



Nijmegen  
**Waalsprong**  
Maakt de stad compleet

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

Zoek de kavel voor uw  
droomhuis in Grote Boel!

**Grote Boel:**  
dorps wonen nabij  
de Oosterhoutse Plas

**Uw vrijstaand droomhuis realiseren in één van de hofjes van Grote Boel?**

De nieuwe woonbuurt Grote Boel is bijna af. Deze nieuwe buurt ligt aan de Griftdijk, de historische route tussen Lent en Elst, maar ook aan de 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)



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 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 Grote Boel, heeft u straks optimaal uitzicht op de plas. Maar ook aan de noordzijde vormt het grote park Grote Boel een heerlijke verblijfsplek om het landschap te beleven en te spelen.

### 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 en daarna wat te drinken bij restaurant Brass?

Kaartbeeld: stedenbouwkundigplan Grote Boel met (groene) hofjes en water



Restaurant Brass in Grote Boel aan de Oosterhoutse plas



Kaartbeeld: uitsnede uit het stedenbouwkundig plan van Grote Boel met de locatie van de 11 kavels aan de Griftdijk

### De Plek

Aan de buitenrand van Grote Boel, aan de Griftdijk, zijn 11 ruime bouwpercelen beschikbaar! De kavels zijn uniek gelegen in een hofje rondom het uiteinde van de Watersingel rond Grote Boel. Twee kavels zijn direct aan de Griftdijk gelegen, terwijl de andere 9 zijn gesitueerd rondom het water en het groen. De grootte van de kavels varieert van 420 tot 695 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 en de uitgangspunten uit dit kavelpaspoort alle ruimte bij de uitwerking. Om ervoor te zorgen dat de woningen aansluiten bij elkaar en de bebouwing in de omgeving, is hiervoor een aantal spelregels en randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste regels zijn samengevat in dit kavelpaspoort.



Grote Boel, optimaal genieten voor jong en oud



Ontsluiting van de kavels voor auto (donker groen) en fiets (geel/wit). Het rode kruis markeert de autoscheiding in Grote Boel.

### Alles binnen handbereik

U profiteert van de al aanwezige gemakken, zoals kind-centrum De Uitdaging (basisschool en kinderopvang), een gymzaal en restaurant Brass, maar ook voorzieningenhart De Klif is nabij. 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. Ten noorden van Grote Boel in de zuidwest hoek van Zuiderveld, aan de Jacques Tatistraat, is een tandartsenpraktijk gevestigd.

### Fiets- en kindvriendelijke wijk

De fiets heeft prioriteit boven het autoverkeer in Grote Boel. Auto's worden niet geweerd, maar gedragen zich als 'gast' in de buurt. De buurt is voor auto's verdeeld in een noordelijk en zuidelijk deel met een eigen ontsluitingsroute. Voor de fiets zijn door Grote Boel directe routes gerealiseerd naar de doorgaande fietsroutes in de omgeving. Deze verkeersmaatregelen komen de leefbaarheid en duurzaamheid van de buurt ten goede.



Alle voorzieningen voor een gezond leven om de hoek.



Kaartbeeld: uitsnede uit de verkaveling Grote Boel met locatie van kavel 1 tot en met 11



Kaartbeeld verkaveling buurtschap (11 kavels) aan de Griftdijk als onderdeel van Grote Boel (tevens weergave Kokowallscherm (gele lijn) en kavelformaat)



Kaartbeeld: bebouwingsvlakken van de kavels in het stedenbouwkundig plan



Referentiebeeld architectuur



Referentiebeeld royaal overstek

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

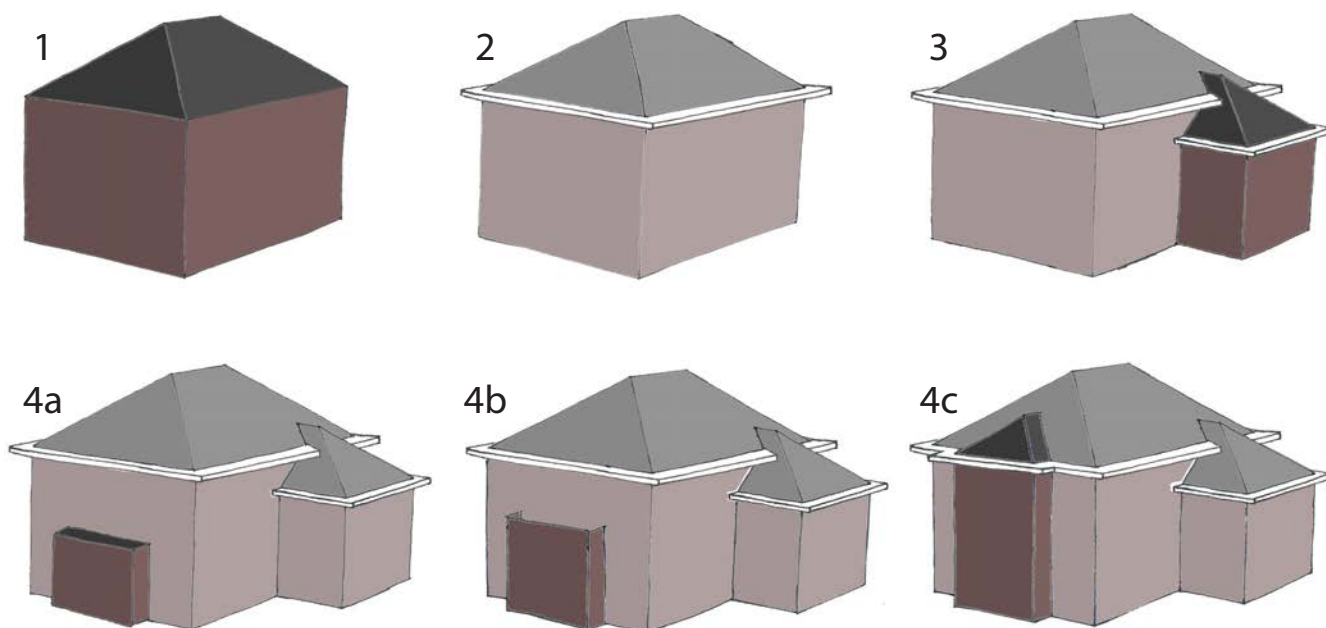
- De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt tenminste 3 meter.
- De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de perceelgrens aan de voorzijde is tenminste 3 meter.
- De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de perceelgrens aan de achterzijde is tenminste 5 meter.
- Het bebouwingsoppervlak voor hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 70% van het totale perceel bedragen.

## Architectuur

Als inspiratiebron voor de architectuur van de woningen, gelden als basis karakteristieken de 'groenstedelijk' eigenschappen van de bebouwing in de woonbuurt Grote Boel: "dorps en ontspannen". Daarnaast zal dit gebied functioneren als een buurtschap aan de Grifdijk dat is gesitueerd rondom een hofje met groen en water.

Deze eigenschappen vragen om een sterke eenheid in architectuur van de woningen dat het buurtschap aan de Grifdijk herkenbaar maakt. Daarom gelden er voor deze woningen bovenop het beeldkwaliteitplan een aantal extra architectonische eigenschappen, randvoorwaarden en eisen. De vrije kavels op deze locatie aan de Grifdijk onderscheiden zich met krachtige stijlkenmerken uit de jaren '30. De belangrijkste uitgangspunten bij de opbouw van de woningen zijn:

- Het bouwwerk geeft met zijn gevel een duidelijk herkenbare bijdrage aan het openbare gebied waaraan het grenst;
- Het bouwwerk is een statige woning van twee bouwlagen en een kap;



Weergave basiseigenschappen woningarchitectuur

- De kap wordt als schilddak uitgevoerd in een donkere dakbedekking, in bij voorkeur een keramische pan of lei maar een enkele rieten kap is in overleg met de supervisor en het RKT ook mogelijk;
  - Het gevelmateriaal is overwegend metselwerk in een rood, roodbruine, bruine of paarsrode baksteen (meer dan 60%);
  - Er wordt een karakteristiek jaren '30 gootdetail toegepast met een groot overstek van minimaal 50 cm;
  - Aan- en uitbouwen vormen een eenheid met het hoofdgebouw, bijvoorbeeld door deze onder de kap te brengen;
  - Aan minimaal één gevel (bijvoorbeeld aan de voorzijde grenzend aan de openbare ruimte of rond de entree) wordt een verbijzondering (uitbouw, erker en/of samengestelde kapvorm) toegepast;
  - Detailleringen en overgangen 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';
  - Voor de kavels 7 en 8 geldt het toetsingsniveau 'bijzonder'. Deze woningen moeten worden ingepast en vormgegeven als woningen in het lint van de Griftdijk. De woningen krijgen daarmee een beeldbepalende oriëntatie op de Griftdijk. Tevens vormen zij een onderdeel van het buurtschap.
- De opbouw van de woningen bestaat uit een aantal karakteristieke elementen die de architectuur van de woning bepalen. In de schetsen bovenaan deze pagina worden de

elementen in deze opbouw weergegeven:

1. Basisvolume 2 bouwlagen met schildkap;
2. Karakteristieke goot met een groot overstek van minimaal 50 cm;
3. Aan- en uitbouwen vormen een eenheid met het hoofdgebouw, bijvoorbeeld door deze onder de kap te brengen;
4. Aan minimaal één gevel wordt een verbijzondering (uitbouw / erker) toegepast;
  - a. Over 1 bouwlaag
  - b. Over 1,5 bouwlaag (erker + balkon)
  - c. Over 2 bouwlagen en de kap

### Algemene regels

De belangrijkste regels zijn per kavel in deze brochure samengevat en maken onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden. Daarnaast geldt voor deze locatie de toetsingsniveaus 'aandacht' en 'bijzonder'. Wat dit precies inhoudt is te lezen in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit Deel 1 op: <https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/burgemeester-en-wethouders/adviescommissies/> onder commissie beeldkwaliteit. 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 (kavel 1, 2, 3, 4, 5, 6 gedeeltelijk, 10, 11), 6 meter (kavel 6 gedeeltelijk, 7, 8, 9)
- Nokhoogte: 12 meter (kavel 1, 2, 3, 4, 5, 6 gedeeltelijk, 10, 11), 10 meter (kavel 6 gedeeltelijk, 7, 8, 9)
- Positie bebouwing: Het hoofdgebouw dient tenminste 3 meter vanuit de zijdelingse perceelsgrenzen, 3 meter vanuit de perceelsgrens aan de voorzijde en 5 meter vanuit de achterste perceelsgrens te worden gesitueerd.

