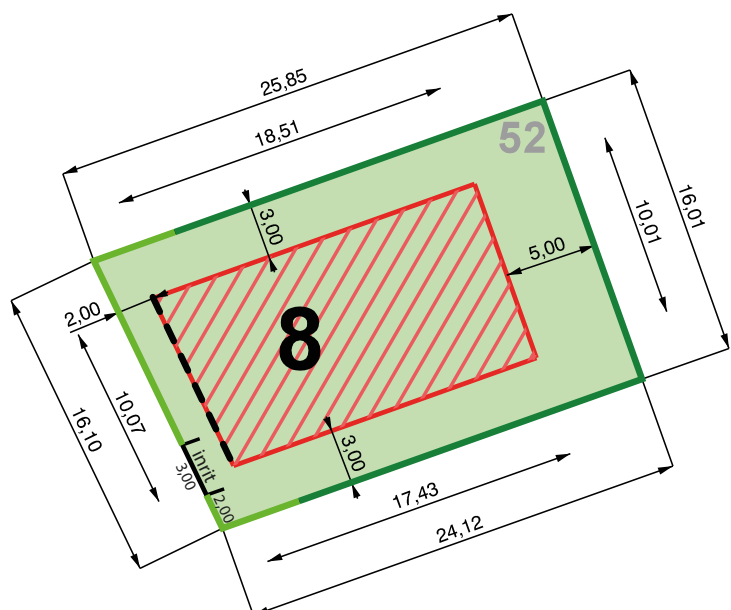


Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.

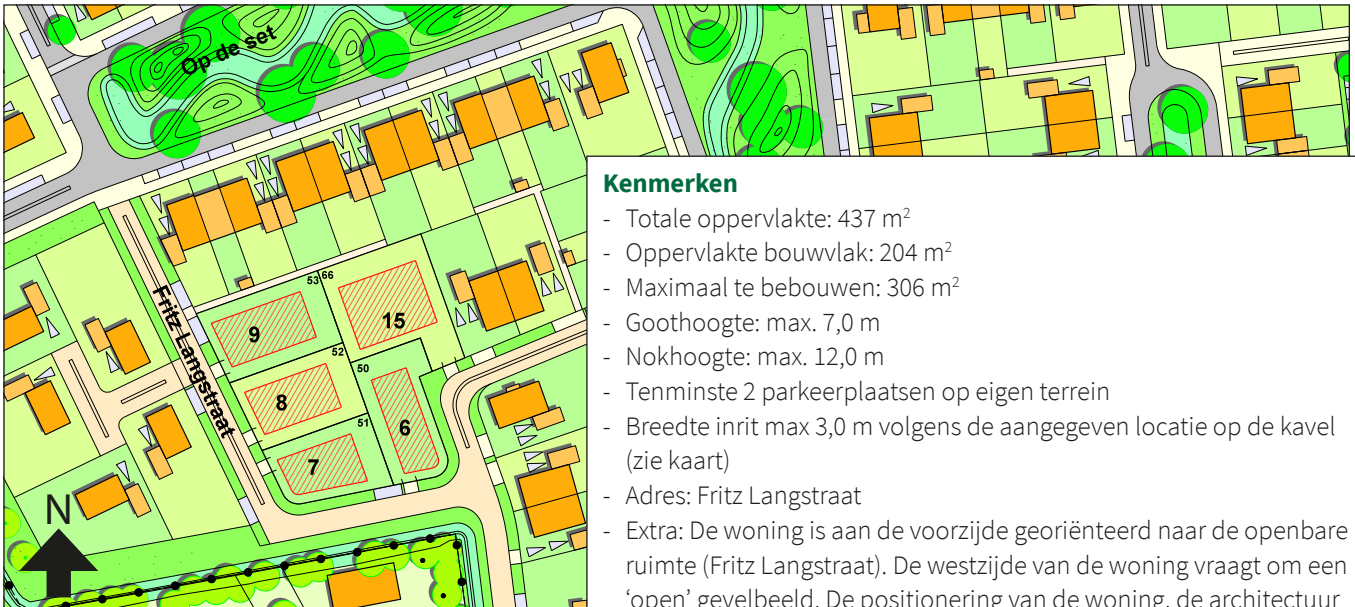


- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.

- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.





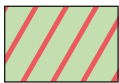


## Kenmerken

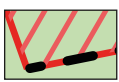
- Totale oppervlakte: 437 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 204 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 306 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Fritz Langstraat). De westzijde van de woning vraagt om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).

## 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



Nummer van het bouwveld

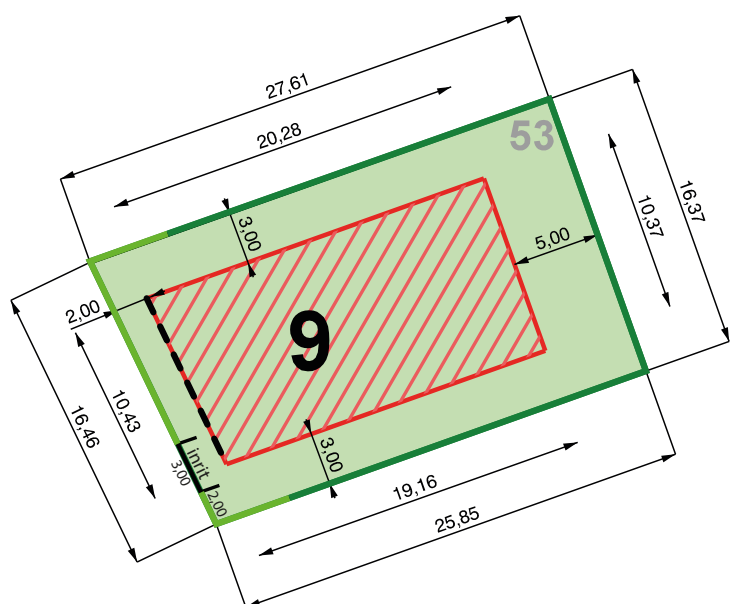
### Erfafscheiding



Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.  
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.



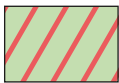


## Kenmerken

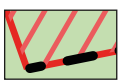
- Totale oppervlakte: 493 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 238 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 345 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Extra: De woning is aan de noord- en oostzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Fritz Langstraat). Deze zijden van de woning vragen om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).

## 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



Nummer van het bouwveld

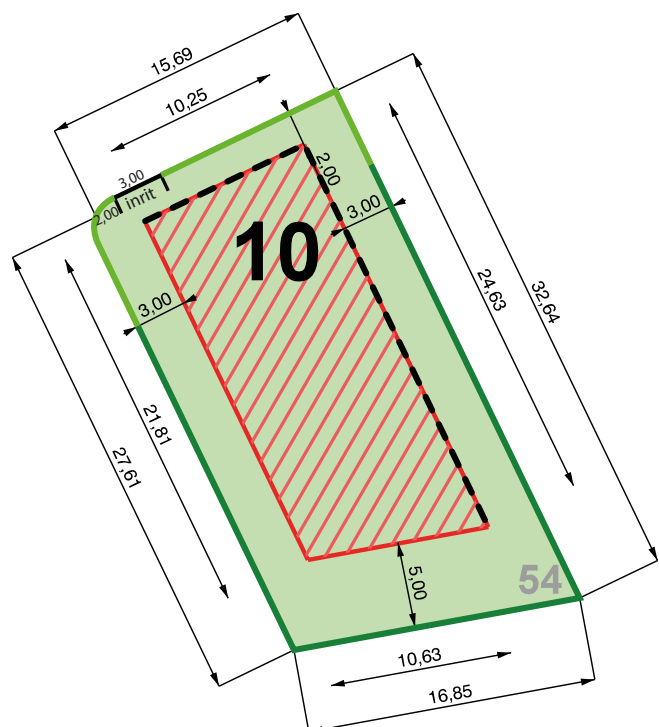
### Erfafscheiding



Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.  
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.

