



Nijmegen  
**Waalsprong**  
Maakt de stad compleet

**15 Ruime  
bouwkavels**

**kavel 12**

# Het Zandse Hoogland

## Uw droomhuis in een landschappelijke setting!

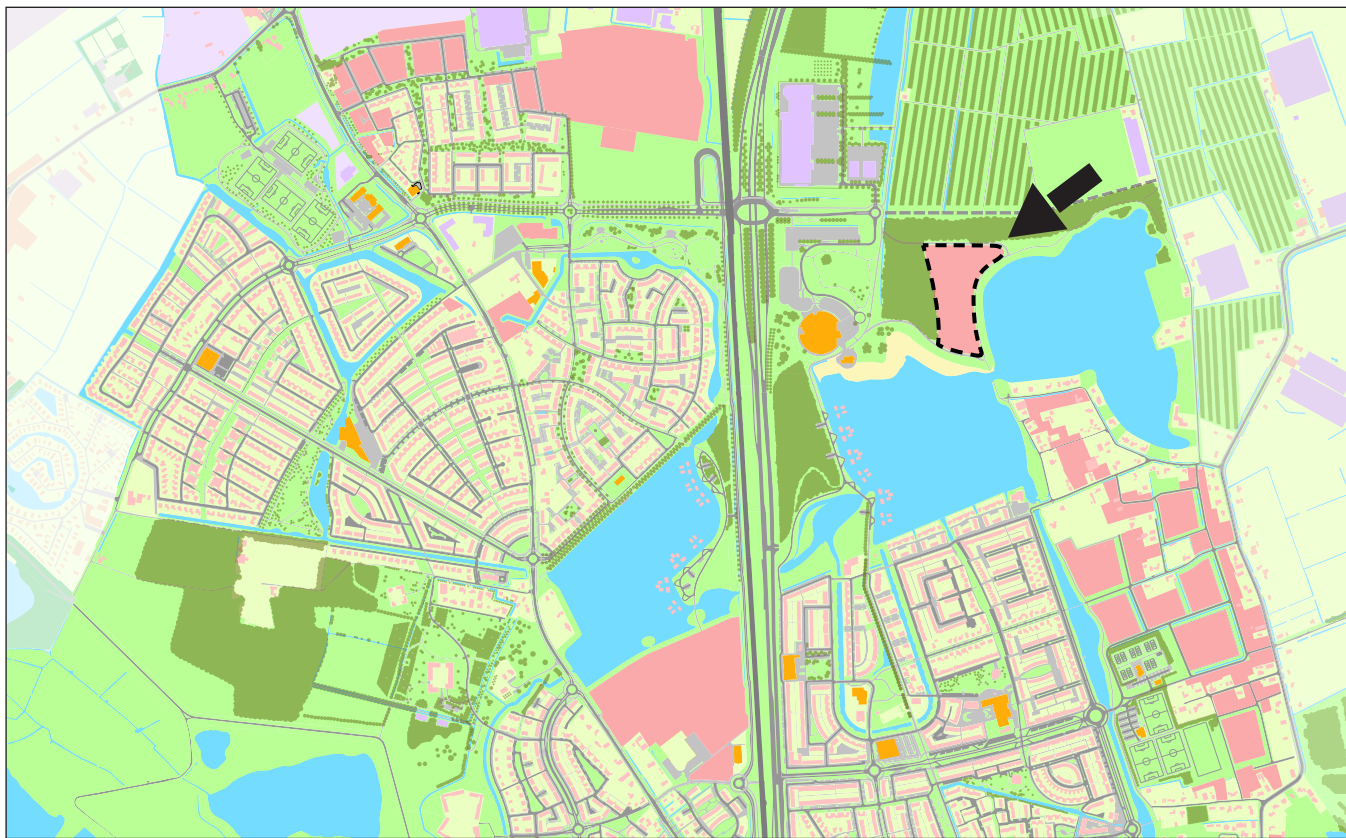
**Recreëren en wonen  
in het landschap**

**Uw vrijstaand droomhuis realiseren in een uniek landschap tussen de Lentse en Zandse plas?**

De Waaijer, het natuur- en recreatiegebied in de Waalsprong, loopt als een groene long tussen het historische Lent en het dorpse Oosterhout. Het gebied kenmerkt zich door zijn landschappelijke karakter met een afwisseling van natuur en open water in combinatie met diverse recreatieve mogelijkheden.

Het woongebied Zandse Hoogland heeft in deze landschappelijke zone een unieke ligging tussen de Lentse en Zandse plas.





Kaartbeeld: locatie van het Zandse Hoogland in de Waalsprong

## Unieke kans, unieke plek

Het woongebied “Zandse Hoogland” ligt in landschapspark De Waaijer. De Waaijer is een groot groen en waterrijk natuur- en recreatiegebied centraal in de Waalsprong. Het landschapspark is enerzijds een ecologische corridor tussen de uiterwaarden van de Waal in het westen en Park Lingezegen De Woerd in het oosten. Anderzijds vormt het landschapspark een recreatief uitlooptgebied voor de bewoners van de Waalsprong. In het landschapspark staat het integraal ontwikkelen van landschap, natuur, recreatie, waterberging en wonen centraal.

Wonen in landschapspark De Waaijer betekent ruimte voor vrij wonen in een landschappelijke setting. In De Waaijer krijgt het landschap en de natuur alle ruimte. De te bouwen woningen nemen een bescheiden plek in en zijn te gast in het landschap.



Schets: schematische weergave functies in omgeving Zandse Hoogland

### De plek

Deze bijzondere plek is gelegen in het landschap ten oosten van de Prins Mauritssingel en de Pathé-bioscoop. Aan de zuid/oost)-zijde grenst het gebied aan de oevers van de Lentse en Zandseplas. Aan de noordzijde ligt het agrarisch gebied rond Ressen met onder andere boomgaarden en de nog te realiseren Dorpsingel (ontsluitingsweg tussen Bemmelen en Nijmegen).

Het woongebied 'Zandse Hoogland' wordt een aantrekkelijke plek die herkenbaar is aan de landschappelijke setting met een markant hoogteverschil van ca. 3,5 meter. Tussen de woningen glooit het landschap richting de plassen naar beneden. Het landschap en de woningbouw vormen gezamenlijk een bijzonder en onderscheidend woonmilieu. Hoe heerlijk is het om straks te wonen in deze groene oase dicht bij de stad?

Het Zandse Hoogland wordt aan de westzijde (hooggelegen deel) afgezoomd met een nieuw natuurlijk ontwikkeld bos als onderdeel van een rivierduinen-landschap. In dit woonlandschap zijn 15 ruime bouwpercelen beschikbaar die, binnen kaders, naar eigen idee zijn in te vullen! De grootte van de kavels ligt tussen de ca. 600 m<sup>2</sup> en 800 m<sup>2</sup>.

### 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, het landschap en de bebouwing in de omgeving, is hiervoor een aantal spelregels en randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste regels zijn samengevat in dit kavelpaspoort.



