



Nijmegen  
**Waalsprong**  
Maakt de stad compleet

Ruime  
bouwkavels  
vanaf  
378 m<sup>2</sup>

# Uw droomhuis aan het water in Grote Boel?

## Grote Boel: dorps wonen aan de Oosterhoutse Plas

Uw vrijstaand droomhuis realiseren in Grote Boel met uitzicht over het water?

Er wordt gebouwd in de nieuwe woonbuurt Grote Boel. Deze nieuwe buurt ligt aan de Griftdijk, de historische route tussen Lent en Elst, en aan de nog te ontwikkelen Oosterhoutse plas. Wonen in Grote Boel betekent ruimte voor dorps 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/groteboel](https://waalsprong.nl/groteboel)





Luchtfoto van de wijk Grote Boel in aanbouw, met daarin de 15 kavels

De wijk Oosterhout breidt uit met de nieuwe woonbuurt Grote Boel. Deze aantrekkelijke buurt krijgt een groen karakter met rondom veel ruimte voor water. Grote Boel grenst dan ook direct aan de toekomstige Oosterhoutse plas, onderdeel van landschapspark de Waaijer. Dit landschapspark kenmerkt zich door zijn landschappelijke karakter, een afwisseling van groen en water, in combinatie met diverse recreatieve mogelijkheden. Op de Ressense wal, die de zuidrand vormt van de grote Boel, heeft u straks optimaal uitzicht op de plas. Maar ook ten oosten en noorden ligt een watersingel die een heerlijke plek vormt om het waterrijke landschap te beleven.

#### Unieke kans, unieke plek

Grote Boel wordt een wijk met ruimte, groen en water; het kenmerk van de wijk is die van een tuindorp. De gezellige buurtjes worden gebouwd rondom parkjes en hofjes, met ruimte voor spelen en groen, en natuurlijk ligt de wijk straks aan de Oosterhoutse Plas. Hoe heerlijk is het om straks te flaneren langs het water?



Referentiebeeld (Bornsche Maten)



Referentiebeeld (Lentse plas)

### De Plek

Aan de buitenrand van Grote Boel, aan de Karel Glastra van Loonstraat en Simon Carmiggeltstraat, zijn 12 ruime bouwpercelen beschikbaar die grotendeels naar eigen idee zijn vorm te geven! De kavels zijn uniek gelegen. Twee kavels zijn gelegen aan de Ressenense Wal met uitzicht over de Oosterhoutse Plas, terwijl de andere 10 zijn gesitueerd aan de watersingel aan de oostzijde. Noordelijker gelegen aan de Hella Haassestraat en Nelly Sachsstraat liggen nog 3 kavels. De grootte varieert van 378 tot 644 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 woonhuis, binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan, alle vrijheid in architectuur. Om ervoor te zorgen dat de woningen aansluiten bij de nieuwe bebouwing in de omgeving, is hiervoor een aantal spelregels en randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste regels zijn samengevat in dit kavelpaspoort.



Gerealiseerde woningen aan de Oosterhoutse plas (ontwikkelaar AM)





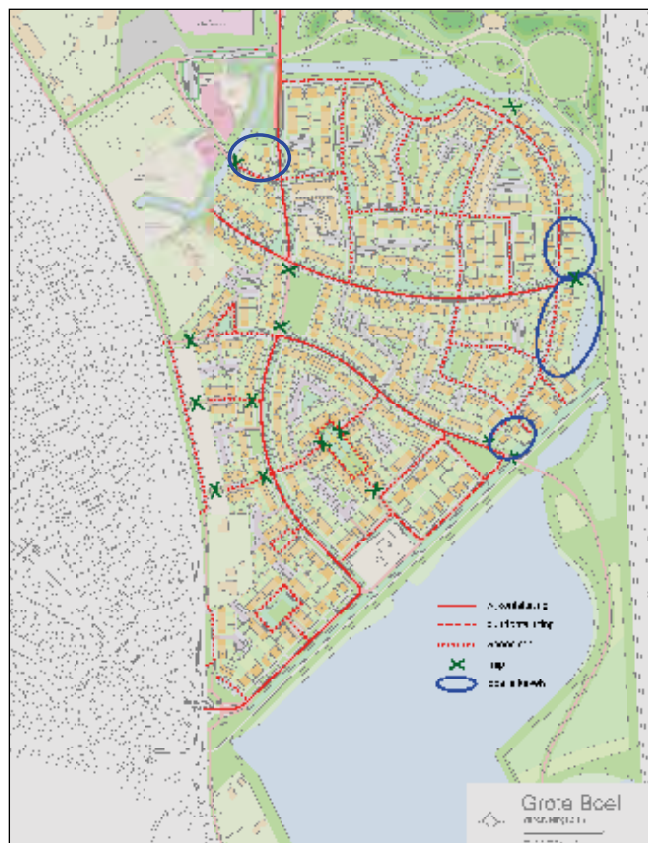
Referentiebeeld (Sportcomplex Nieuw Balveren)

## Alles binnen handbereik

U profiteert van de al aanwezige gemakken, zoals voorzieningen hart De Klif met onder andere 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. De plannen van de Grote Boel voorzien aan de noordzijde van de buurt ook in de realisatie van een Brede School (basisschool en kinderdagopvang). Gestreefd wordt om deze voorziening eind 2018 gerealiseerd te hebben.

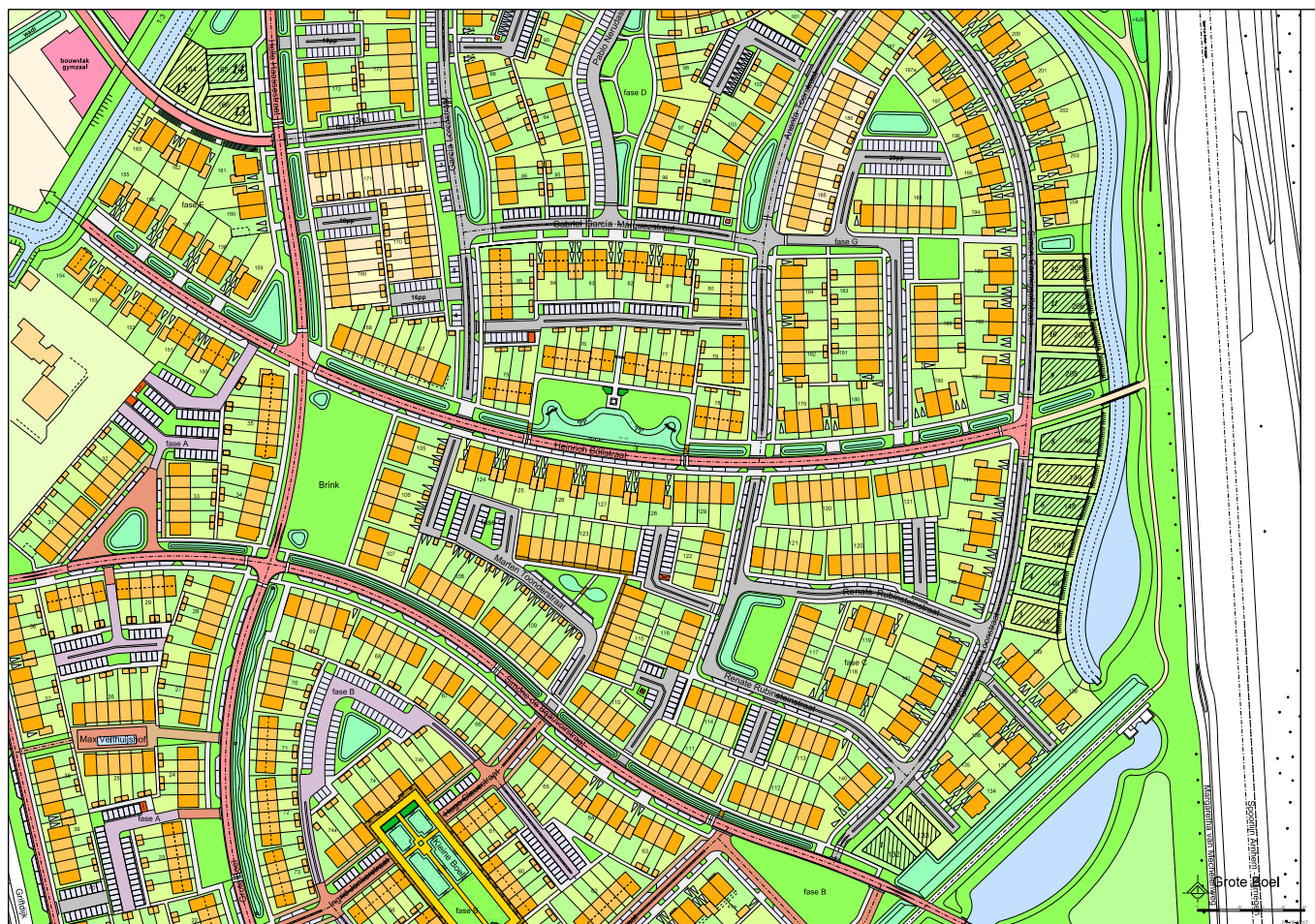
## Fiets en kindvriendelijke wijk

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.



