

## Beantwoording van de vragen die bezoekers van de info-avond vrije kavels dijkzone (12-12-2022) hebben gesteld.

### Omgeving

- Wordt er nog gebouwd voor de eerste rij huizen aan het Waalfront (ivm privacy nieuwe bewoners)

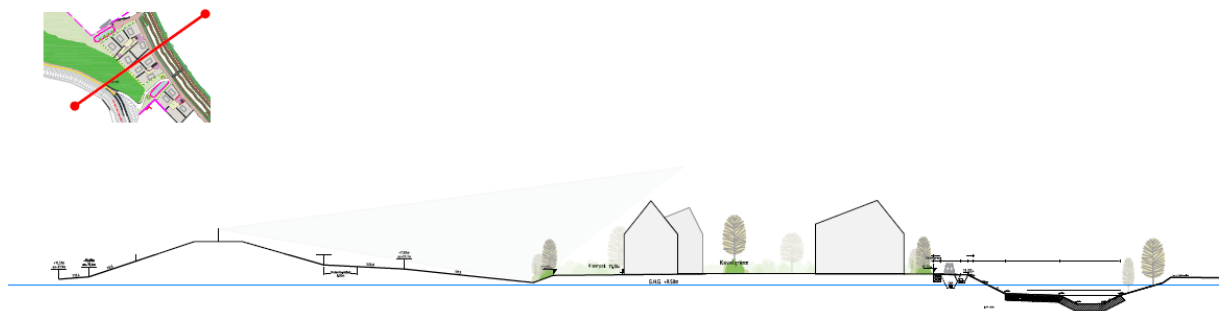
Bedoeld wordt waarschijnlijk Waalsprong en bedoeld wordt waarschijnlijk tussen de vrije kavels en de Waal. Hier wordt niet meer gebouwd.

- Hoe is de inkijk vanuit de dijk en vanuit de Loyd appartementen in de tuinen van de kavels?

### Zichtrelatie dijk:

De afstand vanaf de bovenzijde van de dijk tot het vlakke deel van de tuinen van de eerste rij kavels varieert van ca. 116 meter (t.h.v. veld 5) tot ca. 48 meter (t.h.v. de bocht in de dijk bij veld 7). Dit zijn ruime afstanden.

Het zicht vanaf de dijk op de kavels is niet helemaal 'open'. In het struinlandschap tussen de woonvelden en de dijk komt opgaande beplanting (bomen en struikvormers). De kavels zelf krijgen een 3 meter brede landschappelijke, groene rand die bestaat uit gemengd struweel (5-6 soorten) met bomen (bv. Berken, Elzen, Wilgen, Ratelpopulieren). Op deze manier wordt direct zicht in de tuinen gefilterd en ontstaat een stevige buffer tussen kavels en openbaar gebied.

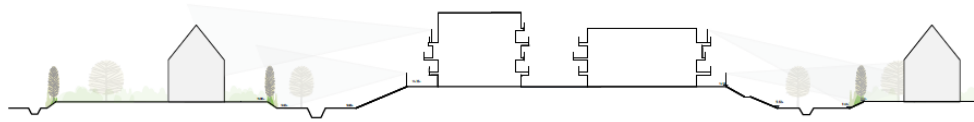


*Figuur 1 Hoogte dijk versus maaiveld en woningen vrije kavels*

### Zichtrelatie appartementen Lloyd:

De afstand tussen appartementengebouw Lloyd en de tuinen in velden 5 en 7 varieert van ca. 30 meter tot ca. 43 meter, gemeten van de gevel van Lloyd naar de grens van het vlakke deel van de kavels.

Tussen de kavels en de appartementen liggen landschappelijke zones met ruig gras, sloten en wilgenrijen. De kavels zelf krijgen een 3 meter brede landschappelijke, groene rand die bestaat uit gemengd struweel (5-6 soorten) met bomen (bv. Berken, Elzen, Wilgen, Ratelpopulieren). Op deze manier wordt direct zicht in de tuinen gefilterd en ontstaat een stevige buffer tussen kavels en openbaar gebied.