### Aan- en uitbouwen

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

### Bijgebouwen

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

### Ondergronds bouwen

Het gebied is gelegen op een romeins grafveld, en daarmee archeologisch zeer waardevol. Om die reden zijn de kavels in zijn geheel ongeveer een meter opgehoogd ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld. Dit is te zien aan de gebruikte keervoorzieningen rondom de buitenzijde van het gebied aan de rand van de kavels. De fundering van de woning zal boven de archeologisch waardevolle lagen gerealiseerd moeten worden. Het ontgraven dieper dan 30 cm onder het oorspronkelijke maaiveld en daarmee dus ook ondergronds bouwen, is niet toegestaan. Voor de fundering van de woning zijn er nadere regels en bepalingen van kracht 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 rondom het perceel primair uit hagen en/of andersoortige levend groene afscheidingen. De bouwkundige elementen die gebruikt worden als erfafscheiding, grenzend aan de openbare



*Duidelijk herkenbare entree, toevoeging erker*



*Samengestelde kap*



*Duidelijk herkenbare entree, samengestelde kap, erker met balkon*



*Kleine uitbouw over 2 lagen, samengestelde kap*



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.
- De tuinen van kavel 3 tot en met 11 grenzen (in)direct aan de Griftdijk en krijgen vanuit de gemeente een uniforme en duurzaam in stand te houden Kokowall erfscheiding (hoogte 2,0 meter) met een geluidwerende functie. Deze erfscheiding staat alleen aan de achterzijde van kavels 3 tot en met 6 en 9 tot en met 11, terwijl bij kavel 7 en 8 dit scherm ook gedeeltelijk op de zijdelingse perceelsgrens staat. Daar waar het scherm direct grenst aan de Griftdijk zal het aan de buitenzijde worden voorzien van groene klimplanten.

### Verkeer en parkeren

Gote 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 erfrens of de gevel van de woning gelegen zodat er om de auto's van en naar de woning gelopen kan worden.

- Maximaal één inrit in aansluiting op de openbare weg met een breedte zoals aangegeven op de kavelkaartjes (zie de kaartbeelden van de verschillende kavels vanaf pagina 12 voor de positie en het formaat van de inritten per kavel).

Bezoekers parkeren op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De kavels worden voor autoverkeer ontsloten via de 'Franz Kafkastraat'. Dit is een woonstraat 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 en verhardingen (zoals bestrating) moet, op eigen terrein, door middel van een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi) worden vastgehouden en gezuiverd. Door middel van een eventuele overstortvoorziening kan overtollig water vanuit deze opvanglocatie (zichtbaar) worden aangeboden aan de openbare ruimte.



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



Haagbeuk haag (*carpinus betulus*)



Referentiebeeld: levend groene erfafscheiding met geluidwerende functie



Kaartbeeld: advies vloerpeilhoogten woningen



Referentiebeelden ingebouwde nestvoorzieningen

### Warmtenet

Alle woningen in de Waalsprong, en dus ook in 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 dat is gelegen op een romeins grafveld, met archeologische waarde-3. Om die reden zijn de kavels in zijn geheel ongeveer een meter opgehoogd ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld. Als er dieper wordt gegraven dan 30 cm onder het oorspronkelijke maaiveld, dan kan dat alleen met instemming van het Bevoegd Gezag van de afdeling Archeologie. Kosten komen voor rekening van de veroorzaker.

### Natuurinclusief bouwen

In de Waalsprong zijn afspraken gemaakt over het natuurinclusief bouwen van woningen. Hiervoor is een toolbox ontwikkeld voor projectontwikkelaars die meerdere woningen bouwen. Voor particulieren zijn aparte afspraken

vastgelegd. Particulieren die een eigen woning bouwen op een vrije kavel dienen vanuit de kaders voor natuurinclusief bouwen de volgende nestvoorzieningen te integreren (inbouwen) in de voor de soort meest geschikte gevel van hun woning:

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

Voor voorbeelden van het op een passende wijze inbouwen van nestvoorzieningen kunt u de volgende documenten raadplegen 'Handvat natuurinclusief bouwen en ontwerpen' ([https://www.waalsprong.nl/uploads/downloads/1471\\_handvat-natuurinclusief-bouwen-en-ontwerpen-11032019.pdf](https://www.waalsprong.nl/uploads/downloads/1471_handvat-natuurinclusief-bouwen-en-ontwerpen-11032019.pdf)) en 'Mitigatiecatalogus gebouwbewonende soorten' ([https://www.waalsprong.nl/uploads/downloads/1472\\_mitigatiecatalogus-gebouwbewonende-soorten-concept-079995488-a.pdf](https://www.waalsprong.nl/uploads/downloads/1472_mitigatiecatalogus-gebouwbewonende-soorten-concept-079995488-a.pdf)).



Kaartbeeld: erfafscheidingen



**Keermuur (beton)**



**Levend groene haag laag**

(tot 1 meter hoog tot 2,5 meter achter de voorgevel)

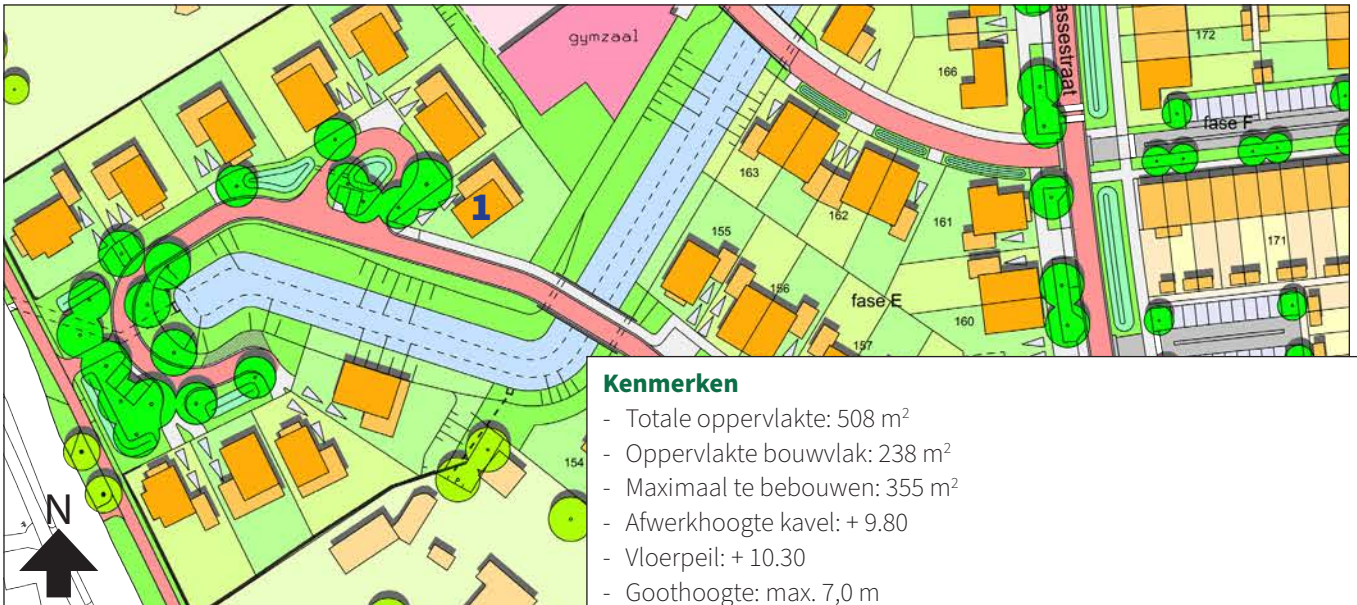


**Kokowallscherm (2 m hoog)  
met een geluidwerende functie**



**Levend groene haag hoog**

(tot 2 meter hoog vanaf 2,5 meter achter de voorgevel)

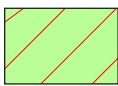
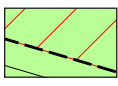



### Kenmerken



- Totale oppervlakte: 508 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 238 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 355 m<sup>2</sup>
- Afwerkhogte kavel: + 9.80
- Vloerpeil: + 10.30
- Goothogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Extra: De woning is aan de oost-, zuid- en zuidwestzijde georiënteerd naar de openbare ruimte. Deze zijden van de woning vragen om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van het buurtschap. 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).