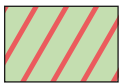




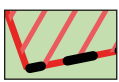


## Legenda

### 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



Nummer van het bouwveld

### Erfafscheiding



Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



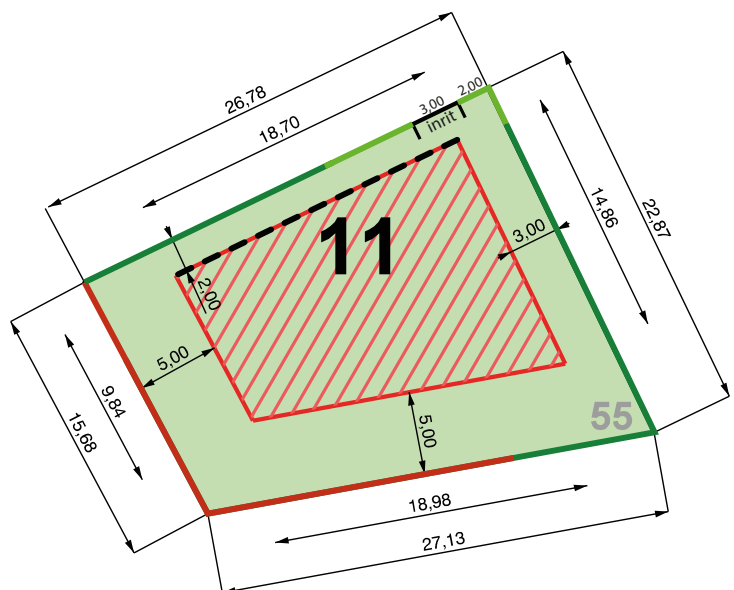
- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.



- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.  
- geluidscherm (hoogte 2,5 meter).

### Kenmerken

- Totale oppervlakte: 509 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 228 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 356 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Erfafscheiding achterzijde: groen geluidscherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning kent een besloten ligging grenzend aan een groenstructuur van de wijk en de Griftdijk. Door de ligging zal met name de kap van de woning, ruimtelijk een belangrijke rol spelen in het beeld. De positionering van de woning en de vorm en architectuur van met name de kap moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van opbouwen en / of dakkappen.
- Aandachtspunt: de woning moeten ook op de etage een geluidsluwe zijde hebben.



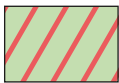


## Kenmerken

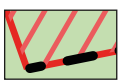
- Totale oppervlakte: 515 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 260 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 361 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Erfafscheiding achterzijde: groen geluidscherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Fritz Langstraat). De oostzijde van de woning vraagt om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).
- Aandachtspunt: de woningen moeten ook op de etage een geluidsluwe zijde hebben.

## 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



Nummer van het bouwveld

### Erfafscheiding



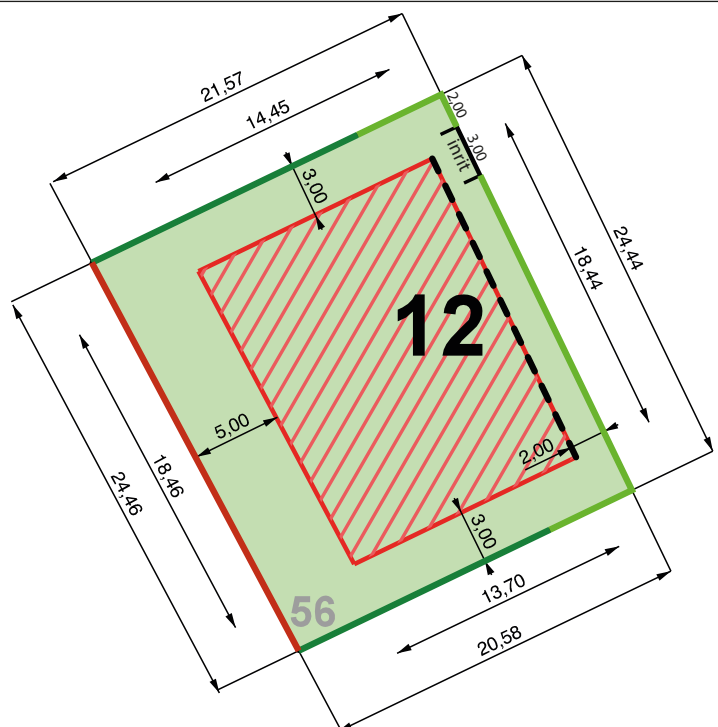
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.



- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.  
- geluidscherm (hoogte 2,5 meter).

