

Riante  
bouwkavels  
vanaf  
898 m<sup>2</sup>

# Wonen aan de rand van de stad

Vossenpelssestraat: rustig  
wonen met natuur als uw  
achtertuin

**Unieke kans, unieke plek**

Op bijzondere plekken langs de Vossenpelssestraat komen bouwkavels beschikbaar. Hier woont u aan de rand van de stad, in het groen en met Park Lingezegen en de rivier als uw achtertuin! In dit bijzondere stukje Waalsprong komen vijf ruime bouwkavels voor vrijstaande woningen beschikbaar.





Luchtfoto met ligging van de kavels



### De locatie

De Vossenpelssestraat is een historische route tussen Lent en Bemmelen en de naamgever én structuurdrager van de woonwijken Vossenpels Noord en Zuid. Ook vormt de Vossenpelssestraat een landschappelijke grens, als de scheidslijn tussen het bebouwde gebied van de Nijmeegse Waalsprong en het aangrenzende open landschap van Park Lingezegen.

De bebouwing langs de Vossenpelssestraat vormt een divers lint: een organisch gegroeide structuur van vrijstaande woningen in een losse korrel. Kenmerkend voor de lintbebouwing is de variatie in perceelsbreedte met wisselingen in de rooilijn en dichtheid van de bebouwing. Op veel plaatsen langs de Vossenpelssestraat zijn zaksloten aanwezig voor en/of langs de percelen. In combinatie met de erf- en tuininrichting op de kavels, kleine boomgaarden en weigjes bij de woningen is het tuindersverleden van het gebied nog goed voelbaar.

De afgelopen jaren is de omgeving en ook het lint van de Vossenpelssestraat verdicht met nieuwe woningen. Er is daarmee een afwisseling ontstaan tussen historische, voormalig agrarische bebouwing, naoorlogse woningen en recente nieuwbouw. De bebouwing van Vossenpels Zuid (Plant je Vlag) valt daarbij het meeste op. Alhoewel de bebouwing van Plant je Vlag in massa en verschijningsvorm niet persé refereren aan het historische lint, doen de woningen in hun positie en oriëntatie wel mee in de structuur van de lintbebouwing.

Bijzonder aan de vijf nieuw beschikbare woonkavels is dat ze aan de buitenzijde (de 'landschapszijde') van de Vossenpelssestraat liggen. De kavels vormen daardoor letterlijk (een onderdeel van) de overgang tussen stad en land. Dit stelt bijzondere voorwaarden aan de ontwerpen voor de woningen en de inrichting van de percelen.



De ligging van de bouw kavels - binnen de paarse contour - op de overzichtskaart van de Waalsprong

### De kavels

De vijf nieuwe kavels liggen op drie plekken aan de Vossenpelsssestraat. De sfeer in deze hoek van de Waalsprong bestaat uit de combinatie van de nieuwbouw van Vossenpels Zuid (Plant je Vlag), de kleinschalige lintbebouwing van de Vossenpelsssestraat, het voormalige Vitens pompstation (nu restaurant Stroom) en Fort Boven Lent enerzijds, versus de bepalende en structurerende landschappelijke elementen in de vorm van de Waaldijk met uiterwaarden, de Kolk van Elferen met het Sprokkelbos en Park Lingezen.

Voor alle kavels geldt dat de directe omgeving een overgang vormt tussen stad en land en dat die overgang straks mede gevormd wordt door de inrichting van de kavels en de daarop aanwezige bebouwing.

Kavels 1,2 en 3 liggen achter elkaar aan een eigen straatje naast het restaurant Stroom Lent (voormalig Vitens pompstation). Kavel 4 ligt aan de Vossenpelsssestraat tussen de bestaande adressen Vossenpelsssestraat 22 en 28. Kavel 5 ligt in de tweede lijn achter Vossenpelsssestraat 6 en 10.

De kavels grenzen aan het gebied rond de Kolk van Elferen, een meertje ('wiel') ontstaan bij de dijkdoorbraak van 1551. Het is een natuurlijke zone met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Tussen de kavels en de kolk ligt een oude kweldijk ('zijdewinde').

De kolk is nu verwilderd en beperkt toegankelijk. In participatie met de buurt is een landschapsplan in voorbereiding, dat voorziet in het opknappen van het gebied, het versterken van de natuurwaarden en het aanleggen van paden en ommetjes. De realisatie is gepland voor najaar 2021. De schets op de pagina hiernaast geeft een idee van de toekomstige inrichting van het terrein. Het nieuwe straatje langs kavels 1, 2 en 3 vormt straks één van de toegangen tot het gebied, net als de inrit naar kavel 5.

### Het ontwerpen van uw droomhuis

U krijgt bij het ontwerp van uw woonhuis veel vrijheid in architectuur. Op deze plek wordt geen standaardwoning verwacht, maar één die specifiek voor u en voor de locatie is ontworpen. De individualiteit van elke woning is het vertrekpunt.

Om ervoor te zorgen dat de woning aansluit bij de omgeving zijn een aantal spelregels en randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste regels zijn in deze brochure samengevat en worden onderdeel van de verkoopvoorwaarden.







