

From: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Sent: 2/13/2025 4:56:05 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Cc:
Subject: FW: Stukken toewijzing kavels Zuiderveld West fase 3

Ter info

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 13 februari 2025 17:52
Aan: 5.1.2e@hekkelman.nl; 5.1.2e@hekkelman.nl
Onderwerp: Stukken toewijzing kavels Zuiderveld West fase 3

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij de stukken inzake de toewijzing van de kavels in Zuiderveld West fase 3.
De link voor de website: [Kavels & Vastgoed gemeente Nijmegen](#) | [Nijmegen kavels & vastgoed](#)

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e



Gemeente Nijmegen
5.1.2e
kavelwinkel@nijmegen.nl

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

Bouwreglement

(bijlage behorend bij koopovereenkomsten bouw kavels particulieren Waalsprong)

1. De bouw kavel wordt door de gemeente Nijmegen opgeleverd met een afwerkhoogte conform bouwrijp tekening. Grond of zand, vrijkomend bij de ontgraving van de bouwputten, dient op de eigen bouw kavel te worden verwerkt. Indien grond of zand moet worden afgevoerd, dient dit door en voor uw rekening te gebeuren. Kleine partijen grond (minder dan 2 m³) kunnen naar de Milieustraat gebracht worden. Grotere partijen af te voeren grond moeten worden aangeboden bij een erkende verwerker van afvalstoffen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het digitale loket van www.nijmegen.nl.
2. Gemeente Nijmegen geeft een vloerpeil advieshoogte af. Het vloerpeil staat aangegeven in het kavelpaspoort van desbetreffende kavel. Dit advies wordt in principe gevolgd door de koper. Indien koper afwijkt van het advies dient dat voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning met een onderbouwing ter goedkeuring te worden- voorgelegd aan de kavelcoördinator van de gemeente Nijmegen.
3. Het kan zijn dat uw kavel grenst aan bestaande, reeds bebouwde kavels, u bent dan verantwoordelijk voor het overbruggen van hoogteverschillen. Met uw (toekomstige) burens dient u zelf dit hoogteverschil en de inrichting van de tuin af te stemmen.
4. Als uw kavel grenst aan bestaande, reeds bebouwde kavels, dient u rekening te houden met eventuele schade die u hieraan kunt veroorzaken; u bent zelf verantwoordelijk voor deze schade. Kies daarom in sommige gevallen voor boorpalen, in plaats van heipalen. U dient daarbij zelf na te gaan of een bouwkundige opname noodzakelijk of wenselijk is.
5. U dient zelf een sonderingsonderzoek uit te laten voeren om te bepalen wat de draagkracht van de grond is. Sonderingsonderzoek kan op zijn vroegst plaats vinden, nadat de koopovereenkomst door beide partijen getekend is. Overigens is het, behoudens het sonderingsonderzoek, niet toegestaan de kavel op enigerlei wijze in gebruik te nemen voordat de juridische en feitelijke levering hebben plaatsgevonden.
6. Start- en gereedmelding van de werkzaamheden

De werkzaamheden moeten worden gemeld, zodat de Omgevingsdienst Regio Nijmegen kan controleren of die conform de omgevingsvergunning worden / zijn uitgevoerd. Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden meldt u dit met:
 1. het antwoordformulier "Start uitvoering werkzaamheden Omgevingsvergunning" of,
 2. een e-mail naar 5.1.2e@odrn.nl.
7. Het plaatsen van eventuele bouwketen en de opslag van materialen moet plaatsvinden op de bouw kavel. Bouwmaterialen mogen niet zonder overleg met de directievoerder van de Projectorganisatie Waalsprong op en/of langs de (bouw)wegen worden opgeslagen.

8.

1. U dient ervoor te zorgen dat de veiligheid en de voortgang van het (bouw)verkeer op de (bouw)wegen niet wordt verstoord. Indien er gedurende een langere periode voor het verkeer belemmerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, dient u eerst contact op te nemen met de directievoerder van de Projectorganisatie Waalsprong. Hierbij moet gedacht worden aan een tijdelijke afsluiting van wegen (bijvoorbeeld voor het lossen van bouwmaterialen), een wegopbreking en dergelijke. Het afzetten van wegen moet voldoen aan de maatregelen in het handboek CROW werk en uitvoering 96B.

2. Koper is gehouden om de (bouw)wegen schoon te houden c.q. te maken voor zover koper en/of zijn (onder)aannemers deze (bouw)wegen heeft vervuild.

9. U dient gebruik te maken van de bouwroute en (bouw)wegen. Het is niet toegestaan om met bouwverkeer over de woonstraten te rijden. In sommige gevallen is hier uitzondering op mogelijk, u dient hiervoor contact op te nemen met de directievoerder van de Projectorganisatie Waalsprong.

10. Er mag geen schade worden toegebracht aan nutsleidingen, riolering, verharding, groenvoorzieningen en straatmeubilair. De ligging van de nutsvoorzieningen dient opgevraagd te worden door middel van een klikmelding bij het Kadaster. Indien er van de rioolaansluiting op uw kavel geen revisie aanwezig is, dan kunt u contact opnemen met de directievoerder van de projectorganisatie Waalsprong. Indien er toch schade wordt veroorzaakt, zullen de herstellkosten bij u in rekening worden gebracht.

11.

1. In de bouwwegen is een hoofdriolering voor de afvoer van vuilwater (DWA) aanwezig. De riolering tot aan de erfgrans wordt door de gemeente Nijmegen aangelegd. Deze riolering heeft meerdere inlaten (rechtopstaande pvc buizen) waarop uw DWA-riolering aangesloten kan worden. Door uw bouwtekening en de aanlegtekening van het DWA-riool naast elkaar te leggen, zal door de directievoerder van de projectorganisatie Waalsprong de meest ideale aansluitsituatie m.b.t. afvoer van deze riolering gekozen worden.

