

**From:** "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>  
**Sent:** 7/25/2025 2:38:46 PM  
**To:** <5.1.2e@hotmail.com>  
**Cc:**  
**Subject:** Overzicht kavels Zuidervels

---

Beste 5.1.2e,

Hierbij het kavelpaspoort van de kavels in Zuiderveld.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



**Gemeente Nijmegen**

5.1.2e

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

Korte Nieuwstraat 6, 6511 PP Nijmegen  
Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

---

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

Fase 3

# Zoek de kavel voor uw droomhuis in Zuiderveld!

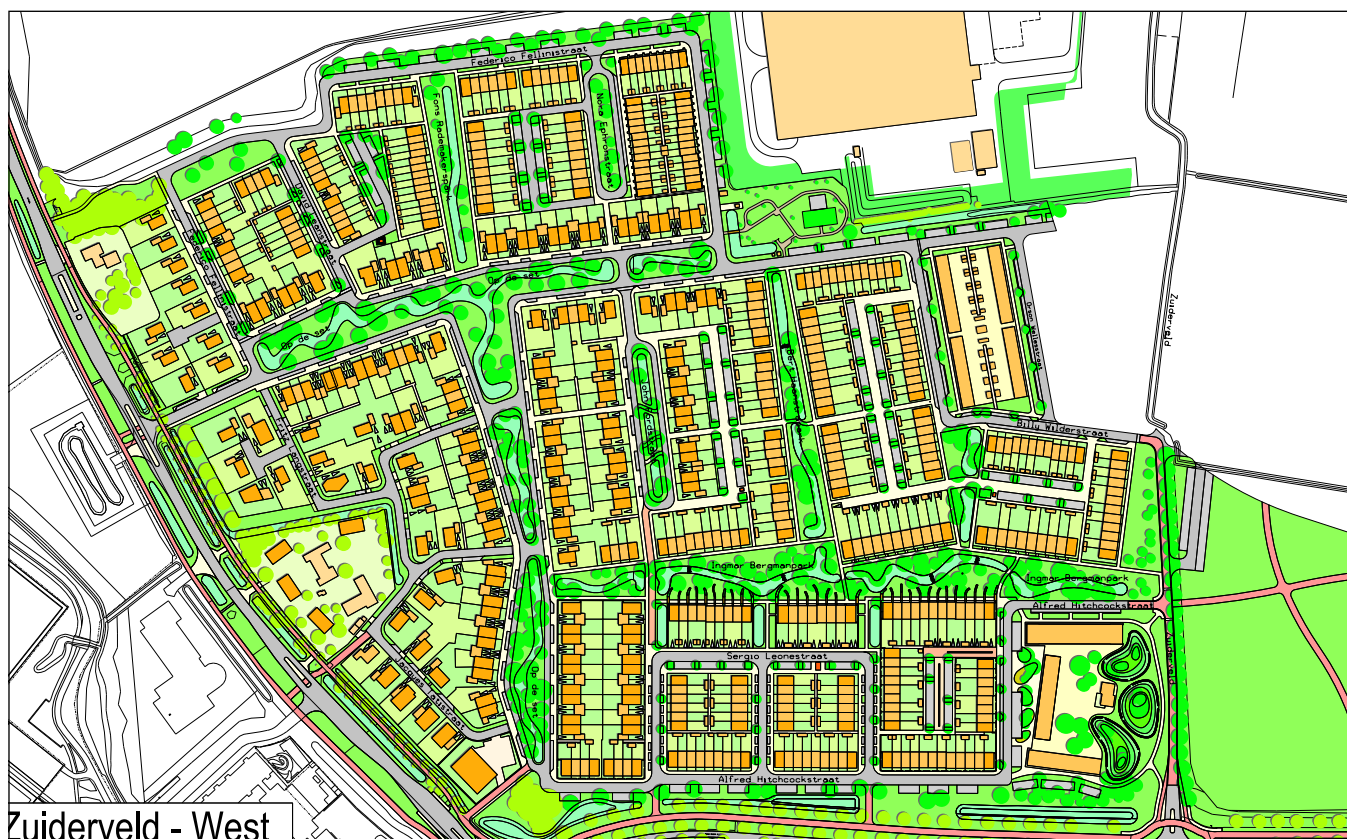
## Zuiderveld: de natuur altijd dichtbij

### Uw vrijstaand droomhuis realiseren in Zuiderveld-West?

De nieuwe woonbuurt Zuiderveld-West biedt ruimte om uw eigen woning te bouwen. Deze buurt ligt aan de Griftdijk, de historische route tussen Lent en Elst en aan de Keizer Hendrik VI-singel. Wonen in Zuiderveld-West betekent ruimte voor modern en hedendaags 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/zuiderveld](https://waalsprong.nl/zuiderveld)





Kaartbeeld: verkavelingsplan Zuiderveld-West met brede parkzones tussen de stedenbouwkundige blokken

De wijk Oosterhout breidt uit met de nieuwe woonbuurt Zuiderveld-West. Deze aantrekkelijke buurt is herkenbaar aan de hedendaagse architectuur in combinatie met een sterke groene inrichting. De robuuste groenstructuur ontstaat door een raster van grote parken die door de wijk loopt. De inspiratie voor deze eigen groene karakteristiek van Zuiderveld-West is gevonden in het landschap van de Betuwe. Het karakteristieke landschap met het in de loop der eeuwen ontstane patroon van kavels en sloten, is de onderlegger voor het stedenbouwkundig plan en de parkstructuur van Zuiderveld-West.

### Unieke kans, unieke plek

Zuiderveld-West wordt een hedendaagse wijk met veel ruimte en groen; de wijk kenmerkt zich door de moderne hedendaagse architectuur. De ruime groenstructuur, geënt op het slotenpatroon, dooradert de wijk en is daarmee een belangrijk herkenningspunt en geeft het woongebied Zuiderveld-West een identiteit die gerelateerd is aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Veel woningen grenzen direct of indirect aan de parkzones in het woongebied, met ruimte voor spelen en verblijven. Hoe heerlijk is het om straks te wonen aan het park?



Referentiebeeld eigentijdse architectuur



Kaartbeeld: uitsnede uit het stedenbouwkundig plan van Zuiderveld-West  
**rood:** ligging kavels 16-25 **groen:** de verkavelingssuggestie voor fase 3 - deze kan bij de definitieve uitwerking op onderdelen worden bijgesteld

### De Plek

Aan de buitenrand van Zuiderveld-West, aan de Federico Fellinistraat, zijn 10 ruime bouwpercelen beschikbaar die binnen kaders naar eigen idee zijn in te richten! De kavels zijn uniek gelegen in een besloten groene setting in de overgang naar de Griftdijk met zijn karakteristieke dijkprofiel en boomstructuur. De grootte van de kavels ligt tussen de ca. 377 m<sup>2</sup> en 493 m<sup>2</sup>. Hier krijgt u de kans uw eigen woning vorm te geven.

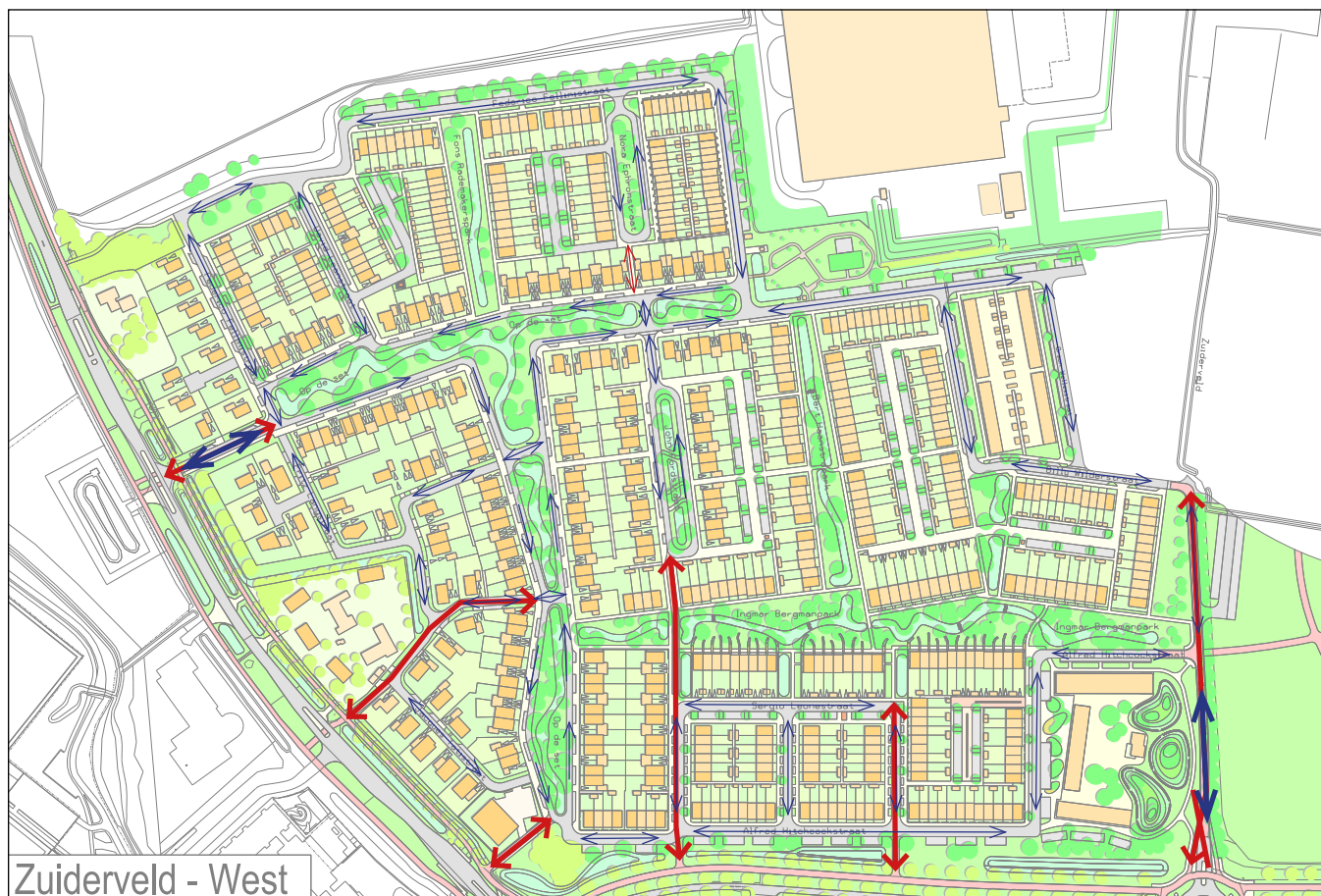
### Ontwerpen van uw droomhuis

U krijgt bij het ontwerpen van uw eigentijdse woonhuis, kaders mee vanuit het beeldkwaliteitplan zodat uw woning past bij de gevraagde architectuur in Zuiderveld-West. Om uw woning te laten aansluiten bij de nieuwe bebouwing in de omgeving, is hiervoor een aantal spelregels en randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste regels zijn samengevat in dit kavelpaspoort.