*Straatbeeld Vossenpelssestraat ter hoogte van kavel 4*



*Locatie van kavels 1, 2 en 3*



*Vitensgebouw (Stroom)*



*Vossenpelssestraat 14*



*Splitsing Vossenpelssestraat richting Waaldijk*



*Straatbeeld Vossenpels Zuid ter hoogte van de inrit naar kavel 5*

## Algemene regels

Voorliggend kavelpaspoort is een privaatrechtelijk document waarin aanvullende eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot beeldregie, afstand tot straat en burens, erfafscheiding, parkeren, peilmaat en eventuele andere bijzondere eisen.

Hierna vindt u een samenvatting van de belangrijkste spelregels, voorschriften en randvoorwaarden die het kader vormen waarbinnen u, samen met uw architect en aannemer, een woning kunt ontwerpen.

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

- De bestemmingsplannen 'Nijmegen Vossenspels Oost', 'Nijmegen Vossenspels Midden-Noord' en 'Vossenspels, herziening Sportpark': [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- De facetbestemmingsplannen 'Parkeren' en 'Archeologie': [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit 2013: [www.nijmegen.nl/fileadmin/bestanden/bestuur/commissie\\_beeldkwaliteit/Uitwerkingsnota-Beeldkwaliteit-deel1.pdf](http://www.nijmegen.nl/fileadmin/bestanden/bestuur/commissie_beeldkwaliteit/Uitwerkingsnota-Beeldkwaliteit-deel1.pdf) en [www.nijmegen.nl/fileadmin/bestanden/bestuur/commissie\\_beeldkwaliteit/Uitwerkingsnota-Beeldkwaliteit-deel2.pdf](http://www.nijmegen.nl/fileadmin/bestanden/bestuur/commissie_beeldkwaliteit/Uitwerkingsnota-Beeldkwaliteit-deel2.pdf)
- 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)
- Soortenmanagementplan Nijmegen de Waalsprong, 4 februari 2019: [www.waalsprong.nl/stadsnatuur/](http://www.waalsprong.nl/stadsnatuur/)
- Toolbox Natuurinclusief Ontwikkelen en Bouwen, Leidraad voor de Waalsprong, 14 januari 2020: [www.waalsprong.nl/stadsnatuur/](http://www.waalsprong.nl/stadsnatuur/)

## Beeldkwaliteit

Kavels 1 en 4 liggen in een welstandsvrij gebied. Vanwege de bijzondere ligging van de kavels en eigenschappen van de omgeving wordt gevraagd om een inrichting van de kavel die stedenbouwkundig past binnen de karakteristiek van het lint en voldoet aan de uitgangspunten van de bouwsteen 'H2 - historische bebouwingslinten en dorpskernen' die op deze omgeving van toepassing is.

Op kavels 2, 3 en 5 is het toetsingsniveau 'aandacht' uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit van toepassing, in combinatie met de bouwsteen 'G3 - groen en buitengebieden'.

De belangrijkste uitgangspunten t.a.v. de beeldkwaliteit zijn:

### H2 - historische bebouwingslinten en dorpskernen

- Het bebouwingspatroon van historische bebouwingslinten en dorpskernen wordt bepaald door vrij op het erf staande gebouwen aan wegen en straten.
- Eenvoudige composities bepalen de sfeer. De gebouwen aan historische linten of in dorpskernen zijn gevarieerd maar zelden bijzonder opvallend of dominant ten opzichte van de burens. Bij vrijstaande gebouwen is evenwicht in de compositie van bouwmassa's en gevels belangrijk.

- Gebouwen in deze gebieden zijn ontworpen met een duidelijke voorkant die naar de openbare weg is gericht. Karakteristiek is het ontbreken van hoge, gesloten erfafscheidingen aan de straatzijde. Alleen lage muurtjes, open (doorzichtige) hekken en hagen passen in deze omgeving.

### G3 - groen en buitengebieden

- De landschappelijke beleving staat centraal, de bebouwing speelt een ondergeschikte rol in het beeld en eist niet de aandacht op.
- Gebouwen dienen als vrijstaande objecten in de buitenruimte vormgegeven te worden.
- Ook bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeeroplossingen mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van het groene landschap.

In de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit 2013 worden de bouwstenen en het toetsingsniveau uitgebreider beschreven.

## Natuurinclusief bouwen

Een particuliere ontwikkelaar is verplicht om de volgende geïntegreerde (ingebouwde) nestvoorzieningen aan te leggen in de woning:

- twee nestvoorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis (1 nestvoorziening per kopgevel van de woning);
- drie nestvoorzieningen voor de Gierzwaluw aan de voorgevel van de woning;
- drie nestvoorzieningen voor de Huismus aan de achtergevel van de woning.

Voor voorbeelden van geïntegreerde (ingebouwde) nestvoorzieningen wordt verwezen naar de Toolbox Natuurinclusief Ontwikkelen en Bouwen, zie Algemene regels.

## Warmtevoorziening

Met betrekking tot de warmtevoorziening geldt de keuze voor een elektrische oplossing (all electric). De nieuwe woning zal niet worden aangesloten op het elders in de Waalsprong aangelegde stadswarmtenet of op het gasnet.

In het kader van de Gaswet is het niet toegestaan om de betrokken warmtenetbeheerder dan wel gasnetbeheerder aansprakelijk te stellen voor het feit dat deze beheerder(s) geen warmte- dan wel gasaansluiting aanlegt c.q. aanleggen.