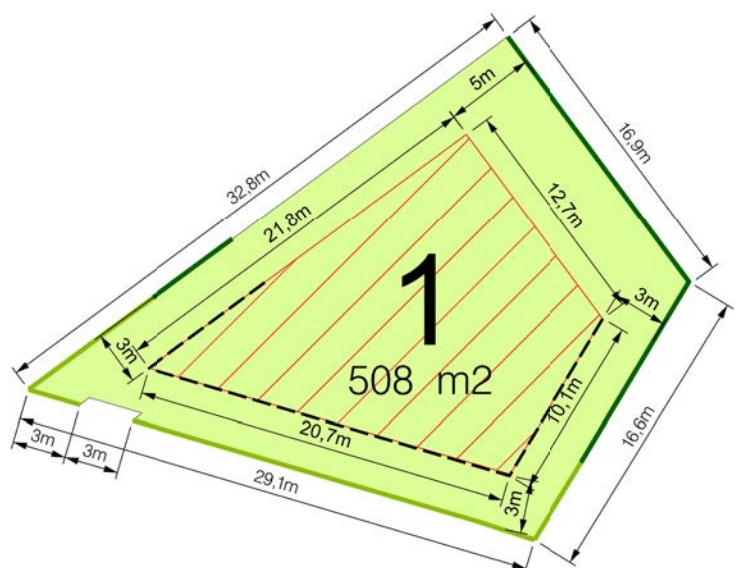
### Legenda

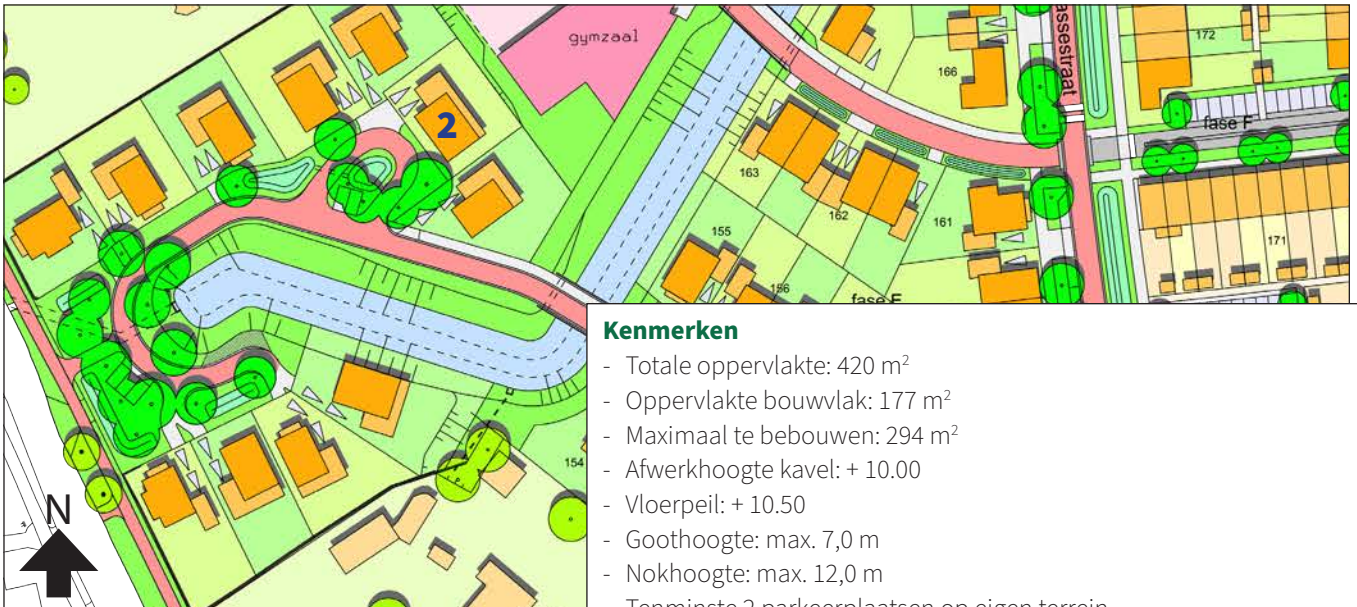
#### Indeling kavel

-  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.



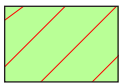


## Kenmerken

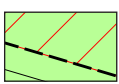
- Totale oppervlakte: 420 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 177 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 294 m<sup>2</sup>
- Afwerkhoogte kavel: + 10.00
- Vloerpeil: + 10.50
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 5,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Extra: De woning is aan de zuidwestzijde georiënteerd naar de openbare ruimte. Deze zijden van de woning vragen om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van het buurtschap. 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

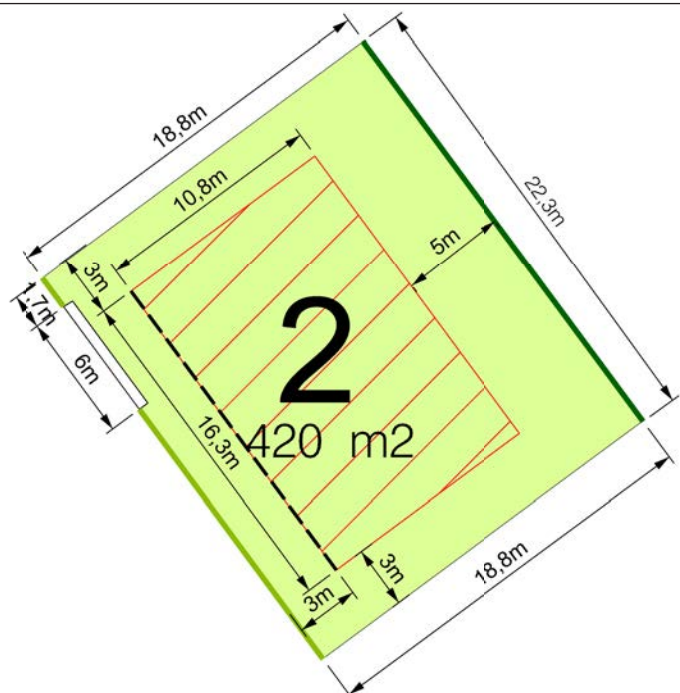
### Erfafscheiding

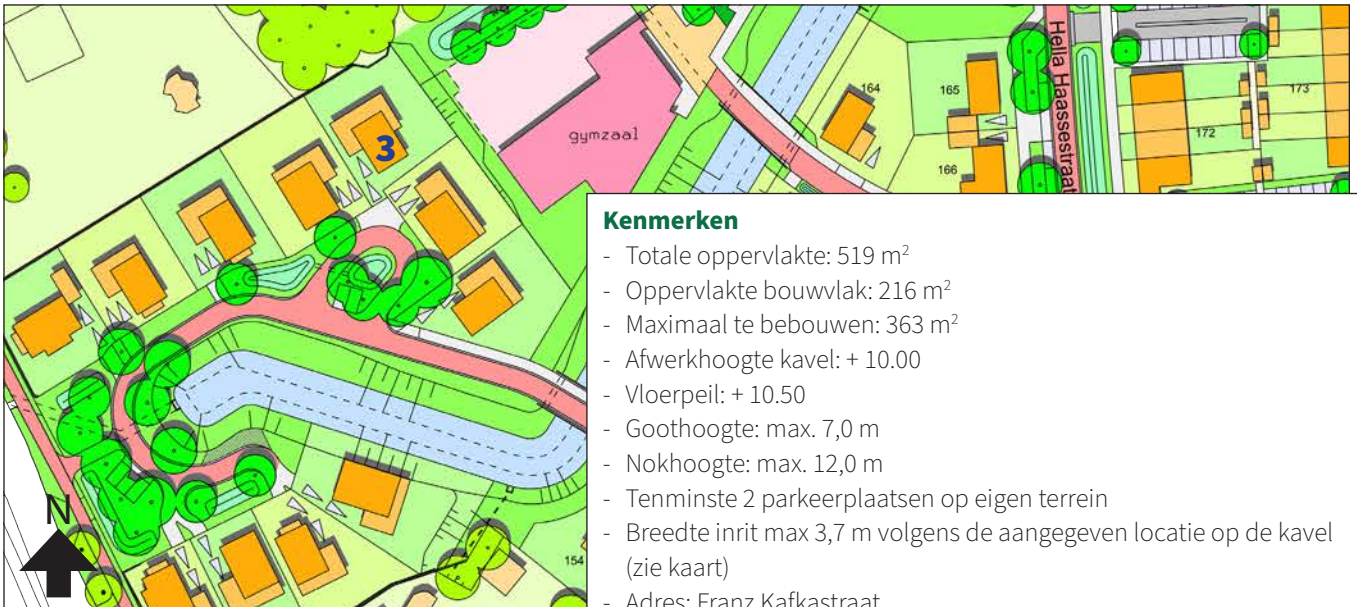


Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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.



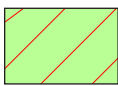
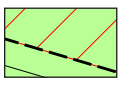



## Kenmerken





- Totale oppervlakte: 519 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 216 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 363 m<sup>2</sup>
- Afwerkhoogte kavel: + 10.00
- Vloerpeil: + 10.50
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,7 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Erfafscheiding achterzijde: Kokowall scherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning kent een besloten ligging in de stedenbouwkundige structuur van het buurtschap. Door deze ligging zal met name de kap van de woning, ruimtelijk een belangrijke rol spelen in het beeld. De positionering van de woning en de vorm en architectuur van met name de kap moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en/of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van opbouwen en / of dakkappellen.