Zuiderveld, de plek waar groen overal dichtbij is.





Ontsluitingsstructuur (rood = fiets, blauw = auto - waar auto is, is ook fiets)

## Alles binnen handbereik

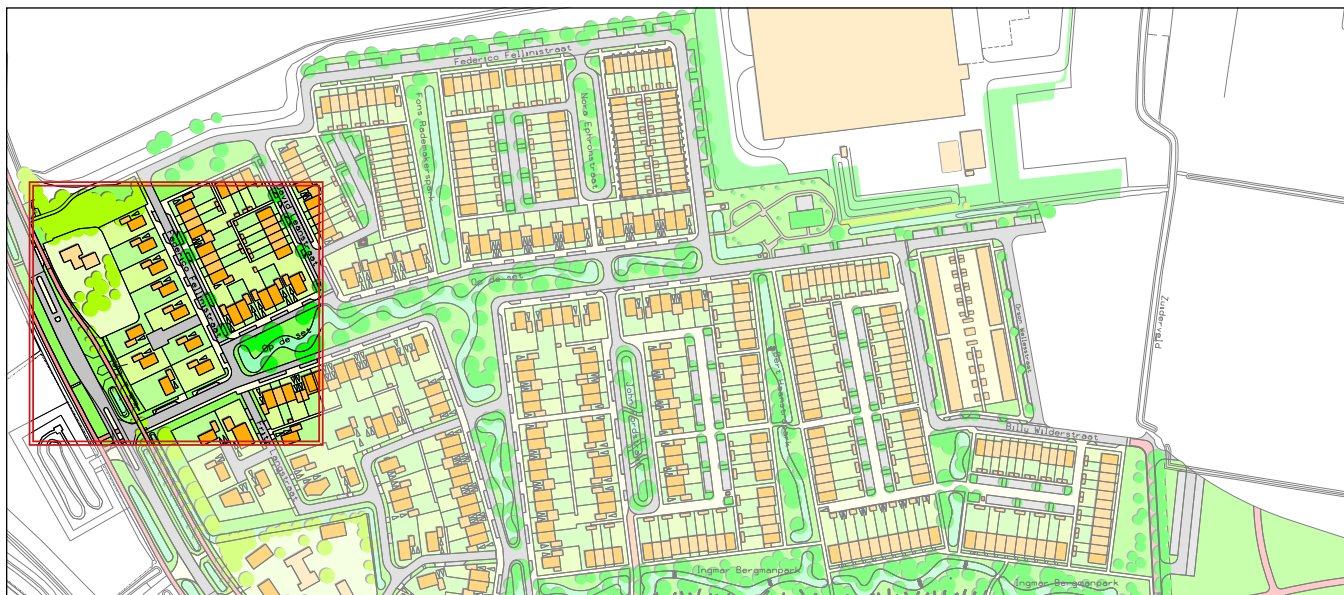
U profiteert van de al aanwezige gemakken, zoals voorzieningshart De Klif met onder andere de basisschool, kinderopvang, theaterzaal en sporthal. Er is een medisch centrum en u kunt voor uw dagelijkse boodschappen terecht in het buurtwinkelcentrum. Bent u een actieve sporter? Dan voelt u zich thuis op het sportcomplex Nieuw Balveren. Aan de noordzijde van Grote Boel direct ten zuiden van Zuiderveld-West is, De Uitdaging (basisschool en kinderdagopvang) gerealiseerd. Het is één van de scholen uit het ruime onderwijsaanbod in de Waalsprong. In de zuidwest hoek van Zuiderveld-West, aan de Jacques Tatistraat, is een tandartsenpraktijk gevestigd.

## Fiets- en kindvriendelijke wijk

De fiets heeft prioriteit boven het autoverkeer. Auto's worden niet geweerd, maar gedragen zich als 'gast' in de buurt. Deze verkeersmaatregelen komen de leefbaarheid en duurzaamheid van de buurt ten goede. Voor de fiets worden door Zuiderveld-West directe routes gerealiseerd naar de doorgaande fietsroutes in de omgeving.



Alle voorzieningen voor een gezond leven om de hoek.

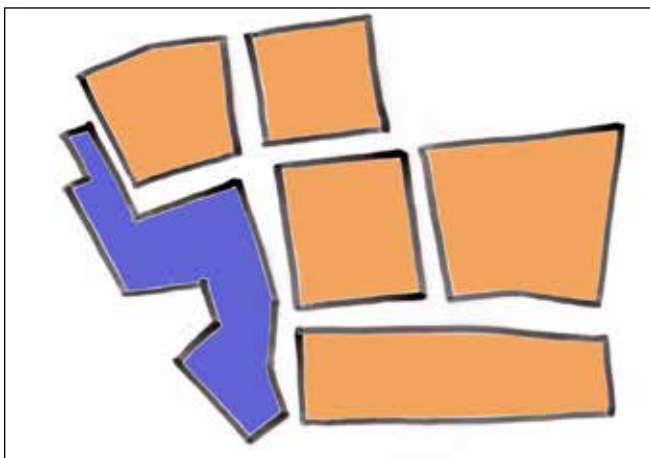


Kaartbeeld: verkavelingsplan Zuiderveld-West met locatie van kavel 16 tot en met 25

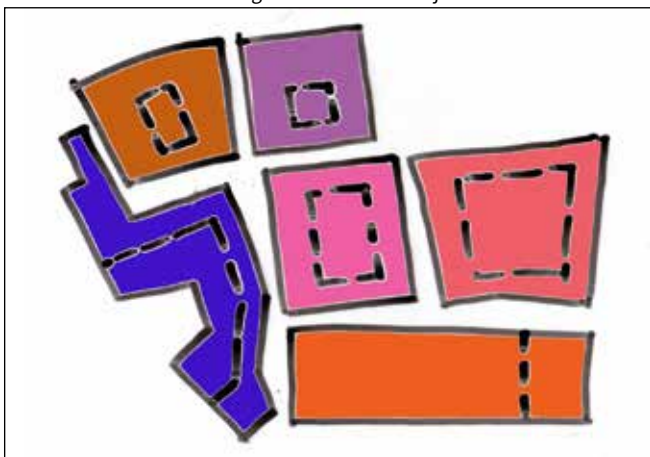


Kaartbeeld van een uitsnede van de verkaveling Zuiderveld-West met kavel 16 tot en met 25 inclusief weergave groen Kokowallscherm en kavelformaat

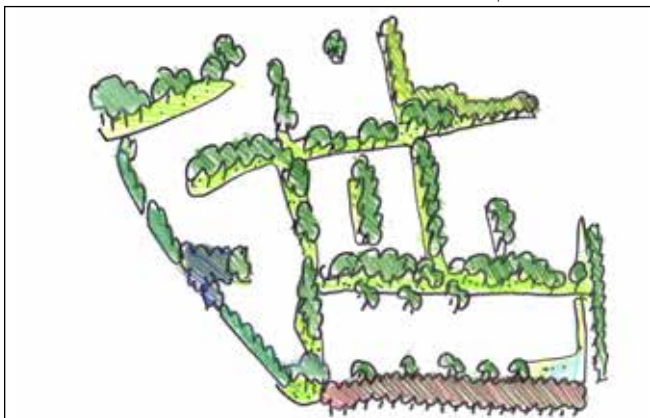




schets: stedenbouwkundige structuren 'Griftdijkzone' en 'Blokkenzone'



schets: ensembles op bouwveldniveau



schets: de robuuste groenstructuur

## De woning op de kavel

De invulling van de kavels wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing die zich onderscheidt van de project-matig ontwikkelde bebouwing in de rest van Zuiderveld-West. De voortuinen hebben bij voorkeur een groene invulling en er moet op het perceel ruimte zijn voor tenminste 2 opstelplaatsen voor een auto.

## Bebouwingsvlak

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

- De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt tenminste 3 meter.
- De afstand ten opzichte van de perceelgrens aan de voorzijde is tenminste 2 meter. Deze zone blijft onbebouwd (dus ook geen aan- of bijgebouwen).
- Vanuit het bestemmingsplan zijn aan kavels 16, 19 en 20 de volgende maatvoeringen in bouwhoogte aangegeven:
  - goothoogte 6 meter
  - bouwhoogte 10 meter.

Voor de overige kavels geldt een bouwhoogte van:

- goothoogte 7 meter
- bouwhoogte 12 meter.
- Aan de achterzijde geldt de achtererfgrens als begrenzing van het bouwvlak, echter het hoofdgebouw moet ten minste 5 meter uit deze begrenzing blijven.
- Het bebouwingsoppervlak voor hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen samen mag maximaal 70% van het totale perceel bedragen.