Ontsluitingsstructuur







## 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 Grote Boel. De voortuinen hebben bij voorkeur een groene invulling en er moet op het perceel ruimte zijn voor minstens 2 opstelplaatsen voor een auto.

## Bebouwingsvlak

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

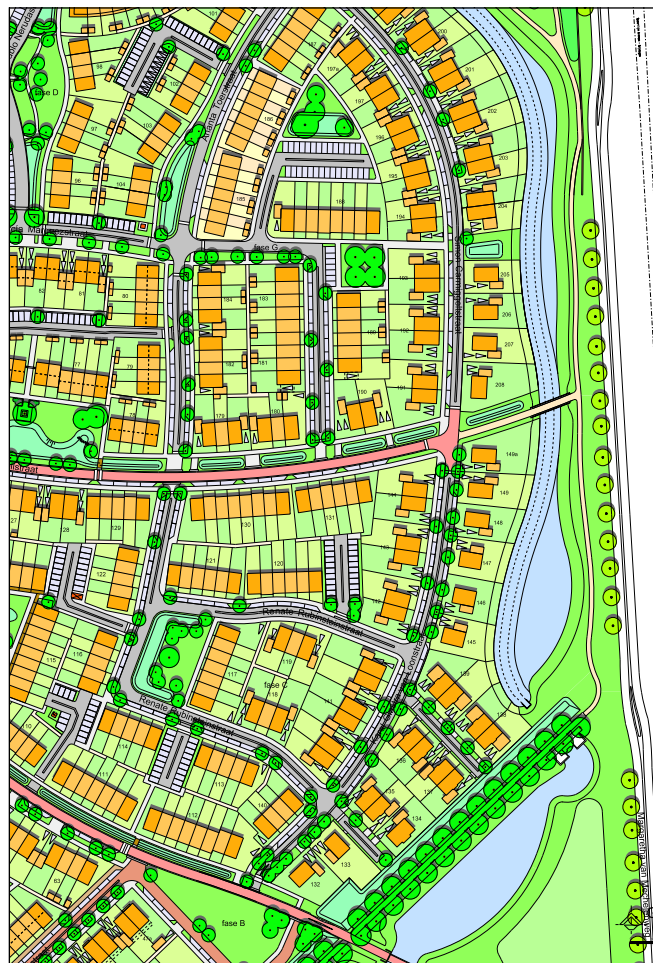
- De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt tenminste 3 meter.
- De afstand ten opzichte van de perceelgrens aan de voorzijde is tenminste 3 meter. Deze zone blijft onbebouwd (dus ook geen aan- of bijgebouwen).
- Aan de achterzijde geldt de insteek van het talud naar de singel als begrenzing van het bouwvlak.
- Het bebouwingsoppervlak voor hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 70% van het totale perceel bedragen.
- Hoofdgebouw minimaal 5 meter uit achtergrens bouwvlak.
- Het bruto oppervlak voor aan-/uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>.

## Architectuur

Als inspiratiebron voor de architectuur van de woningen, gelden de karakteristieken van de bebouwing in het gebied. De Grote Boel krijgt een 'groenstedelijk' karakter: dorps en ontspannen. Verschillende buurten zijn gesitueerd rondom plantsoenen en bieden afwisseling en diversiteit.

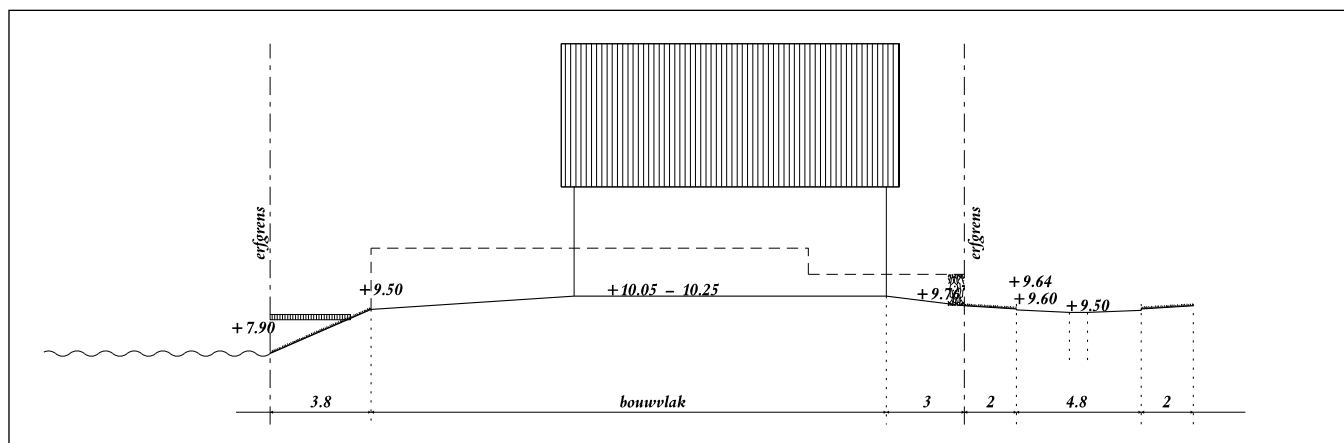
Voor de woningen gelden de volgende architectonisch kenmerken, randvoorwaarden en eisen. Uitgangspunt bij de opbouw van de woningen zijn:

- Het bouwwerk geeft met zijn gevel een duidelijk herkenbare bijdrage aan het openbare gebied waaraan het grenst.
- Gevelmateriaal is overwegend metselwerk met een natuurlijke uitstraling in kleur en textuur
- 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.



Verkavelingsplan met de woning op de kavel (indicatief)

- Detaillering en aansluitingen vormen een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de gevel.
- Er is sprake van een duidelijk herkenbare hoofdtoegang.
- Voor de toetsing van de architectuur door het RKT Waalsprong (welstand) geldt het toetsingsniveau 'aandacht'.



Principe doorsnede kavel 3 t/m 12 en 15 (indicatief)









## 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 3 meter vanuit de perceelsgrens aan de voorzijde te worden gesitueerd.
- Hoofdgebouw minimaal 5 meter uit achtergrens bouwvlak.
- Het bruto oppervlak voor aan-/uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>.

## 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

- 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.





### Erfafscheidingen

De inrichting van de tuin in combinatie met de erfafscheiding draagt bij aan het karakter van het 'tuindorp' in Grote Boel. Derhalve bestaan de erfafscheidingen op het perceel primair uit hagen en/of andersoortige levend groene afscheidingen. De bouwkundige elementen die gebruikt 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.

- Lage afscheiding: aan de voorzijde van het perceel tot ca 2,5 meter achter de voorgevellijn maximaal 1,0 meter hoog.
- Hoge afscheiding: vanaf 2,5 meter achter de voorgevel tot maximaal 2,0 meter hoog.

### Verkeer en parkeren

Grote Boel 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.

- 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 de Karel Glastra van Loonstraat, Simon Carmiggeltstraat, Hella Haassestraat en Nelly Sachsstraat. Dit zijn woonstraten met een verkeerssnelheid van maximaal 30 km/uur.

### 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 mag direct aangesloten worden op open water (bijvoorbeeld de singel langs de kavels 3 t/m 12 en 15). Water van overige verhardingen (zoals bestrating) moet, op eigen terrein, door middel van een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi worden vastgehouden en gezuiverd. Overtollig water kan vanuit deze opvanglocatie worden afgevoerd naar open water.

### Warmtenet

Alle woningen in de Waalsprong, en dus ook in de Grote Boel, 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 Grote Boel archeologisch onderzoek uitgevoerd. De kavels liggen in een gebied met archeologische waarde-3. 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.