2. U dient er rekening mee te houden dat wij met het aansluiten van de afvoer van de riolering nog werkzaamheden dienen te verrichten in de (bouw)weg, waardoor hinder kan ontstaan.

3. Het tijdstip van aansluiten gebeurt in de regel een aantal werkdagen vóór oplevering van de woning. Dit heeft als voordeel dat eventuele (vroegtijdige dan wel illegale) lozingen op het riool worden voorkomen. De woningeigenaar dient minimaal 10 werkdagen voor oplevering van de woning contact op te nemen met de directievoerder van de projectorganisatie Waalsprong over de aansluiting op de gemeentelijke riolering.

4. Voor de aansluiting door de gemeente Nijmegen plaatst u een controleput (PK 315 mm) aan uw zijde van de erfgrans.

5. U sluit het riool aan op een door de gemeente Nijmegen aangeboden rioolaansluiting binnen een halve meter van de erfgrans.

6. Voor het aanvragen van een rioolaansluiting moet u het formulier "Aanvraag rioolaansluiting" gebruiken. Dit formulier kunt u vinden op de Digitale Balie van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitalebalie).

12. U dient zelf bij het betreffende nutsbedrijf aanvraag te doen voor het aansluiten van de noodzakelijke nutsvoorzieningen.

13.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt door de ODRN aan de landmeter van de gemeente Nijmegen doorgegeven dat de grenzen van de kavel uitgezet kunnen worden. Ook kan een hoogtemerk in NAP in de directe omgeving worden aangegeven. De aangegeven hoogte dient door bouwer of uw aannemer overgebracht te worden.

14. De bouwaannemer dient de aanwijzingen van de directievoerder en de toezichthouder van de projectorganisatie Waalsprong op te volgen.

15. De projectorganisatie Waalsprong is een onderdeel van de gemeente Nijmegen. Voor contact met de directievoerder en voor vragen kunt u contact opnemen met de kavelwinkel, 5.1.2e . De ODRN is bereikbaar via 5.1.2e .

Nijmegen, 19 september 2023

Formele inschrijving kavels Zuiderveld fase 3

START VERKOOP 19 december 2024 omstreeks 17.00 uur

De verkoop van de 10 kavels aan de Federico Fellinistraat en de Griftdijk in Zuiderveld is online op 19 december 2024 om circa 17.00 uur. Vanaf 19 december 2024 is alle genoemde informatie online beschikbaar op de website www.nijmegen.nl/kavelsvastgoed

DOEL INSCHRIJVING

Met het doen van een inschrijving geeft u te kennen interesse te hebben in een bouwka­vel op bovengenoemde kavellocatie in de Waalsprong. De inschrijvingsprocedure is bedoeld om het aantal belangstellenden voor deze kavels te peilen en indien er naar oordeel van de gemeente Nijmegen een overschot aan inschrijvers is, over te gaan tot loting en het aanbieden van een optieovereenkomst.

FEITEN

- Het betreffende bestemmingsplan staat maximaal 1 woning per kavel toe;
- Het bouwplan dient te voldoen aan het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan voor de betreffende kavellocatie en de gestelde voorschriften in het van kracht zijnde kavelpaspoort;
- De afmetingen van de kavels liggen vast;
- De te bouwen woning is uitsluitend bedoeld voor eigen bewoning;
- Er geldt een bouwplicht.

INSCHRIJFVOORWAARDEN

- De inschrijvingsperiode start op 19 december 2024 om circa 17.00 uur en sluit op 10 januari 2025 om 17.00 uur.
- U kunt zich (digitaal) inschrijven voor de loting, door middel van het invullen van het inschrijfformulier op de website.
- U vindt het digitale inschrijfformulier onder het aanbod per kavel op de website kavels en vastgoed.
- Het volledig ingevulde inschrijfformulier dient uiterlijk op vrijdag 10 januari 2025 om 17.00 uur in het bezit te zijn bij de kavelcoördinator van de kavelwinkel Nijmegen.
- Na ontvangst van het inschrijfformulier ontvangt u per email een bevestiging van ontvangst.
- Te vroeg of te laat ingediende en/of niet ondertekende inschrijfformulieren worden uitgesloten van deelname en van de loting.
- Iedere persoon, echtpaar of samenlevingsverband kan maximaal bij één inschrijving betrokken zijn. Dubbele inschrijvingen worden uitgesloten.
- Inschrijving staat alleen open voor natuurlijke personen.
- Aan de inschrijving zijn geen kosten verbonden.
- Alleen een volledig ingevuld inschrijfformulier wordt gezien als volwaardige inschrijving.
- Door inschrijving gaat u akkoord met deze voorwaarden en geeft u toestemming om de akte van loting (proces verbaal) te delen met de inschrijvers.

INSCHRIJVING

Met uw inschrijving schrijft u in op alle kavels van het project.

Op deze wijze hebben ingelote optanten een mogelijkheid een kavel te overwegen welke in eerste instantie niet de voorkeur had of heeft. Op het inschrijfformulier kunt u aangeven of u nog voor één van de andere kavels in aanmerking wilt komen indien de kavel(s) van uw voorkeur (allemaal) onder optie is/zijn.

LOTING

Toewijzing van de kavel gebeurt bij meerdere inschrijvers (per kavel) middels loting.

De loting geschiedt op naam. Wie het hoogste lot heeft, heeft de eerste keuze uit alle kavels. Het tweede hoogste lot heeft de tweede keuze uit alle kavels etc. De loting wordt uitgevoerd in de week van 13 januari 2025 door een notaris van Hekkelman Notarissen Nijmegen. De ingelote optanten worden in de week van 13 januari 2025 gebeld met de vraag om op dat moment een keuze te maken. Het is dus van belang dat u van tevoren nadenkt over de volgorde van voorkeur.