*Luchtfoto van de locatie gezien vanuit het zuidoosten*



*Genieten in de zomer aan de Lentse plas*





*Impressie: ruimtelijkplan Zandse Hoogland*

## Een onderscheidend woonmilieu

Het 'Zandse Hoogland' wordt een aantrekkelijke plek die herkenbaar is door de unieke landschappelijke setting met een markant hoogteverschil naar de omgeving. Dit hoogteverschil kent flauw glooiende hellingen op het (zuid)oosten naar de oever van de Zandse plas, terwijl de hellingen naar het zuiden, westen en noorden een steiler verloop kennen.

Het groen direct grenzend aan de locatie kent twee belangrijke karakteristieken. Aan de westzijde wordt het woongebied begrensd door een groene bosrand, terwijl het gebied ten oosten van het plangebied (ten noorden van de rietzone langs de Zandse plas) zich kenmerkt door een glooiend landschap met een meer open karakter.

Tussen de vrijstaande woningen glooit het landschap richting de plassen naar beneden. De woningen nestelen zich in het rivierduinlandschap: ze zijn te gast in het nieuwe landschap en volgen de contouren ervan, maar tegelijkertijd versterken ze daarmee het reliëf en geven richting en structuur aan de topografie. Juist de wisselwerking tussen het landschap en het ensemble van 50 woningen zorgt voor een onderscheidend en hoogwaardig woonmilieu.



*Artist impression: centrale groenzone*



Door de hoogteverschillen en de oriëntatie ontstaat er bij iedere woning een ander perspectief op het landschap en de plassen. Het landschap en de woningbouw vormen gezamenlijk een bijzonder en onderscheidend woonmilieu.

Centraal door het plangebied loopt een brede groene zone van noord naar zuid, die de Lenste plas prominent zichtbaar maakt in het gebied. Vanuit deze centrale zone zorgen groene verbindingen in oost-west richting voor ruimtelijke connectie tussen de Zandse plas en het bosgebied.

Het gebied wordt ontsloten vanuit het noorden, met een directe aantakking op de Dorpensingel door middel van een rotonde. De ontsluitingsweg loopt als een ring door het gebied waardoor de route efficiënt is in gebruik voor bewoners, bezoekers, bezorg- en hulpdiensten. De ontsluitingsroute wordt informeel, als een woonerf ingepast, dus zonder trottoirs langs de rijbaan. De route kan zowel door auto's, fietsers als voetgangers gebruikt worden. Voetgangers kunnen daarnaast nog enkele informele paden door het gebied gebruiken.



Artist Impression: rivierduinlandschap



Kaartbeeld: ontsluitingsstructuur auto, fiets en voetganger



Beeld: hoogteverschil in terrein (gestreepte lijn: bosvilla op vrije kavel)



### Wonen in een stukje oernatuur

In een ver en koud verleden vormden enorme gletsjers met stuwwallen en wilde rivieren de basis voor ons rivierenlandschap. Zand, grind, klei werden door het water meegevoerd, rivierduinen werden door wind en water opgeworpen met een weelderige vegetatie met riet, elzen- en wilgenbossen. Rivierarmen ontstonden en verdwenen, meanderend door de rivierbedding. Dit oer-landschap als typologie vormde de basis voor het ontwerp van het Zandse Hoogland; een rivierduinenlandschap met natuurlijke begrazing.

Door delen van het terrein te verlagen en andere delen verhogen ontstaan een aantal zandduinen om het geaccidenteerde landschap subtiel te versterken, en zichtlijnen te creëren of juist te onderbreken. De nieuwe hoogteverschillen in het gebied geven de nieuwe woningen een optimale positie ten opzichte van het maaiveld en de plas. Vervolgens laten we de natuur zijn gang gaan: de al aanwezige vegetatie verstoren we minimaal en we creëren kansen voor pioniersvegetaties.

Het Zandse Hoogland wordt een natuurlijk, ruig landschap, niet aangeharkt maar wel beheerst.

In het landschapsontworp is ingezet op een natuurlijke en spontane ontwikkeling, voortbouwend op wat zich al ontwikkeld heeft in het gebied. Met het beheer door Schotse Hooglanders sturen we op de gewenste variatie in soorten, hoogte en transparantie, zodat een maximalisatie van gradiënten ontstaat. Plaatselijk wordt de versterking van de groenstructuur door middel van aanplant bespoedigd. Dit betekent dat het bestaande opschot van wilg, els en populier zoveel mogelijk gehandhaafd wordt en af en toe een handje geholpen wordt door het aanplanten van bosplantsoen. Op de hogere delen van het terrein ligt klei waardoor het water stagneert en de bodem voedselrijk is. De vegetatie zal hier bestaan uit meer opgaande beplanting, maar er zal naar de oevers toe ook een mantel en zoomvegetatie ontstaan met daarbinnen enkele open plekken.

Daar waar openheid gewenst is kan er door de hooglanders gegraasd worden. Daar waar juist bos mag ontstaan wordt het grazen voorkomen door middel van takkenrillen en boomstammen.

Om het groen van het openbaar gebied en de privétuinen van de parkvilla's en de bosvilla's natuurlijk in elkaar over te laten gaan, worden ook op de kavels zelf enkele bomen geplant. De erfafscheidingen van de kavels bestaan uit landschappelijke gemengde hagen.



kaartbeeld Landschappelijke structuur



kaartbeeld begrazingsgebied Schotse Hooglanders





Kaartbeeld: kavels landschappelijk wonen Zandse plas met kavelnummer



# Kavels en bebouwing



Kaartbeeld: kavels landschappelijk wonen Zandse plas met kavelnummer



## Omgevingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Landschapszone - 11 (Landschappelijk wonen)' van kracht, vastgesteld op 13 mei 2020. Het betreft een algemeen bestemmingsplan, gericht op het mogelijk maken van een effectieve gebiedsontwikkeling. Het stedenbouwkundig plan voor het Zandse Hoogland is recenter opgesteld en vertegenwoordigt de laatste uitgangspunten en inzichten voor de ontwikkeling van het gebied. In het stedenbouwkundig plan zijn keuzes gemaakt ten aanzien van de inrichting van het 'wonen' en het landschap. Voorliggend kavelpaspoort is leidend voor wat betreft de inrichting van het gebied en de bouw mogelijkheden. Gelijktijdig met de uitgifte van de bouw kavels zal de planologische regeling voor dit gebied worden herzien doormiddel van een voorbereidingsbesluit, waarbij de stedenbouwkundige situatie en bouw mogelijkheden uit dit kavelpaspoort planologisch worden vastgelegd.

De belangrijkste bouwregels zijn samengevat en maken onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden.



Kaartbeeld: bouwvlakken en open doorzichten

## Bebouwingsmogelijkheden

Om het landschappelijke, losse, groene, vrijstaande en ongedwongen karakter voor het woonmilieu te creëren zijn de maatvoeringen van het bouwvlak op de kavels en het maximaal te bebouwen oppervlak strak vastgelegd. De bebouwing wordt daarmee zodanig gepositioneerd dat deze vrijstaand is en er op een aantal plekken doorzichten naar het achterliggende landschap ontstaan die vrij van bebouwing blijven. Deze groene doorzichten versterken, met de tuininrichting, het beeld en de beleving van het wonen in het landschap. De kaveltekening vindt u op pagina 10.