### Overgang tuin naar water

Voor kavels 3 t/m 12 en 15 geldt dat de uitgiftengrens ligt op gemiddelde



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



*Haagbeuk haag (Carpinus betulus)*



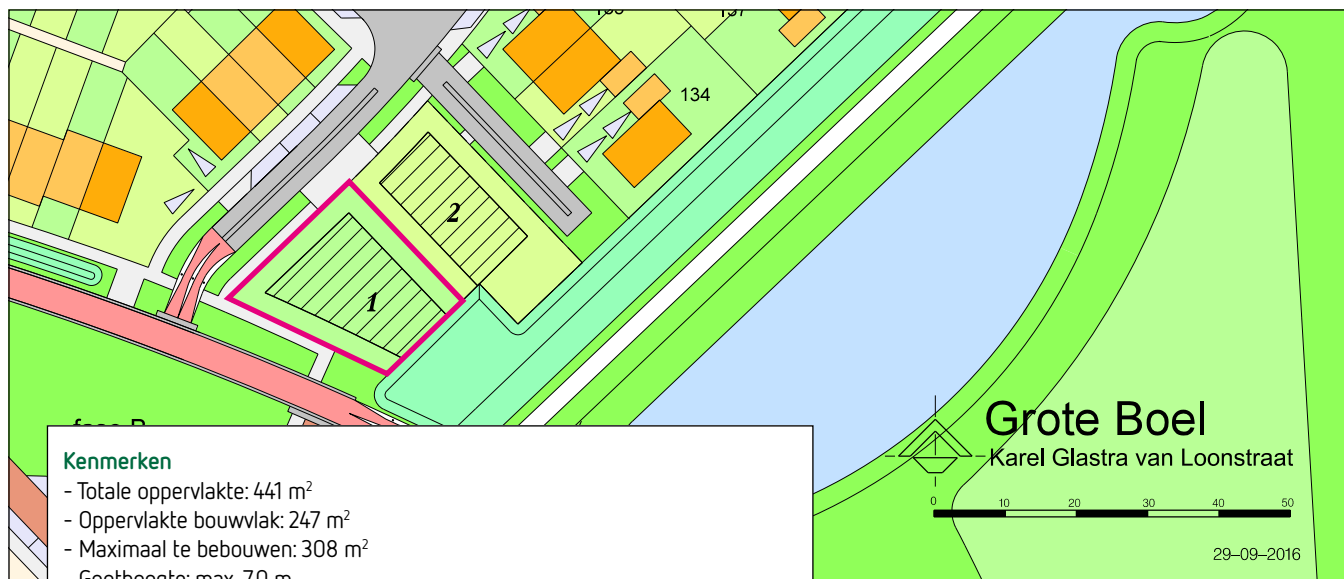
*Referentiebeeld steiger/vlonder aan het water*

waterpeil van +7.90 m NAP. Het gedeelte tussen maaiveldhoogte en gemiddelde waterpeil +7.90 m NAP, zijnde de erfgrans, is een talud en zal door Waterschap Rivierenland als een C-watgang worden aangemerkt. De toekomstige eigenaar mag over de helft van het gearceerde gebied van de kavel een vlonder of steiger aanleggen. Het gearceerde gebied ligt 1 meter uit de perceelsgrens. Het Waterschap Rivierenland dient daarvoor formeel een vergunning te hebben verleend.











## Kenmerken


- Totale oppervlakte: 441 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 247 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 308 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op +10.00 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Karel Glastra van Loonstraat
- Extra: De woning is aan twee zijden georiënteerd naar de openbare ruimte (Karel Glastra van Loonstraat en Simone de Beauvoirstraat). De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan deze 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

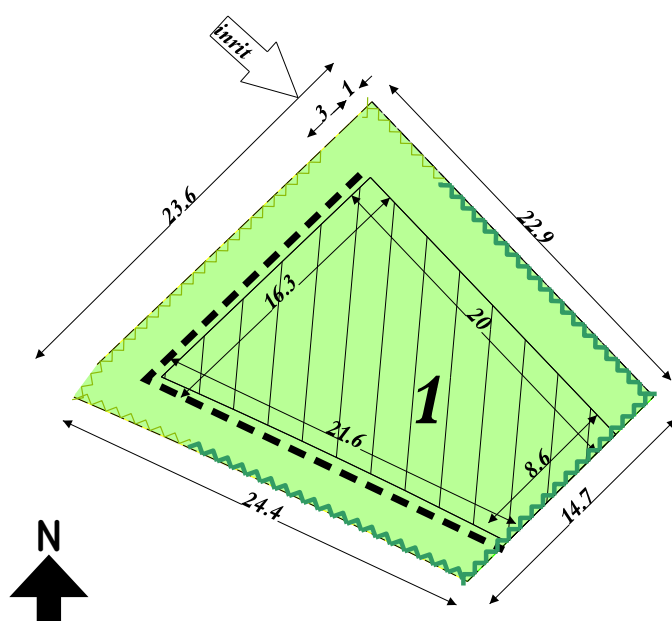
 **Bouwvlak:** alle bebouwing ten behoeve van het hoofdgebouw moet binnen dit vlak vallen

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

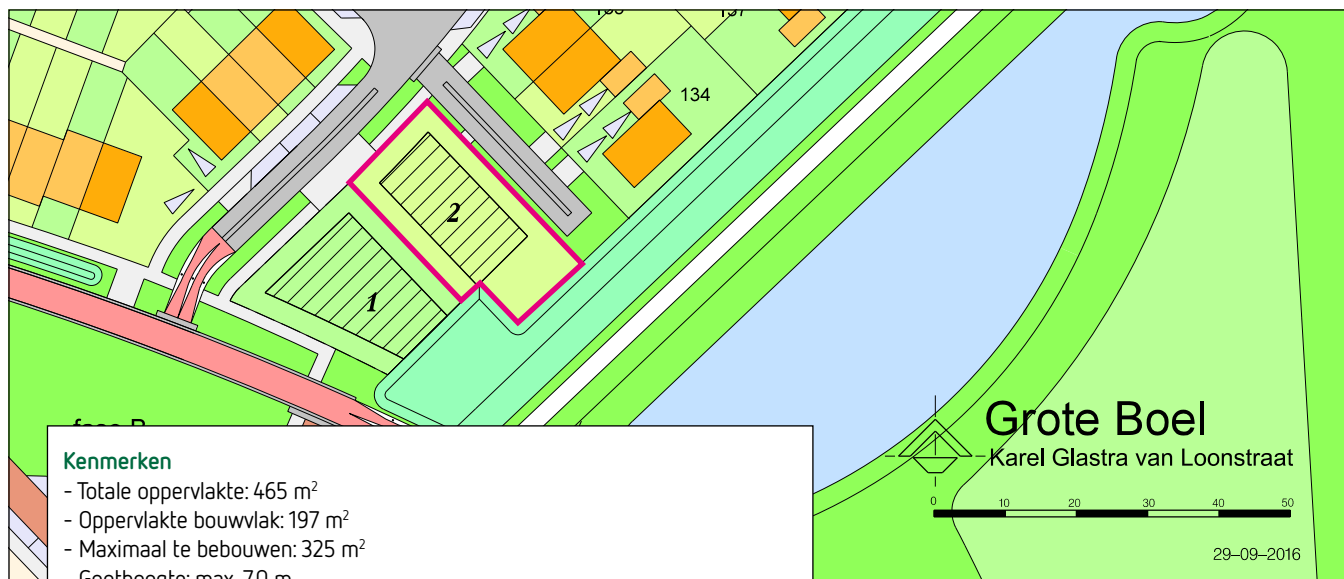
 **Inrit:** positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

### 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
  - Integreren inrit in erfafscheiding









## Kenmerken


- Totale oppervlakte: 465 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 197 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 325 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.00 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Karel Glastra van Loonstraat
- Extra: De woning is aan twee zijden georiënteerd naar de openbare ruimte (Karel Glastra van Loonstraat en straat ten noorden van de kavel). De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan deze 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

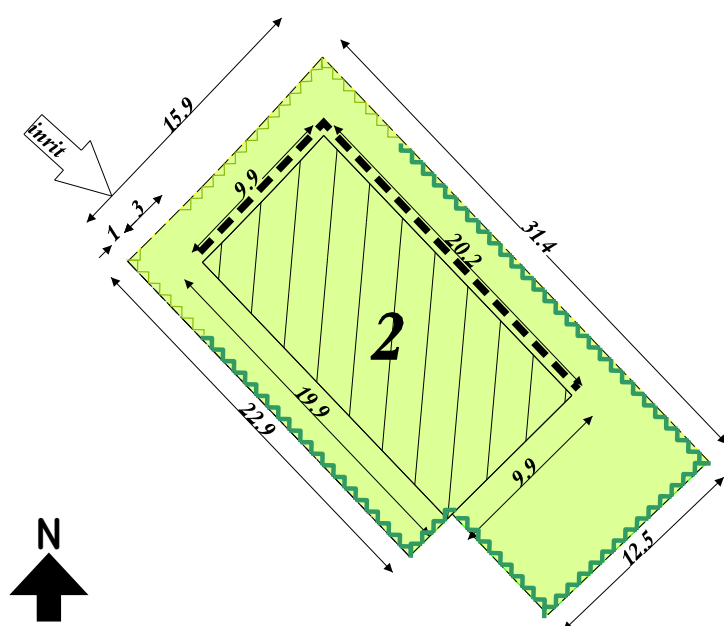
 **Bouwvlak:** alle bebouwing ten behoeve van het hoofdgebouw moet binnen dit vlak vallen

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

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

### 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
- Integreren inrit in erfafscheiding







## Kenmerken


- Totale oppervlakte: 462 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 223 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 323 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.05 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Karel Glastra van Loonstraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Karel Glastra van Loonstraat). De tegenover de inrit gelegen zijde 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).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlinder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