*Figuur 2 Hoogte Loyd versus maaiveld en woningen vrije kavels*

- Wat is de hoogte van de terp i.r.t. de dijk? Kun je vanaf de begane grond over de dijk naar het water kijken. En is dit voor alle vlekken gelijk?

De dijk ligt op een hoogte van 16 m +NAP. De terpen van de vrije kavels liggen op 11 meter +NAP. Het verschil tussen de dijk en maaiveld vrije kavels is dus ongeveer 5 meter. Het bestemmingsplan limiteert de goothoogte op 7 meter en de nokhoogte op 11 meter. Praktisch gezien kun je alleen vanaf een tweede verdieping over de dijk kijken

- Er wordt een advies bouwpeil aangegeven in het kavelpaspoort. Is er ook rekening gehouden met de stijgende waterspiegel? Of moet men daar in de bouw zelf rekening mee houden?

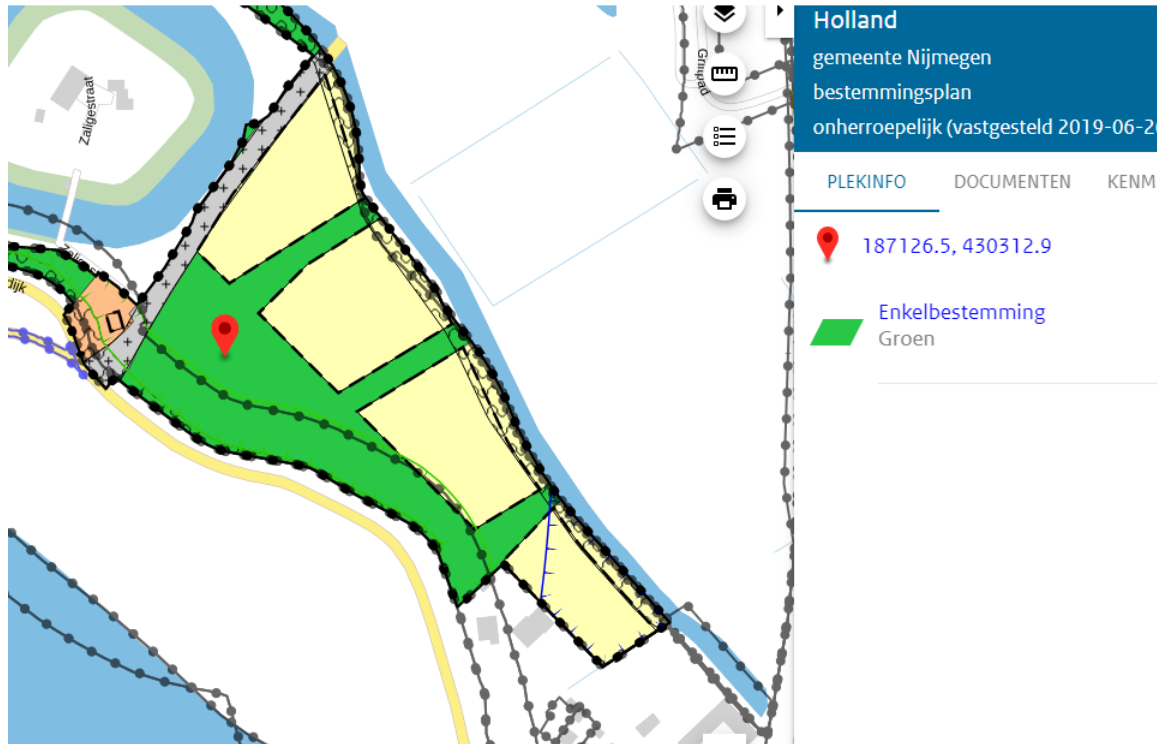
Bouwpeil is gebaseerd op een waterstand in de rivier die gemiddeld eens in de 10 jaar voorkomt. Deze info is afkomstig uit een rapportage van RHDHV, waar dus rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

- Vlek 8 grenst aan een bestaand perceel met een haag van ongeveer 15-20 meter hoog? Wordt de maximale hoogte conform de gemeentelijke norm hier gehandhaafd, zodra de kavels bebouwd gaan worden?

Er is voor betreffende perceel met deze haag geen gemeentelijke norm. Derhalve kan de gemeente dit ook niet handhaven. Er moet rekening mee worden gehouden dat de haag in de huidige vorm zal blijven bestaan.