## Architectuur

De verschijningsvorm van de bebouwing in Zuiderveld-West staat in verhouding tot de groenkwaliteit. Qua schaal en maat sluiten de architectonische ensembles aan op die van het stedenbouwkundig plan: stevig en robuust. In Zuiderveld-West staat een architectuurbeeld voor ogen dat geassocieerd kan worden met een combinatie van termen als: modern, eigentijds en hedendaags.

Het architectuurbeeld kan omschreven worden als: de eigentijdse moderne interpretatie van de traditionele bekapte eengezinswoning, rustig in haar hoofdvorm en elegant in haar verschijning. De architectuurkenmerken zijn niet verwijzend naar een bepaalde stijlperiode, maar eerder neutraal in de goede-zin-des-woords. De architectuur is daarmee het verzorgde decor voor het structureel aanwezige 'groen', dat naast de architectuur de belangrijkste identiteitsdrager van Zuiderveld-West is.

De bouwpercelen liggen in de 'Griftdijkzone' zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan, en bevinden zich in de invloedssfeer van de Griftdijk. Binnen deze zone is een zwerm van vooral vrijstaande woningen, maar ook twee-onder-een-kap-woningen en korte rijen aanwezig. De kavels die direct grenzen aan de Griftdijk hebben een groen geluidschermer aan de achterzijde van de kavel. De zuidoostrand van deze zone grenst aan de robuuste groenstructuur en de dreven van Zuiderveld-West.

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

- De woningen van kavel 16, 19 en 20 liggen met een stevige groene 'rug' naar de Griftdijk gekeerd.
- Alle woningen in Zuiderveld-West hebben een kap. Voor kavel 16, 19 en 20 geldt een maximale goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m. Voor de overige kavels geldt een maximale goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 12 m. De goot- en nokhoogten worden zodanig gekozen dat een gevarieerd silhouet wordt gerealiseerd in de beleving vanaf maaiveld;
- Zuiderveld-West heeft een gevarieerd kappenlandschap met een afwisseling aan langs-, dwars- en / of samengestelde kappen zodat een gevarieerd silhouet wordt gerealiseerd in de beleving vanaf maaiveld.
- De woningen kennen een hoofdvorm die te kenschetsen is als een eigentijdse vertaling van een traditioneel 'huis met kap'.
- Van de garage wordt verwacht dat deze als element in de architectuur van de woning is geïntegreerd.
- De vormgeving van de woning en de erfafscheiding is een integrale ontwerpopgave.
- Bij woningen op hoeken van woonstraten (grenzend aan de openbare ruimte) zijn geen blinde koppen toegestaan (dit geldt voor kavel 16, 17, 18, 21 en 25).
- Bebouwing op de erfgrans is bij zijtuinen aan woonstraten en groengebieden niet toegestaan.
- Het bouwwerk geeft met zijn gevel een duidelijk herkenbare bijdrage aan het openbare gebied waaraan het grenst.
- Variatie in kapvormen is gewenst. Daarbij is er aandacht voor het silhouet van de dakvorm in relatie tot de omliggende gebouwen / woningen.
- Aan- en uitbouwen vormen een eenheid met het hoofdgebouw.
- Detaillering en aansluitingen vormen een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de gevel.
- Voor de toetsing van de architectuur door het RKT Waalsprong (welstand) geldt het toetsingsniveau 'aandacht'.





# Kavelpaspoort algemene regels

## Algemene regels

De belangrijkste regels zijn per kavel in deze brochure samengevat en maken onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden. Daarnaast geldt voor deze locatie een toetsingsniveau 'aandacht'. Wat dit precies inhoudt is te lezen op: <https://www.nijmegen.nl/fileadmin/bestanden/bestuur/college-B-W/adviescommissies/Uitwerkingsnota-Beeldkwaliteit-deel1.pdf>. 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: 6 of 7 meter
- Nokhoogte: 10 of 12 meter
- Positie bebouwing: Het hoofdgebouw dient tenminste 3 meter vanuit de zijdelingse perceelsgrenzen en 2 meter vanuit de perceelsgrens aan de voorzijde te worden gesitueerd.
- De verkaveling kent geen directe oriëntatie voor kavel 16 tot met 25 op de Grifdijk waardoor er geen eisen aan de rooilijnpositie van de woningen worden gesteld.

## 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

In verband met de mogelijk archeologisch waardevolle ondergrond in dit gebied zijn er randvoorwaarden voor grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de ontgravingen van kracht. Voor het ondergronds bouwen gelden nadere regels en bepalingen die separaat kunnen worden besproken met de gemeente Nijmegen.



### Erfafscheidingen

De inrichting van de tuin in combinatie met de erfafscheiding draagt bij aan het groene karakter van de Griftdijk en Zuiderveld-West. Derhalve bestaan de erfafscheidingen op het perceel primair uit hagen en/of andersoortige levend groene afscheidingen (hekwerken met hederen zijn niet toegestaan). De bouwkundige elementen die gebruikt kunnen worden als erfafscheiding, grenzend aan de openbare ruimte, zijn in één hand mee-ontworpen in de architectuur van de woning door middel van bijvoorbeeld gemetselde penanten. Hierbij blijft groen (bijvoorbeeld hagen) een beeldbepalend element.

- De percelen hebben een grotendeels levend groene erfafscheidingen langs voor-, achter- en zijtuinen;
- De tuinen die met de achterzijde grenzen aan de Griftdijk (kavel 16, 19 en 20) bezitten een uniforme en duurzaam in stand te houden erfafscheiding (hoogte 2,0 meter) met een geluidwerende functie en kent een expressie van levend groen richting de Griftdijk;
- Alle zijtuinen grenzend aan openbaar gebied zijn onderdeel van de integrale ontwerp-opgave van de hoekoplossing, waarbij een duurzame bouwkundige oplossing in combinatie met levend groen is vereist;
- Volledig bouwkundige erfafscheidingen zijn als lange gladde tuilmuren ongewenst. In dit geval dient er textuur en reliëf te worden toegevoegd;
- De lage afscheiding aan de voorzijde van het perceel tot ca. 2,5 meter achter de voorgevellijn heeft een hoogte van maximaal 1,0 meter.
- De hoge afscheiding, vanaf 2,5 meter achter de voorgevel heeft een hoogte tot maximaal 2,0 meter.

### Verkeer en parkeren

Zuiderveld-West 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 erfsgrens of de gevel van de woning gelegen zodat er om de auto's van en naar de woning gelopen kan worden en een haag op de erfafscheiding kan worden geplaatst.

- Maximaal één inrit in aansluiting op de openbare weg met een maximale breedte van 3 meter.

Bezoekers parkeren op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De kavels worden voor autoverkeer ontsloten via 'Op de set' en 'Federico Fellinistraat'. Dit zijn woonstraten met een



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



Haagbeuk haag (*carpinus betulus*)



Levend groene erfafscheiding met geluidwerende functie

verkeerssnelheid van maximaal 30 km/uur.

### 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.

### Installaties

Duurzaamheidsmaatregelen en installaties (zoals zonnepanelen, airco's, warmtepompen etc.) worden integraal meeontworpen in de architectuur. Een onopvallende verschijningsvorm is uitgangspunt.





Luchtfoto met daarin de contouren van kavel 16 t/m 25 in Zuiderveld-West



Referentiebeelden ingebouwde nestvoorzieningen

### 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 Zuiderveld, 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 de afsluiting gelijktijdig met de aansluiting gedaan worden via mijn aansluitingen.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.

### Archeologie

Voor vaststelling van het bestemmingsplan is in Zuiderveld-West, archeologisch onderzoek uitgevoerd. De kavels liggen in een gebied met archeologische waarde-1. Als er dieper wordt gegraven dan kan dat alleen met instemming van het Bevoegd Gezag van de afdeling Archeologie. Kosten komen voor rekening van de veroorzaker.


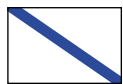
### Natuurinclusief bouwen

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'.

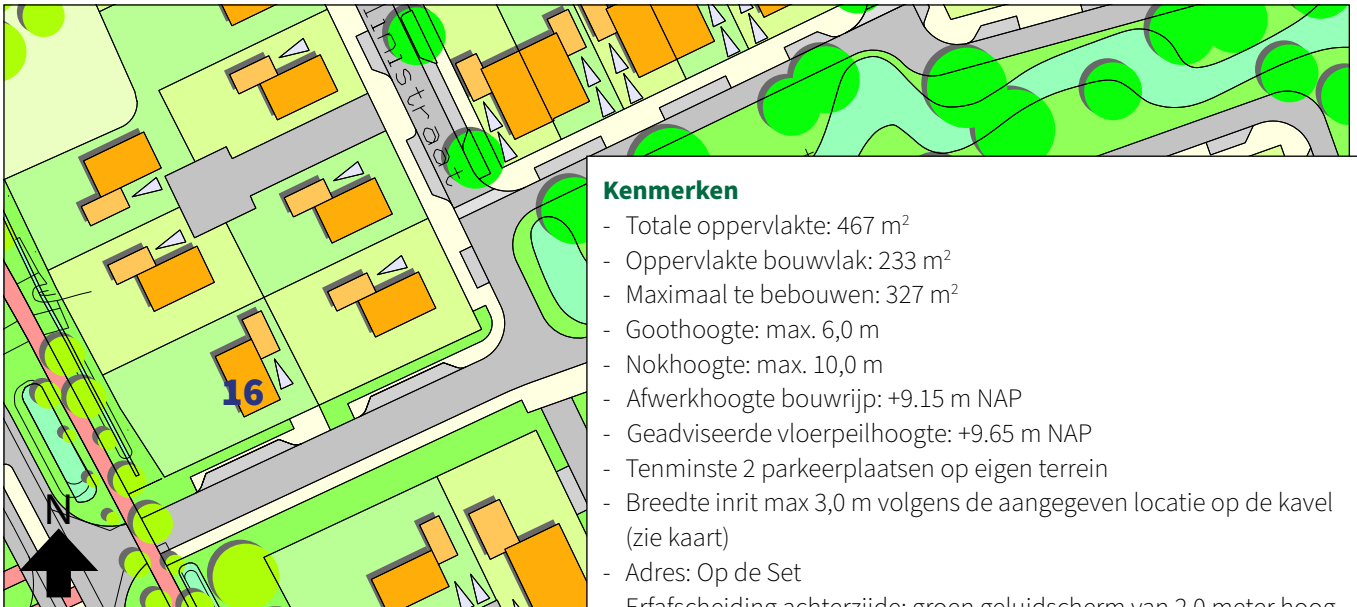
Om natuurinclusief bouwen beter te implementeren is de 'Toolbox natuurinclusief bouwen, leidraad voor de gemeente Nijmegen' opgesteld.