## 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 opvangen op eigen terrein.

Water van daken mag direct aangesloten worden op open water (bijvoorbeeld een sloot langs de kavel). Water van overige verhardingen (zoals bestrating) dient op eigen terrein door middel van een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi) worden vastgehouden en gezuiverd. Vanuit deze opvanglocatie kan het overtollige water worden afgevoerd naar open water.

### Hoofdgebouwen (kavels 1 t/m 4)

- Hoofdgebouwen worden uitsluitend gerealiseerd binnen het aangegeven 'bouwvlak (hoofdgebouwen)'.
- De goot- en bouwhoogte binnen het aangegeven bouwvlak bedraagt maximaal 10 meter.
- Het totaal aan bebouwing (hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) bedraagt maximaal 40% van de oppervlakte van de kavel.
- Aan- en uitbouwen vormen een eenheid met het hoofdgebouw.
- Hoofdgebouwen incl. aan- en uitbouwen houden tenminste 3 meter afstand tot de perceelsgrenzen.

### Hoofdgebouwen (kavel 5)

- Het hoofdgebouw wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak.
- De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, de nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter.

### Bijgebouwen (kavels 1 t/m 4)

- De goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de nokhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen.
- De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 50m<sup>2</sup>. Bijgebouwen zijn onderdeel van het bebouwingspercentage van maximaal 40%.

### Bijgebouwen (kavel 5)

- De goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter, de nokhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 4,50 meter.
- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75m<sup>2</sup> of maximaal 50% van het bouwperceel.

### Ondergronds bouwen

De kavels liggen in een gebied met de aanduiding 'waarde archeologie 1'. In verband met de (beperkt) archeologisch waardevolle ondergrond zijn de volgende randvoorwaarden voor grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de ontgravingen van kracht:

- Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag op deze gronden bodemingrepen (zowel bouwen als werken en werkzaamheden) te doen of te laten uitvoeren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, tenzij op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

De overige regels ten aanzien van archeologie zijn uiteengezet in artikel 5 van het Facetbestemmingsplan Archeologie.

### Parkeren

Het parkeren van voertuigen (zowel de eigen als die van bezoekers) dient op eigen terrein te worden opgelost. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Er worden tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, gesitueerd vanaf 1,0 meter achter de kavelgrens.
- 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.
- Er is één inrit naar de kavel toegestaan met een maximale breedte van 3,5 meter.

### Erfafscheidingen (voor kavels 1 en 4)

- Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn erfafscheidingen max. 1 meter hoog en kunnen bestaan uit hagen, eventueel in combinatie met metsel- of hekwerk. Passend bij de karakteristiek van de lintbebouwing is een open inrichting van de voortuin, zonder erfafscheiding aan de straatzijde en met bijvoorbeeld één of meerdere nutsbomen (noten en/of fruit).
- De erfafscheidingen op het overige deel van de kavel zijn max. 2,0 meter hoog en bestaan uit hagen.
- De overgangen tussen de lage en hogere erfafscheidingen zijn in overeenstemming met de positie en de architectuur van de woning en zijn tevens afgestemd op de positie van de inrit.
- In aansluiting op het landschap kan er, in plaats van een beukenhaag, ook gekozen worden voor een meer natuurlijke (struweel)haag met gemengde soorten of bijvoorbeeld Sleedoorn, zie referentiebeeld.

### Erfafscheidingen (voor kavels 2, 3 en 5)

- De erfafscheidingen op het perceel uit hagen en/of ander-soortige levende groene afscheidingen van maximaal 2,0 meter hoog, zoals aangegeven op het kaartbeeld van het kavelpaspoort.
- In aansluiting op het landschap is het passend om te kiezen voor een natuurlijke (struweel)haag met gemengde soorten, of bijvoorbeeld Sleedoorn, zie referentiebeeld.
- De erf- en tuininrichting en gekozen beplantingen spelen in op de ligging van de kavel op de overgang tussen stad en land.



Beukenhaag (links) en Sleedoornhaag (rechts)