- Per kavel mag één woning worden gebouwd.
- Het totaal bebouwd oppervlak voor hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, mag per kavel maximaal **160 m<sup>2</sup>** bedragen, inclusief vergunningsvrije bouwwerken.

## Bouwvlak

- Het bouwvlak voor hoofdbebouwing (hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen), ligt aan alle zijden uit de perceelsgrens (met uitzondering van kavel 9).
- De aan te houden afstanden tot de perceelsgrenzen variëren en staan op bijgevoegde kaveltekening aangegeven;
- Naast het bouwvlak voor het hoofdgebouw is ook in de achtertuinen een vlak opgenomen voor bijgebouwen, pergola's en dergelijken.
- De gehele ontwerp opgave (de woning inclusief eventuele aan- en uitbouwen, berggruimte, luifels en pergola's) wordt binnen deze bouwvlakken ontworpen.
- Buiten de bouwvlakken mag in beginsel niet gebouwd worden. In deze bebouwingsvrije zones (groen op de kaveltekening) is alleen een tuininrichting met een inrit, parkeerplaatsen, terrassen, transparante hekwerken en voorzieningen voor waterberging en -infiltratie toegestaan.

## Hoofdgebouw

- Maximaal 3 bouwlagen
- Goothoogte: maximaal 8 meter
- Nokhoogte: maximaal 11,5 meter
- Positie bebouwing: het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) dient te worden gesitueerd binnen het bouwvlak voor hoofdbebouwing.
  - Alle woningen hebben een (samengesteld) hoofdvolume met een lessenaarsdak.
  - Ondergeschikte aanbouwen mogen een plat dak hebben.
  - Balkons en dakoverstekken mogen niet buiten het bouwvlak steken.
- Per kavel geldt een kavelpeil en een geadviseerd vloerpeil.

### Aan- en uitbouwen

- Goothoogte: maximaal 0,3 m boven vloerpeil van 1e bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte: plat dak of een lessenaarsdak met vergelijkbare dakhelling als het hoofdgebouw.
- Positie: binnen bouwvlak (zoekgebied hoofdgebouw + aan- en uitbouwen).
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals luifels, en balkons hebben een maximale diepte van 2 meter gerekend vanaf het hoofdgebouw, maar mogen niet buiten het bouwvlak steken.

### Bijgebouwen

- Goothoogte: maximaal 3,0 meter
- Bouwhoogte: maximaal 4,5 meter
- Overkappingen: maximale hoogte 3,0 meter.

### Oriëntatie hoofdgebouw

De zijden waar woningen georiënteerd zijn naar de openbare ruimte 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 compositie van de gevel en / of andere architectuurkenmerken.

### Ondergronds bouwen

Uw kavel is gedeeltelijk gelegen op een ophoging als gevolg van een gesaneerde oude stortlocatie. Het maaiveld van de oude stortlocatie bevond zich na de uitgevoerde sanering gemiddeld op een hoogte van 9.40 m+ NAP.

Op deze oude stortlocatie is vanaf 9.40 m+ NAP een aanvullaag van gemiddeld 2 meter dik aangebracht\*, waarvan de kwaliteit voldoet aan de klasse industrie of aan de kwaliteit van de grond in de omgeving (zogenaamde Lokaal Maximale Waarden).

Bovenop de aanvullaag is een leeflaag van 1 meter dikte aanwezig die voldoet aan de klasse Wonen.

- Grondverstoringen zoals graafwerkzaamheden ten behoeve van ondergronds bouwen zijn toegestaan tot 9.40 m +NAP.
- Na grondroerende activiteiten in de leeflaag en de aanvullaag, dienen deze na afloop hersteld te worden.
- Indien de toekomstige ontgraving voor (ondergronds) bouwen meer dan 25 m<sup>3</sup> betreft dan is dit een zogenaamde milieubelastende werkzaamheid. U moet over deze graafwerkzaamheden informatie doorgeven via het Digitaal Stelsel Omgevingswet.



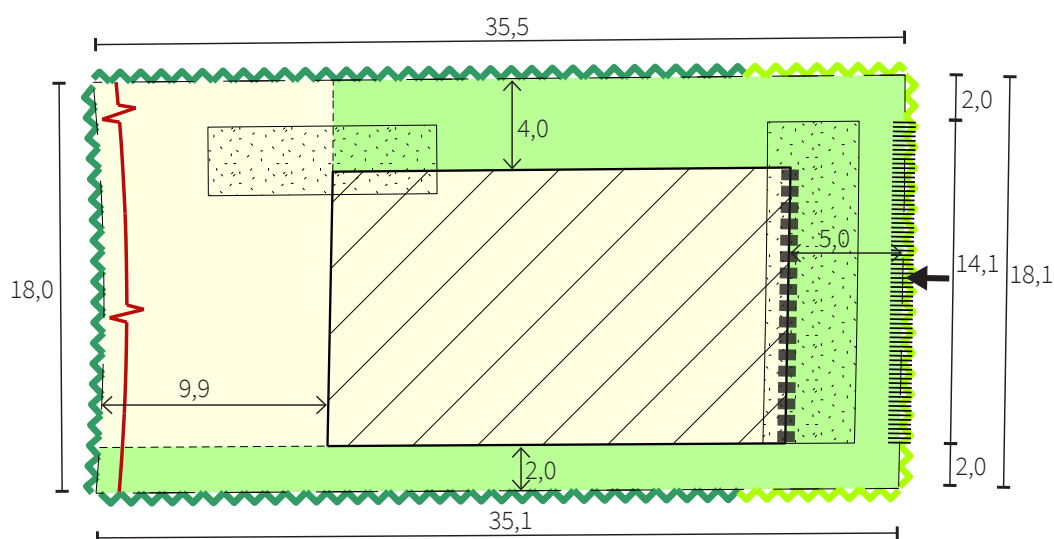
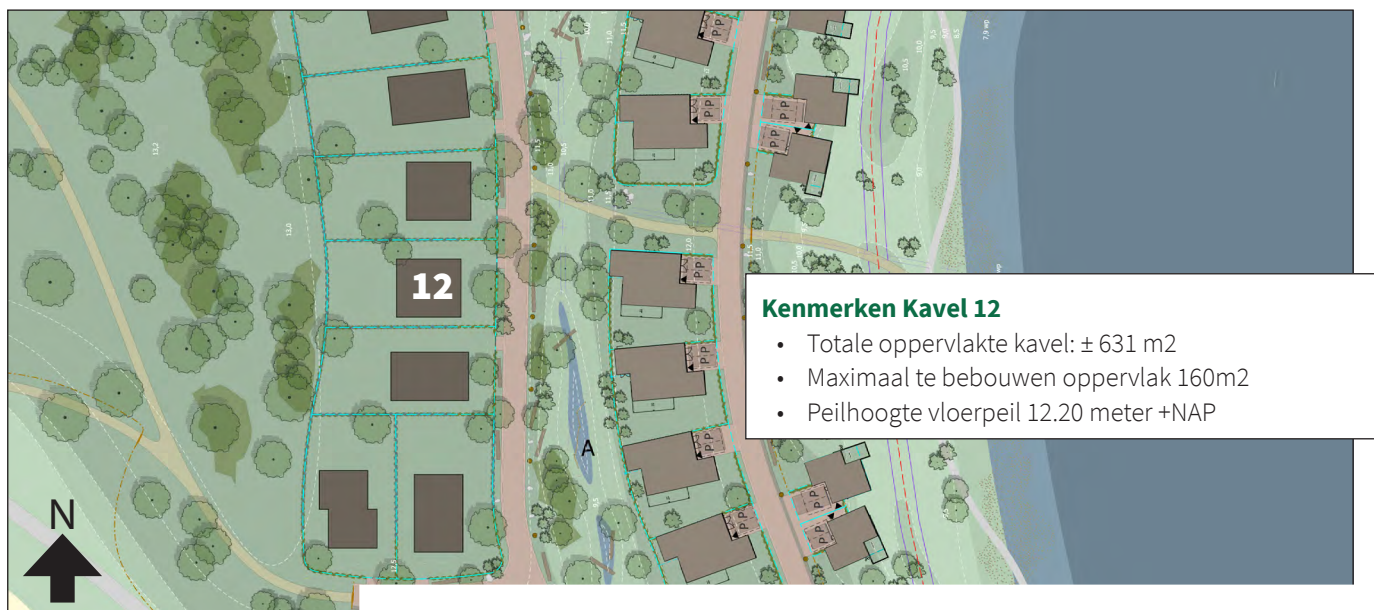
Referentiebeeld: doorzicht door bebouwingsvrije zijtuin