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/)



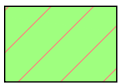
- 
 Levend groene haag (laag /hoog)  
 met uitsparingen voor de inritten
- 
 Kokowall scherm  
 voorzien van groen aan de buitenzijde



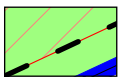


## Legenda

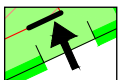
### Indeling kavel



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



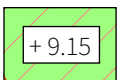
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

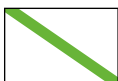


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

### 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.

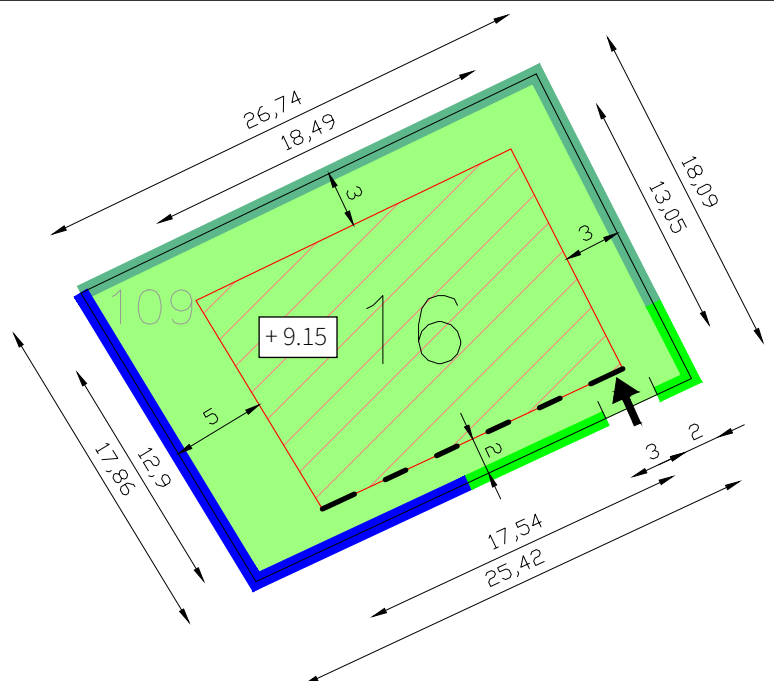
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.

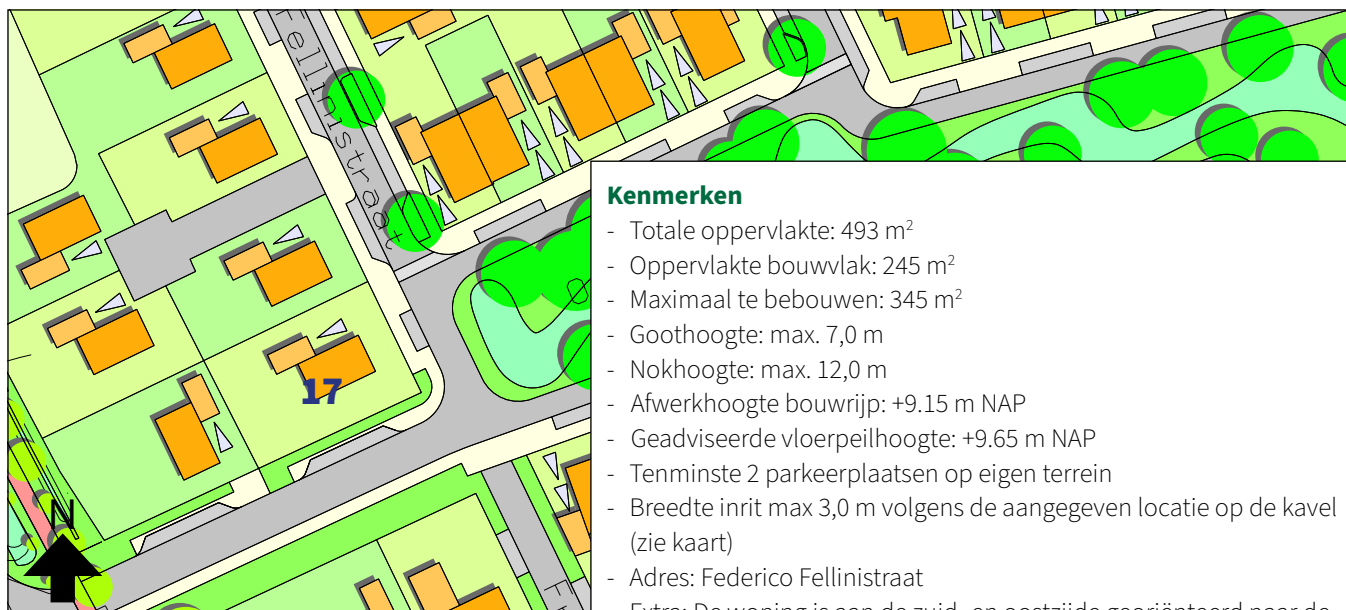


- Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).

### Kenmerken

- Totale oppervlakte: 467 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 233 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 327 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 6,0 m
- Nokhoogte: max. 10,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Op de Set
- Erfafscheiding achterzijde: groen geluidscherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning is aan de zuidzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Op de Set). 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 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).
- Aandachtspunt: de woning moeten ook op de etage een geluidsluwe zijde hebben.



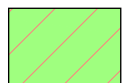


## Kenmerken

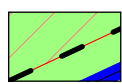
- Totale oppervlakte: 493 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 245 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 345 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
- Extra: De woning is aan de zuid- en oostzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Op de Set en Federico Fellinistraat). 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 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

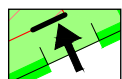
### Indeling kavel



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



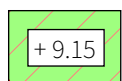
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

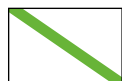


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

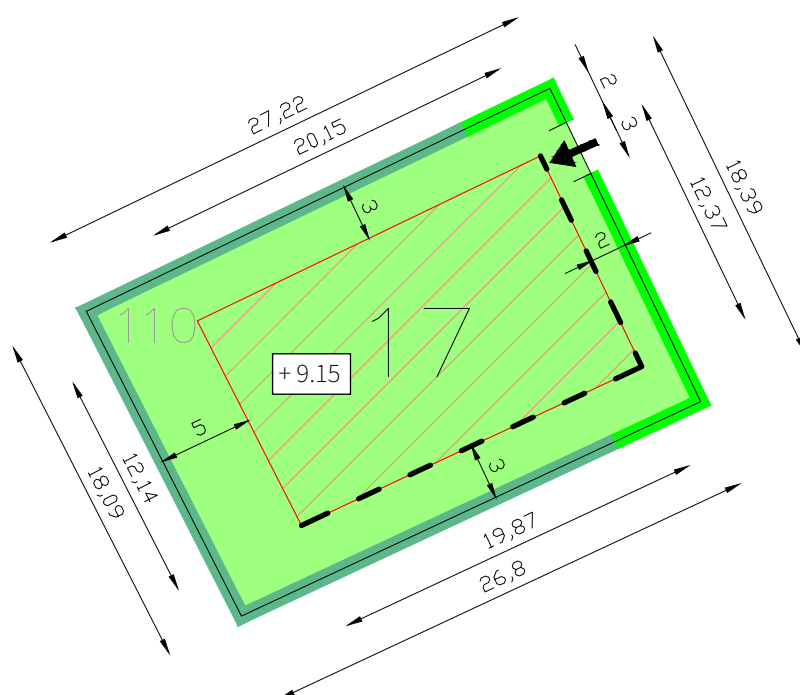
### Erfafscheiding



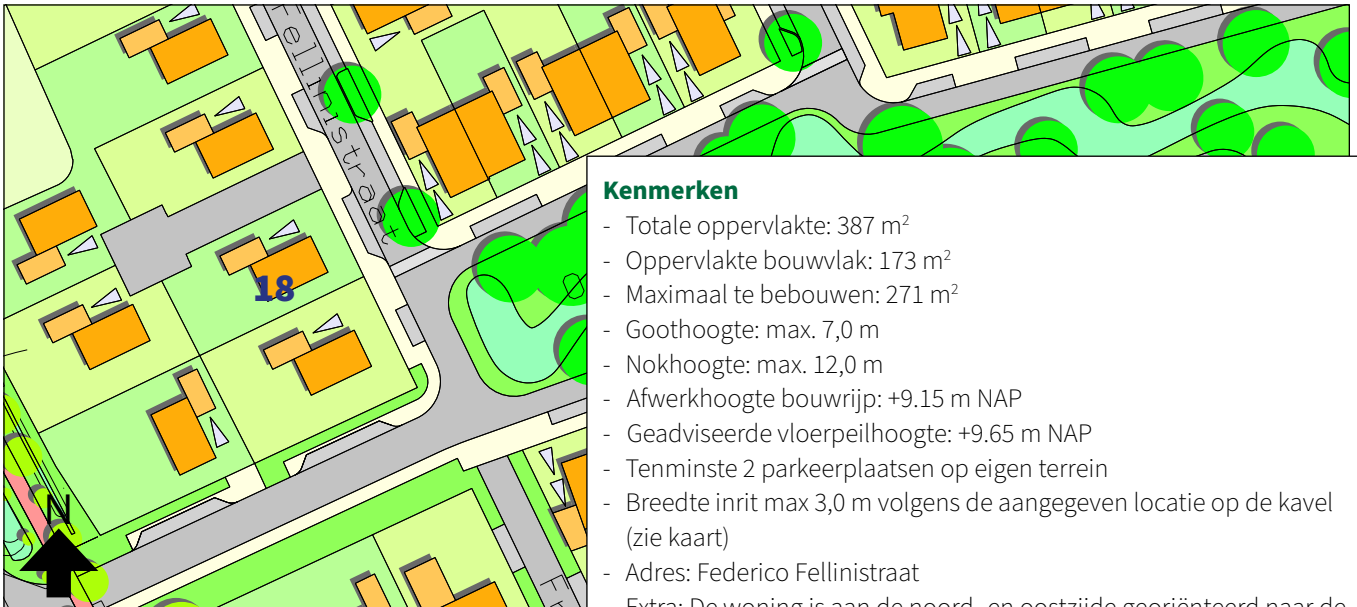
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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.