Na de loting krijgen alle inschrijvers per e-mail de akte van loting toegestuurd.

Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd.

TOEWIJZING KAVEL

Aansluitend aan de loting - mag de inschrijver met het nummer 1 als eerste een optieovereenkomst aangaan. Wordt deze optie niet verzilverd, dan gaat het recht tot het nemen van een optie over naar de eerstvolgende inschrijver van de lotinglijst.

OPTIE KAVEL

Na de optieverlening en acceptatie hiervan, wordt u uitgenodigd voor een individueel (telefonisch) gesprek met de verkoopcoördinator van de Kavelwinkel Nijmegen. Gemeente Nijmegen zal de geopteerde kavel zes maanden voor u gereserveerd houden. De optievergoeding bedraagt € 750,- inclusief btw. Binnen twee weken na ondertekening van deze optieovereenkomst zal de gemeente Nijmegen u hiervoor een factuur sturen. Indien de optievergoeding niet binnen de gestelde betalingstermijn wordt voldaan, vervalt de optie. Aan het einde van de optietermijn kan de gemeente Nijmegen, op verzoek van de optant, besluiten de optieovereenkomst tegen een vergoeding van € 250,- inclusief btw (omzetbelasting) per maand met maximaal twee maanden te verlengen. De reserveringsperiode is bedoeld om u de gelegenheid te geven die informatie in te winnen, die u nodig acht om tot het al dan niet aangaan van een koopovereenkomst te besluiten. Aan het einde van de optieperiode wordt u gevraagd of u overgaat tot aankoop van de kavel. Dan stelt de gemeente Nijmegen een koopovereenkomst op.

De optievergoeding van € 750,- wordt bij juridische levering van de kavel in mindering gebracht op de koopsom. Indien u besluit niet tot koop over te gaan, wordt deze optievergoeding niet terugbetaald. De vergoeding van de verlenging van de optie wordt niet terugbetaald.

Indien een optant zich terugtrekt in de optieperiode of de nota van de optievergoeding niet wordt voldaan vervalt de optie en wordt de betreffende kavel weer aangeboden via

www.nijmegen.nl/kavelsvastgoed

In dat geval vervallen alle eventueel verkregen rechten die bij loting zijn ontstaan. Geïnteresseerden kunnen zich hiervoor opnieuw inschrijven op basis van het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'.

CONTACT

Voor vragen en informatie kunt u op 6, 7, 8 en 9 januari 2025 contact opnemen met 5.1.2e,
kavelcoördinator kavelwinkel Nijmegen; kavelwinkel@nijmegen.nl of telefonisch via 5.1.2e.
Actuele informatie is ook te vinden via: www.nijmegen.nl/kavelsvastgoed

BELANGRIJKE DATA	
Start verkoop	19 december omstreeks 17.00 uur
Uiterlijke inleverdatum inschrijving	10 januari uiterlijk 17.00 uur
Loting	Uiterlijk 17 januari 2025
Contact n.a.v. loting	Uiterlijk 24 januari 2025

Nijmegen, december 2024. Aan deze inschrijfprocedure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ruime
bouwkavels
vanaf
377 m²

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



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 m² en 493 m². 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

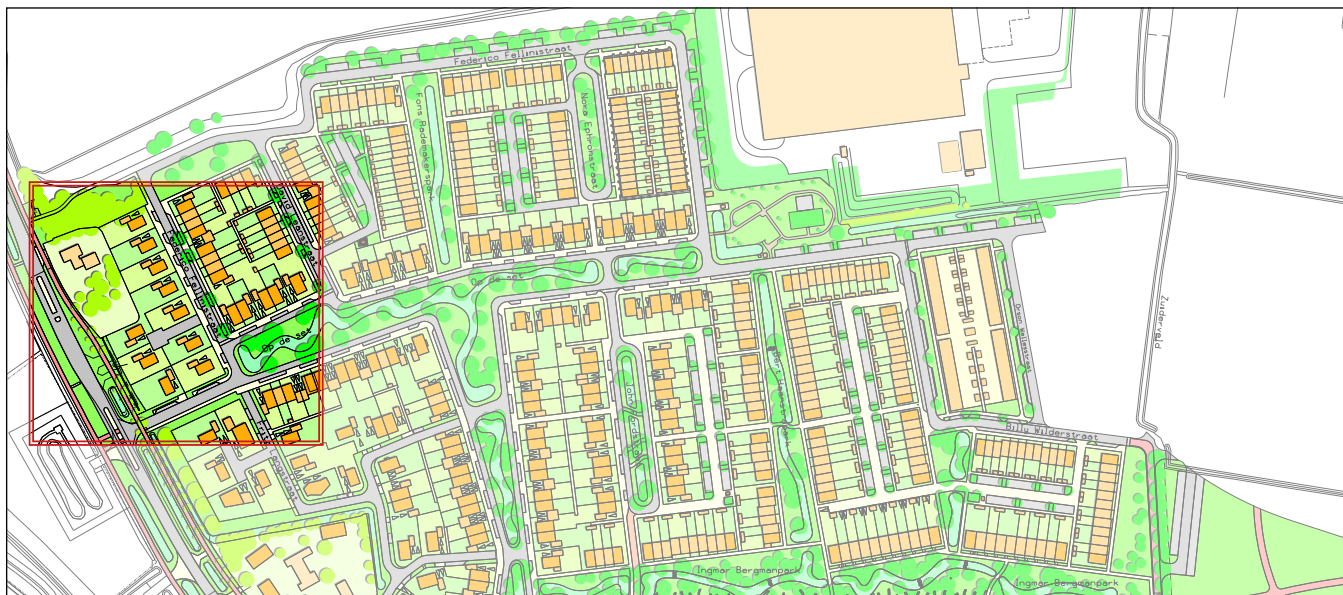
U profiteert van de al aanwezige gemakken, zoals voorzieningshart De Klif met onder andere de basisschool, kinderopvang, theaterzaal en sporthal. Er is een medisch centrum en u kunt voor uw dagelijkse boodschappen terecht in het buurtwinkelcentrum. Bent u een actieve sporter? Dan voelt u zich thuis op 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.