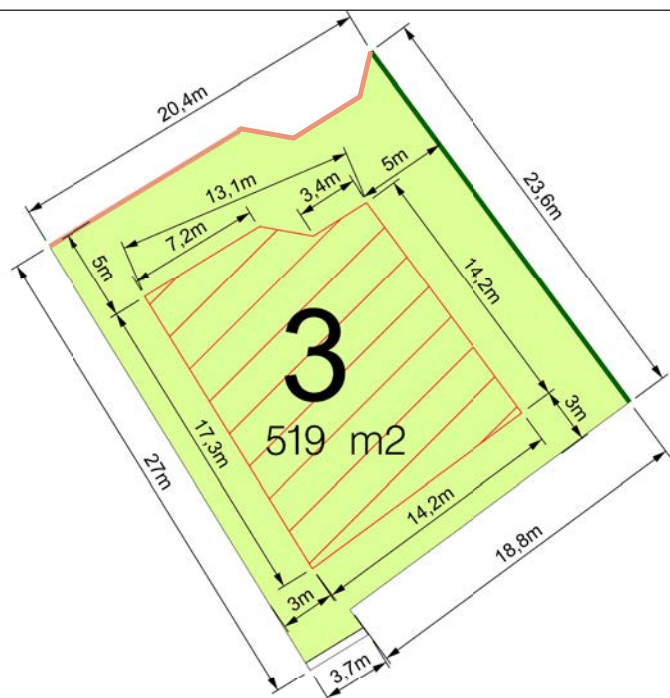
## Legenda

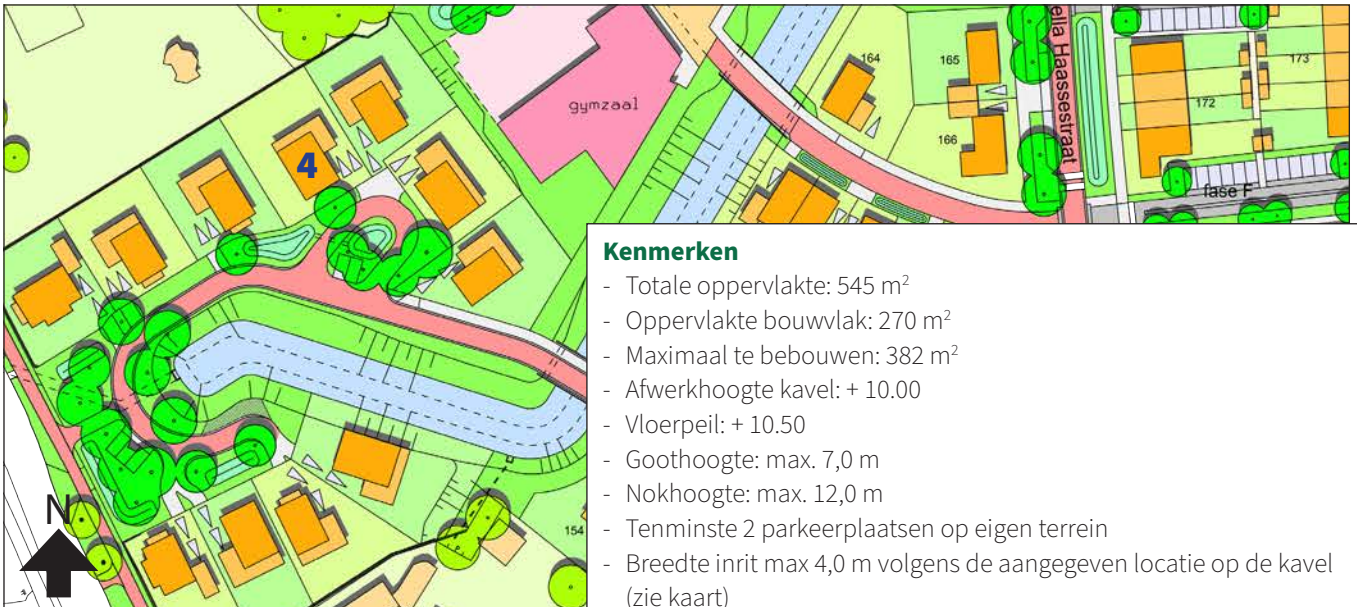
### Indeling kavel

-  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.
-  - Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).



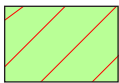


## Kenmerken

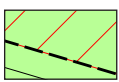
- Totale oppervlakte: 545 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 270 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 382 m<sup>2</sup>
- Afwerkhoogte kavel: + 10.00
- Vloerpeil: + 10.50
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 4,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Erfafscheiding achterzijde: Kokowall scherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning is aan de zuidoostzijde georiënteerd naar de openbare ruimte. Deze 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 het buurtschap. 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



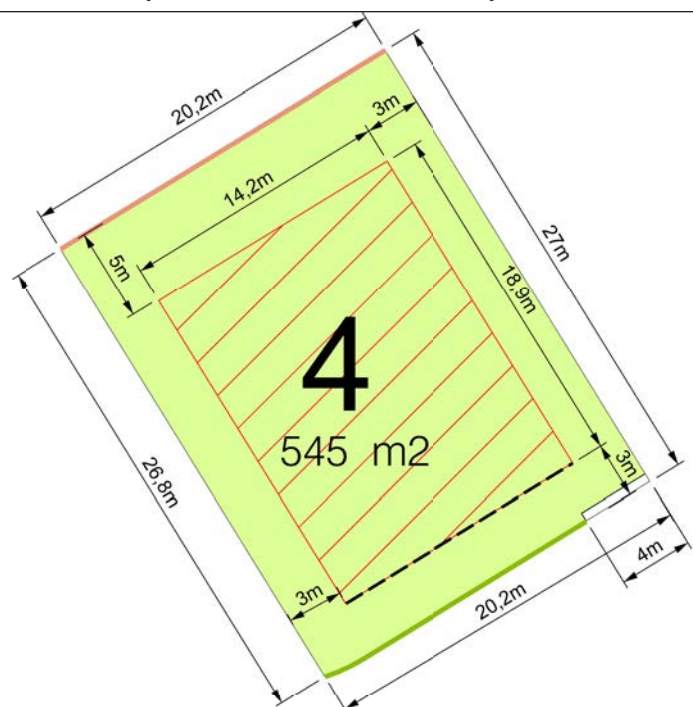
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.

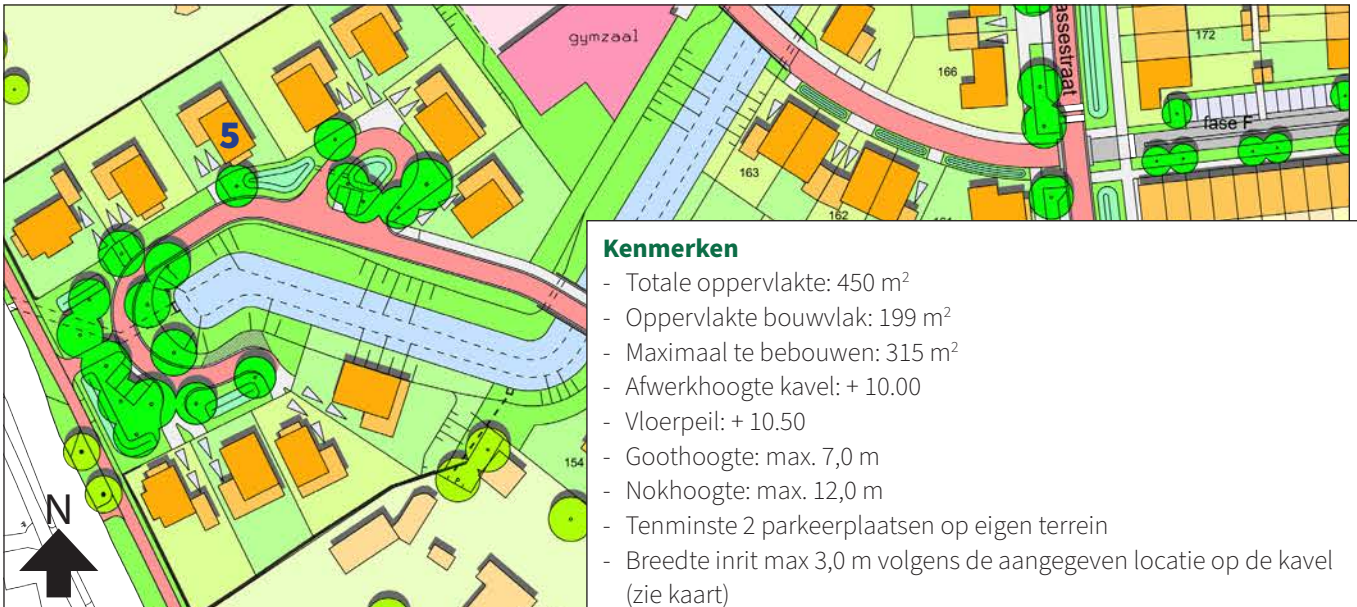


- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.  
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.



- Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).



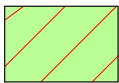


## Kenmerken

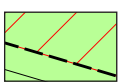
- Totale oppervlakte: 450 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 199 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 315 m<sup>2</sup>
- Afwerkhoogte kavel: + 10,00
- Vloerpeil: + 10,50
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Erfafscheiding achterzijde: Kokowall scherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning is aan de zuidoostzijde georiënteerd naar de openbare ruimte. Deze 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 het buurtschap. 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

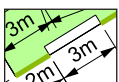
### Indeling kavel



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



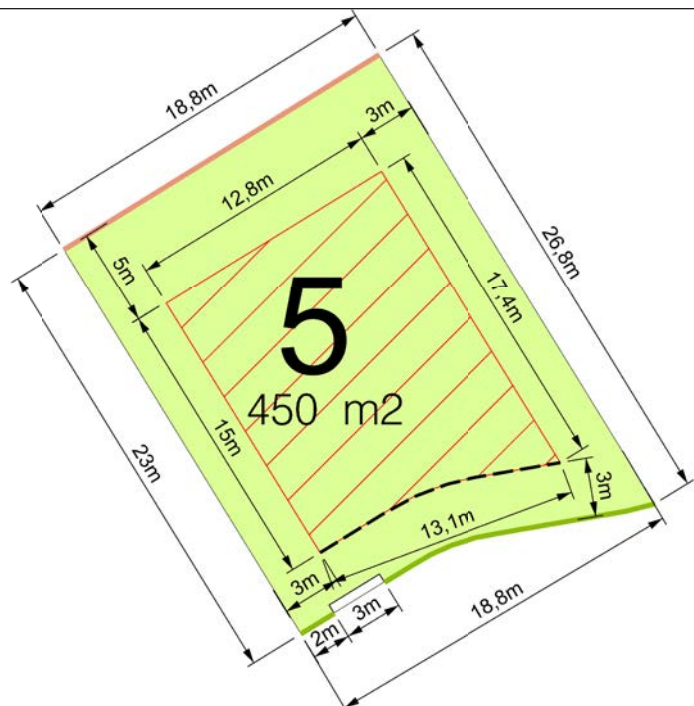
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



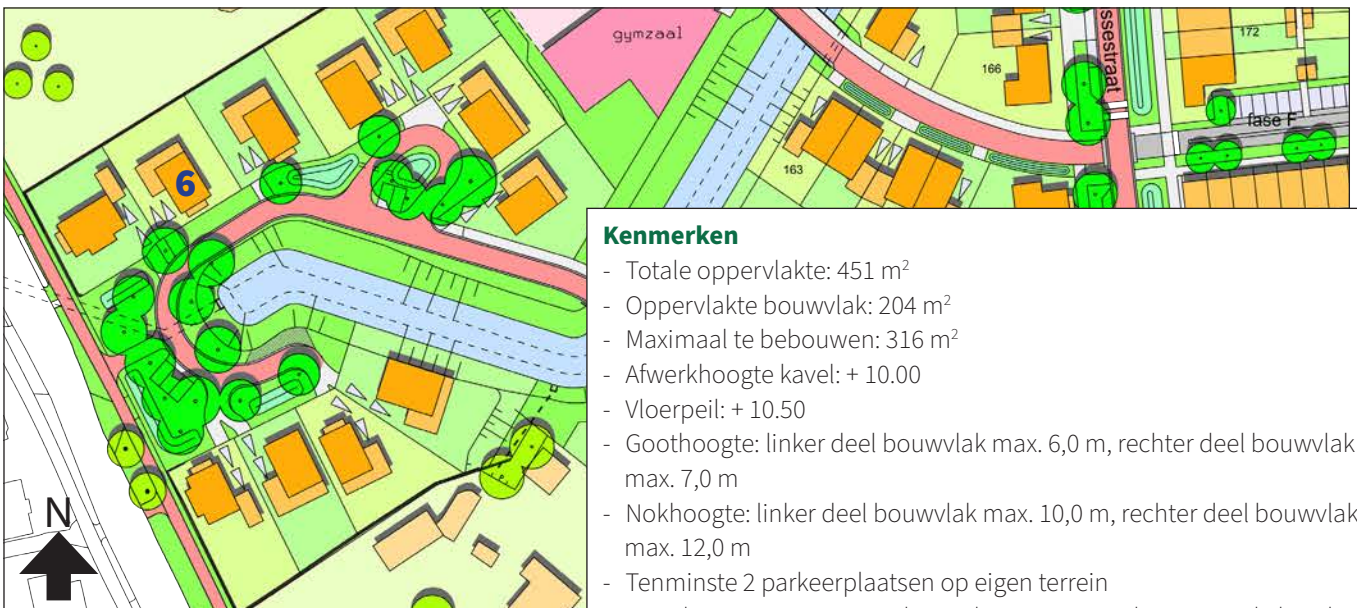
- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.  
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.



- Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).





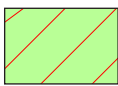
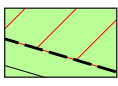




## Kenmerken





- Totale oppervlakte: 451 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 204 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 316 m<sup>2</sup>
- Afwerkhogte kavel: + 10.00
- Vloerpeil: + 10.50
- Goothogte: linker deel bouwvlak max. 6,0 m, rechter deel bouwvlak max. 7,0 m
- Nokhoogte: linker deel bouwvlak max. 10,0 m, rechter deel bouwvlak max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Erfafscheiding achterzijde: Kokowall scherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning is aan de zuidoostzijde georiënteerd naar de openbare ruimte. Deze 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 het buurtschap. 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).

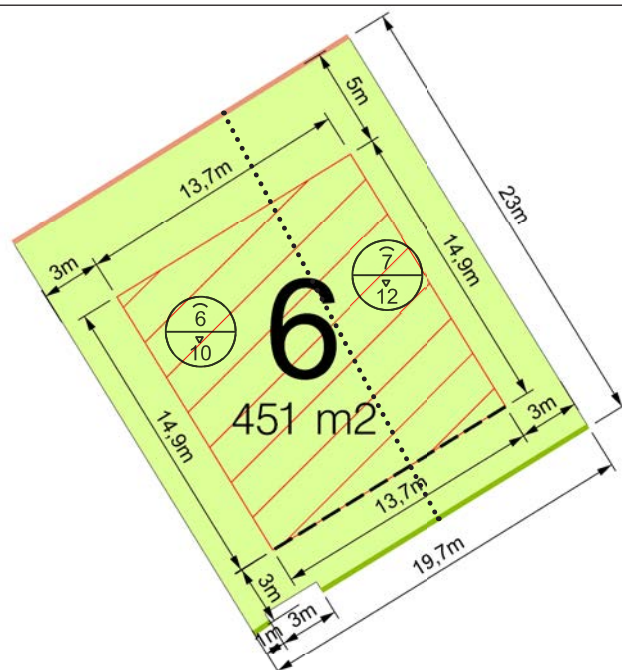
## Legenda

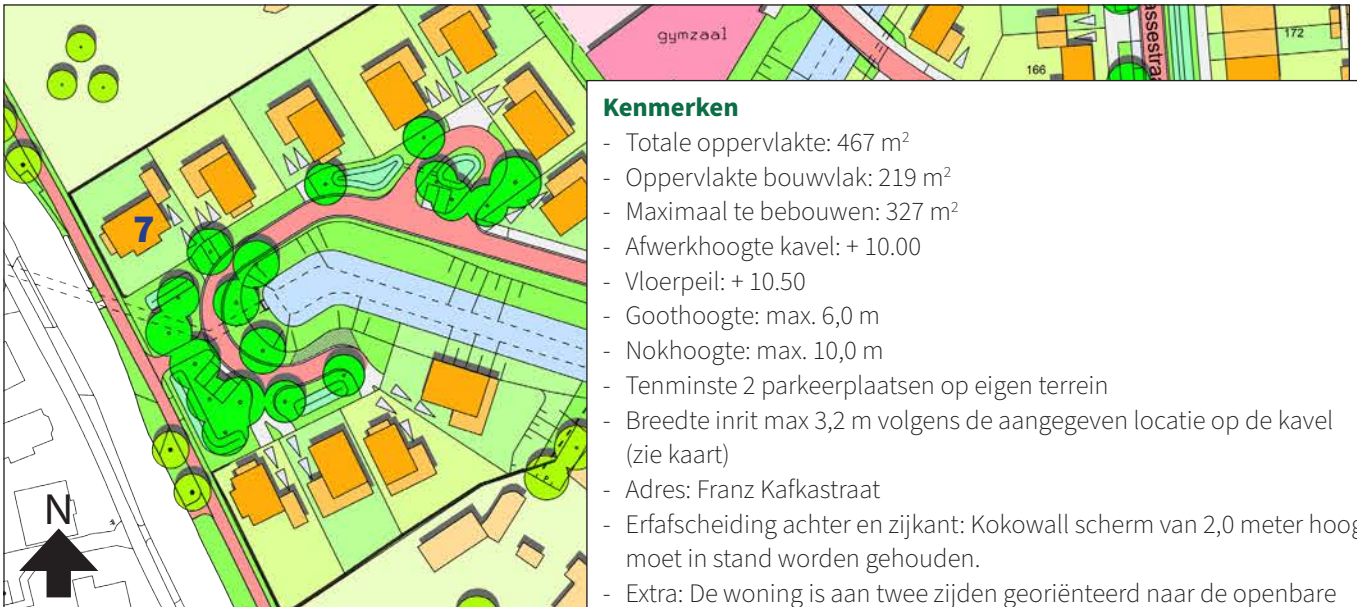
### Indeling kavel

-  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
-  Scheidingslijn goot- en nokhoogte

### 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 basis van positie en architectuur van de woning.
-  - Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).



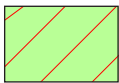


## Kenmerken

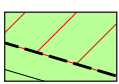
- Totale oppervlakte: 467 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 219 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 327 m<sup>2</sup>
- Afwerkhoogte kavel: + 10.00
- Vloerpeil: + 10.50
- Goothoogte: max. 6,0 m
- Nokhoogte: max. 10,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,2 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Erfafscheiding achter en zijkant: Kokowall scherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning is aan twee zijden georiënteerd naar de openbare ruimte (Griftdijk en Franz Kafkastraat). De woning is primair op een beeldbepalende wijze gericht op de Griftdijk. Daarnaast heeft het ook een oriëntatie naar de voorzijde als onderdeel van het buurtschap. 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 het buurtschap. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en/of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).
- Aandachtspunt: in verband met de geluidsbelasting op de gevel vanaf de Griftdijk, moet de woning ook op de etage een geluidsluwe zijde hebben waar (slaap)kamers aan gepositioneerd worden.

## 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

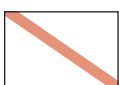
### Erfafscheiding



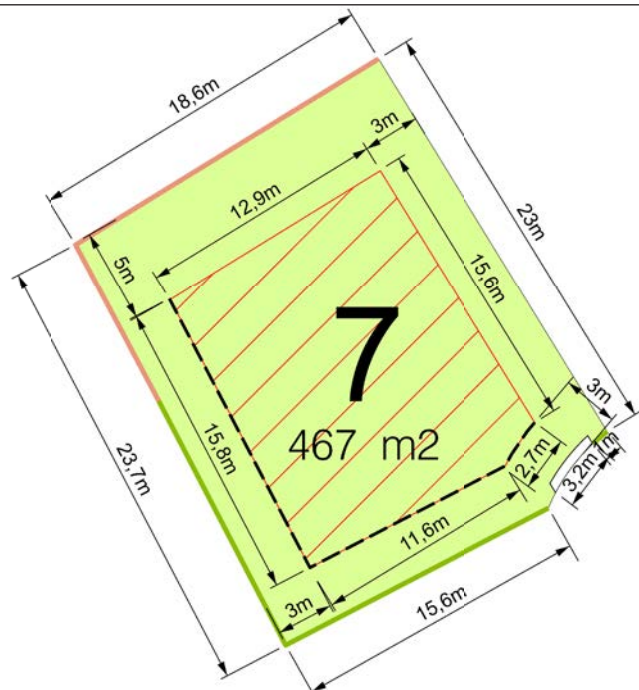
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.

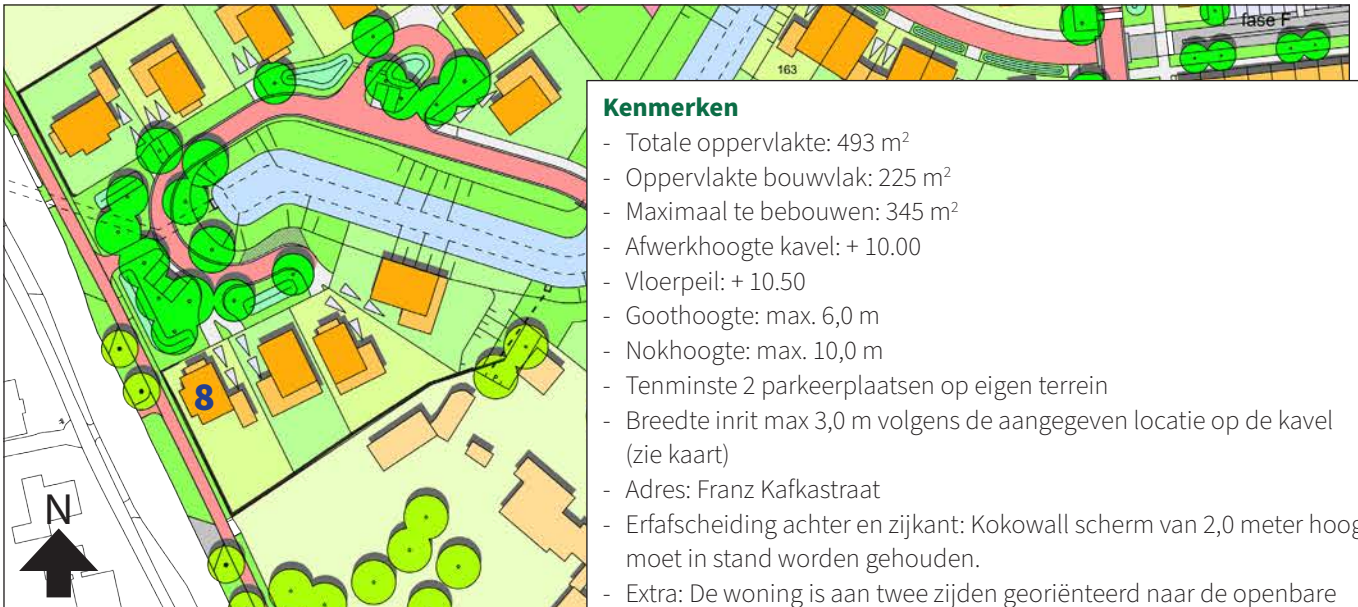


- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.  
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.