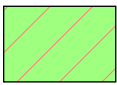
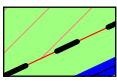
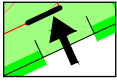

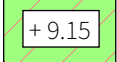


## Kenmerken


- Totale oppervlakte: 387 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 173 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 271 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
- 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).

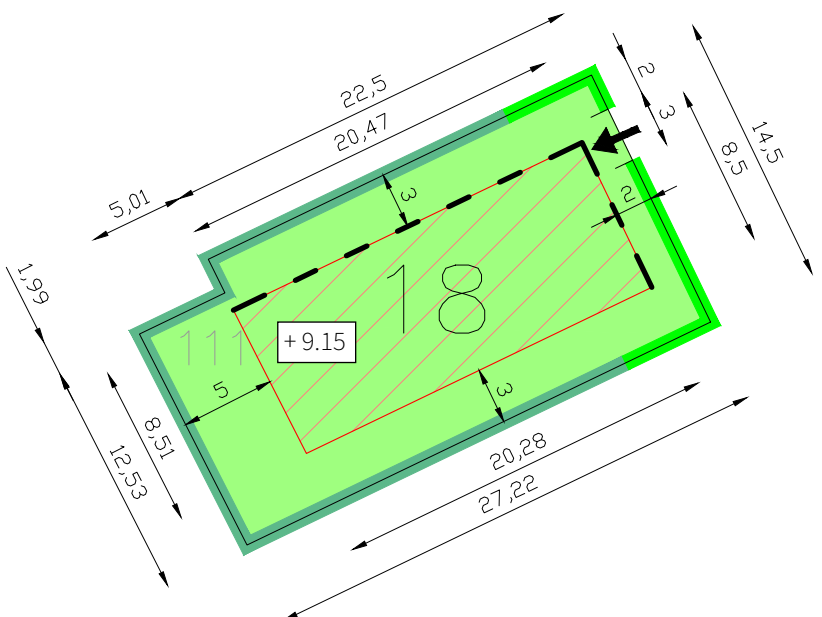
## Legenda

### 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
-  Nummer van het bouwveld
-  Afwerkhoogte bouwrijp

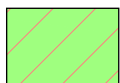
### Erfafscheiding

-  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.

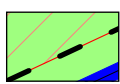


## Legenda

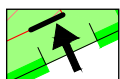
### ***Indeling kavel***



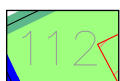
Bouwvlak: alle bebouwing ten behoeve van het  
hoofdgebouw moet binnen dit vlak vallen



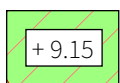
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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



Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

## ***Erfafscheidung***

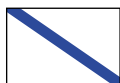


Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



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

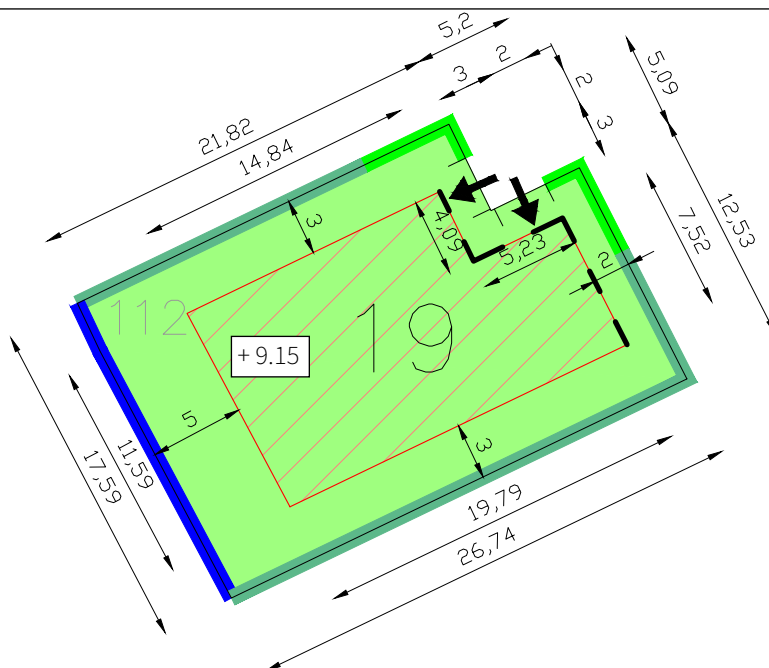
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.



- Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).

## Kenmerken

- Totale oppervlakte: 447 m<sup>2</sup>
  - Oppervlakte bouwvlak: 209 m<sup>2</sup>
  - Maximaal te bebouwen: 313 m<sup>2</sup>
  - Goothoogte: max. 6,0 m
  - Nokhoogte: max. 10,0 m
  - Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
  - Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
  - Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
  - Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locaties op de kavel
- Er dient 1 van de locaties gekozen te worden (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
  - Erfafscheiding achterzijde: groen geluidscherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
  - Extra: De woning kent een besloten ligging in de losse stedenbouwkundige structuur van dit deel van de wijk. 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 dakkappen.
  - Aandachtspunt: de woning moeten ook op de etage een geluidsluwe zijde hebben.





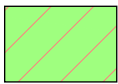
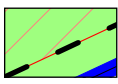
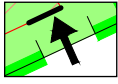

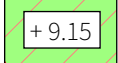


## Kenmerken


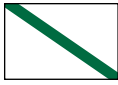

- Totale oppervlakte: 380 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 151 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 266 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 6,0 m
- Nokhoogte: max. 10,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locaties op de kavel  
Er dient 1 van de locaties gekozen te worden (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
- Erfafscheiding achterzijde: groen geluidscherm van 2,0 meter hoog moet in stand worden gehouden.
- Extra: De woning kent een besloten ligging in de losse stedenbouwkundige structuur van dit deel van de wijk. 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 dakkappen.
- Aandachtspunt: de woning moeten ook op de etage een geluidsluwe zijde hebben.