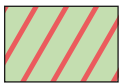




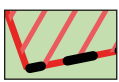


## Legenda

### 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



Nummer van het bouwveld

### Erfafscheiding



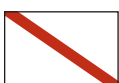
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.



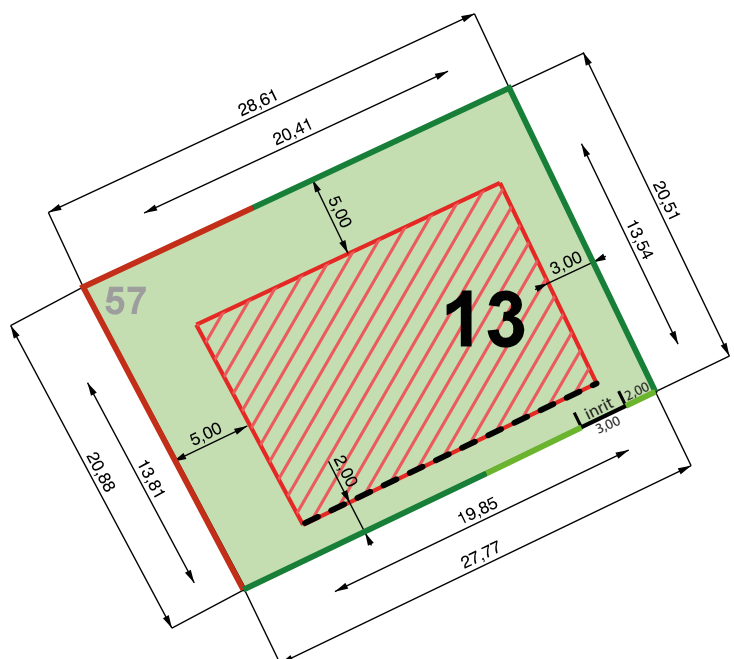
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.



- geluidscherm (hoogte 2,5 meter).

### Kenmerken

- Totale oppervlakte: 583 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 275 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 408 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Erfafscheiding achterzijde: groen geluidscherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning kent een besloten ligging grenzend aan de entree en groenstructuur van de wijk nabij de Griftdijk. Door de ligging zal de woning, ruimtelijk een belangrijke rol spelen in het beeld op deze plek. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).
- Aandachtspunt: de woning moeten ook op de etage een geluidsluwe zijde hebben.



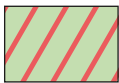


## Kenmerken

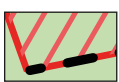
- Totale oppervlakte: 541 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 270 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 379 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Extra: De woning is aan de zuid- en oostzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Fritz Langstraat). Deze zijden van de woning vragen om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).

## 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



Nummer van het bouwveld

### Erfafscheiding

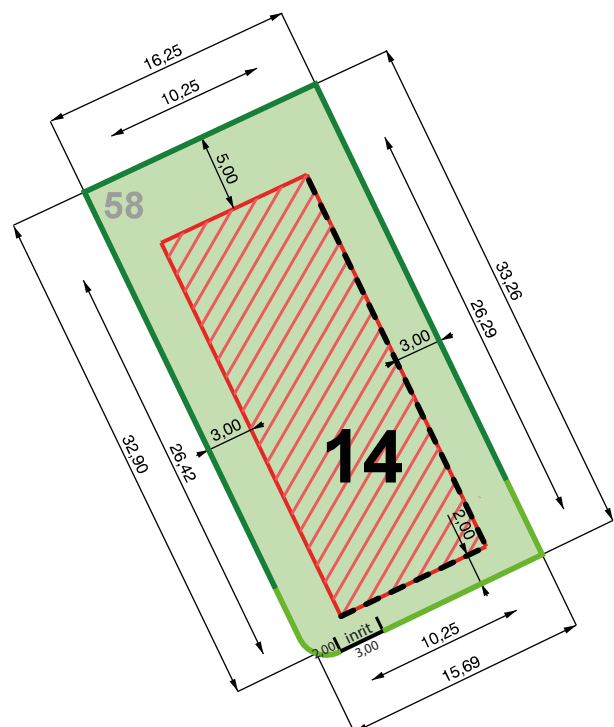


Inpassing levende groene erfafscheiding

- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.