- Wanneer de grondverstoringen dieper plaatsvinden dan 9.40 m +NAP (lees: graven in het stortmateriaal, of het aanbrengen van boorpalen) is een saneringsplan nodig waarin de voorgenomen werkzaamheden worden beschreven. Hierbij dient ook weer de aanwezige leeflaag na afloop hersteld te worden. Wanneer voor de fundering van bouwwerken boorpalen worden gebruikt moeten deze worden aangebracht door te boren. Voor nadere informatie hierover neemt u contact op met team bodem van de gemeente Nijmegen.
- Grondwateronttrekkingen mogen niet zonder toestemming worden uitgevoerd.

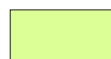
(\* variërend van 1,6 - 2,1 meter; afhankelijk van de positie van uw kavel.)



# Kaveltekening - 12



## Legenda

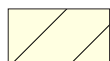


Bebouwingsvrije zone

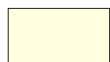


Zoekgebied kavelboom

Max. te bebouwen oppervlak binnen bouwvlak:  $160 \text{ m}^2$



Bouwvlak - zoekgebied hoofdgebouw + aan- en uitbouwen



Bouwvlak - zoekgebied bijgebouwen



Lage haag (tot 3m. achter voorgevel; max. 1m. hoog)



Hoge haag (vanaf 3m. achter voorgevel; max. 2m. hoog)



Oriëntatie hoofdgebouw



Zoekgebied inrit (max. 3m. breed)



Beschermingszone haag; 1m

Voor de Landschapszone als geheel geldt een beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen. Dit kavelpaspoort vormt een nadere uitwerking op de beeldkwaliteit in dit deel van de landschapszone. Dit kavelpaspoort vormt het toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam Waalsprong bij de beoordeling van de woningontwerpen in het gebied.

Voor deze locatie geldt het toetsingsniveau 'aandacht'. Wat dit precies inhoudt kunt u lezen in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit Deel 1 op: ['https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/burgemeester-en-wethouders/adviescommissies/onder-'Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen \(AON\)'](https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/burgemeester-en-wethouders/adviescommissies/onder-'Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen (AON)).

## Architectuur

De west- en noordrand van het gebied wordt gevormd door een robuuste bosrand. De bosrand creëert een meer besloten karakter en geeft een stevige 'rugdekking' aan de bosvilla's. Tegen de bosrand liggen 15 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Het landschap en de woningbouw moeten gezamenlijk een bijzonder en onderscheidend woonmilieu vormen waardoor het gebied een eigen kenmerkende identiteit krijgt. Dit moet bereikt worden door vorm- en kleurverwantschap met de park- en oeverwoningen en gemeenschappelijke architectonische kenmerken in combinatie met een royaal, open, transparant en natuurlijk (park)landschap met karakteristieke beplantingen. De vrijstaande woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen onder een lessenaarsdak. De woningen kennen een subtiele architectuur en gaan op in het landschap. Flauwe dakhellingen zijn karakteristiek voor de woningen in dit gebied. De architectuur is een verzorgde invulling van het landschappelijke decor dat de belangrijkste identiteitsdrager van het gebied vormt.

Bij de architectonische uitwerking rekening houden met hoogteverloop in terrein (zie afbeelding p 17 afwerkhoogtes woonrijp).

## Architect

Het is verplicht om voor het ontwerp van de woning te werken met een in het architectenregister ingeschreven architect.

Voor de toetsing van het ontwerp door het RKT Waalsprong (welstand) geldt het toetsingsniveau 'aandacht'.



Referentiebeeld: gecombineerde volumes met lessenaarsdaken



Referentiebeeld: hoofdvolume met lessenaarsdak



Sfeerbeeld boskavels



Voor de woningen op de vrije kavels gelden de volgende architectonisch kenmerken en eisen:

- Alle woningen hebben een (samengesteld) hoofdvolume met lessenaarsdaken en/of platte daken.
- Compact hoofdgebouw: Bergingen en garages maken onderdeel uit van het hoofdvolume.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormen een eenheid met het hoofdvolume (geen toevoeging).
- Carports zijn niet toegestaan.
- Ondergeschikte aanbouwen mogen een plat dak hebben.
- De woningen kennen een subtiële architectuur en gaan op in het landschap.
- Bij woningen op hoeken grenzend aan de openbare ruimte zijn ook de zijgevels voorzien van open geveldelen met verbijzonderingen in de architectuur. Er zijn daar geen blinde gevels toegestaan.
- Detaillering en aansluitingen vormen een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de gevel.
- Het gevelbeeld bestaat uit een combinatie van metselwerk en hout (muv gevelopeningen) in de verhouding 70%-30%. De materialen waaruit de gevels zijn opgebouwd zijn daarbij onderdeel van een integraal ontwerp. In overleg met de stedenbouwkundig supervisor en het RKT Waalsprong kan van dit percentage worden afgeweken wanneer dit het ontwerp ten goede komt.

In aanvulling op de bovenstaande kenmerken gelden er nog een aantal specifieke kenmerken die zorgen voor een zekere mate van eenheid met de projectmatige woningen. Deze kenmerken zijn:

- lessenaarsdaken en overeenkomst in dakhelling ( $\pm 5 - 15$  graden).
- geleding van het gebouvvolume.
- diepe negge's in de gevel.
- materialenpalet:  
gevels:
  - genuanceerd metselwerk in wildverband, stootvoegloos in warme, aardse tonen en
  - naturel hout (thermisch gemodificeerde) naturel houtsoort welke natuurlijk vergrijst);
 gevelopeningen:
  - kozijnen en deuren in donkere kleur of naturel hout.