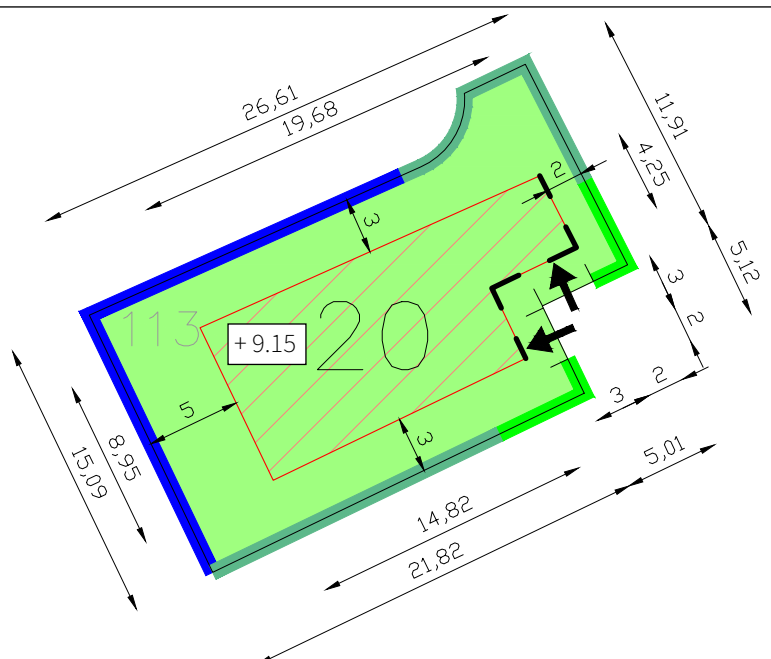
## Legenda

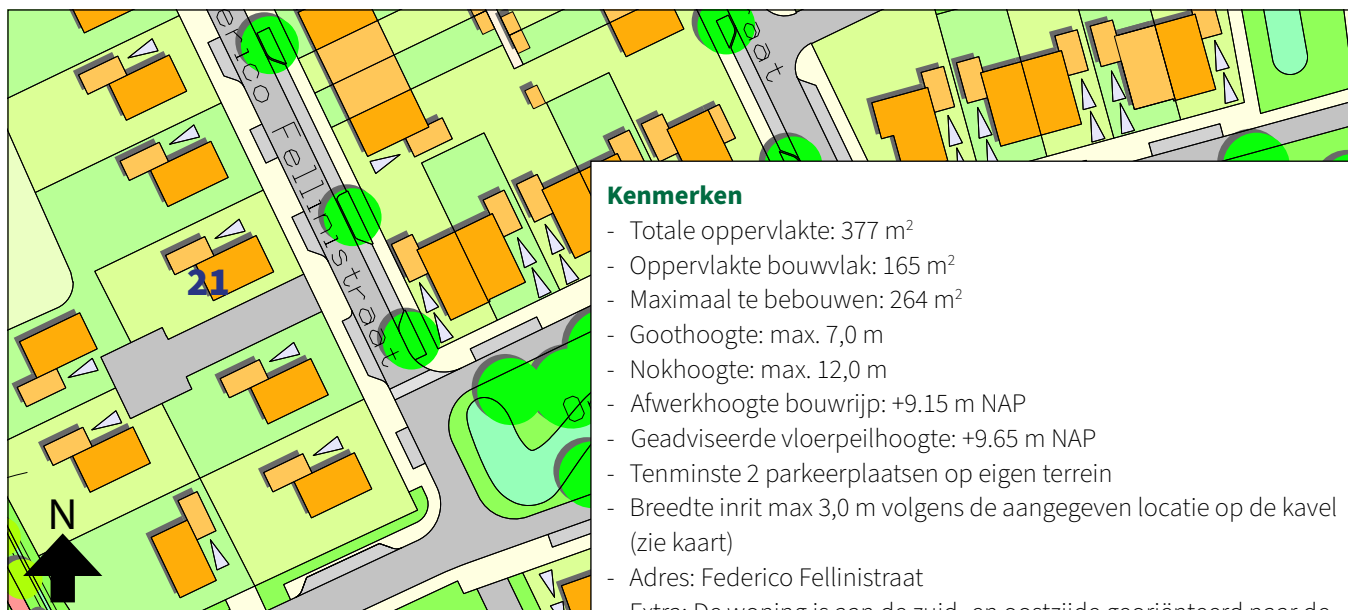
### Indeling kavel

-  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
-  Nummer van het bouwveld
-  Afwerkhoogte bouwrijp

### 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).



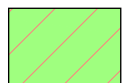


## Kenmerken

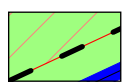
- Totale oppervlakte: 377 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 165 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 264 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
- Extra: De woning is aan de zuid- 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

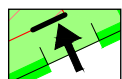
### Indeling kavel



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



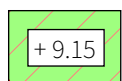
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

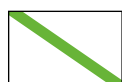


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

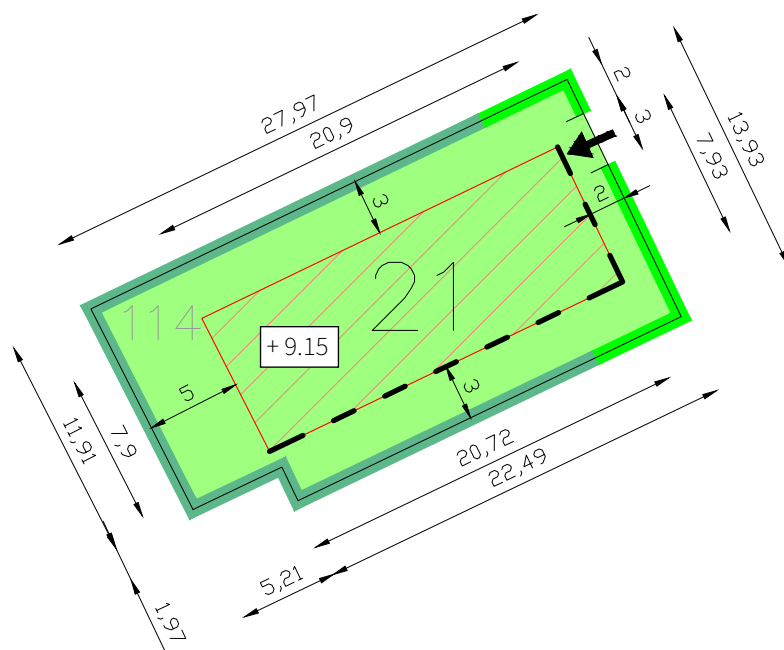
### Erfafscheiding



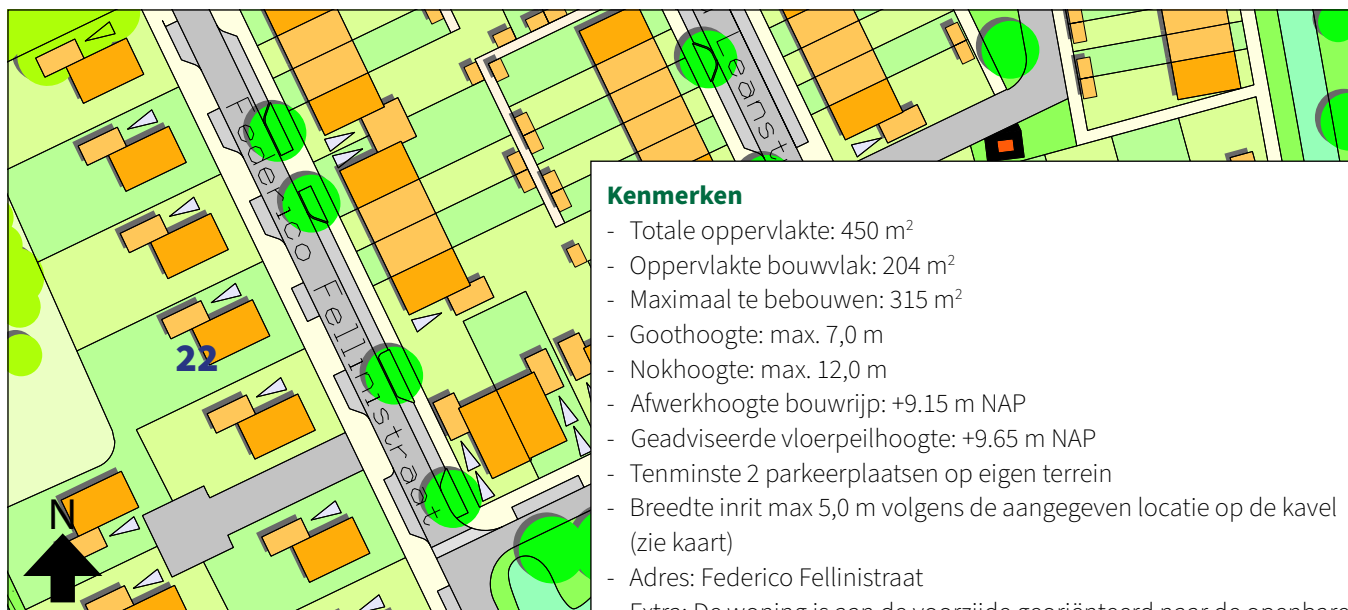
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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

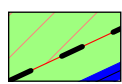
- Totale oppervlakte: 450 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 204 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 315 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 5,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Federico Fellinistraat). De oostzijde van de woning vraagt om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).

## Legenda

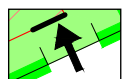
### Indeling kavel



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



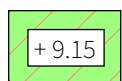
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

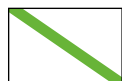


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

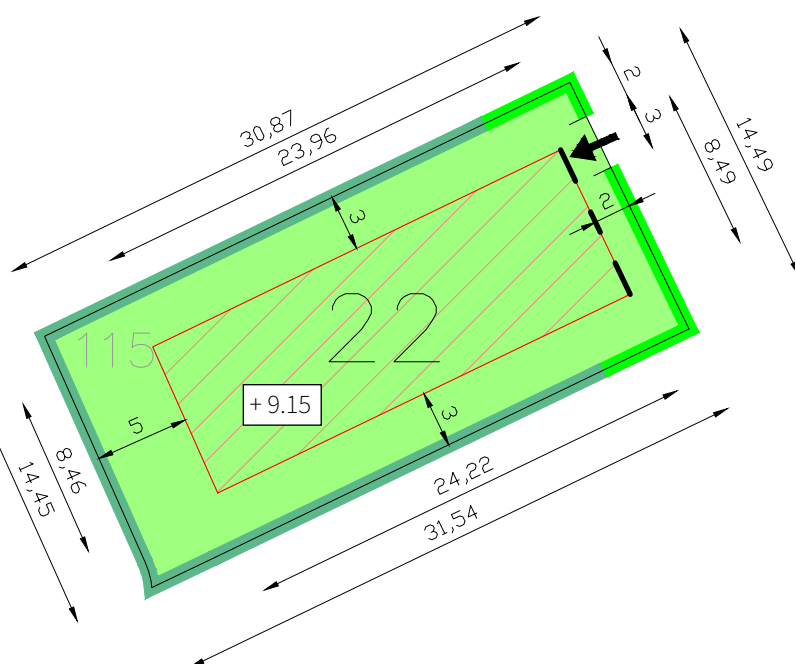
### Erfafscheiding

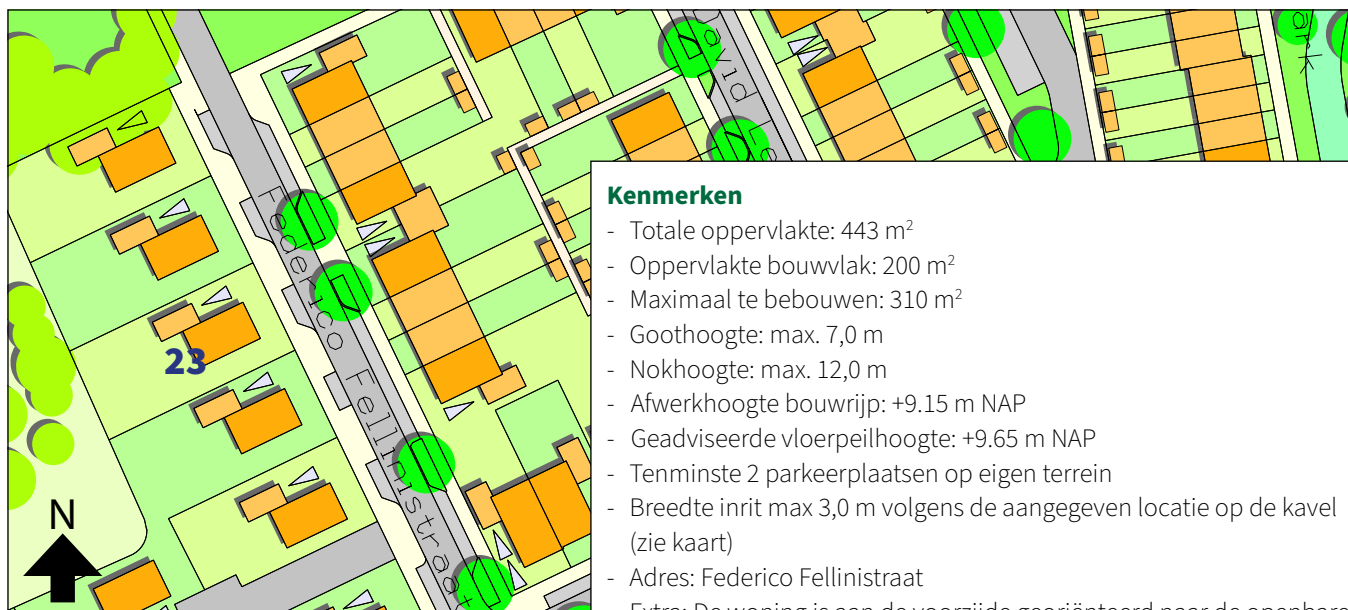


Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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.