## 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

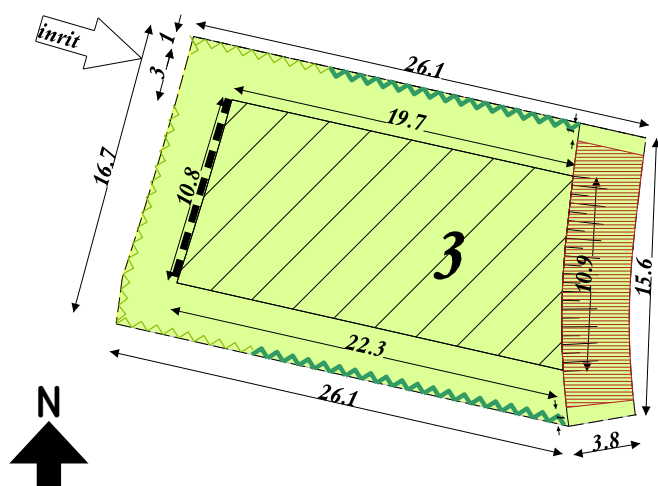
 Inrit: positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

### Erfafscheiding

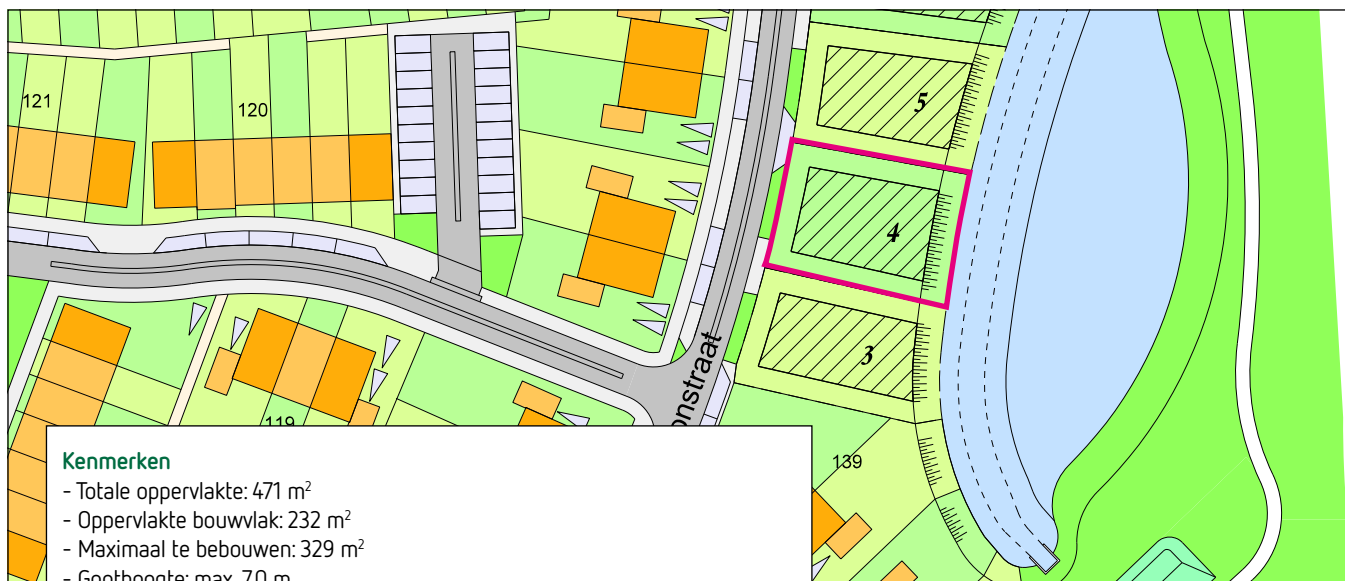
-  Inpassing levende groene erfafscheiding
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel
  - Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel
  - Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning
  - Integreren inrit in erfafscheiding

### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

-  -Talud heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.
-  -Zoekgebied voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlinder (maximaal 50% mag worden verhard)









## Kenmerken


- Totale oppervlakte: 471 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 232 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 329 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.10 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Karel Glastra van Loonstraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Karel Glastra van Loonstraat). De tegenover de inrit gelegen zijde 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).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlinder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

## 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

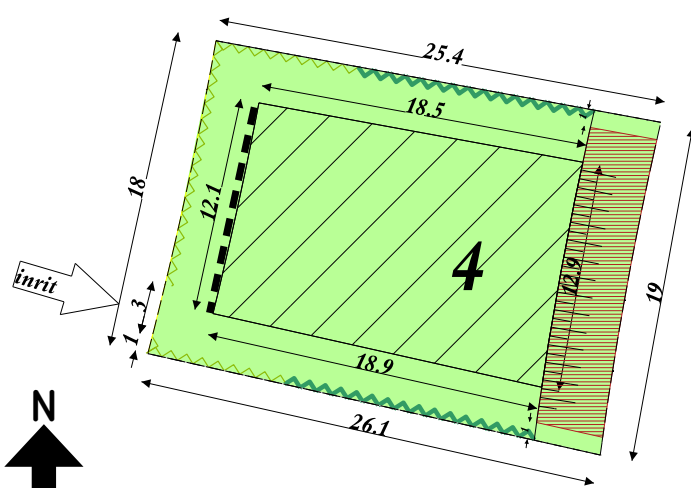
 **Inrit:** positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

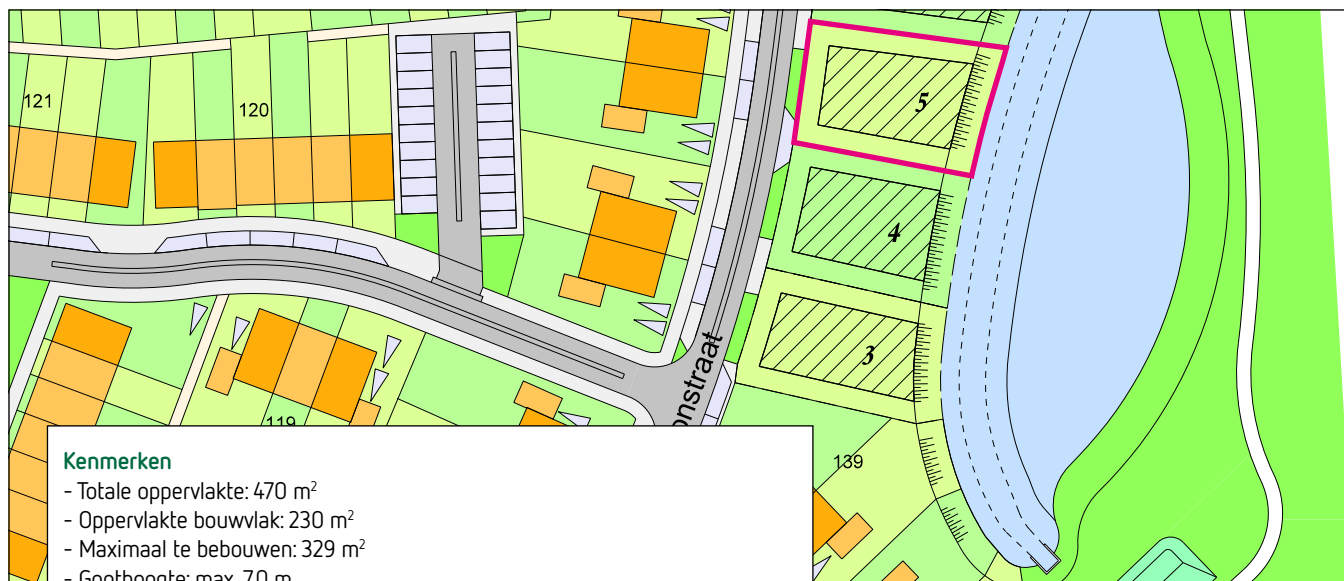
### Erfafscheiding

-  **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
- Integreren inrit in erfafscheiding

### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

-  **Talud** heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.
-  **Zoekgebied** voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlinder (maximaal 50% mag worden verhard)







## Kenmerken


- Totale oppervlakte: 470 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 230 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 329 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.10 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Karel Glastra van Loonstraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Karel Glastra van Loonstraat). De tegenover de inrit gelegen zijde 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).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlinder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

## 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

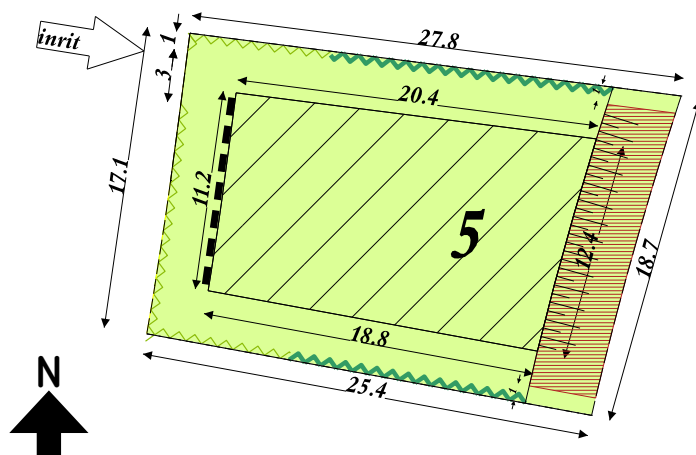
 Inrit: positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