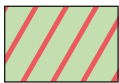


## Kenmerken

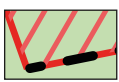
- Totale oppervlakte: 551 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 246 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 386 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Fritz Langstraat
- Extra: De woning kent een besloten ligging in de losse stedenbouwkundige structuur van dit deel van de wijk. Door deze ligging zal met name de kap van de woning, ruimtelijk een belangrijke rol spelen in het beeld. De positionering van de woning en de vorm en architectuur van met name de kap moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van opbouwen en / of dakkappen.

## 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



Nummer van het bouwveld

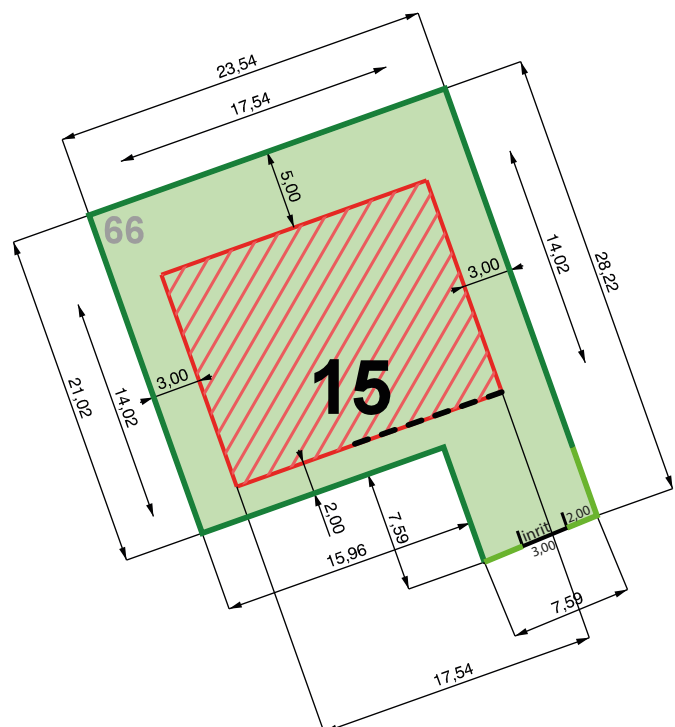
### Erfafscheiding



Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.  
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.



# Toetsing ontwerp en bouwplan

Ten behoeve van de bouw van de woningen gelden naast de regels uit het bouwbesluit en de WABO, ook regels uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Deze laatste twee zijn samengevat en inzichtelijk gemaakt in dit kavelpaspoort. Echter, mocht het zo zijn dat het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan elkaar tegen-spreken, gaat het bestemmingsplan boven het beeldkwaliteitplan.

In het beeldkwaliteitplan zijn de toetsingscriteria bepalend, aangevuld met de criteria uit de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit (niveau 'aandacht'). De gegeven referentiebeelden zijn ter inspiratie. Waar de toetsingscriteria en referentiebeelden van elkaar afwijken, of er inhoudelijk discussie ontstaat over ontwerpapunten, is de visie van de supervisor bepalend.

De supervisor zal binnen de individuele vrijheden van de bouwster sturen op consistentie in het ontwerp. Hij begeleidt de bouwplannen naar het Ruimtelijk Kwaliteitsteam Waalsprong (RKT), waar het bouwplan wordt getoetst aan 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.

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.





Handwriting practice area with 20 horizontal dotted lines.



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

E [kavelwinkel@nijmegen.nl](mailto:kavelwinkel@nijmegen.nl)

T 024 - 329 2719

U kunt natuurlijk ook een afspraak maken in de Kavelwinkel Nijmegen, gevestigd in Thermion, Thermionpark 7 in Lent, tijdens onderstaande openingstijden:

- Woensdag van 13.00 - 17.00 uur
- Donderdag van 13.00 - 17.00 uur
- Vrijdag van 10.00 - 17.00 uur
- Zaterdag van 10.00 - 13.00 uur

Bekijk het complete kavel- en woningaanbod op [www.waalsprong.nl](http://www.waalsprong.nl)  
Hier vindt u ook het praktische basishandboek zelfbouw als download.  
Uitgave van gemeente Nijmegen.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Nijmegen, april 2020