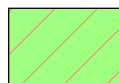


## Kenmerken

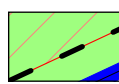
- Totale oppervlakte: 443 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 200 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 310 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Federico Fellinistraat). De oostzijde van de woning vraagt om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).

## Legenda

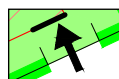
### Indeling kavel



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



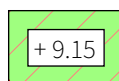
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

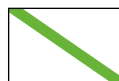


Nummer van het bouwveld

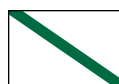


Afwerkhoogte bouwrijp

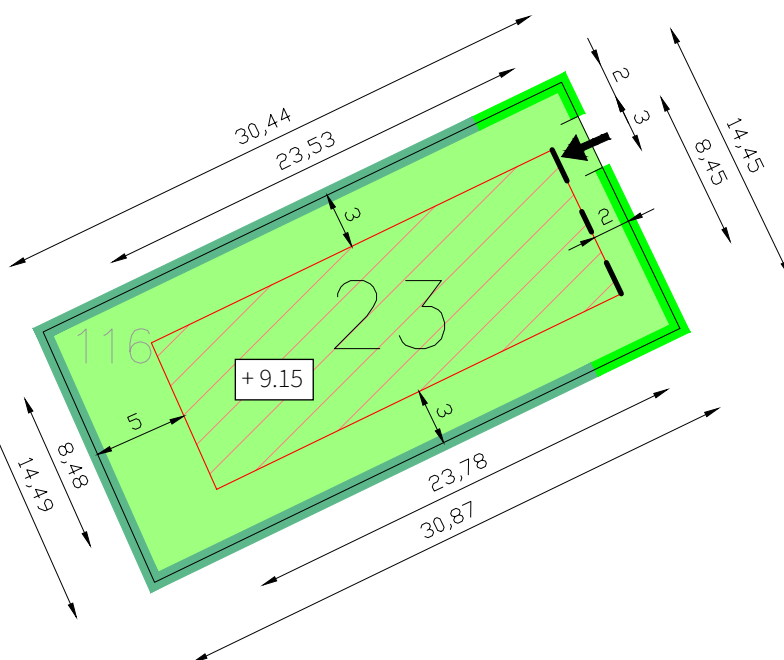
### Erfafscheiding



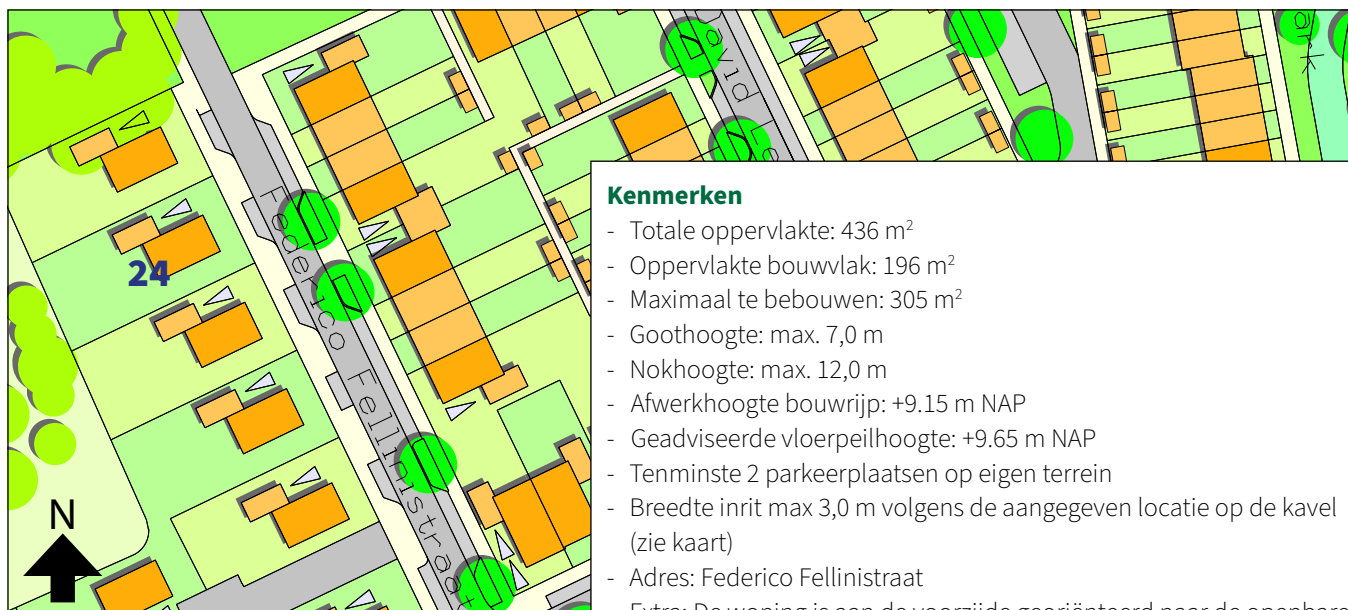
Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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

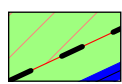
- Totale oppervlakte: 436 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 196 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 305 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
- Extra: De woning is aan de voorzijde georiënteerd naar de openbare ruimte (Federico Fellinistraat). De oostzijde van de woning vraagt om een 'open' gevelbeeld. De positionering van de woning, de architectuur van de gevels en de kapvorm moeten recht doen aan de situatie in het stedenbouwkundig plan en als onderdeel van de wijk. Dat wil zeggen dat dit zichtbaar is in de architectuur van de woning door middel van gevelopeningen (raampartijen en deuren), verbijzonderingen in de kapvorm en / of andere architectuurkenmerken zoals de inpassing van aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker, bloemkozijn of balkon).

## Legenda

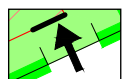
### Indeling kavel



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



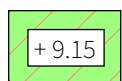
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