### Erfafscheiding

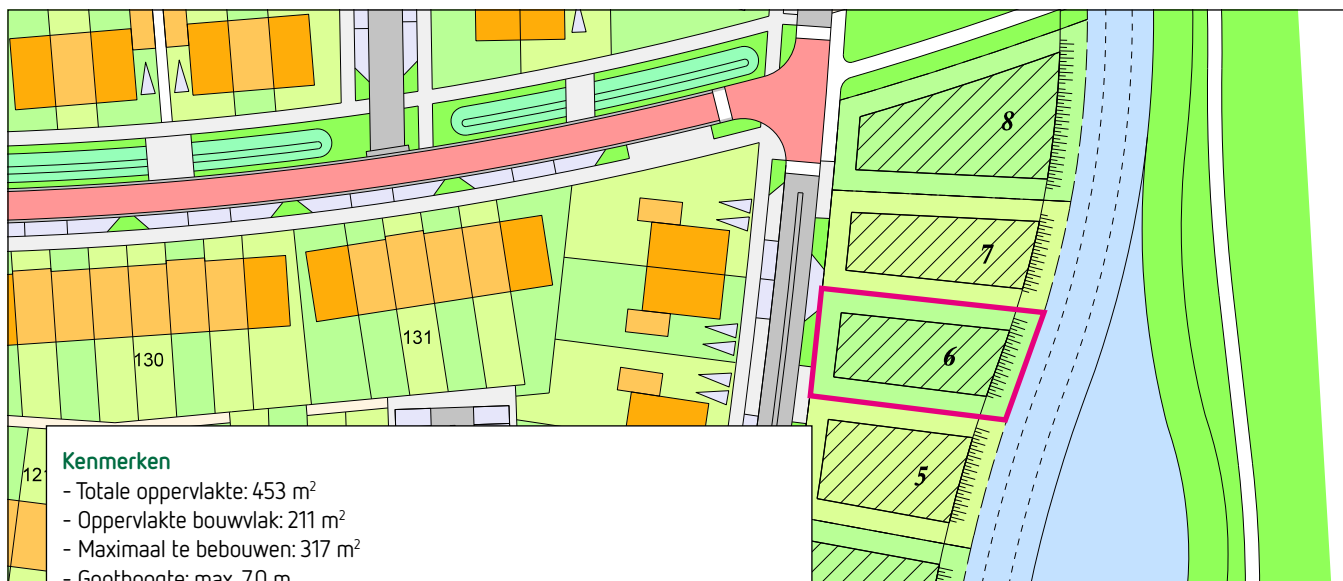
-  Inpassing levende groene erfafscheiding
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel
  - Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel
  - Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning
  - Integreren inrit in erfafscheiding

### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

-  -Talud heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.
-  -Zoekgebied voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlinder (maximaal 50% mag worden verhard)









## Kenmerken


- Totale oppervlakte: 453 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 211 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 317 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.10 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Karel Glastra van Loonstraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Karel Glastra van Loonstraat). De tegenover de inrit gelegen zijde 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).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlinder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

## 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

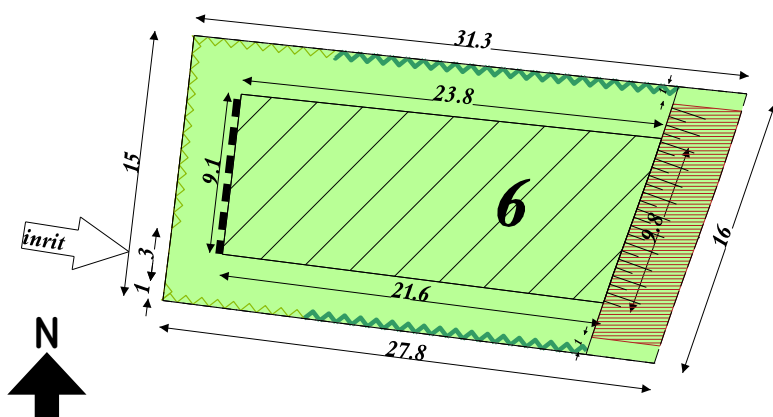
 Inrit: positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

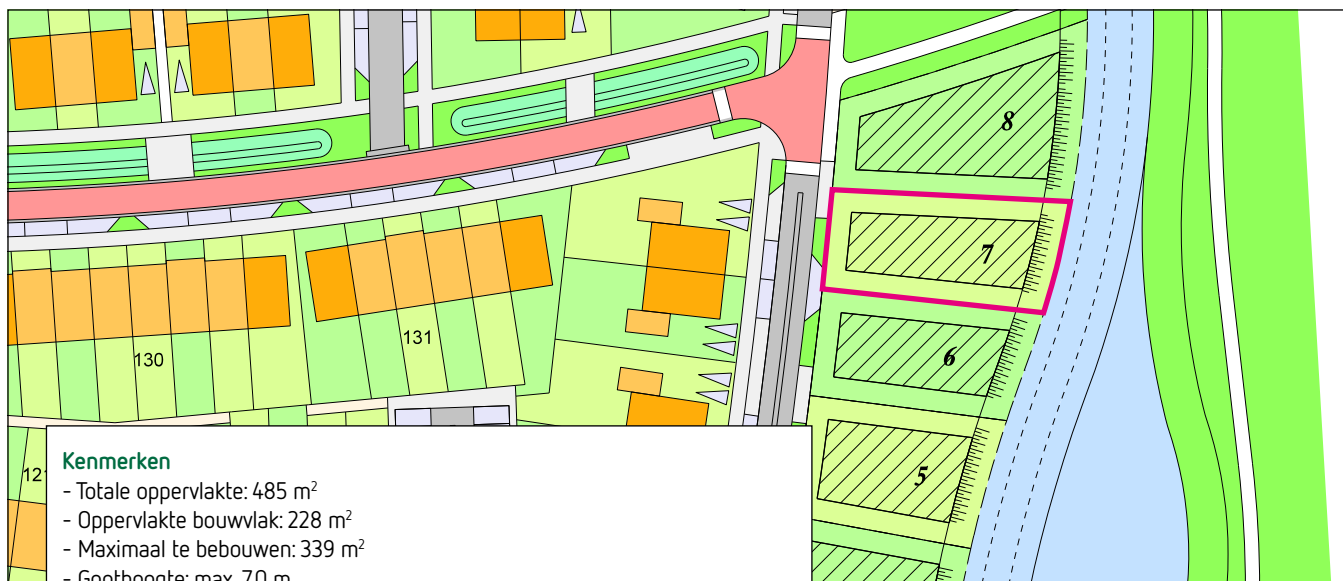
### Erfafscheiding

-  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
- Integreren inrit in erfafscheiding

### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

-  Talud heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.
-  Zoekgebied voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlinder (maximaal 50% mag worden verhard)







## Kenmerken


- Totale oppervlakte: 485 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 228 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 339 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.10 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Karel Glastra van Loonstraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Karel Glastra van Loonstraat). De tegenover de inrit gelegen zijde 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).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlinder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

## 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

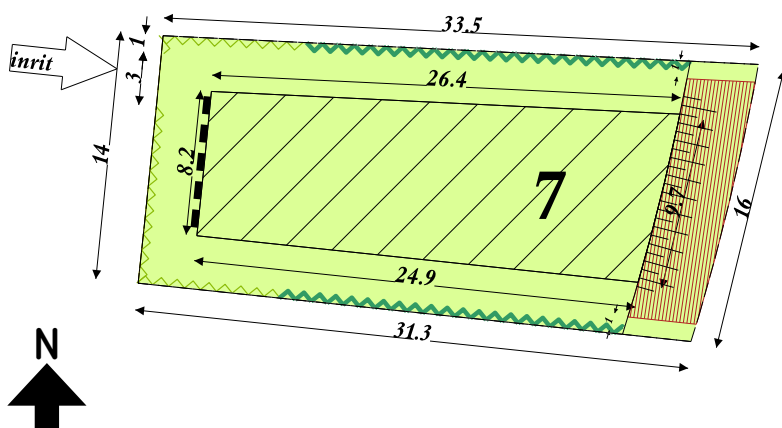
 **Inrit:** positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