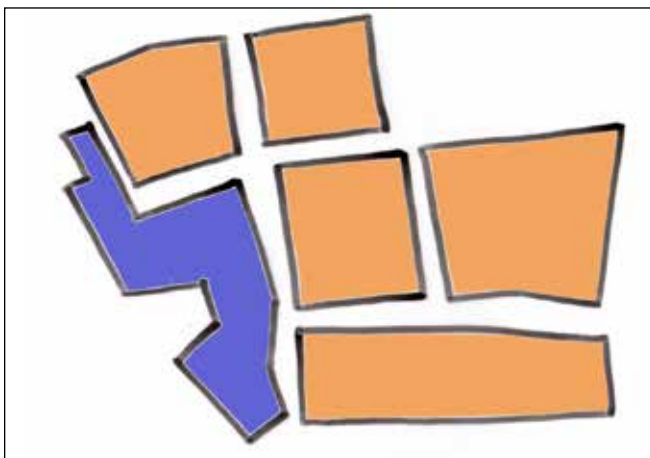
Alle voorzieningen voor een gezond leven om de hoek.



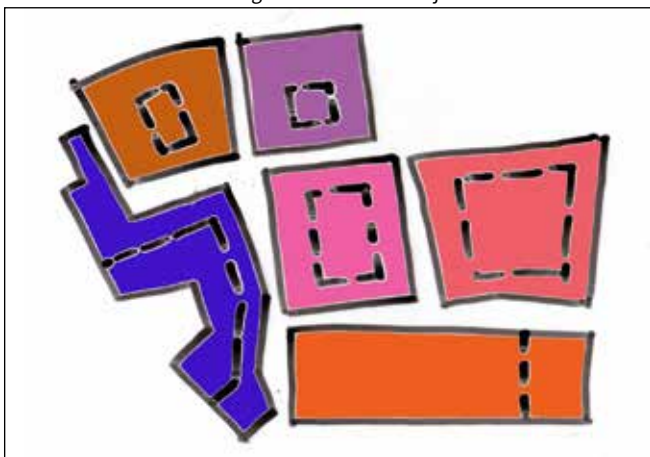
Kaartbeeld: verkavelingsplan Zuiderveld-West met locatie van kavel 16 tot en met 25



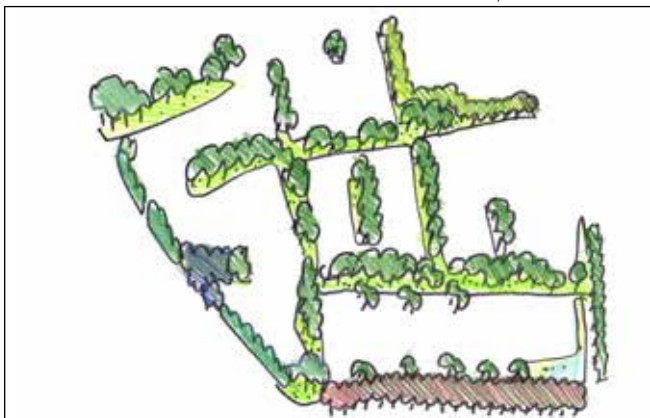
Kaartbeeld van een uitsnede van de verkaveling Zuiderveld-West met kavel 16 tot en met 25 inclusief weergave groen Kokowallscherm en kavelformaat



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 geluidscherp 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 ontwerpogave.
- 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)
- Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO): www.wetten.overheid.nl/BWBR0024779
- Bouwbesluit: 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 m² 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/



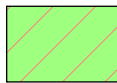
Levend groene haag (laag /hoog)
met uitsparingen voor de inritten



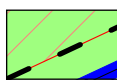
Kokowall scherm
voorzien van groen aan de buitenzijde

Legenda

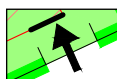
Indeling kavel



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



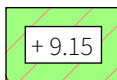
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

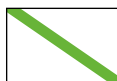


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

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.

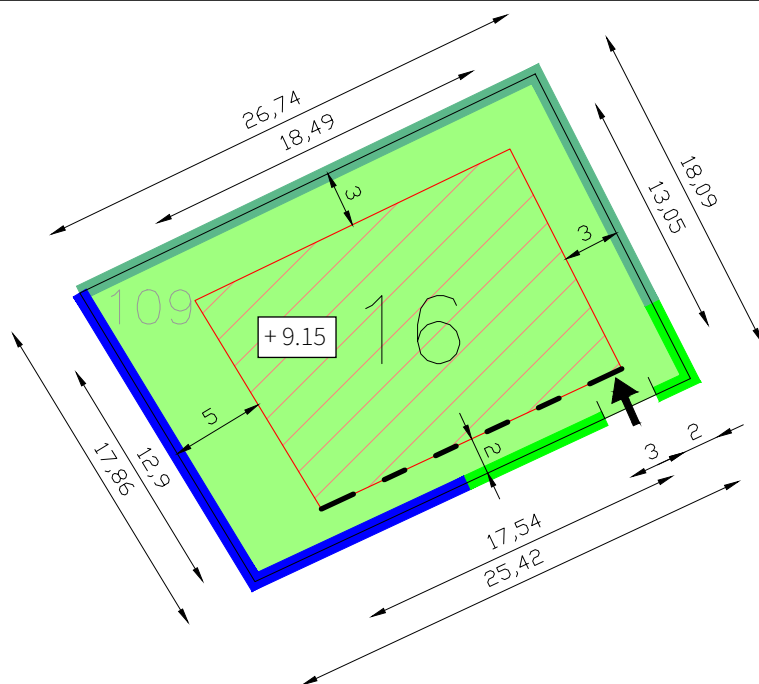
- Overgang laag naar hoog nader te bepalen op basis van positie en architectuur van de woning.