### Afvalcontainers

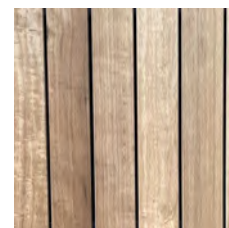
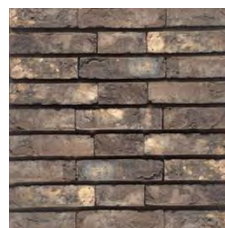
De opstelplaatsen voor afvalcontainers bij de woningen dienen mee ontworpen te worden in de woning of de perceelsinrichting door middel van een gebouwde voorziening en / of ingekaderd door middel van landschappelijke beplantingen.



Referentiebeeld: materiaalgebruik gevels; baksteen, hout en glas



Sfeerbeeld boskavels; samengesteld hoofdvolume



Materialen: metselwerk in warme, aardse tonen en hout

### Installaties

Duurzaamheidsmaatregelen en installaties (zoals zonnepanelen, airco's, warmtepompen etc.) worden integraal meeontworpen in de architectuur. Het los plaatsen van installaties op maaiveld of zichtbaar op platte daken is niet toegestaan.

## Landschappelijke tuinen

De particuliere tuinen vormen een essentieel deel van het landschappelijk beeld van het Zandse Hoogland. Tuinen met goed ingepaste beplanting in een losse setting dragen bij aan de landschappelijke groene uitstraling van het gebied. Om het boskarakter extra kracht bij te zetten worden de vrije kavels vergroend door hagen tussen en om de kavels en door het plaatsen van twee bomen op ieder kavel. Een kleine boom en een middelgrote boom. Bij de aankoop van uw kavel kiest u 2 bomen; de aanschaf en aanplant zijn voor rekening van de gemeente. Voor deze bomen geldt een instandhoudingsverplichting. Op deze wijze ontstaan landschappelijke tuinen die het karakter van het rivierduin-landschap versterken en zorgen voor een excellent woonklimaat. Om het landschappelijke beeld van de voortuinen te borgen wordt verwacht dat de verharding voor voetpaden en parkeerplaatsen geminimaliseerd wordt.

- 2 kavelbomen per kavel.
- 1 boom binnen elk zoekgebied (zie kaveltekening).
- afstand tot bebouwing 2 m uit kroonprojectie.
- 1 'grote' boom (kroondiameter van  $\pm 8$  m) te kiezen uit:
  - Berk (Betula): - Zachte berk (pubescens)
  - Zwarte berk (nigra, 'BNMTF' of 'Heritage')
  - Iep (Ulmus): - 'Frontier', 'Nanquen', 'Rebella' of 'Sapporo Autumn Gold'
- 1 kleine boom (kroondiameter van  $\pm 6$  m) te kiezen uit:
  - Kers (Prunus): - Vogelkers (padus, 'Tiefurt' of 'Watereri')
  - Pruimkers (cerasifera)
  - Wilg (Salix): - Boswilg (Salix caprea)
- Buiten de bebouwing mag maximaal 30% van het perceel verhard worden.
- Hoogteverschillen met omliggende terreinen hebben glooiende overgangen; geen steilranden of grondkeringen.

### Parkeren

Aan de voorzijde van de woning dient in het ontwerp een opstelruimte voor 2 auto's ingepast te worden (norm uit gemeentelijk parkeerbeleid). Bij de positionering van de parkeerplekken wordt rekening gehouden met de benodigde loopruimte om de auto's (niet strak tegen de erfgrans, haag of de gevel van de woning). De parkeerplaatsen worden bij voorkeur uitgevoerd in een halfopen verharding.

- 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.
- Parkeergarages zijn onderdeel van het hoofdvolume.



Sfeerbeeld: landschappelijke tuin



Sfeerbeeld: landschappelijke tuin

- Een kavel heeft maximaal één inrit in aansluiting op de openbare weg met een maximale breedte van 3 meter. Bezoekers parkeren op parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



## Erfafscheidingen

Net als de inrichting van de tuin vormt de erfafscheiding een essentieel onderdeel van het landschappelijk beeld van het gebied. Daarom worden de kavels begrensd door in het landschap passende gemengde hagen. Dit zijn hagen van inheemse bladverliezende beplanting zoals de meidoorn, sleedoorn, hondsroos en Gelderse roos. Om in de winter een groene uitstraling te behouden worden enkele ligusters bijgemengd. De hagen mogen worden voorzien van palen en een open (gaas) hekwerk aan de binnenzijde van de hagen. Hekwerken met hederas zijn alleen op de perceelsgrenzen tussen particuliere kavels toegestaan. De hagen en hekwerken grenzend aan het begrazingsgebied worden door de gemeente geplaatst. Overige hagen en hekwerken zijn voor rekening van de eigenaar van het perceel.

- De percelen hebben een levend groene erfafscheiding langs voor-, achter- en zijtuinen.
  - Geen schuttingen, muurtjes, penanten en dergelijke.
  - De lage afscheiding, aan de voorzijde van het perceel tot 3 meter achter de voorgevellijn heeft een hoogte van maximaal 1,0 meter.
  - De hoge afscheiding, vanaf 3 meter achter de voorgevel heeft een hoogte tot maximaal 2,0 meter.
  - Samenstelling van de hagen conform hagenplan.
  - Open, transparante hekwerken; kleur zwart.
- De open hekwerken mogen niet dichtgezet worden met rietmatten, doeken en dergelijken.
- Waar de hagen op eigen terrein staan worden de hekwerken aan binnenzijde van de haag geplaatst op 0,3m uit de erfgrans (zie doorsnede 03a en 03b in het hagenplan).



Kaartbeeld: Hagenplan



### levend groene haag (laag)

(tot 1 meter hoog tot 3 meter achter de voorgevel)



### levend groene haag (hoog)

(tot 2 meter hoog vanaf 3 meter achter de voorgevel)