Referentie voor de bebouwing op kavels 1 en 4



Referentie voor de bebouwing op kavels 1 en 4



Referentie (special) voor de bebouwing op kavels 1 en 4



Referentie voor de bebouwing op kavels 2, 3 en 5



Referentie voor de bebouwing op kavels 2, 3 en 5



Referentie voor de bebouwing op kavels 2, 3 en 5



Nijmegen  
**Waalsprong**  
Maakt de stad compleet

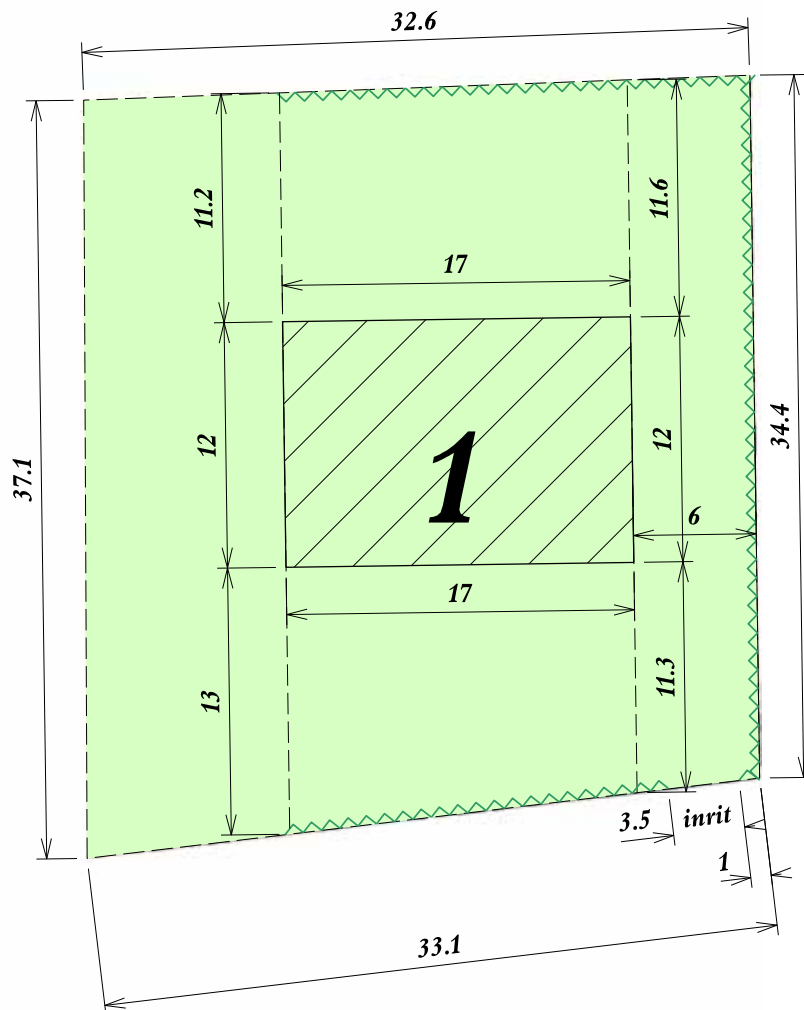


Kavel 1 (1.169 m<sup>2</sup> groot) ligt aan de Vossenpelsssestraat tegenover de woonwijk Vossenpels Zuid (Plant je Vlag). De kavel heeft een ruime voortuin aan de Vossenpelsssestraat. Tussen de kavel en de straat ligt een zaksloot.

Kavel 1 markeert de toegang tot het woonstraatje dat kavels 1, 2 en 3 ontsluit en vormt het hoofdmoment van de bebouwing op deze kavels. We vragen om een specifiek voor deze plek ontworpen woning, die zich voegt in de karakteristiek van de lintbebouwing van de Vossenpelsssestraat. Passend bij de omgeving wordt er gebouwd in een lage goot en een kap. Een referentie naar het agrarische tuindersverleden van het gebied ligt op deze plaats voor de hand, ook ten aanzien van de inrichting van tuin en erf.

Geadviseerd wordt om een ontwerp te maken dat past binnen de bouwsteen 'H2 - historische bebouwingslinten en dorpskernen'.

De kavel wordt van opzij ontsloten. De inrit is maximaal 3,50 meter breed en bevindt zich tegen de oostelijke kavelgrens.



## Kenmerken:

Welstandsvrij kavel. Bouwsteen 'H2 - historische bebouwingslinten en dorpskernen' (advies)

Oppervlakte kavel: 1.169 m<sup>2</sup>

Bebouwingspercentage kavel: 40%

Oppervlakte bouwvlak: 204 m<sup>2</sup>

Goot- en bouwhoogte binnen bouwvlak: maximaal 10,0 meter


Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein  
Inrit maximaal 3,5 meter breed

Afwerkhoogte bouwrijp kavel NAP +10.15  
Advies vloerpeil NAP +10.65




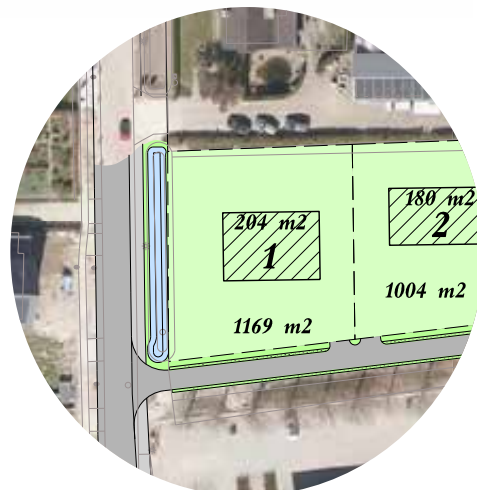
## Legenda

### Te bebouwen zone:

 **Bouwvlak**  
(hoofdgebouw)

### Erfafscheiding:

 Inpassing levende groene erfafscheiding  
- hoogte maximaal 2,0 meter  
- overgang lage en hoge erfafscheiding nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning  
- inrit wordt geïntegreerd in erfafscheiding