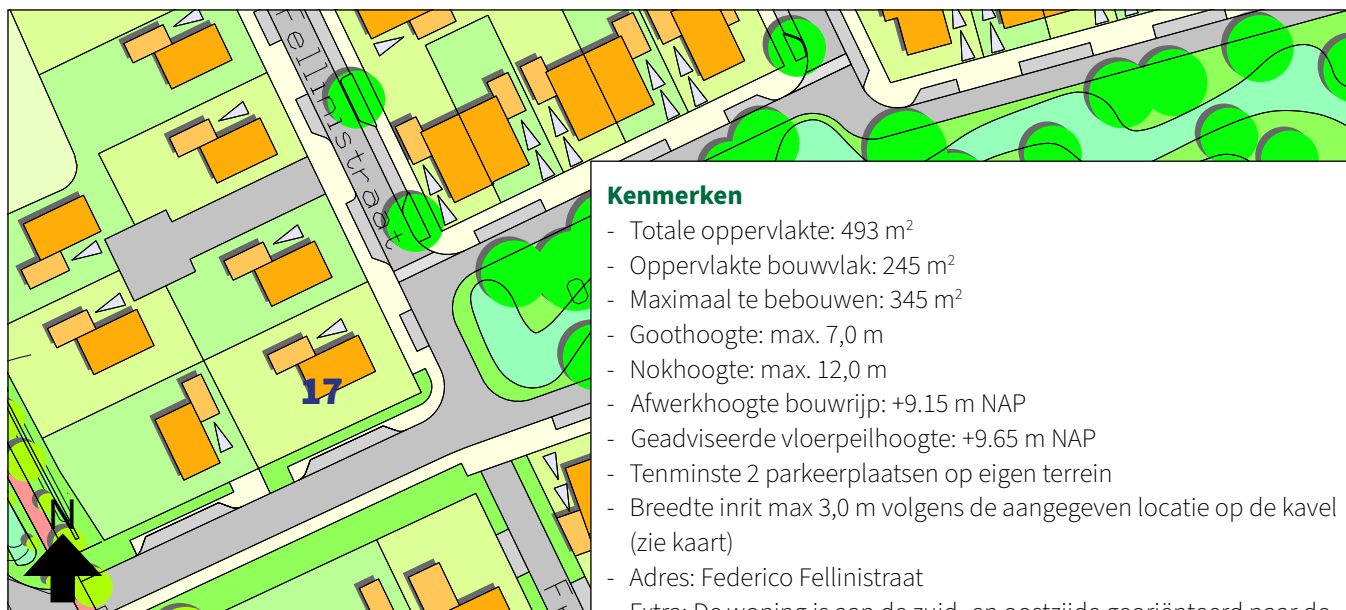


- Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).

Kenmerken

- Totale oppervlakte: 467 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 233 m²
- Maximaal te bebouwen: 327 m²
- 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

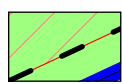
- Totale oppervlakte: 493 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 245 m²
- Maximaal te bebouwen: 345 m²
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens 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

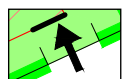
Indeling kavel



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



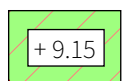
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