### Erfafscheiding

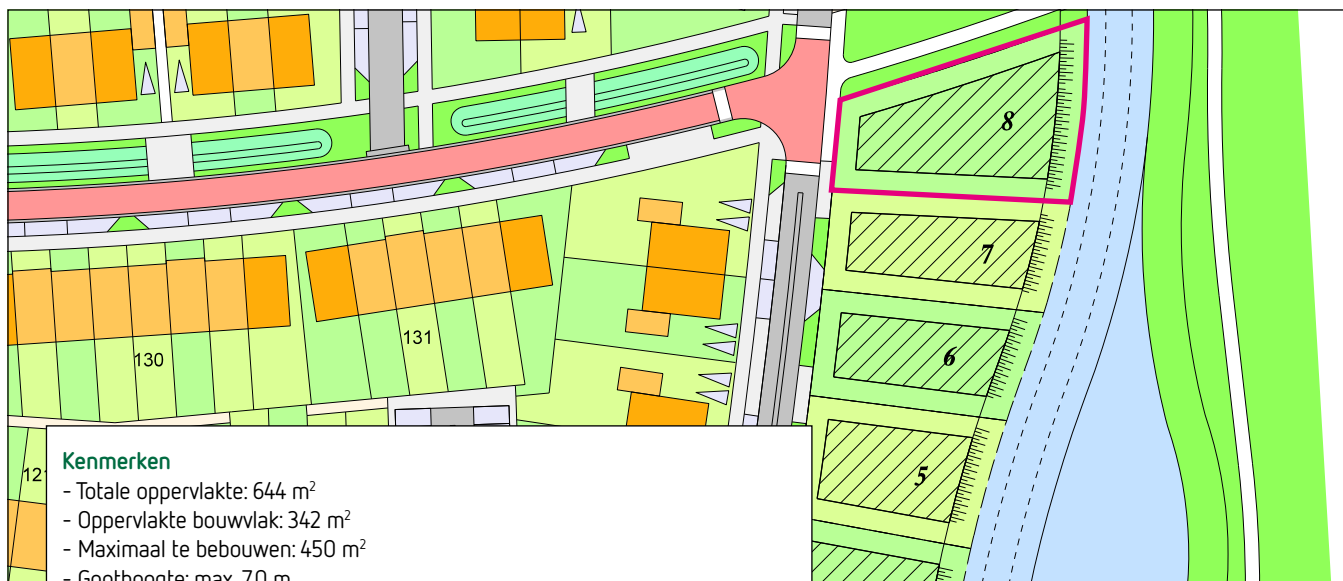
-  **Inpassing levende groene erfafscheiding**
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel
  - Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel
  - Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning
  - Integreren inrit in erfafscheiding

### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

-  **Talud** heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.
-  **Zoekgebied** voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlinder (maximaal 50% mag worden verhard)









## Kenmerken


- Totale oppervlakte: 644 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 342 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 450 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.10 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Karel Glastra van Loonstraat
- Extra: De woning dient aan twee zijden georiënteerd te zijn naar de openbare ruimte (Karel Glastra van Loonstraat en pad in het verlengde van de Heinrich Böllstraat). De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan deze situatie op het einde van de Heinrich Böllstraat 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).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlinder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

## 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

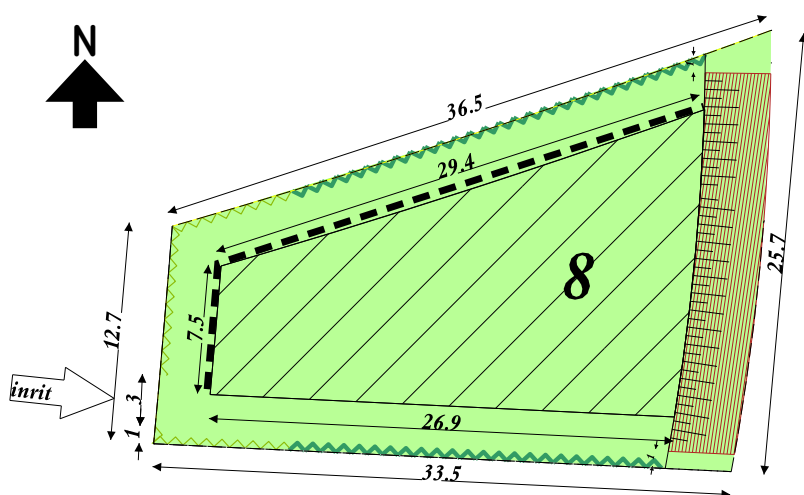
 **Inrit:** positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

### 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
  - Integreren inrit in erfafscheiding

### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

-  **Talud heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.**
-  **Zoekgebied voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlinder (maximaal 50% mag worden verhard)**





### Kenmerken:

- Totale oppervlakte: 618 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 336m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 432 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.20 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Simon Carmiggeltstraat
- Extra: De woning dient aan twee zijden georiënteerd te zijn naar de openbare ruimte (Simon Carmiggeltstraat en pad in het verlengde van de Heinrich Böllstraat). De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan deze situatie op het einde van de Heinrich Böllstraat 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, bloemkozijne of balkon).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlinder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

### 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

## 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

- Integreren in de erfafscheiding

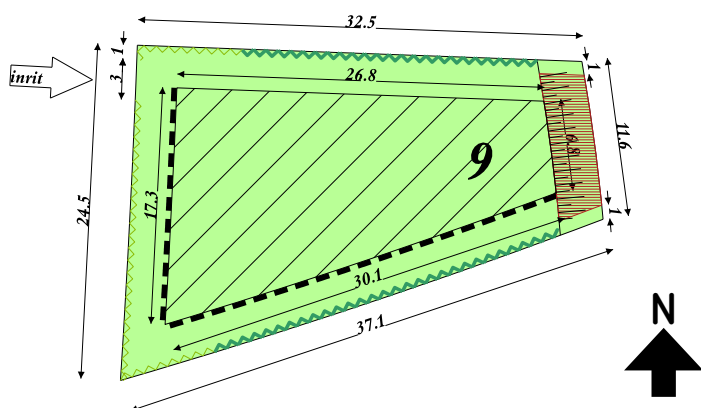
## Oeverzone overgang tussen tuin en singel



- Talud heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.



- Zoekgebied voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlonder (maximaal 50% mag worden verhard)









## Kenmerken:


- Totale oppervlakte: 475 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 231m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 332 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.20 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Simon Carmiggeltstraat
- Extra: De woning is aan is aan één zijde aan de openbare ruimte gelegen (Simon Carmiggeltstraat). 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).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlonder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

## 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

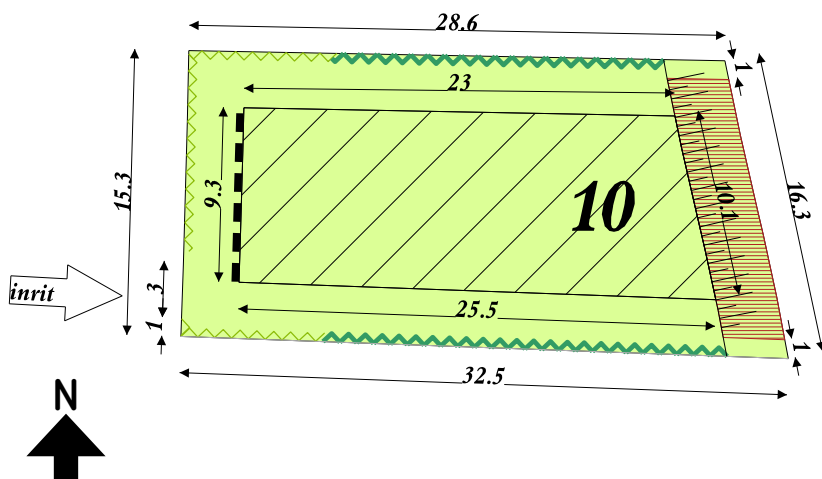
 Inrit: positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

### 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
  - Integreren inrit in erfafscheiding

### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

-  -Talud heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.
-  -Zoekgebied voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlonder (maximaal 50% mag worden verhard)







## Kenmerken:


- Totale oppervlakte: 422 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 199 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 295 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.25 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Simon Carmiggeltstraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Simon Carmiggeltstraat). De tegenover de inrit gelegen zijde 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).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlonder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

## 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


### Erfafscheiding

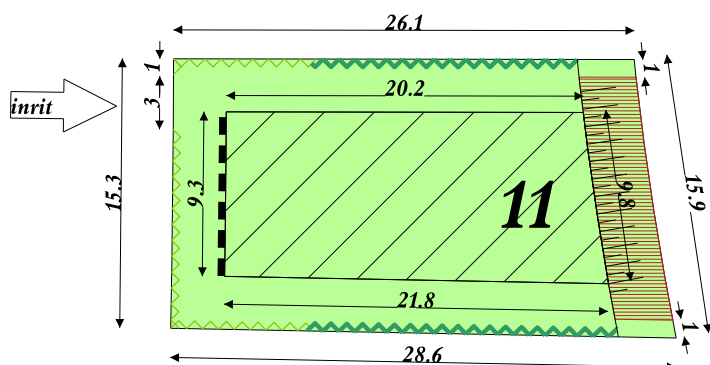
 Inpassing levende groene erfafscheiding

- 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
- Integreren inrit in erfafscheiding