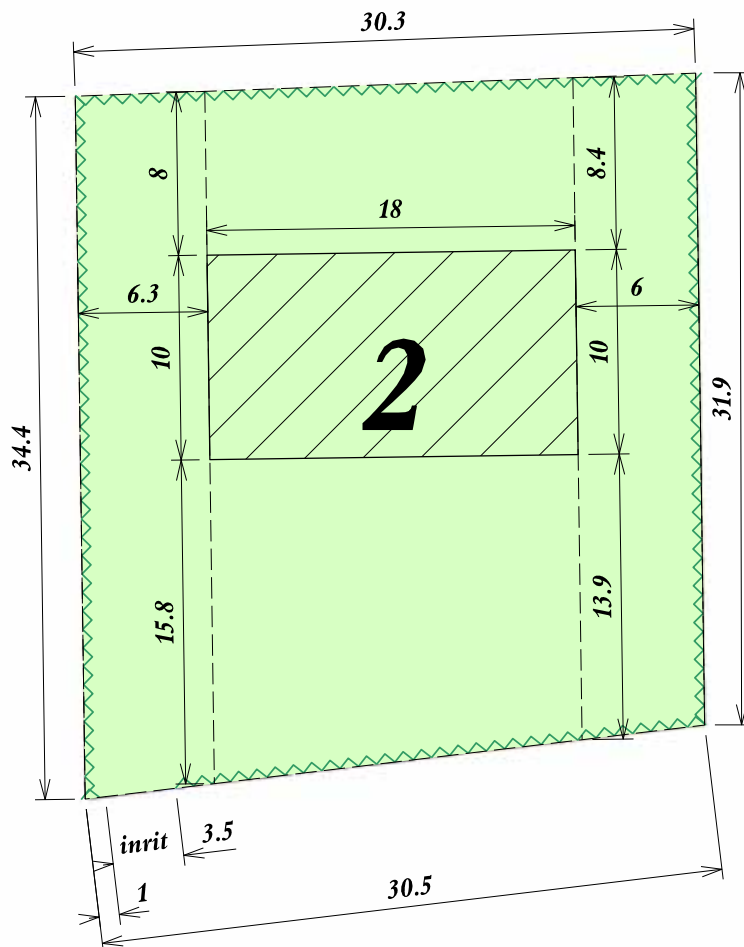
Nijmegen  
**Waalsprong**  
Maakt de stad compleet



Kavel 2 (1.004 m<sup>2</sup> groot) ligt in de tweede lijn, achter de bebouwing van de Vossenpelssestraat, en kijkt uit op de bosrand van het Sprokkelbos. De kavel heeft een ruime en zonnige voortuin.

We vragen om een specifiek voor deze plek ontworpen woning, die inspeelt op de meer besloten ligging van de kavel als onderdeel van het landschap rond de Kolk van Elferen. Hier past een zekere terughoudendheid. De bebouwing op de kavel gedraagt zich ondergeschikt aan het landschap en ondergeschikt aan de bebouwing op kavel 1. Dit kan bijvoorbeeld door te bouwen in één laag.

De kavel wordt vanaf de voorzijde ontsloten. De inrit is maximaal 3,5 meter breed en ligt tegen de westelijke kavelgrens.



## Kenmerken:

Toetsingsniveau 'aandacht'. Bouwsteen 'G3 - groen en buitengebieden'

Totale oppervlakte kavel: 1.004 m<sup>2</sup>  
 Totale oppervlakte bouwvlak: 180 m<sup>2</sup>  
 Goot- en bouwhoogte: maximaal 10,0 meter  
 Bebouwingspercentage perceel: 40%


Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein  
 Inrit maximaal 3,5 meter breed

Afwerkhogte bouwrijp kavel NAP +10.15  
 Advies vloerpeil NAP +10.65




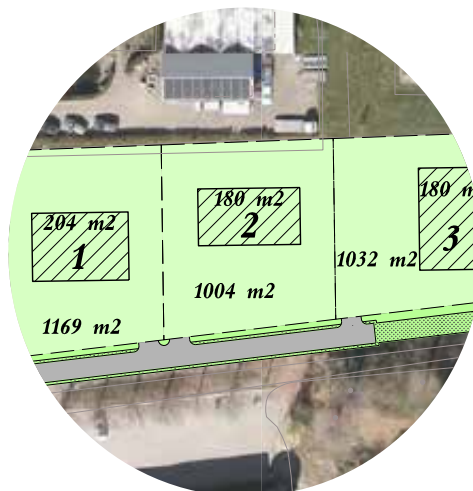
## Legenda

### Te bebouwen zone:

 Bouwvlak  
 (hoofdgebouw)

### Erfafscheiding:

 Inpassing levende groene erfafscheiding  
 - hoogte maximaal 2,0 meter  
 - inrit wordt geïntegreerd in erfafscheiding