- geluidsscherm (hoogte 2,0 meter).



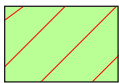


## Kenmerken

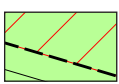
- Totale oppervlakte: 493 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 225 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 345 m<sup>2</sup>
- Afwerkhoogte kavel: + 10.00
- Vloerpeil: + 10.50
- Goothoogte: max. 6,0 m
- Nokhoogte: max. 10,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Erfafscheiding achter en zijkant: Kokowall scherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning is aan twee zijden georiënteerd naar de openbare ruimte (Griftdijk en Franz Kafkastraat). De woning is primair op een beeldbepalende wijze gericht op de Griftdijk. Daarnaast heeft het ook een oriëntatie naar de voorzijde als onderdeel van het buurtschap. 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 het buurtschap. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en/of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).
- Aandachtspunt: in verband met de geluidsbelasting op de gevel vanaf de Griftdijk, moet de woning ook op de etage een geluidsluwe zijde hebben waar (slaap)kamers aan gepositioneerd worden.

## 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.

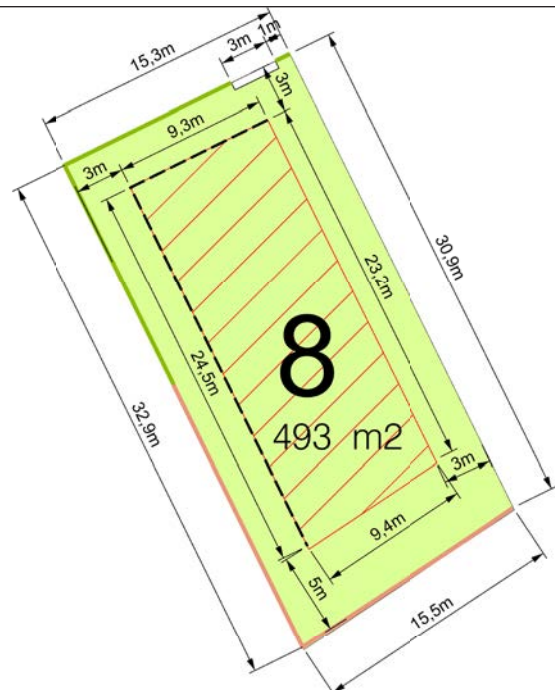


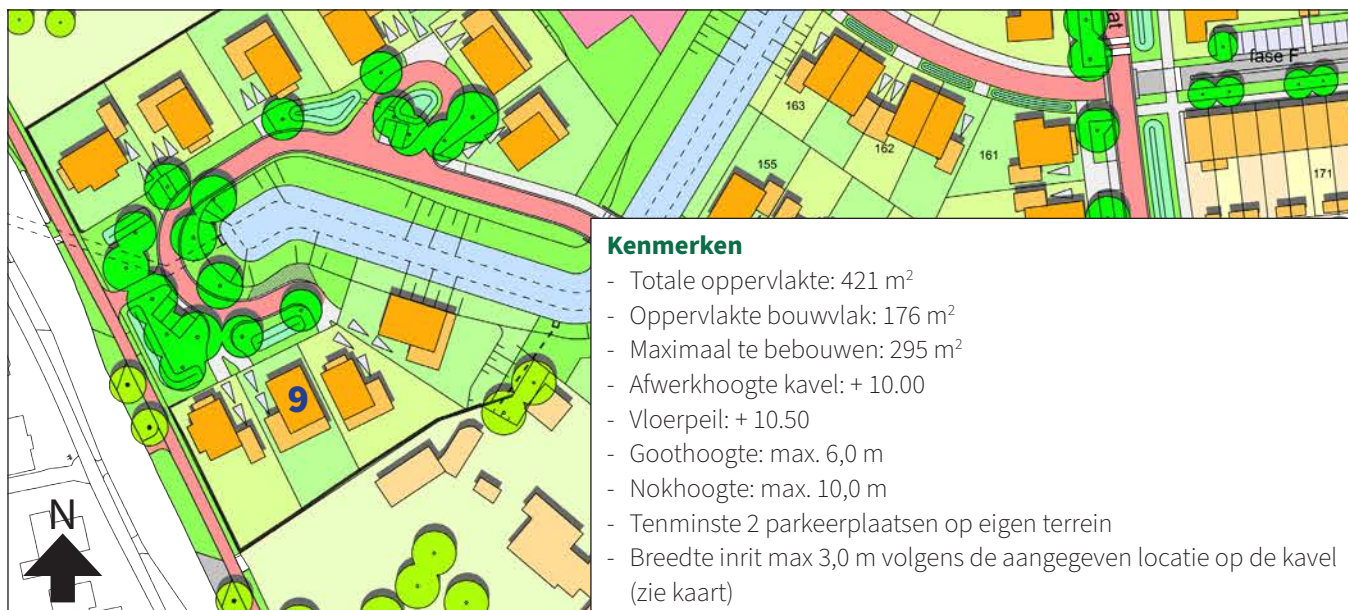
- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.

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



- Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).





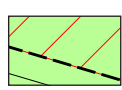
### Kenmerken

- Totale oppervlakte: 421 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 176 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 295 m<sup>2</sup>
- Afwerkhoogte kavel: + 10.00
- Vloerpeil: + 10.50
- Goothoogte: max. 6,0 m
- Nokhoogte: max. 10,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Erfafscheiding achterzijde: Kokowall scherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning is aan de noordwestzijde georiënteerd naar de openbare ruimte. Deze 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 het buurtschap. 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

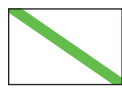
#### Indeling kavel

 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

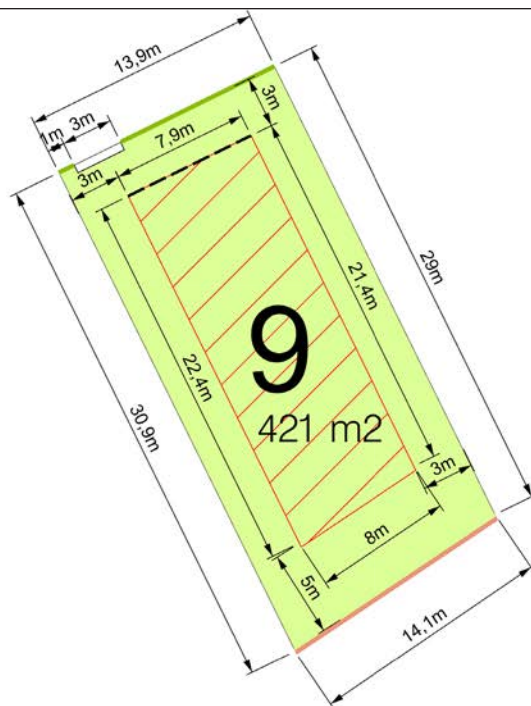
 Inpassing levende groene erfafscheiding

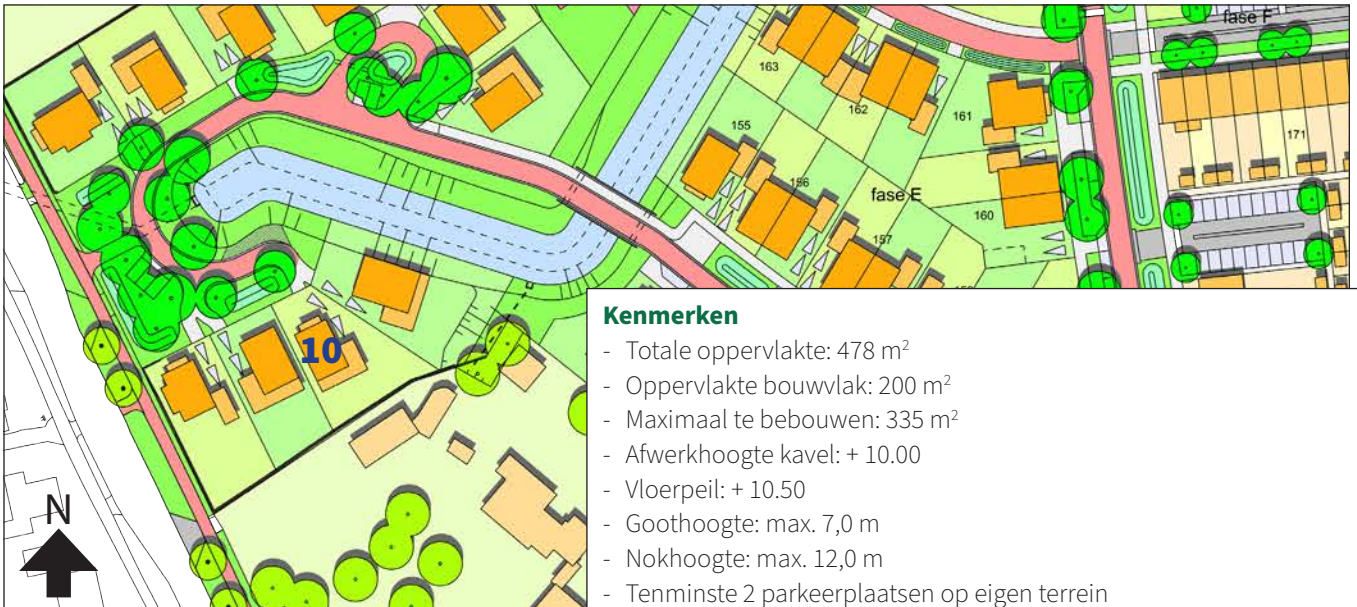
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.