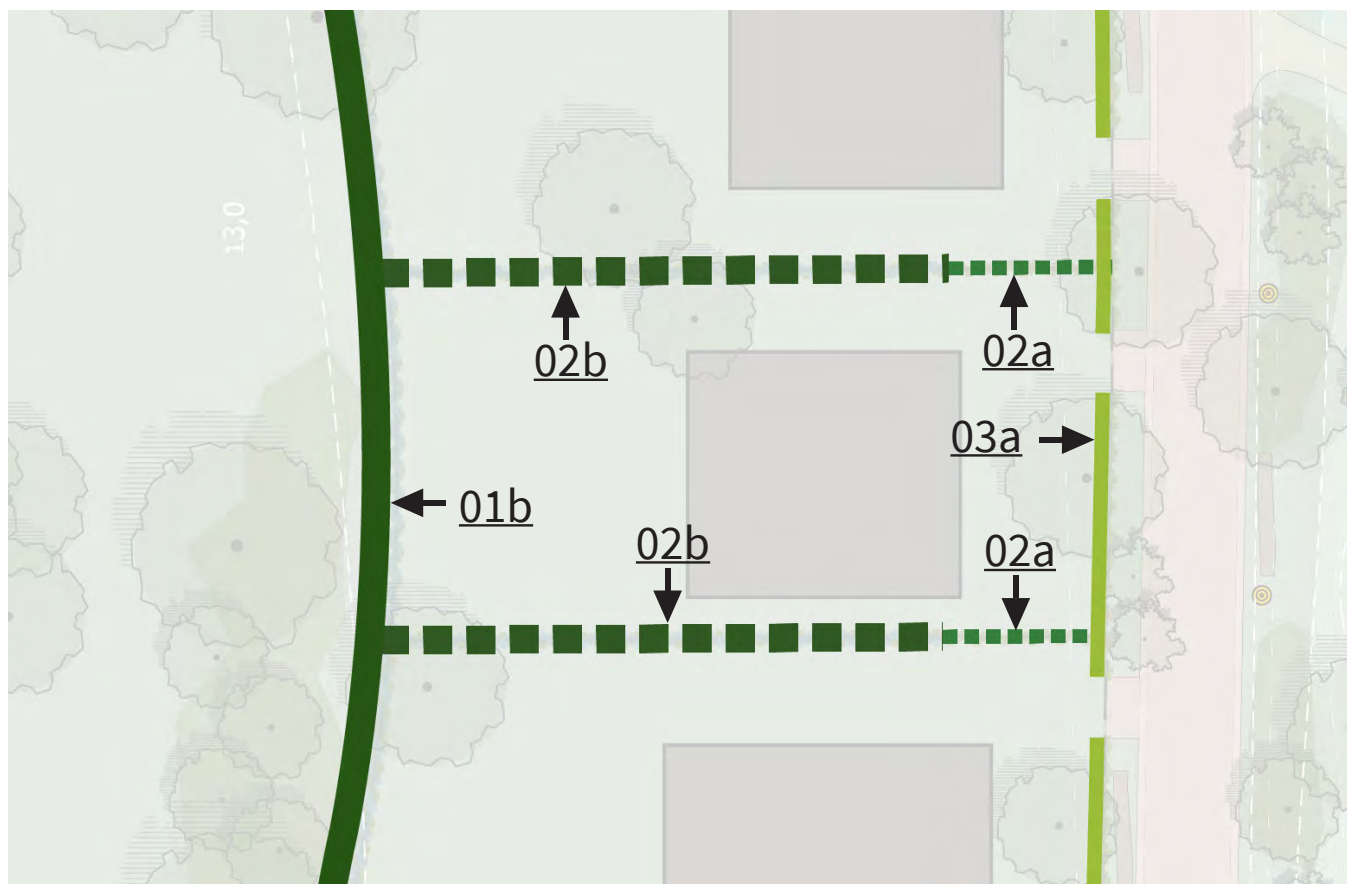


Referentiebeeld: gemengde, weelderige haag

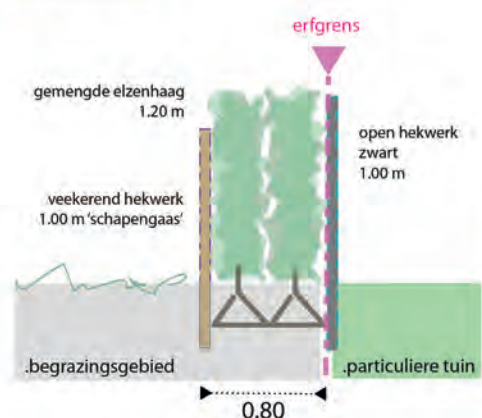
## Beschermingszone haag

Daar waar de kavels grenzen aan het door koeien begraaasd gebied plaatst de gemeente een haag en hekwerk. Om de haag te beschermen mag het maaiveld tot 0,5m uit de erfgrans niet verlaagd worden (zie kaveltekening op p10). Dit is niet van toepassing op kavels 5, 6, 8 en 15.

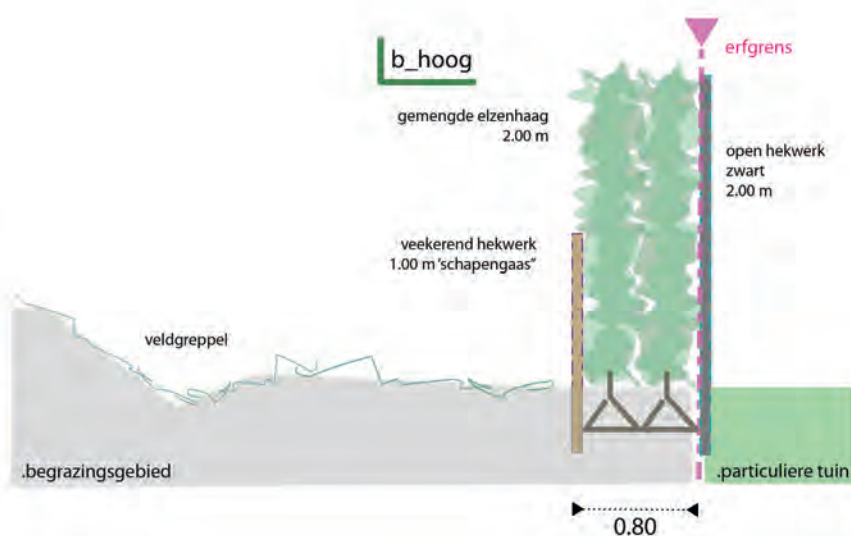
# Hagenplan - kavel 12



## 01 .begrazingsgebied-particulier a\_laag



## b\_hoog

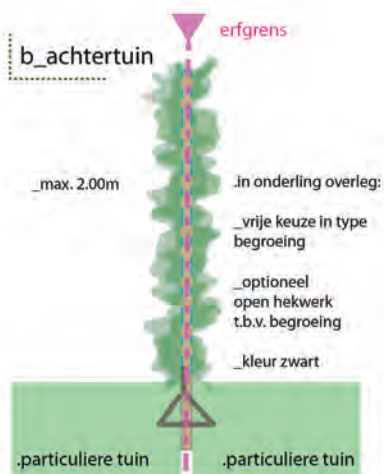
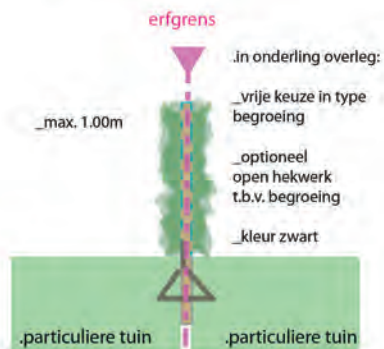


01a Dubbele rij 10 planten per meter: 50% els, 20% liguster, 10% meidoorn, 10% haagbeuk, 5% sleedoorn, 5% hondsroos  
- plantmaat 125-150.

01b Dubbele rij 10 planten per meter: 40% els, 25% liguster, 15% meidoorn, 10% haagbeuk, 5% sleedoorn, 5% hondsroos  
- plantmaat 60-80.