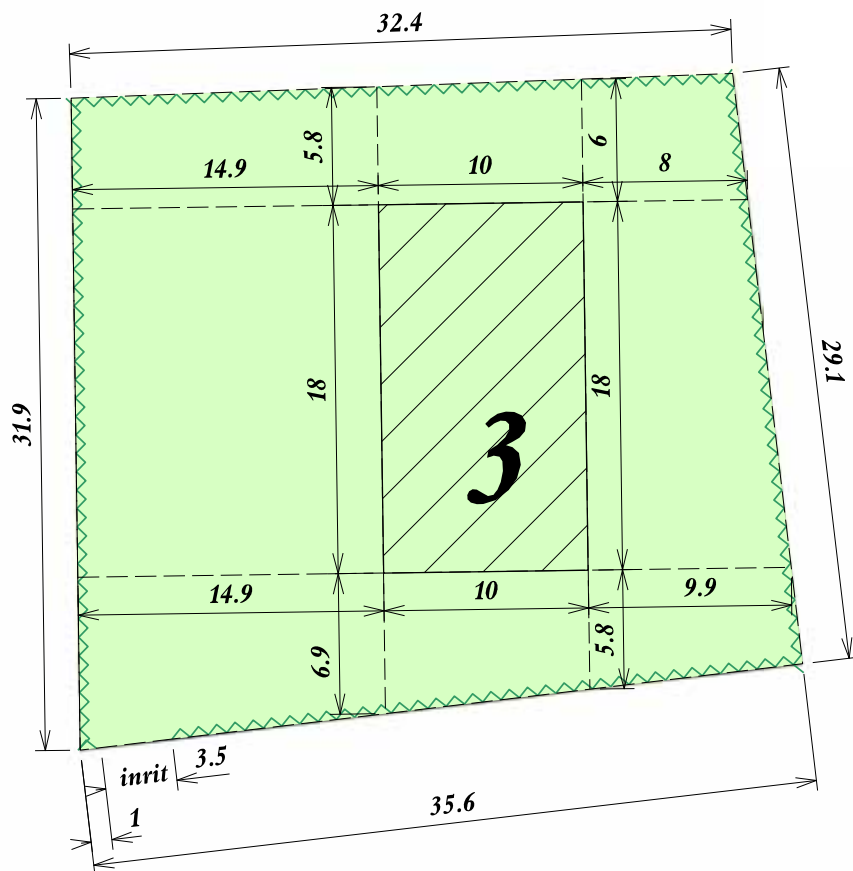




Kavel 3 (1.032 m<sup>2</sup>) bevindt zich in de tweede lijn, achter de lintbebouwing van de Vossenpelssestraat, en kijkt uit op de bosrand van het Sprokkelbos en het landschap rond de Kolk van Elferen. De kavel is de laatste kavel in de rij en grenst direct aan het natuurlijke landschap. Oostelijk van de kavel worden bomen geplant als onderdeel van het landschappelijk opwaarderen van de kolk. Ook wordt er een wadi aangelegd.

Deze kavel vraagt om een voor de kavel ontworpen woning, die inspeelt op de eigenschappen van deze plek en de directe overgang naar het landschap. Hier past een zekere terughoudendheid, de bebouwing op de kavel gedraagt zich ondergeschikt aan het landschap en ondergeschikt aan kavel 1. Dit kan bijvoorbeeld door te bouwen in één laag. Ook de erfinrichting speelt in op de bijzondere positie in het landschap.

De kavel wordt vanaf de voorzijde ontsloten. De inrit is maximaal 3,5 meter breed en ligt tegen de westelijke kavelgrens. Ter hoogte van de kavel gaat de verharding van het woonstraatje over in een halfverhard karrespoor naar de kweldijk.



## Kenmerken:

Toetsingsniveau 'aandacht'. Bouwsteen 'G3 - groen en buitengebieden'

Totale oppervlakte kavel: 1.032 m<sup>2</sup>  
 Totale oppervlakte bouwvlak: 180 m<sup>2</sup>  
 Goot- en bouwhoogte: maximaal 10,0 meter  
 Bebouwingspercentage perceel: 40%


Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein  
 Inrit maximaal 3,5 meter breed