 - 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.

 - Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).



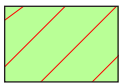


## Kenmerken

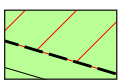
- Totale oppervlakte: 478 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 200 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 335 m<sup>2</sup>
- Afwerkhoogte kavel: + 10.00
- Vloerpeil: + 10.50
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Extra: De woning is aan de noord- en oostzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Federico Fellinistraat). Deze zijden vragen om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).

## Legenda

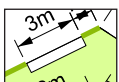
### Indeling kavel



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



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



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

### Erfafscheiding



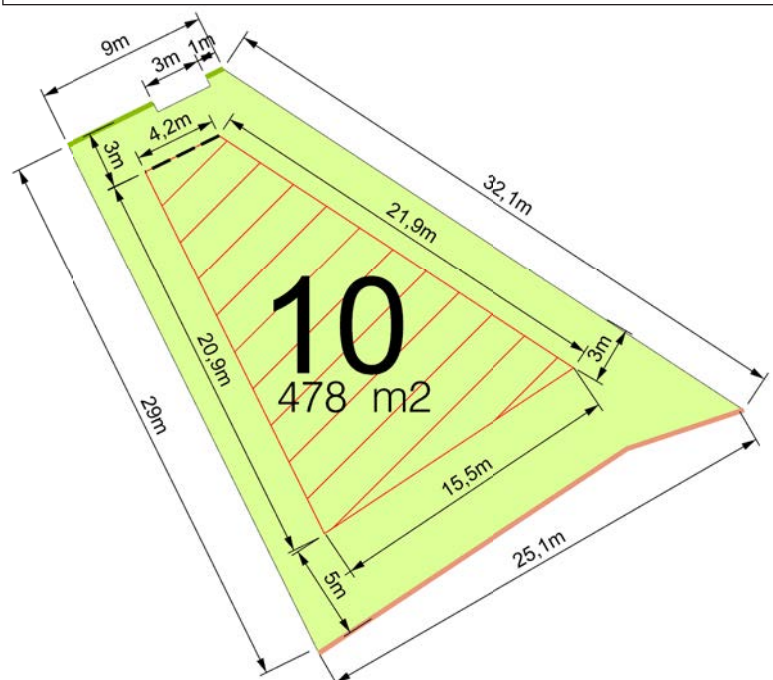
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.

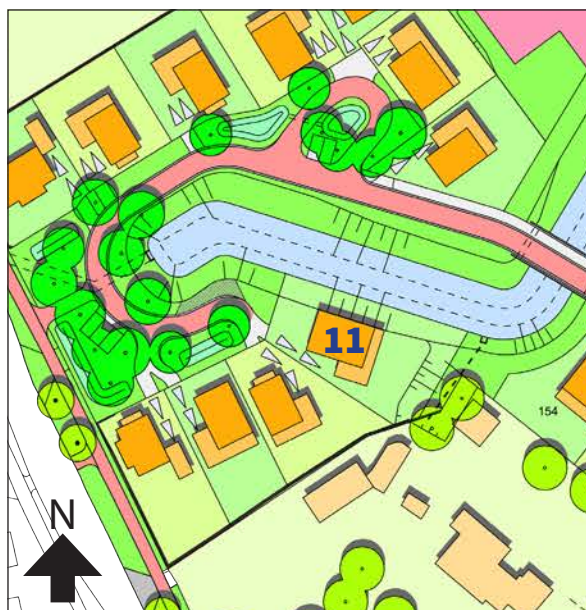


- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.  
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.



- Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).





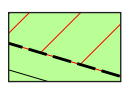
## Kenmerken

- Totale oppervlakte: 695 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 362 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 487 m<sup>2</sup>
- Afwerkhoogte kavel: + 10,00
- Vloerpeil: + 10,50
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Franz Kafkastraat
- Noordelijke erfgrens op 7.90 m NAP+ (zie bijlage 1)
- Extra: De woning is aan de noord- en westzijde georiënteerd naar de openbare ruimte. Deze zijden van de woning vragen om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van het buurtschap. 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).
- Extra: de ligging aan het water maakt dat de tuin van deze woning op het water aangesloten kan worden door middel van een vlonder aan (niet boven) het water. Door in het talud een kleine keerconstructie te maken is de tuin te vergroten. De keerconstructie mag niet op de rand van het water geplaatst worden. Voor de plaatsing van de vlonder en de keerconstructie is een vergunning van het waterschap vereist. De vlonder mag niet meer dan 25% van de oeverlengte beslaan.
- Extra: Aan de achterzijde van het perceel zal 66 m<sup>2</sup> grond in bruikleen aan de tuin worden toegevoegd. Ondergronds zijn hier leidingen aanwezig waardoor er beperkingen zijn in het gebruik. In de koopovereenkomst zullen er voor dit deel van het perceel nadere bepalingen worden opgenomen.

## 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

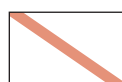
 Grond in bruikleen

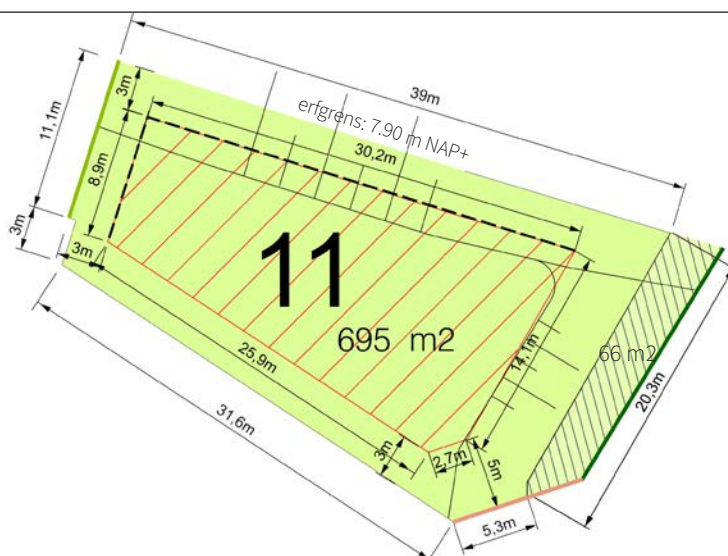
### Erfafscheiding

 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.

 - Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).

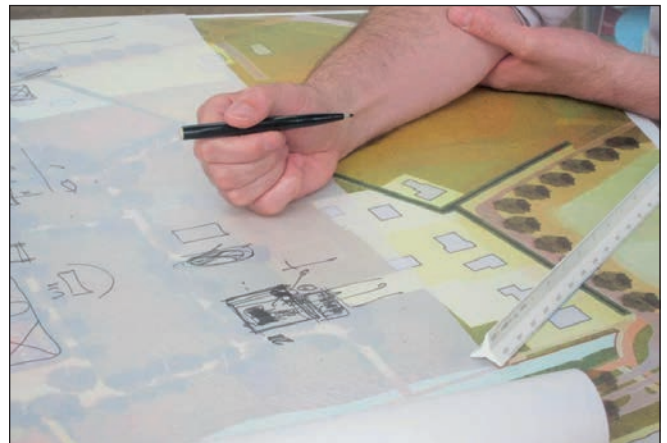


Ten behoeve van de bouw van de woningen gelden naast de regels uit het bouwbesluit en de WABO, ook regels uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Deze laatste twee zijn samengevat en inzichtelijk gemaakt in dit kavelpaspoort. Echter, mocht het zo zijn dat het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan 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' en 'bijzonder'). 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 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 en/of de verkoopprocedure dan kunt u contact opnemen met Cindy Rutten van de Kavelwinkel Nijmegen.

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

T 06 3110 1193

U kunt ook een afspraak maken in de Kavelwinkel Nijmegen, gevestigd in het Waalsprong Informatiecentrum, Riet van Alebeekstraat 6, 6663 RB te Lent.