- Wat is de bestemming van omliggend gebied?

Dit heeft de bestemming 'Groen'.



- Welke functie komt er in het fort?

Dat is momenteel nog niet bekend.

- Wordt de grond en water rondom het fort gesaneerd? Zo ja wanneer verwacht men daarmee klaar te zijn?

Ja, dat zal in 2023-2024 plaatsvinden. Het gaat hier in ieder geval om niet gesprongen explosieven en mogelijk bodemverontreiniging.

- Hebben de sloten stromend water?

De sloten vangen het regenwater op van de omliggende gebieden en voeren dit af naar de singel. Zij kunnen dus mogelijk droog staan. Omdat de grondwaterstand in dit gebied onder vrij hoog is zal droog staan niet zo heel vaak voorkomen.

## **Mandeligheid**

- Wie gaat het mandelige erf onderhouden?
- Hoe worden afspraken vastgelegd? 2 Is een vereniging van eigenaren nodig?
- Voorziet de gemeente hier in?
- Moeten wij deze grond ook kopen? Zit dit al bij de oppervlakte die nu op de tekeningen was te zien?

Het mandelige gebied is eigendom van de gezamenlijke kopers en derhalve ook in onderhoud bij kopers. Het is aan de kopers om afspraken vast te leggen en een VVE op te richten. De grond wordt dus ook verkocht. De precieze kaveloppervlakten worden later in beeld gebracht, waarbij ook inzichtelijk is wat het mandelige deel is. Het is aan de kopers om ook het mandelige gedeelte in te richten, de kosten hiervan zijn dus ook voor de kopers. In de kavelpaspoorten zullen nadere spelregels worden opgenomen voor de inrichting van de mandelige delen, zoals ruimte voor kabels en leidingenstroken, ruimte voor hulpdiensten, parkeren, etcetera.

## **Parkeren**

- Wie bepaalt parkeerbeleid? Zelf of cluster?
- Parkeren voor visite?

Het parkeren moet geregeld worden conform gemeentelijk parkeerbeleid, dat vooral betrekking heeft op het aantal parkeerplaatsen. Per vrijstaande woning moet 1,4 parkeerplaats gemaakt worden. Dit is 1 parkeerplaats per woning voor bewoners plus gemiddeld 0,4 parkeerplaats per woning voor bezoekers. De wijze waarop deze parkeerplaatsen inclusief bezoekers parkeren worden aangelegd is aan de kopers. Aan de ontsluitingsweg van de percelen (langs de singel) kan gezien de breedte van die weg geen parkeren gerealiseerd worden. Bij gebruik van deelauto's is er een reductie op de parkeernorm van toepassing en hoeven er minder parkeerplaatsen aangelegd te worden

## **Proces**

- Is het ook mogelijk om als ontwikkelaar een kavel te kopen?

Nee, de vrije kavels worden alleen aan particulieren verkocht voor zelfbewoning. Een ontwikkelaar kan geen kavel kopen.

- Wat zijn de kavelprijzen?

Deze komen in de loop van februari op de site.

- Kunnen kopers zelf een architect kiezen?

Kopers zijn verplicht voor het ontwerp een architect te betrekken. De architect moet staan ingeschreven in het Architectenregister. De gemeente toetst hierop.

- Wat als de woning niet gereed is in juni 2026?

We treden dan in overleg met de koper. Wel is het zo dat als de gemeente het gebied woonrijp maakt (dus definitieve inrichting openbare ruimte maakt) de koper daarna aansprakelijk is voor schade aan de o.r. die het gevolg is van bouwwerkzaamheden van de koper.

- Komt er een zelfbewoningsverplichting?

Het is de bedoeling dat kopers voor eigen gebruik de kavel kopen en gaan bewonen.

- In hoeverre heeft stikstof een invloed op de planning?

Met stikstof moet in de bouw rekening gehouden worden hetgeen een verantwoordelijkheid is van de koper. Bij de omgevingsvergunningaanvraag moet ook een stikstofberekening zitten. De gemeente kan wel inhoudelijk ondersteunen bij de wijze waarop de verantwoordelijkheid ingevuld wordt. In beginsel hoeft dit geen effect te hebben op de planning.