Afwerkhoopte bouwrijp kavel NAP +10.05  
 Advies vloerpeil NAP +10.55




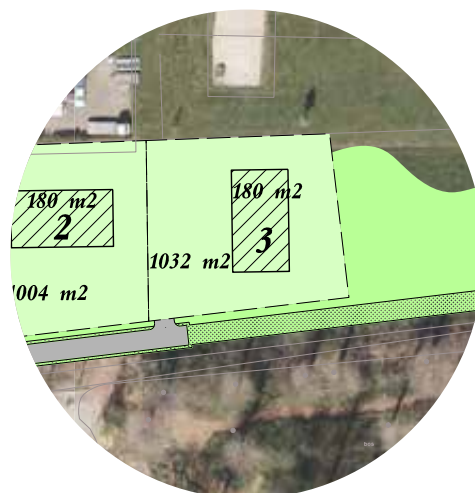
## Legenda

### Te bebouwen zone:

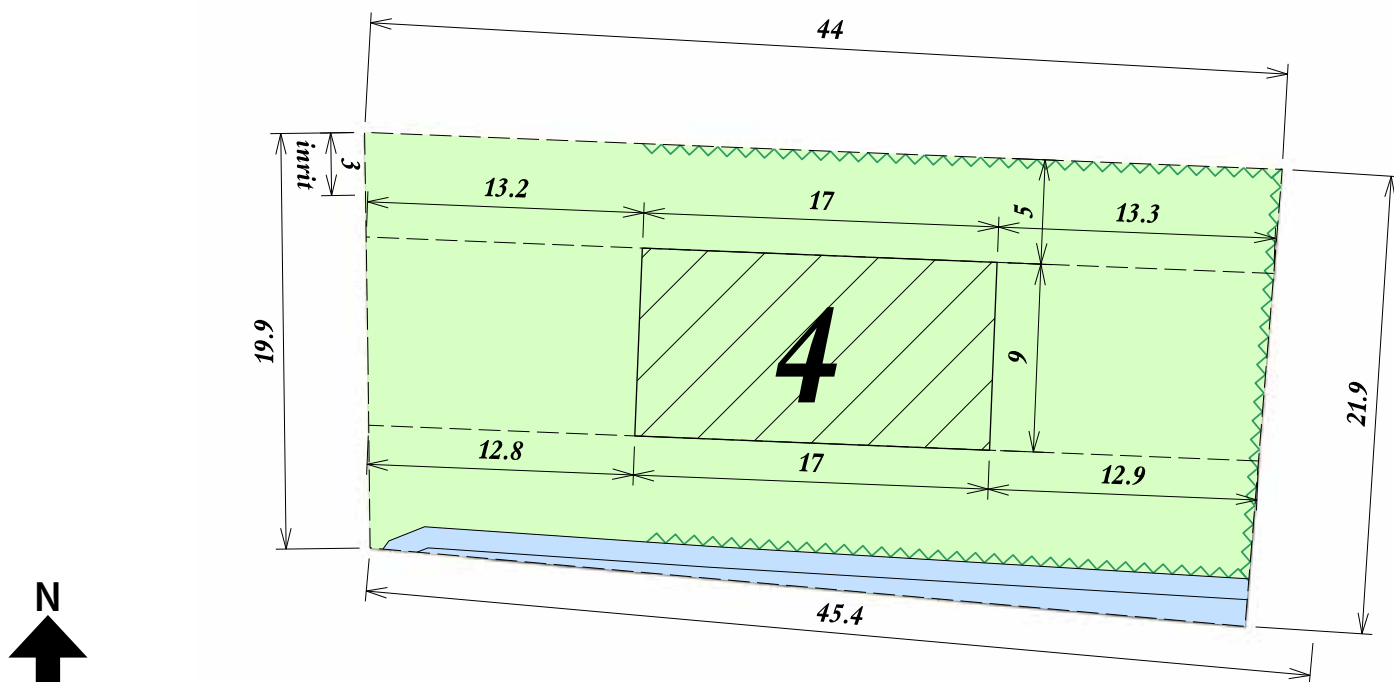
 Bouwvlak  
 (hoofdgebouw)

### Erfafscheiding:

 Inpassing levende groene erfafscheiding  
 - hoogte maximaal 2,0 meter  
 - inrit wordt geïntegreerd in erfafscheiding









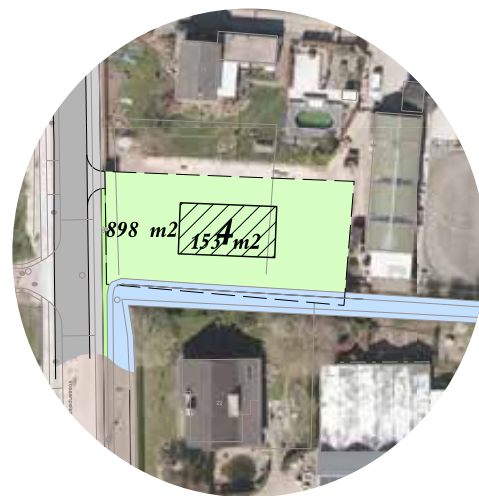
## Legenda

### Te bebouwen zone:

-  Bouwvlak (hoofdgebouw)

### Erfafscheiding:

-  Inpassing levende groene erfafscheiding
  - hoogte maximaal 2,0 meter
  - overgang lage en hoge erfafscheiding nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning
  - inrit wordt geïntegreerd in erfafscheiding



### Kenmerken:

Welstandsvrij kavel. Bouwsteen 'H2 - historische bebouwingslinten en dorpskernen' (advies)

Oppervlakte kavel: 898 m<sup>2</sup>

Bebouwingspercentage kavel: 40%

Oppervlakte bouwvlak: 153 m<sup>2</sup>

Goot- en bouwhoogte binnen bouwvlak: maximaal 10,0 meter

Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein  
Inrit maximaal 3 meter breed

Afwerkhogte bouwrijp kavel NAP +9.95  
Advies vloerpeil NAP +10.85

Kavel 4 is onderdeel van het lint van de Vossenpelssestraat en ligt tegenover de woonwijk Vossenpels Zuid (Plant je Vlag) tussen de bestaande adressen nr. 22 en 28. De kavel wordt aan zuidzijde begrensd door een zaksloot. De voortuin is ruim.

We vragen om een specifiek voor deze plek ontworpen woning, die zich voegt in de karakteristiek van de lintbebouwing van de Vossenpelssestraat. Passend bij de omgeving wordt er gebouwd in een lage goot en een kap. Een referentie naar het agrarische tuindersverleden van het gebied ligt op deze plaats voor de hand, ook ten aanzien van de inrichting van tuin en erf. Geadviseerd wordt om een ontwerp te maken dat past binnen de bouwsteen 'H2 - historische bebouwingslinten en dorpskernen'.

De kavel wordt vanaf de voorzijde ontsloten. De inrit bevindt zich aan de noordzijde van de kavel en is max. 3 meter breed.