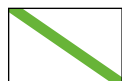


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

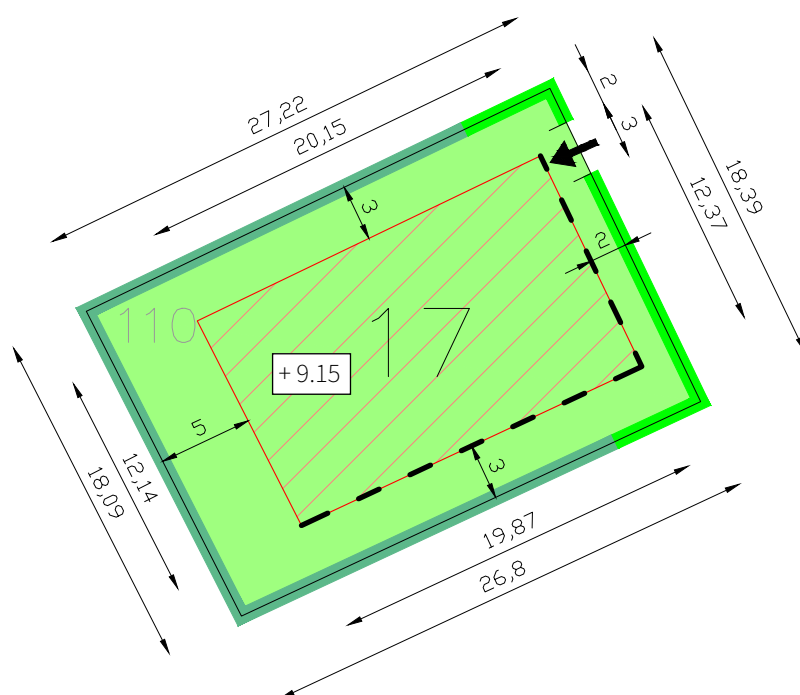
Erfafscheiding

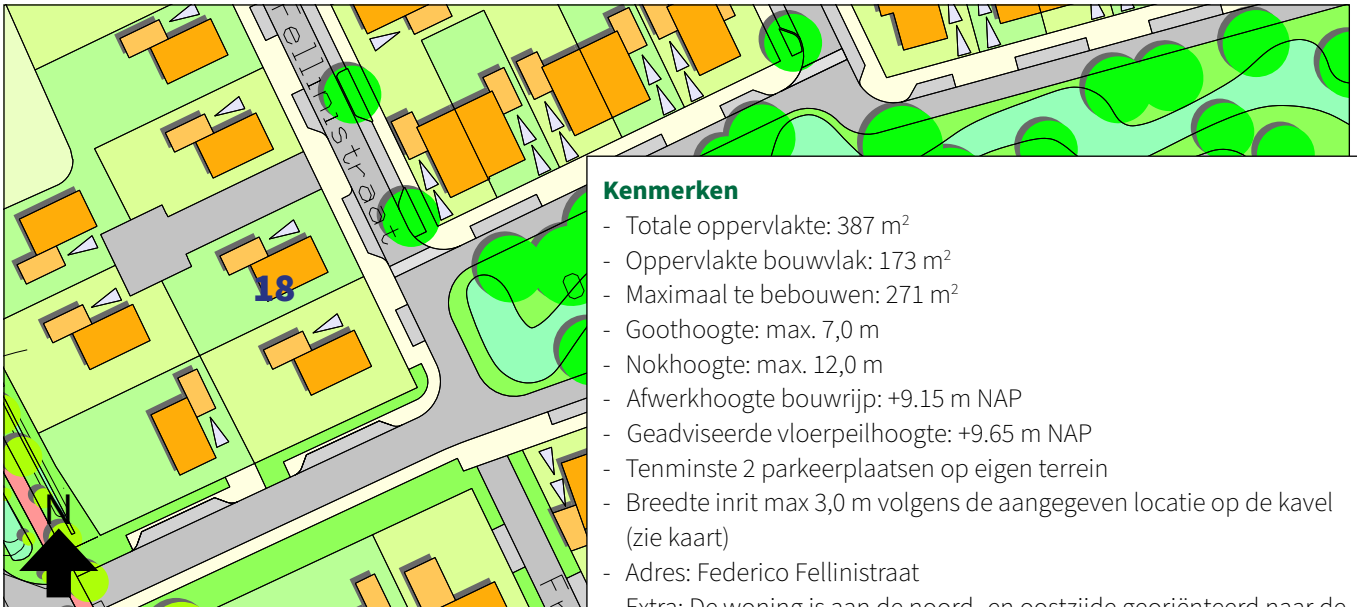


Inpassing levende groene erfafscheiding
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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.



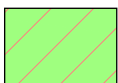


Kenmerken

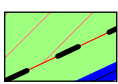
- Totale oppervlakte: 387 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 173 m²
- Maximaal te bebouwen: 271 m²
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens 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

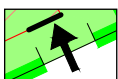
Indeling kavel



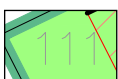
Bouwvlak: alle bebouwing ten behoeve van het hoofdgebouw moet binnen dit vlak vallen



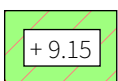
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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



Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

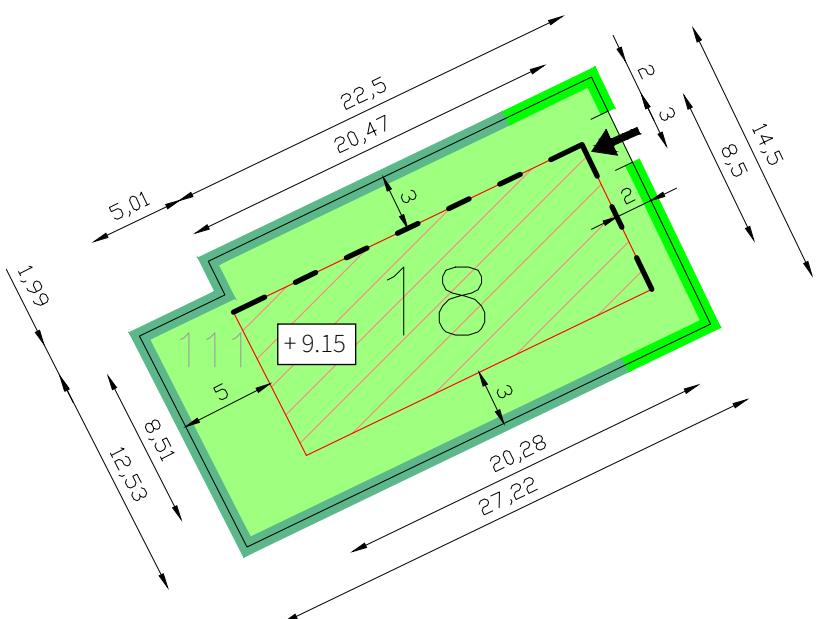
Erfafscheiding



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.



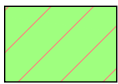
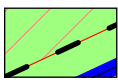
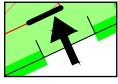

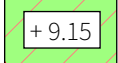


Kenmerken


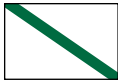


- Totale oppervlakte: 447 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 209 m²
- Maximaal te bebouwen: 313 m²
- Goothoogte: max. 6,0 m
- Nokhoogte: max. 10,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens 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.