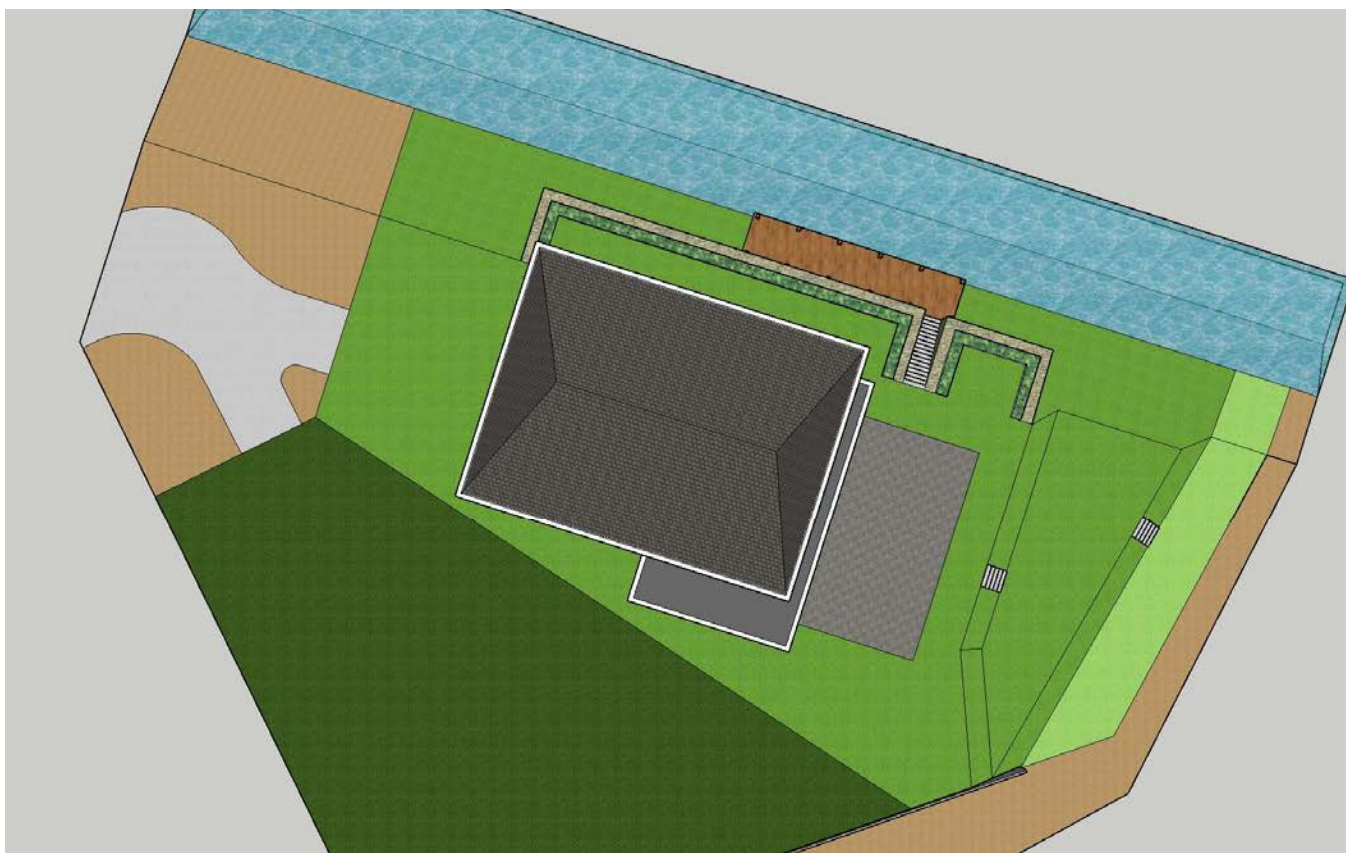
Bekijk het complete kavel- en woningaanbod op:

<https://kavelsvastgoed.nijmegen.nl>

Uitgave van gemeente Nijmegen.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Mogelijkheid steiger met keerwand



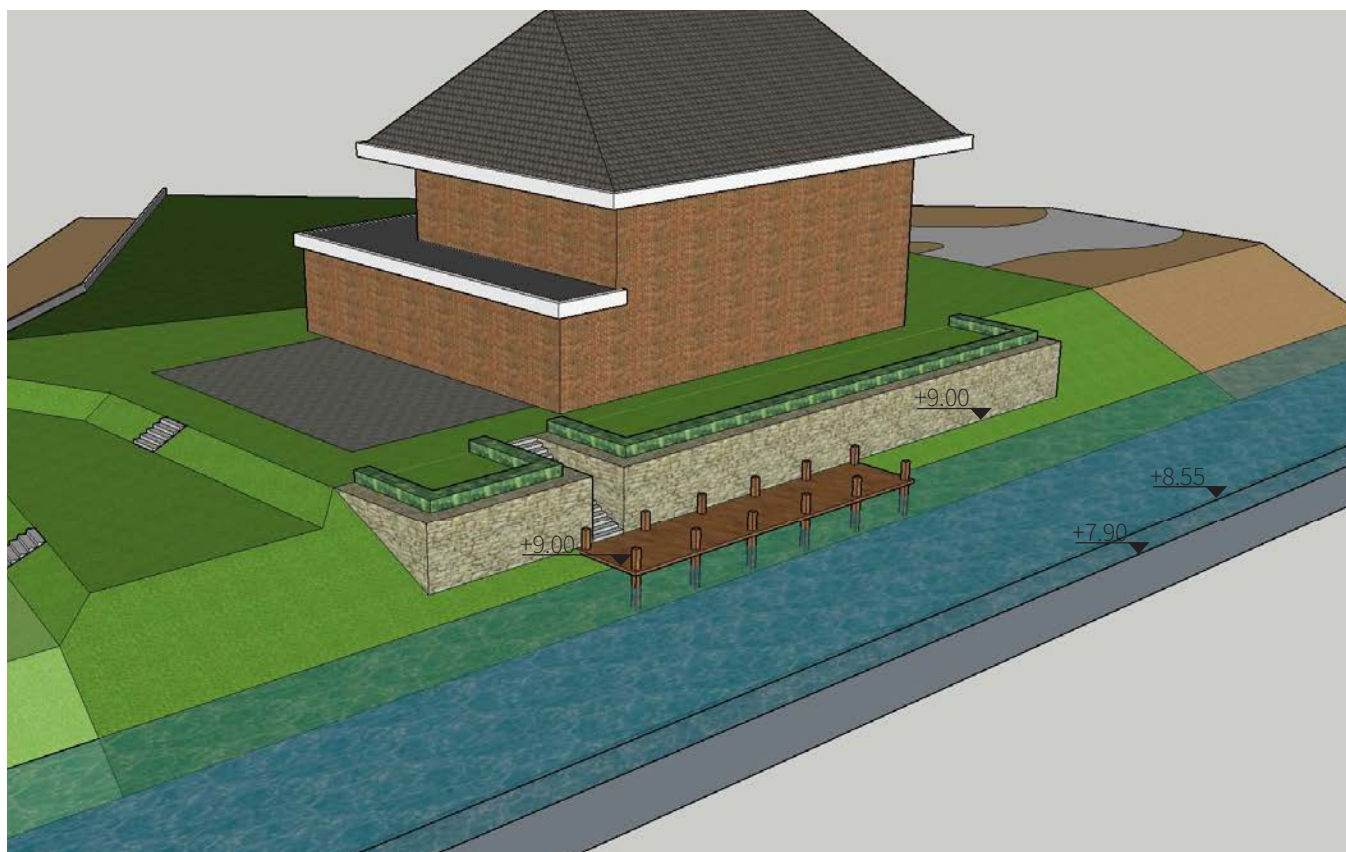
Gemiddeld waterpeil



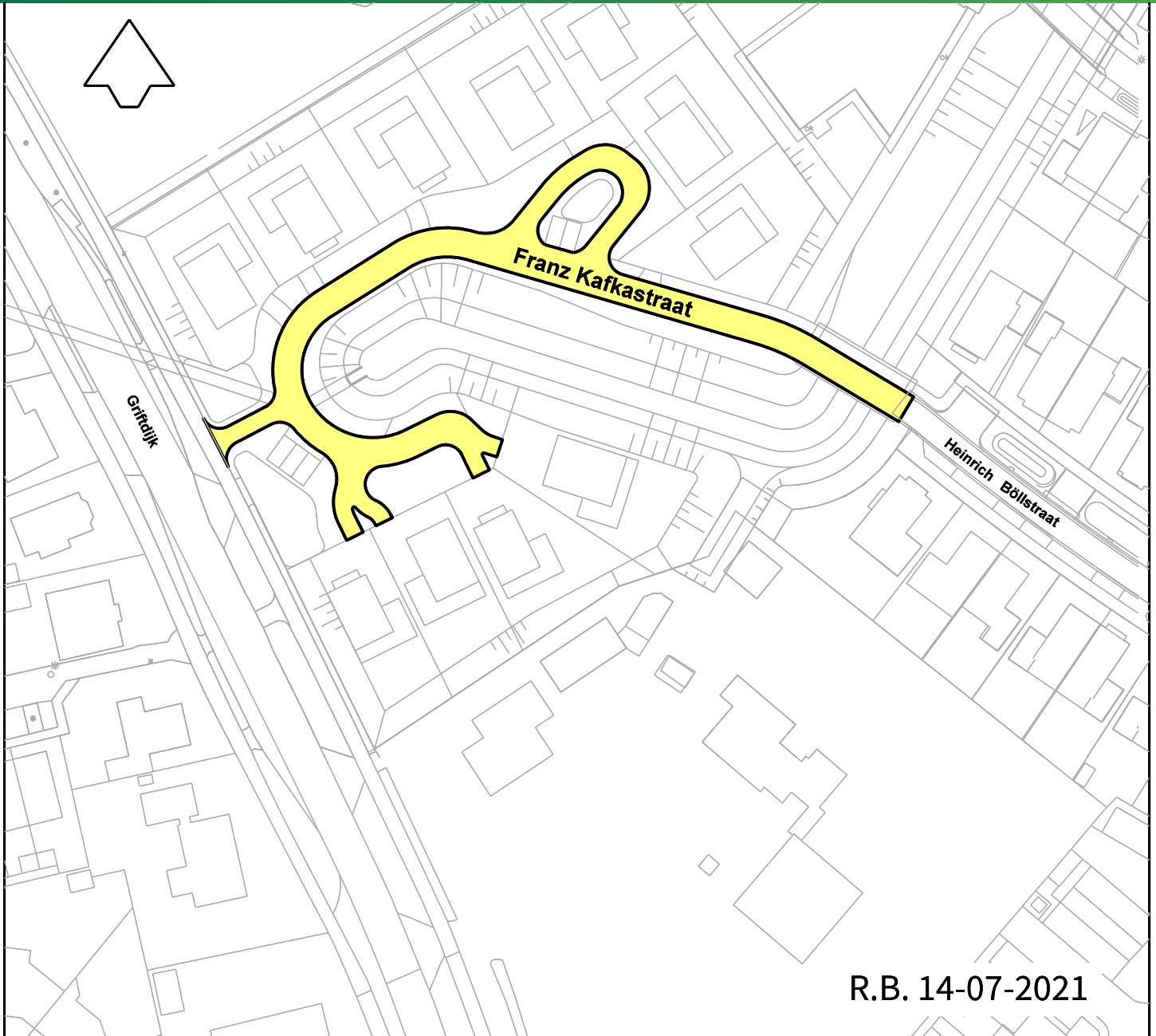
Winterpeil



Gemiddeld waterpeil



Winterpeil



R.B. 14-07-2021



**Nijmegen**

Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Aanmaakdatum	Tekenaar	
07-05-2021	Jack Stax	
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Akkoord	Stadium
19-07-2021	Petra Daams	Goedgekeurd

Te betrekken in de straatnaamgeving

Tekeningnummer: 566427

Schaal: 1 : 1000	Formaat: A4	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:	Bestandsnaam: 566427.dgn
					Versie : 1