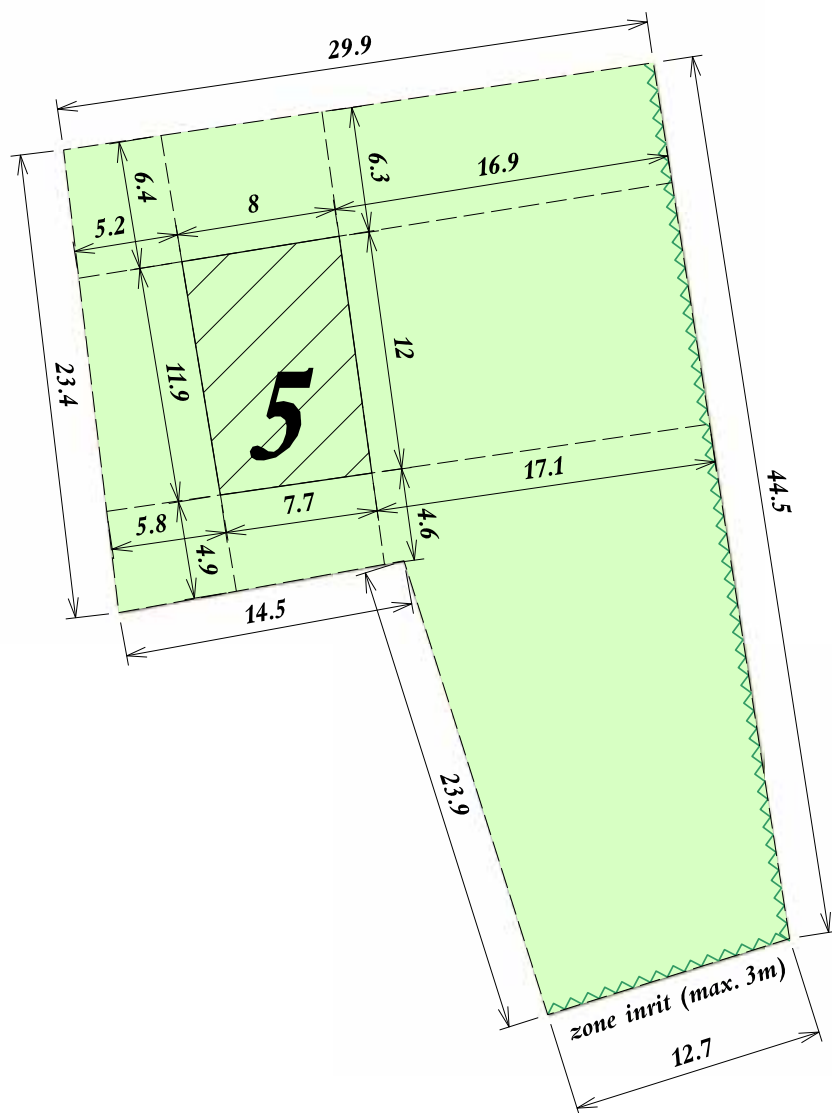


Nijmegen  
**Waalsprong**  
Maakt de stad compleet

Kavel 5 is een ruim kavel van 1.025m<sup>2</sup> achter de bestaande woningen Vossenpelssestraat 6 en 10. De kavel is uniek van vorm en positie: besloten gelegen in de luwte van de dijk, achter de bestaande bebouwing van de Vossenpelssestraat, direct aan natuur.

Deze kavel vraagt om een specifiek voor deze kavel ontworpen woning, die inspeelt op de unieke eigenschappen van de plek direct aan het rivierenlandschap. Hier past een zekere terughoudendheid, de bebouwing op de kavel is ondergeschikt aan het landschap. Ook de erfinrichting speelt in op de bijzondere ligging. Vanzelfsprekend wordt de kavel aan de zijde van het openbare gebied begrensd door een levende groene erfafscheiding. De Waaldijk ligt op ca. 80m afstand.

Het perceel wordt ontsloten op de Vossenpelssestraat via een insteekweggetje tussen de woningen Vossenpelssestraat 4a en 6. De inrit naar de kavel is max. 3 meter breed, te positioneren binnen de weergegeven 'zone inrit'. Het straatje wordt in de toekomst mogelijk ingezet om het gebied rond te kolk te ontsluiten voor wandelaars.



## Kenmerken:

Toetsingsniveau 'aandacht'. Bouwsteen 'G3 - groen en buitengebieden'

Totale oppervlakte kavel: 1.025 m<sup>2</sup>

Oppervlakte bouwvlak: 96 m<sup>2</sup>

Goothoogte hoofdgebouw max. 6,0 meter

Nokhoogte hoofdgebouw max. 9,0 meter

Ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Breedte inrit max. 3,0 meter

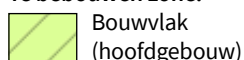
Afwerkhoopte bouwrijp kavel NAP +10.20

Advies vloerpeil NAP +10.65

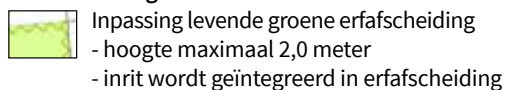


## Legenda

### Te bebouwen zone:



### Erfafscheiding:





Nijmegen  
**Waalsprong**  
Maakt de stad compleet



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.

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 ontwerppunten, is de visie van de project-stedenbouwkundige bepalend.

De projectstedenbouwkundige 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.





Nijmegen  
**Waalsprong**  
Maakt de stad compleet

Heeft u vragen over de kavels, deze brochure of de verkoop-procedure? Neem dan contact op met Cindy Rutten van de Kavelwinkel Nijmegen.

E [kavelwinkel@nijmegen.nl](mailto:kavelwinkel@nijmegen.nl)  
T 06 3110 1193

Bekijk het complete kavel- en woningaanbod op [www.waalsprong.nl](http://www.waalsprong.nl) en/of [kavelsvastgoed.nijmegen.nl](http://kavelsvastgoed.nijmegen.nl). Hier vindt u ook de bijbehorende documenten en bijlagen met betrekking tot de kavels aan de Vossenpelssestraat.

Een uitgave van gemeente Nijmegen, april 2021. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.