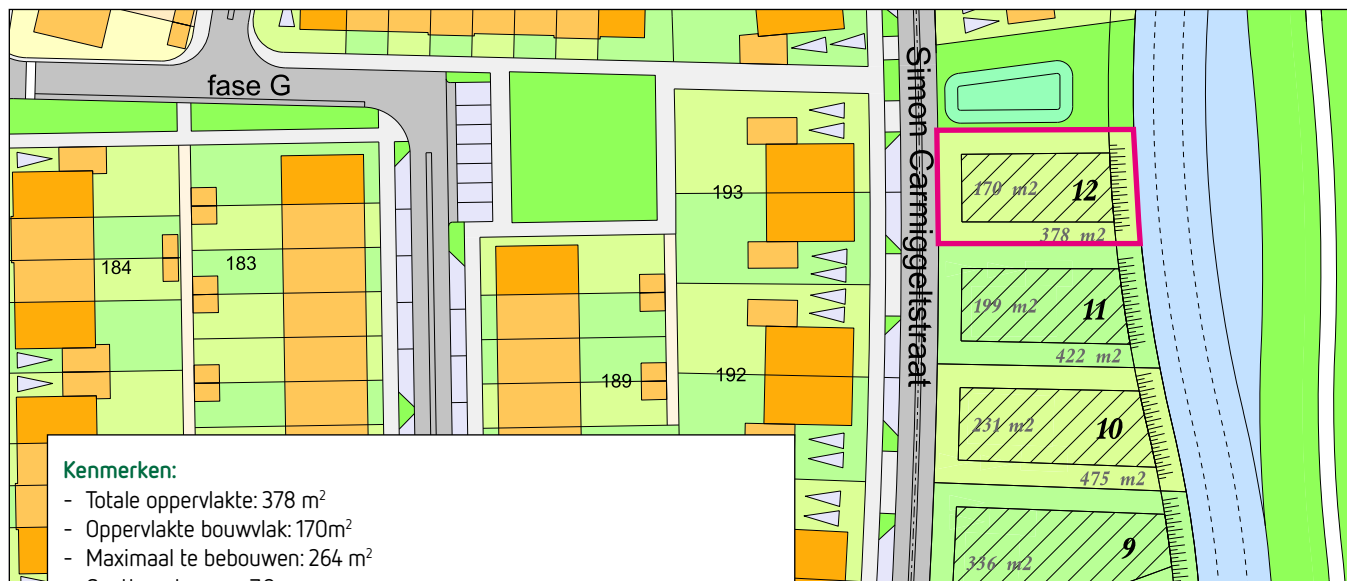
### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

 -Talud heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.

 -Zoekgebied voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlonder (maximaal 50% mag worden verhard)







## Kenmerken:

- Totale oppervlakte: 378 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 170 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 264 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.25 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Simon Carmiggeltstraat
- Extra: De woning is aan twee zijden georiënteerd naar de openbare ruimte (Simon Carmiggeltstraat en openbare ruimte ten noorden van de kavel). De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan deze 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).
- Oever: De kavel grenst aan de achterzijde aan de watersingel (kavelgrens is het gemiddelde waterpeil van 7,90 m +NAP). De overgang van de kavel naar de singel wordt gevormd door een natuurlijk talud. Deze overgang mag voor maximaal 50% bestaan uit een verharding of constructie (bijvoorbeeld een vlonder, steiger of terras). Deze constructie moet tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens liggen.

## 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

### 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

-Integreren inrit in erfafscheiding

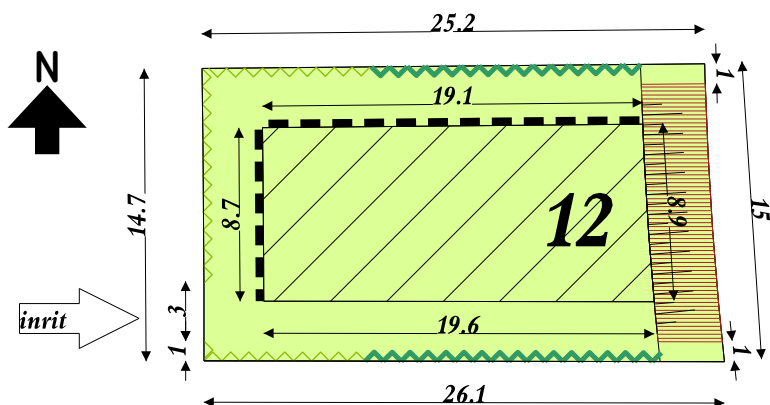
### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

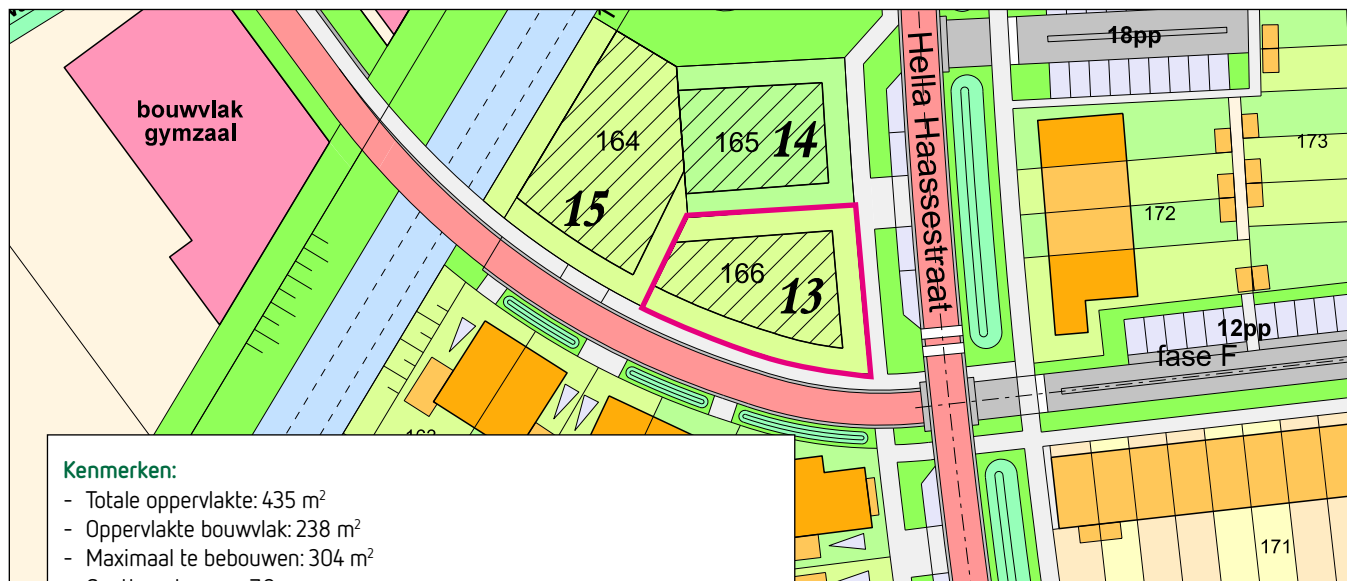


-Talud heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.



-Zoekgebied voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlonder (maximaal 50% mag worden verhard)







## Kenmerken:


- Totale oppervlakte: 435 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 238 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 304 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.05 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Hella Haassestraat
- Extra: De woning is aan twee zijden georiënteerd naar de openbare ruimte (Hella Haassestraat en fietsstraat ten zuiden van de kavel). De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan deze 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

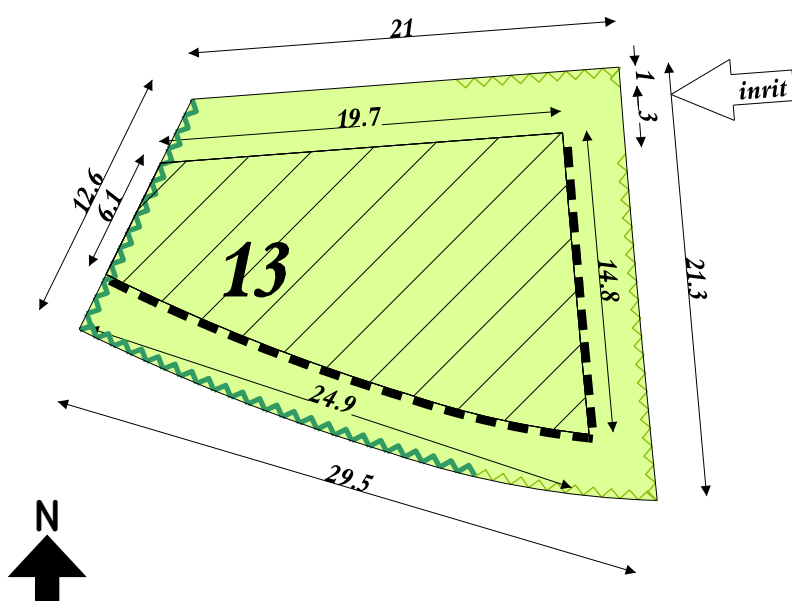
 Bouwvlak: alle bebouwing ten behoeve van het hoofdgebouw moet binnen dit vlak vallen