### **Planning**

- Wanneer zijn de kavelprijzen bekend
- Wanneer kunnen we een kavelpaspoort verwachten?

Zodra de start verkoop aangekondigd wordt (is de normale gang van zaken) worden de kavelprijzen en kavelpaspoorten gepubliceerd. Dit is naar verwachting in de loop van februari.

### **Inschrijving/loting**

- Hoe wordt ik op de hoogte gehouden van de start verkoop?
- Kan je inschrijven op alle kavels?
- Wat is de procedure voor de loting?
- Kijken wij naar financiële achtergrond kopers?

U kunt op de hoogte blijven over het kavelaanbod door u in te schrijven voor de mailalerts van de website Kavels en Vastgoed via [Nijmegen kavels & vastgoed](#).

U wordt niet geïnformeerd over de start verkoop via de mailinglijst die opgesteld is naar aanleiding van de informatie avond. Tevens kunt u op de hoogte blijven over de ontwikkelingen in de Waalsprong door u in te schrijven via [Nieuwsbrief Waalsprong Actueel](#). Let op: als u zich inschrijft voor de website zal de inschrijving via een bevestigingsmail bevestigd moeten worden. Als u de inschrijving niet bevestigt ontvangt u geen berichten en updates en wordt u niet op de hoogte gehouden over nieuw aanbod.

Het kan zijn dat de bevestigingsmail in uw spambox terecht is gekomen. U kunt de mail dan alsnog bevestigen en 'Nijmegen kavels & vastgoed' markeren als veilig mailadres. Mocht er geen mail in uw spambox zitten, dan adviseren we u om via de website te gaan naar 'wachtwoord vergeten', dan ontvangt u een nieuwe link. Dat kan door naar de volgende link te gaan: <https://kavelsvastgoed.nijmegen.nl/password/reset>. Vervolgens krijgt u

onderstaand scherm te zien. Als u klikt op 'klik hier om een nieuwe mail te ontvangen', dan ontvangt u een nieuwe bevestigingsmail.

Verder willen wij u erop wijzen dat het aanmelden voor mailalerts een extra service van de gemeente is om u op de hoogte te houden. U kunt geen rechten ontleen aan het gebruik van deze extra service.

Met uw inschrijving schrijft u in op het hele project. Toewijzing van de kavel gebeurt bij meerdere inschrijvers (per kavel) middels loting. De loting geschiedt op naam. Wie het hoogste lot heeft, heeft de eerste keuze uit alle kavels. Het tweede hoogste lot heeft tweede keuze uit de resterende kavels, etcetera. Na de loting krijgen alle inschrijvers per e-mail de akte van loting toegestuurd. Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd. Er wordt niet naar financiële achtergrond gekeken. Iedere persoon, echtpaar of samenlevingsverband kan maximaal bij één inschrijving betrokken zijn. Indien blijkt dat 2 of meer personen binnen één samenlevingsverband hebben ingeschreven, worden deze inschrijvingen allemaal ongeldig verklaard.

Zodra de start verkoop aangekondigd wordt (is de normale gang van zaken) wordt de formele inschrijvingsprocedure gepubliceerd. Dit is naar verwachting in de loop van februari.

### **Energievoorziening**

- Is er een aansluiting op het warmtenet?
- Welk energieconcept wordt er gevraagd

De aansluiting op het warmtenet is verplicht, maar verder zijn er geen eisen.

- Is het mogelijk om niet mee te doen met stadswarmte (passief bouwen)
- Is deze aansluiting verplicht?

De aansluiting is verplicht, maar afname niet. Dat wil zeggen dat de kosten voor aansluiting wel gemaakt moeten worden. De hoogte van aansluitingskosten is opgenomen op het tarievenblad.

- Is WKO op deze plek mogelijk en blijft WKO effectief wanneer meerdere mensen bij elkaar een put slaan?

Er is al een aansluiting op het warmtenet. Dat neemt niet weg dat er een WKO systeem zou kunnen worden aangelegd. Of dat op deze plek mogelijk is, dient in technische zin nader onderzocht te worden en moet, vanwege de dijk, met het waterschap afgestemd worden.