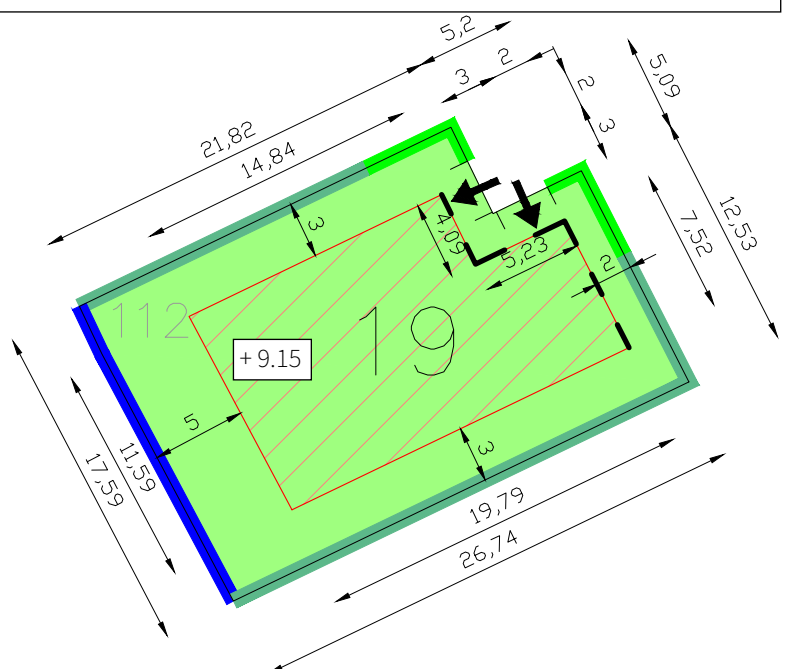
Legenda

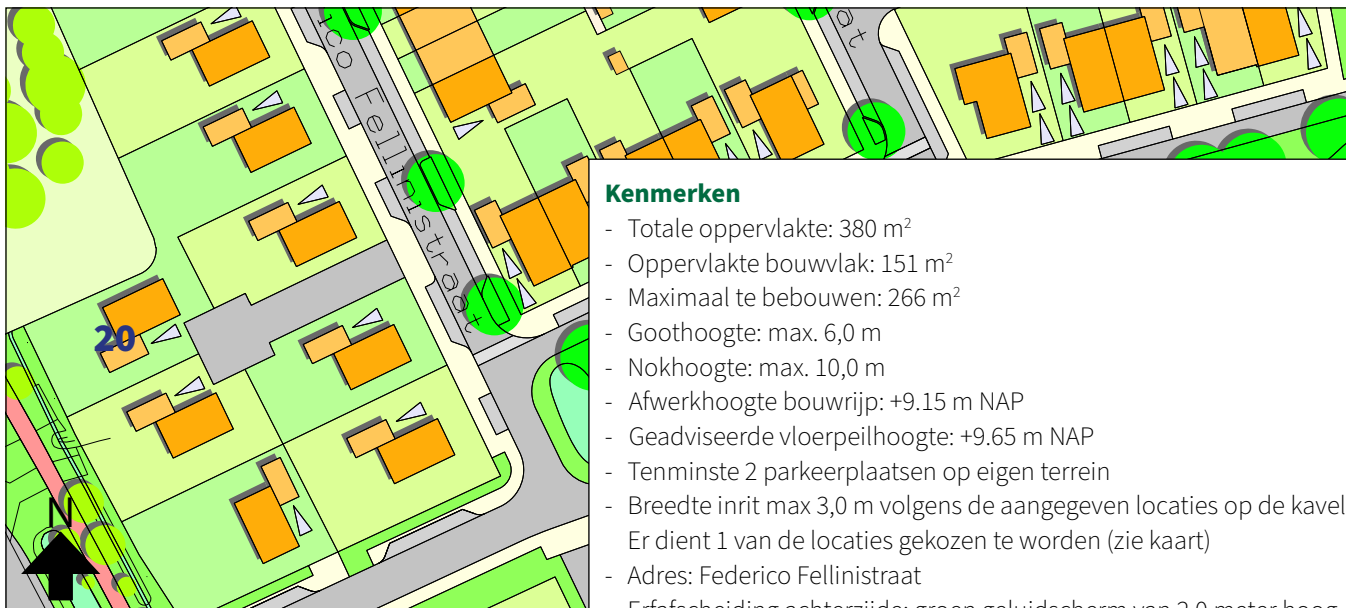
Indeling kavel

-  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).



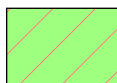


Kenmerken

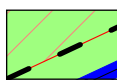
- Totale oppervlakte: 380 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 151 m²
- Maximaal te bebouwen: 266 m²
- Goothoogte: max. 6,0 m
- Nokhoogte: max. 10,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens de aangegeven locaties op de kavel
Er dient 1 van de locaties gekozen te worden (zie kaart)
- Adres: Federico Fellinistraat
- Erfafscheiding achterzijde: groen geluidsscherm 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

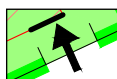
Indeling kavel



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



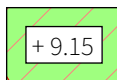
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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



Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

Erfafscheiding

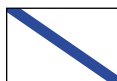


Inpassing levende groene erfafscheiding
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.