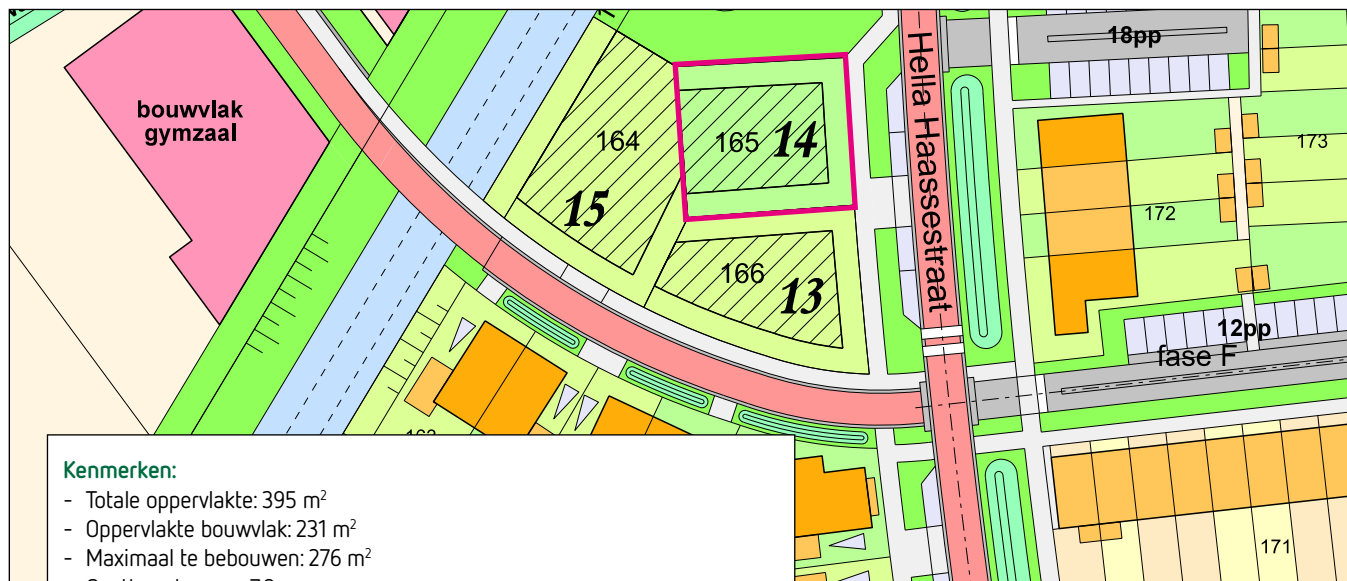
 Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur

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

### 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
  - Integreren inrit in erfafscheiding







## Kenmerken:


- Totale oppervlakte: 395 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 231 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 276 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.05 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: aan de Hella Haassestraat
- Extra: De woning is aan twee zijden georiënteerd naar de openbare ruimte (Hella Haassestraat en openbare ruimte ten noorden van de kavel). De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan deze 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, bloemkozijf of balkon).

## Legenda


### Indeling kavel

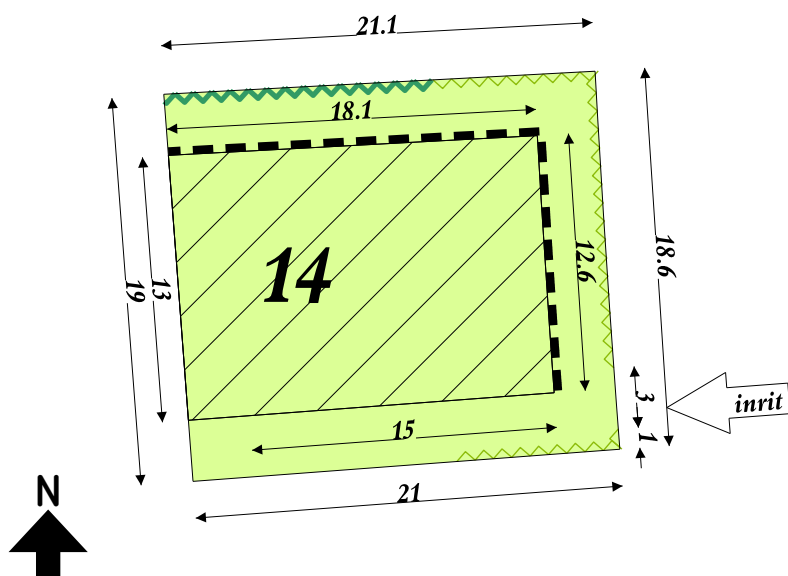
 Bouwvlak: alle bebouwing ten behoeve van het hoofdgebouw moet binnen dit vlak vallen

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

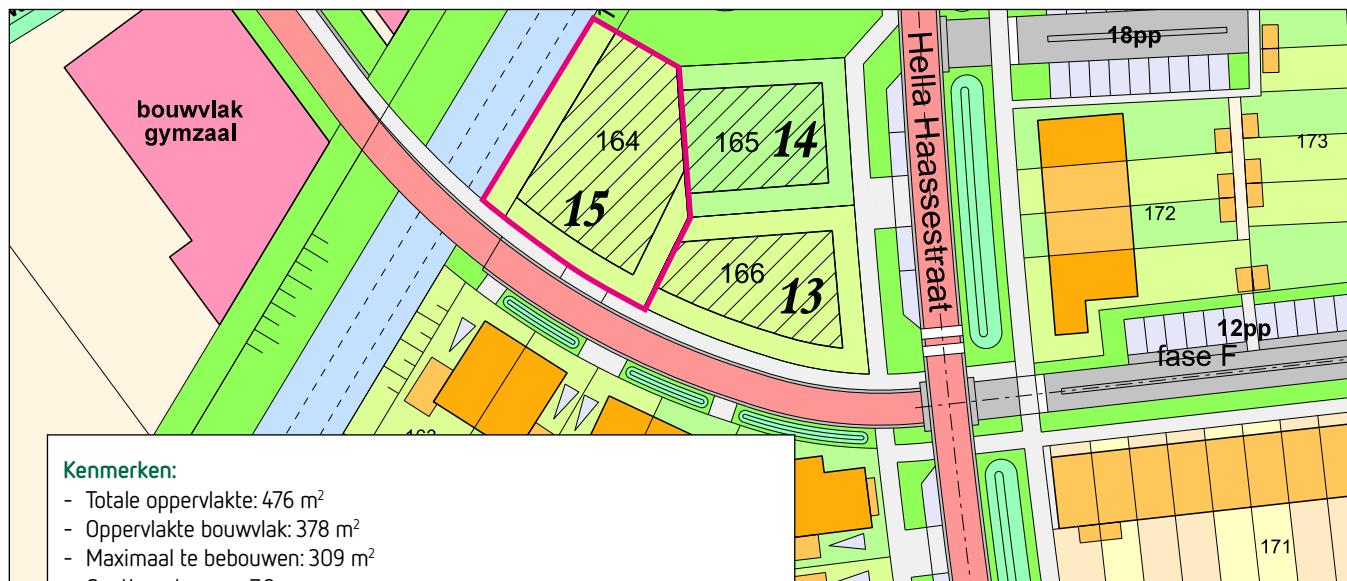
 Inrit: positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

### 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
  - Integreren inrit in erfafscheiding









## Kenmerken:


- Totale oppervlakte: 476 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 378 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 309 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Het geadviseerde vloerpeil is vastgesteld op +10.15 NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Nelly Sachsstraat
- Extra: De woning is aan twee zijden georiënteerd naar de openbare ruimte (Hella Haassestraat en oeverzijde). De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan deze 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

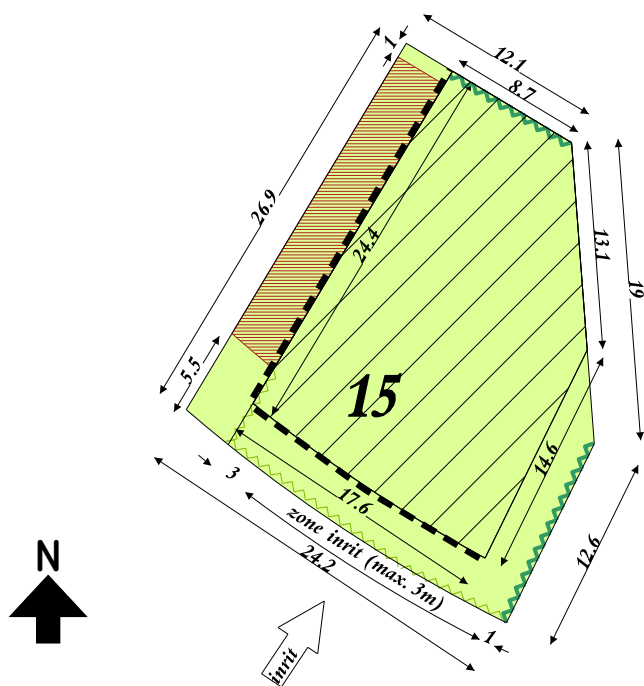
 Inrit: positie en formaat van in te passen inrit naar het perceel

### 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
- Integreren inrit in erfafscheiding

### Oeverzone overgang tussen tuin en singel

-  -Talud heeft een groene natuurlijke inrichting als onderdeel van de tuin op de overgang naar de singel.
-  -Zoekgebied voor mogelijkheid tot verharding, steiger of vlonder (maximaal 50% mag worden verhard)



# 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 tegenspreken, 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 bouwer 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.





Heeft u vragen over de kavels, deze brochure de verkoopprocedure dan kunt u contact opnemen met Monique Zuuring van de Kavelwinkel Nijmegen.

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

T 024 - 329 8701

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, november 2017