- Zijn er mogelijkheden voor gezamenlijke energievoorziening?

In principe wel, maar zoals vermeld moeten er altijd aansluitkosten voor warmtenet betaald worden.

- Zo ja, kan dat in de lotingsprocedure verwerkt worden?

Nee, dat doen wij niet.

- Zijn er collectieve zonnepanelen?

Nee, iedereen kan individueel kiezen voor panelen.

- Mogelijkheid laadpaal auto? 2 Gezamenlijk of eigen laadpaal?

Ja, dat kunnen kopers zelf of gezamenlijk bepalen (op eigen of mandelig terrein).

- Zijn er eisen wat betreft duurzame materialen (bij de vergunning)

In beginsel houden wij ons aan de wettelijke normen en het beleid van de gemeente Nijmegen (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan). Voor meer informatie wordt verwezen naar het Bouwbesluit.

### **Duurzaamheid**

- Is het mogelijk om duurzaam te bouwen?
- Is het mogelijk om collectief het water op te vangen en te hergebruiken?
- Energieneutrale woning mogelijk?

Voor alle drie de vragen geldt dat dit in beginsel allemaal mogelijk en ook wenselijk is (afgezien van aansluitplicht op warmtenet) en het aan koper of gezamenlijke kopers is om hier werk van te maken. Zoals uit de eerdere informatie al duidelijk is geworden en zoals ook uit de kavelpaspoorten zal blijken juichen wij duurzame toepassingen erg toe.

### **Bouwmogelijkheden kavel / verkaveling**

- Is het mogelijk om een tweekapper te plaatsen op 1 grote kavel?

Ja, op een aantal daartoe aangewezen kavels staan we dat toe. De precieze kavels zullen bij start verkoop aangewezen zijn.

- Mag een bijgebouw geplaatst worden t.b.v. mantelzorg?
- Is een aanleunwoning voor kind met zorg toegestaan?

Bijgebouwen en dergelijke worden behandeld conform de beleidsregels grondgebonden woningen van gemeente

Aanleunwoning: het hangt af van wat in dit geval precies wordt bedoeld met aanleunwoning. Veelal wordt een aanleunwoning gezien als een (huur)woning voor ouderen nabij een instelling voor ouderenzorg. Ook komen in de literatuur termen voor als zorgwoning en mantelzorgwoning. De voorwaarden hiervoor verschillen per soort woning. De vragensteller kan contact met de gemeente opnemen om de specifieke situatie te bespreken.

- Mogen er op een grote kavel 2 vrijstaande woningen?

Nee. Er worden wel kavels aangewezen die eventueel met een tweekapper bebouwd kunnen worden.

- Mag ik zelf een kavel (laten) splitsen t.b.v. een tweekapper?

Ja, indien de kavel daartoe is aangewezen.

- Is ondergrondse bebouwing (onder kelderen) mogelijk?

De grondwaterstand kan vrij hoog zijn omdat we hier in een gebied zitten dat qua grondwaterstand beïnvloed wordt door de rivier. De hoogte van het maaiveld en het vloerpeil is afgeleid van de gemiddeld hoogste grondwaterstand, in dit geval van de grondwaterstand die 1 x per 10 jaar voorkomt. Daarbij is dan rekening gehouden met een kruipruimte die droog blijft. Een kelder past dan niet.

- Is een plat dak toegestaan? Of is een kap verplicht?

Dit wordt nader uitgewerkt in het kavelpaspoort.

- Hoeveel woonlagen moet het huis minimaal bevatten?

Ook dit wordt nader uitgewerkt in het kavelpaspoort.

- Hoe groot worden de bouwvlakken?

Dit wordt in de later te publiceren kavelpaspoorten aangegeven.

- Wat is de afstand tot de erfgrens voor wat betreft de bebouwing?

Dit hangt van het bouwvlak af, dus dat varieert per kavel. Maatstaf is dat achtertuinen minimaal 5 meter diep zijn en dat de afstand zijdelings van de woning tot de erfgrens minimaal 3 meter is.

- Mag er ook een houten huis gebouwd worden?

Ja, dat is zeker toegestaan en gebruik van dit soort materialen wordt gestimuleerd.