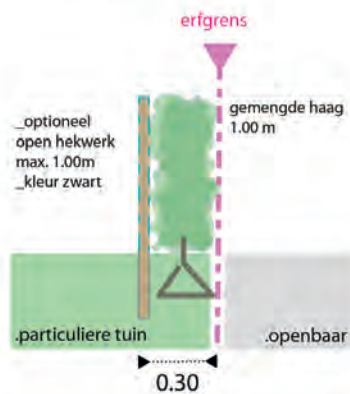
## 02 .particulier-particulier a\_voortuin



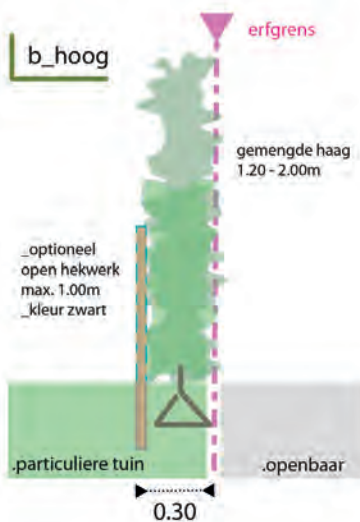
02a vrije keuze in type begroeiing

02b vrije keuze in type begroeiing

## 03 .particulier-openbaar a\_laag



## b\_hoog



03a Enkele rij, 5 planten per meter: 30% liguster, 20% veldesdoorn, 20% haagbeuk, 10% meidoorn 10% sleedoorn, 5% hondsroos, 5% gelderseroos

- plantmaat 125-150.

03b Enkele rij, 5 planten per meter 30% liguster, 30% veldesdoorn, 20% haagbeuk, 10% gelderseroos, 5% sleedoorn, 5% hondsroos

- plantmaat 60-80.



## PEILHOOGTEN

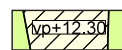
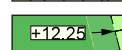

Alle hoogtes in Nederland worden gemeten ten opzichte van hetzelfde niveau, het Normaal Amsterdam Peil (NAP). De hoogte van de kavel en de woning worden aangegeven in deze NAP maten, genaamd peilmaten.

Op naastgelegen afbeelding worden drie peilmaten toegepast waar u bij de bouw van uw woning rekening mee moet houden:

1. Geadviseerde vloerpeilhoogte:  
Het vloerpeil (VP) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit peil is belangrijk vanwege de hoogte van de woning ten opzichte van de weg en de riolering in de straat.
2. Afwerkhoogte woonrijp:  
De hoogte van uw tuin dient aan te sluiten op het openbaar gebied rondom de kavels. De hoogte waarop het openbaar gebied wordt gerealiseerd wordt per kavel weergegeven in figuur 1.
3. Afwerkhoogte bouwrijp:  
De afwerkhoogte bouwrijp is het peil waarop de kavel door de gemeente wordt opgeleverd. De gekozen hoogte is een gemiddelde hoogte. Bij de bouw van uw woning komt grond vrij die u kunt gebruiken om de afwerkhoogte van uw tuin te verhogen tot de hoogte woonrijp.

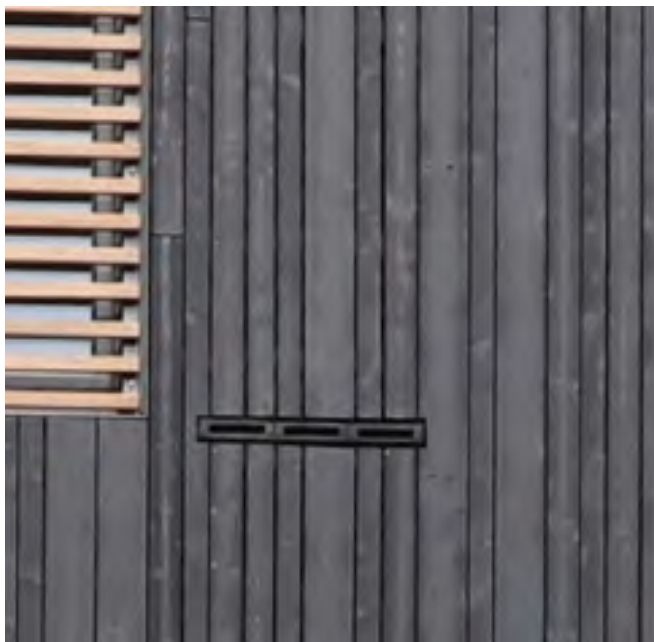
Afhankelijk van de omvang van de bebouwing en het gekozen peil, kan het voorkomen dat er te veel of te weinig grond vrijkomt uit de bouwput. Indien blijkt dat dat het geval is dient u voor eigen rekening grond aan- of af te voeren.

## Legenda

-  Geadviseerde vloerpeilhoogte
-  Afwerkhoogte woonrijp
-  Afwerkhoogte bouwrijp (rode tekst)



# Overige regels



## Natuurinclusief bouwen

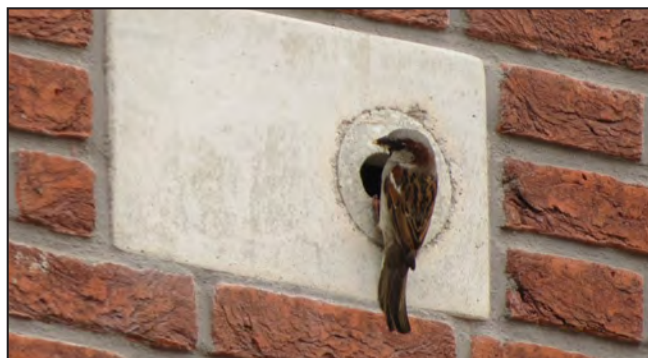
De gemeente Nijmegen hecht grote waarde aan een prettige leefomgeving. Voor haar burgers, maar ook voor de flora en fauna in de omgeving. Uitgangspunt uit de omgevingsvisie (Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040) is: we nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor ‘natuurinclusief bouwen’.

Om natuurinclusief bouwen beter te implementeren is de ‘Toolbox natuurinclusief bouwen, leidraad voor de gemeente Nijmegen’ opgesteld.

In de Toolbox wordt een norm meegegeven waaraan moet worden voldaan. De natuurinclusieve maatregelen uit de Toolbox Nijmegen zijn ter inspiratie. Zij verbeelden op welke wijze aan de minimum verplichting kan worden voldaan. Het staat de initiatiefnemer vrij om op creatieve wijze invulling te geven aan de Toolbox Nijmegen, met in achtneming van de eisen die de diersoorten stellen aan hun leefgebied.

De toolbox helpt u om bij uw bouwplannen standaard rekening te houden met de natuur. En om waar dit kan, de natuurkwaliteit te vergroten. Hiermee willen we als gemeente zorgen voor meer verschillende soorten planten en dieren (biodiversiteit). Ook op die plekken waar natuur misschien niet het belangrijkste doel is, maar waar wel mogelijkheden zijn om natuur meer ruimte te geven.

Gebruik de toolbox (pdf) en kijk welke natuurmaatregelen u met uw plannen moet nemen: [www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/natuurinclusief-bouwen/](http://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/natuurinclusief-bouwen/)



## Afkoppelen hemelwater

In Nijmegen geldt een verplichting tot het afkoppelen van hemelwater. Dat wil zeggen dat de afvoer van het hemelwater niet wordt aangesloten op de riolering, maar wordt ‘afgekoppeld’ en opgevangen op eigen terrein. Water van daken en verhardingen (zoals bestrating) moet, op eigen terrein, door middel van een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi) worden vastgehouden en gezuiverd. Door middel van een eventuele overstortvoorziening kan overtollig water vanuit deze opvanglocatie (zichtbaar) worden aangeboden aan de openbare ruimte.