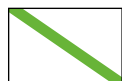


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

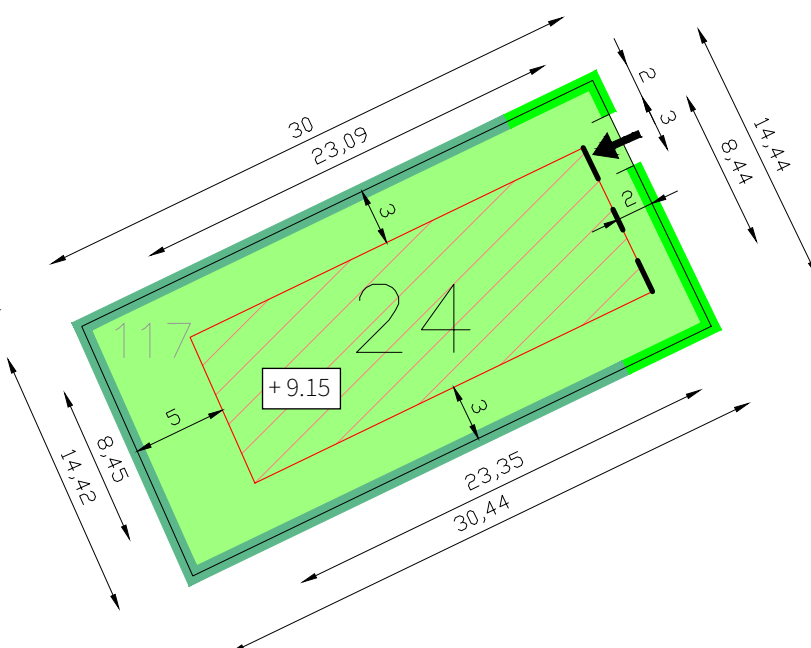
### Erfafscheiding

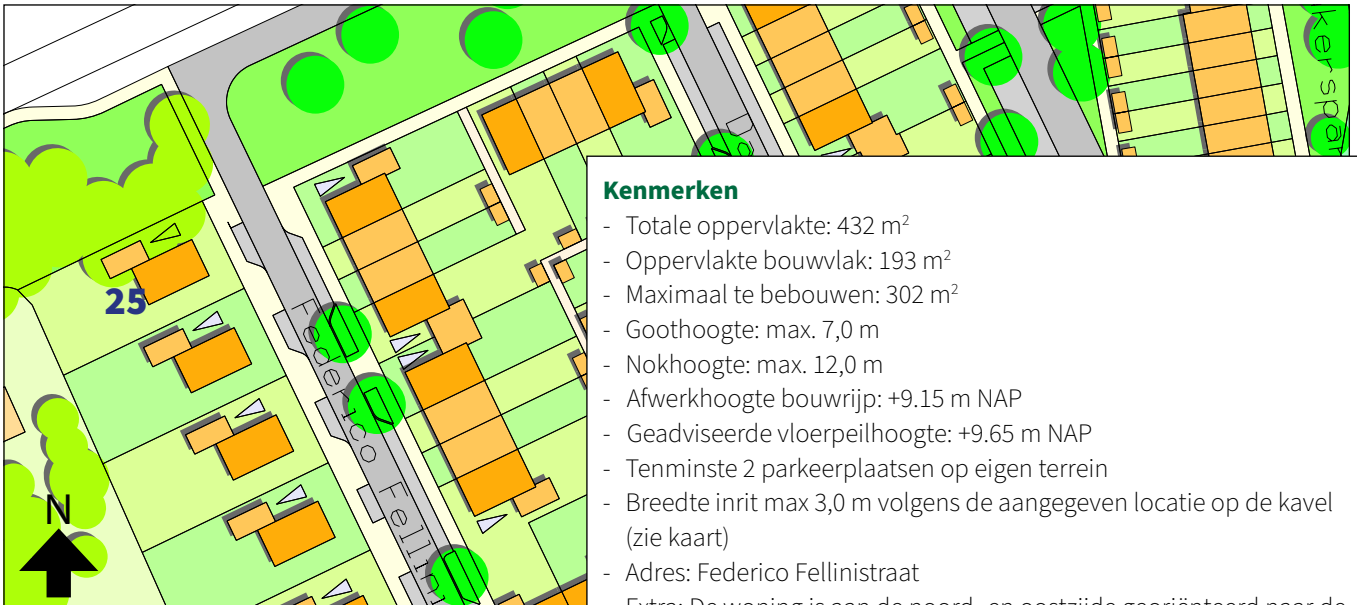


Inpassing levende groene erfafscheiding  
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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

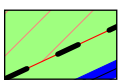
- Totale oppervlakte: 432 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bouwvlak: 193 m<sup>2</sup>
- Maximaal te bebouwen: 302 m<sup>2</sup>
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locatie op de kavel (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
- 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

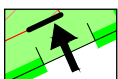
### Indeling kavel



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



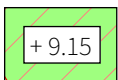
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

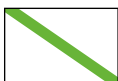


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

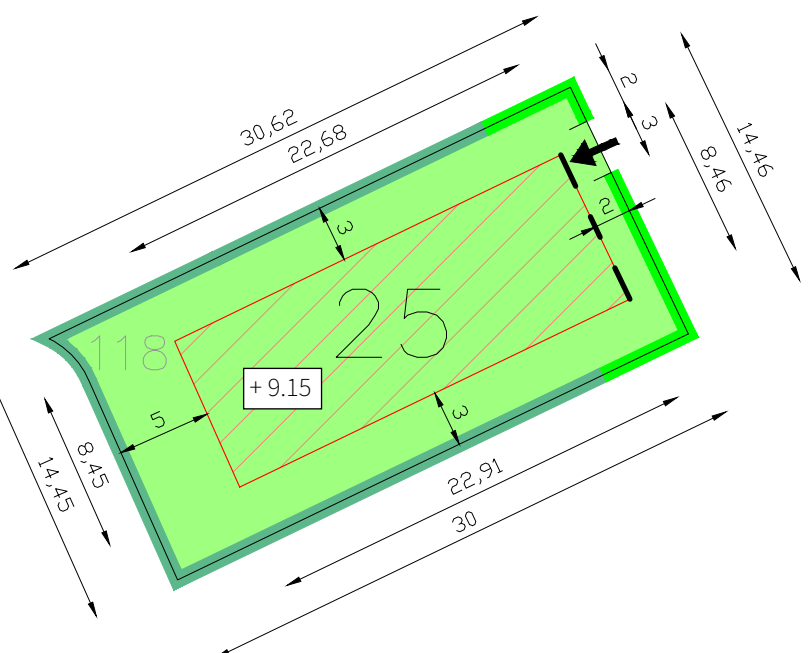
### Erfafscheiding



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.





## PEILHOOGTEN

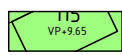
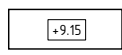
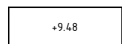
Alle hoogtes in Nederland worden gemeten ten opzichte van hetzelfde niveau, het Normaal Amsterdam Peil (NAP). De hoogte van de kavel en de woning worden aangegeven in deze NAP maten, genaamd peilmaten.

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. Er wordt geadviseerd om de vloerpeilen van de woningen op +9.65 m NAP te realiseren.
2. Afwerkhoopte bouwrijp:  
De afwerkhoopte bouwrijp is het peil waarop de kavel door de gemeente wordt opgeleverd. De kavels worden opgeleverd op een hoogte van +9.15 m NAP. Deze afwerkhoopte is zo gekozen dat met de grond die vrijkomt uit de bouwput de rest van de kavel op hoogte kan worden gebracht. De gekozen hoogte is een gemiddelde hoogte. 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.
3. Afwerkhoopte 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 op figuur 1 van deze pagina en bij de kenmerken per kavel in dit kavelpaspoort.

Figuur 1

## Legenda

	Geadviseerde vloerpeilhoogte
	Afwerkhoopte bouwrijp
	Afwerkhoopte woonrijp



# Toetsing ontwerp en bouwplan

Ten behoeve van de bouw van de woningen gelden regels uit het bouwbesluit, de omgevingswet en het beeldkwaliteitplan.

Deze laatste twee zijn samengevat, aangevuld en inzichtelijk gemaakt in dit kavelpaspoort. Echter, mocht het zo zijn dat het beeldkwaliteitplan / kavelpaspoort en bestemmingsplan elkaar tegenspreken, gaat het bestemmingsplan voor.

In het beeldkwaliteitplan zijn de toetsingscriteria 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 ontwerpapunten, 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 bouwvraag definitief beoordeeld door de Commissie Beeldkwaliteit op basis van het advies van het RKT Waalsprong.

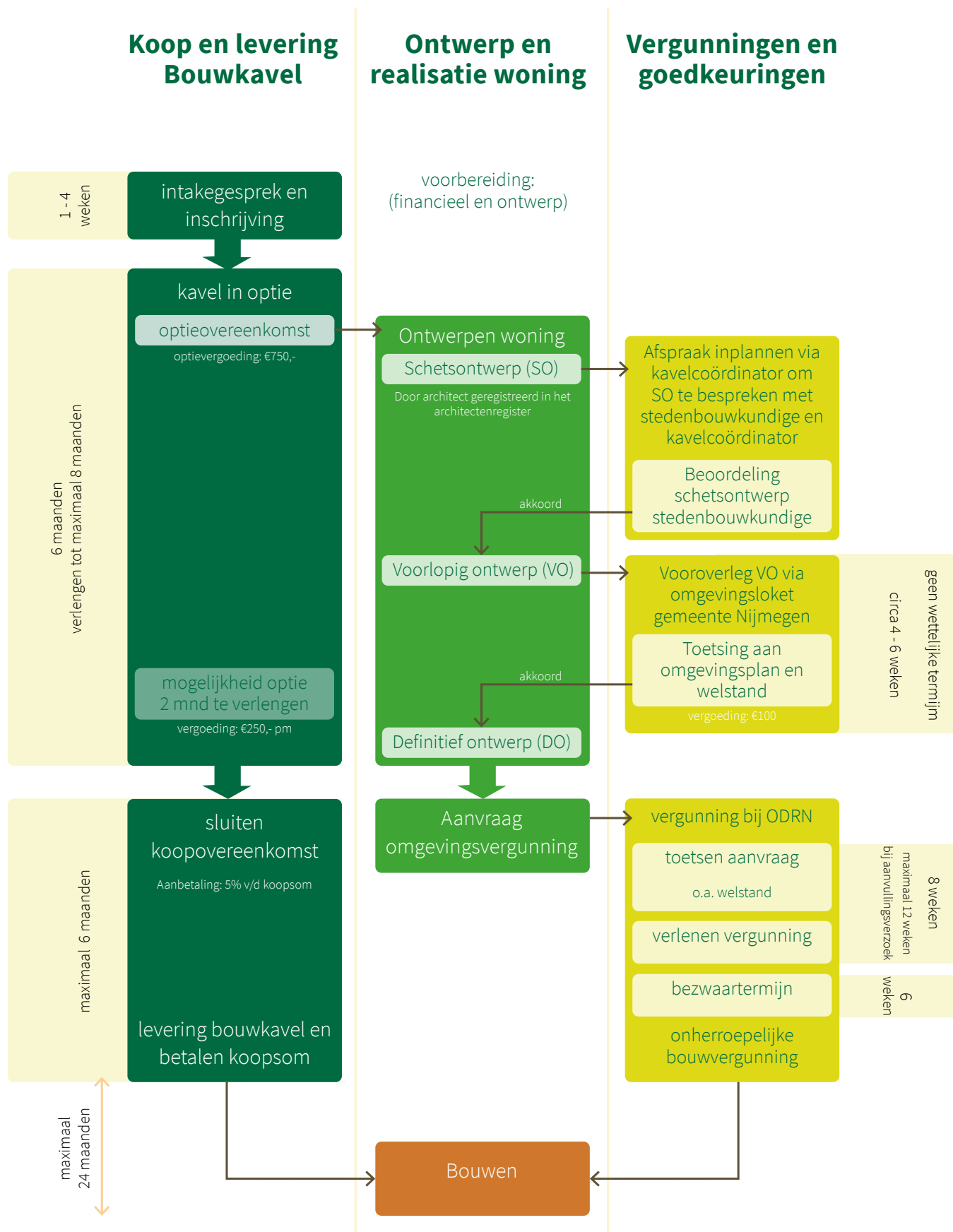
Voor in ieder geval het (schetsontwerp) SO en (voorlopig ontwerp) VO dient samengewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architecten register.

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.



# Stappenplan kavelkopers



A large rectangular area with rounded corners, containing 25 horizontal dotted lines for taking notes.





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, december 2024

**Zuiderveld: ruimte om te leven!**

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1