- Is het mogelijk de verkaveling nog aan te passen? Meer kleinere kavels?

Nee, dat is niet mogelijk.



- Hoeveel procent mag er betegeld worden?

Daar zijn geen normen voor, maar de gemeente Nijmegen is in het algemeen voor een groene invulling en zeker in dit landschappelijke gebied. De intentie van het gehele plan is grotendeels groen en geen 'tegeltuinen'. Groen oppervlakte is ook nodig in verband met de verplichting om een bepaalde hoeveelheid hemelwater te bergen op eigen terrein. De bergingsnorm wordt nog aangegeven in de uitgewerkte stukken bij start verkoop.

- Wordt bouwen onder de BENG norm beloond?

Nee.

- Wanneer spreek je van een grondgebonden woning?

Een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.

- Wat wordt de diepte van de heipalen?

Dit kan bepaald worden aan de hand van door de koper uit te voeren sonderingen.

### **Groene erfafscheiding**

- Groene zoom tot erfafscheiding 3m?
- Is de oppervlakte die op de tekeningen staat inclusief de 3m groene rand?
- Groeninrichting kavel bevat veel m<sup>2</sup>. Men vindt het erg kostbaar dat er zoveel m<sup>2</sup> afvallen.
- Inrichting groenstroken kavelgrens hoe gaat dat?

De oppervlakte van de kavel is inclusief de groene zoom, die deels ook op het talud van de kavel ligt en 3 meter breed is. De gemeente zal voorafgaand aan de bouw de kavelranden voor zover aan de randen van de velden gelegen aanplanten. Daarmee krijgt deze groene buitenrand al gauw enige maat. Er geldt vervolgens een instandhoudingsverplichting. Over het onderhoud van deze groene buitenrand worden nadere afspraken met kopers gemaakt, maar we denken richting onderhoud van de buitenzijde van de groene zoom gedurende een periode van een aantal jaar door de gemeente en onderhoud binnenzijde door koper.

- Het zit het met de afwatering m.b.t. Lloyd, omdat dit gebouw hoger ligt?

Deze watert via wadi's af op de singel, dus dat heeft geen invloed op de kavels.

- Is het mogelijk om collectief een heel veld te verhogen, zodat je vanuit de begane grond al over de dijk uitkijkt?

Nee.

- Wat is de archeologische waarde?

Het gebied is vrijgegeven dus dat speelt niet in dit gebied.

- Hoe wordt de duurzame eis gewaarborgd?

Zie eerder

### **Beeldkwaliteit**

- Wat houdt de bijzondere woonvorm in?

Niet helemaal duidelijk is wat hier bedoeld wordt. De ontwikkeling onderscheidt zich van andere ontwikkelingen door het bijzondere landschappelijke milieu waar de bebouwing en inrichting van de kavels aan meedoen, de mandeligheid waardoor een gezamenlijkheid ontstaat en de aandacht voor beeldkwaliteit en architectuur waar sterk op gestuurd zal worden. Verder zijn het allemaal grondgebonden woningen zonder specifieke bijzondere woonvormen.

- Wordt hier behoefte onderzoek naar gedaan?

Zie hiervoor

- Welke bouwhoogte is toegestaan

Goothoogte is maximaal 7 meter en nokhoogte is maximaal 11 meter

- Mag er ondergronds gebouwd worden (grondwater)

Dat zal gezien de grondwaterstand niet mogelijk zijn. Zie eerder

- Wat is het bebouwingspercentage/hoeveel bijgebouwen zijn mogelijk

Het bebouwingspercentage is maximaal 50% van de kavel (zie hiervoor ook het bestemmingsplan). Dit percentage geldt voor álle bebouwing die gerealiseerd wordt.

- Hoe streng is de beeldregie

Deze wordt aangestuurd middels het beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort. De ontwerpfase wordt begeleid door een stedenbouwkundig ontwerper en het Ruimtelijke Kwaliteitsteam.

- Groendaken mogelijk

Ja, groene daken zijn mogelijk. (Dit wordt in het kader van de gewenste biodiversiteit toegejuicht). In het kavelpaspoort zal hierop verder worden ingegaan.