## Warmtenet

Alle woningen in de Waalsprong, waaronder de woningen in t Zandse Hoogland, worden verplicht aangesloten op het stadswarmtenet. Dat betekent dat er geen gasleiding wordt aangelegd in de openbare ruimte. Er geldt echter geen afnameverplichting. Indien er door u voor een andere energievoorziening wordt gekozen kan dat gelijktijdig met de aansluiting gemeld worden via [mijnaansluitingen.nl](http://mijnaansluitingen.nl). U voorkomt hiermee dat er een warmteset geplaatst wordt die later weer verwijderd moet worden. De meterkast moet wel uitgevoerd worden geschikt voor stadswarmte.

## Bouwstroom

Op dit moment is het onzeker of Liander stroom kan leveren via haar netwerk. U dient rekening te houden met het plaatsen van eigen stroomvoorzieningen voor uw bouwwerkzaamheden.

# Toetsing ontwerp en bouwplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Landschapszone - 11 (Landschappelijk wonen)' van kracht, vastgesteld op 13 mei 2020. Het stedenbouwkundig plan voor het Zandse Hoogland is recenter opgesteld en vertegenwoordigt de laatste uitgangspunten en inzichten voor de ontwikkeling van het gebied. Voorliggend kavelpaspoort is leidend voor wat betreft de inrichting van het gebied en de bouw mogelijkheden. Gelijktijdig met de uitgifte van de bouw kavels zal daarom de planologische regeling voor dit gebied worden herzien (voorbeschermingsbesluit), waarbij de stedenbouwkundige situatie en de bouw mogelijkheden uit dit kavelpaspoort planologisch worden vastgelegd. De architectonische kenmerken vormen een nadere locatie-specifieke uitwerking van het Beeldkwaliteitplan Landschapszone. De laatste twee zijn samengevat, aangevuld en inzichtelijk gemaakt in dit kavelpaspoort. Echter, mocht het zo zijn dat het beeldkwaliteitplan, kavelpaspoort of bestemmingsplan elkaar tegenspreken, gaat het bestemmingsplan - met in achtname van de voorbeschermingsregels - voor.

Voor wat betreft beeldkwaliteit zijn de toetsingscriteria in het beeldkwaliteitplan Landschapszone bepalend, aangevuld met de criteria uit de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit (toetsingsniveau 'aandacht') en dit kavelpaspoort. 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/stedenbouwkundige 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 kavelpaspoort, het beeldkwaliteitplan en de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het bouwplan wordt bij de bouw aanvraag definitief beoordeeld door de Commissie Beeldkwaliteit op basis van het advies van het RKT Waalsprong.

Voor in ieder geval het (schetsontwerp) SO en (voorlopig ontwerp) VO dient samengewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architectenregister.

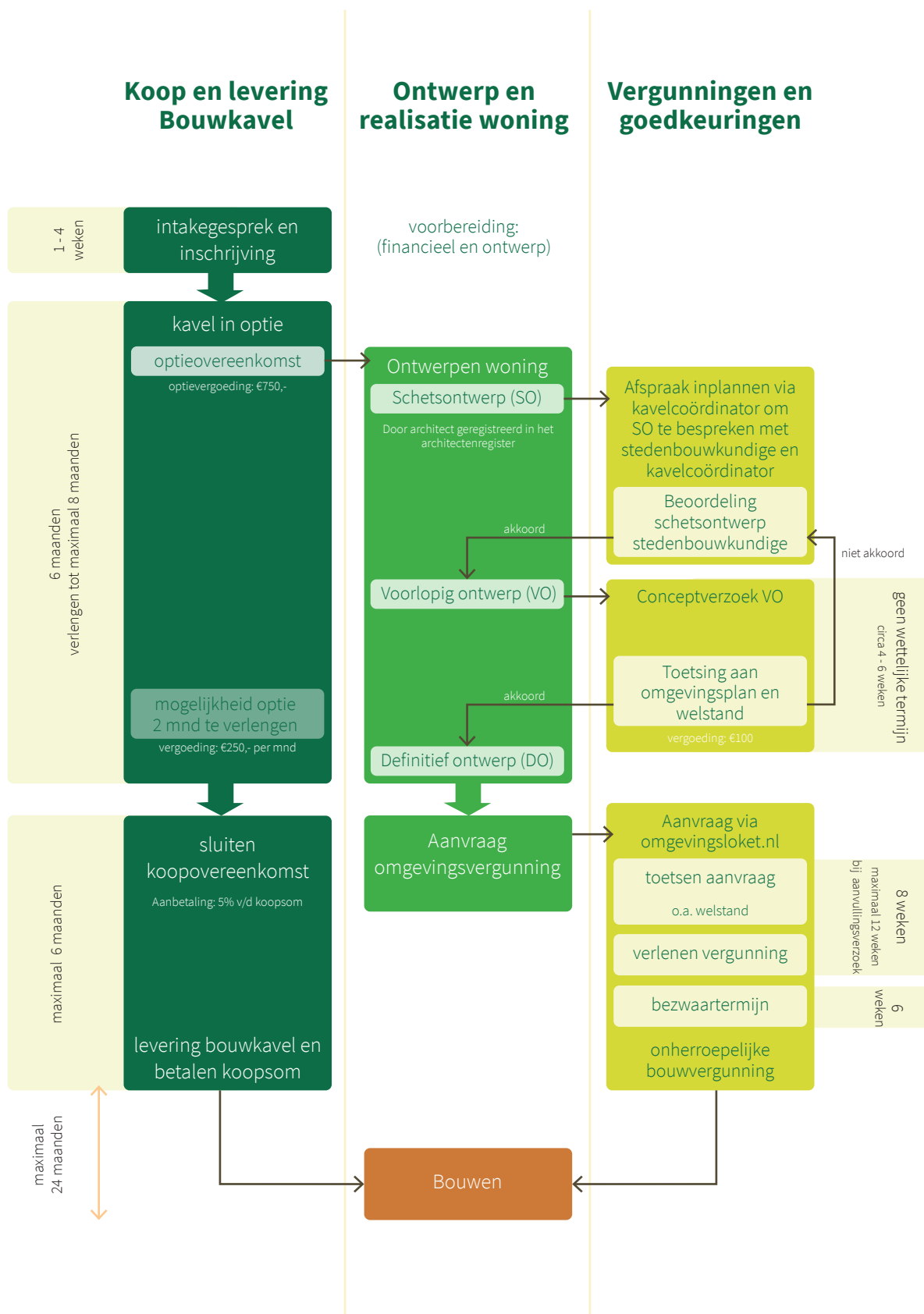
Voor de regels met betrekking tot bouwwerken verwijzen wij naar het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen het Bouwbesluit):

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-08-01>



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 de kavel-coördinator van de Kavelwinkel Nijmegen.

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

T 06 3110 1193

Bekijk het complete kavel- en woningaanbod op:

<https://kavelsvastgoed.nijmegen.nl>

Uitgave van gemeente Nijmegen.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Nijmegen, november 2025