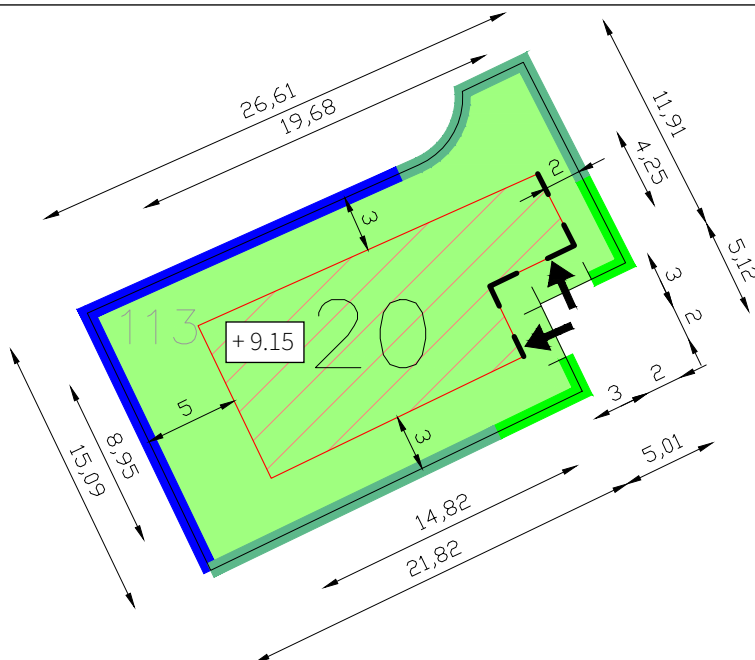


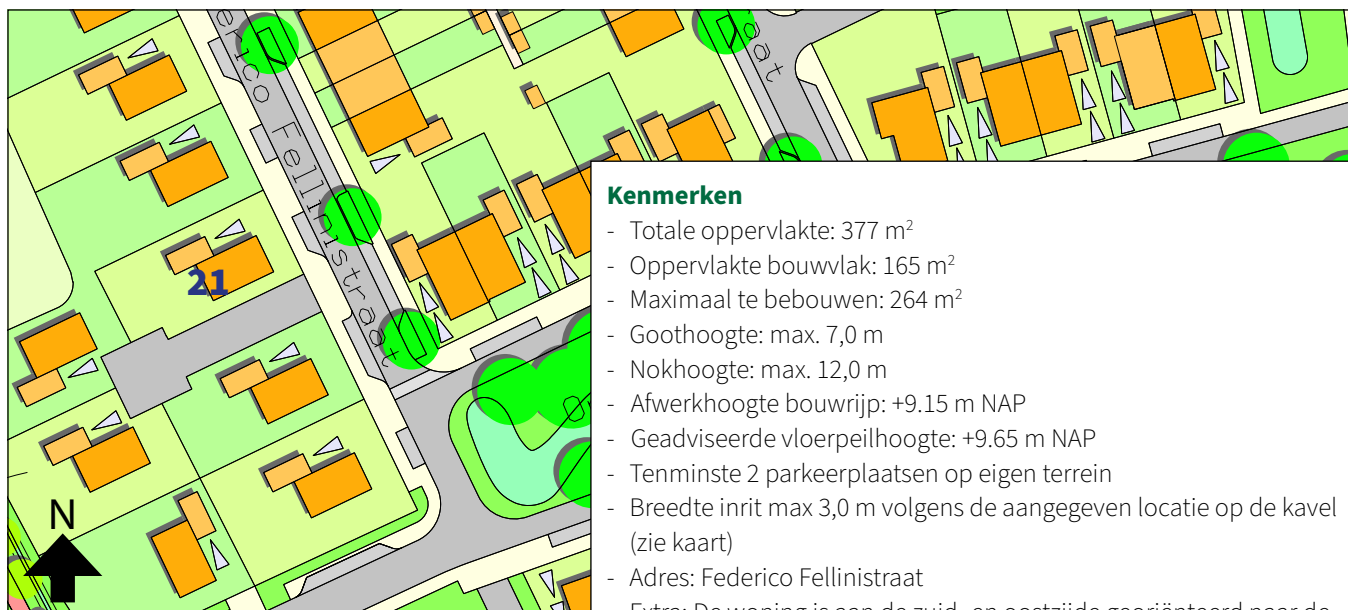
- Hoog (hoogte tot 2 meter) vanaf 2,5 meter achter de voorgevel.

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



- Kokowallscherm (hoogte 2,0 meter).





Kenmerken

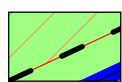
- Totale oppervlakte: 377 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 165 m²
- Maximaal te bebouwen: 264 m²
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens 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

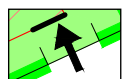
Indeling kavel



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



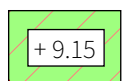
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

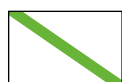


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

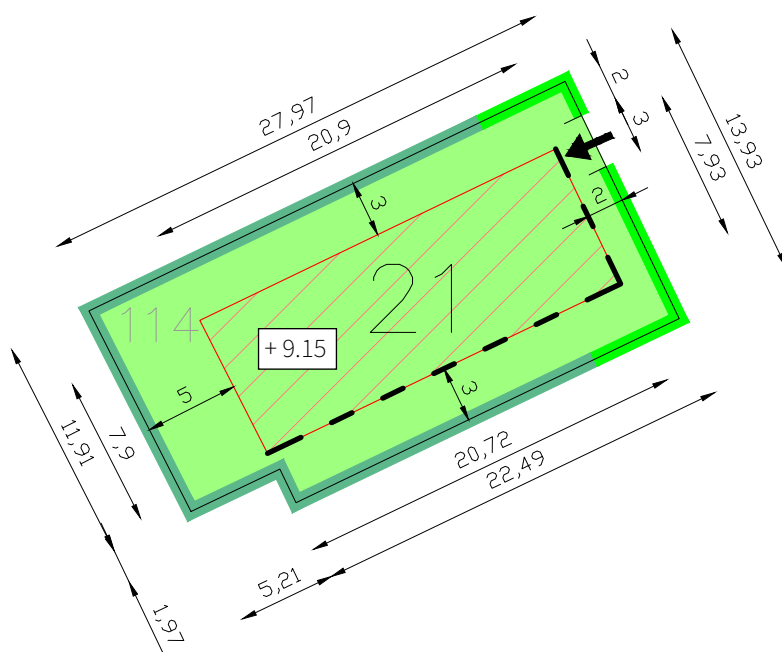
Erfafscheiding

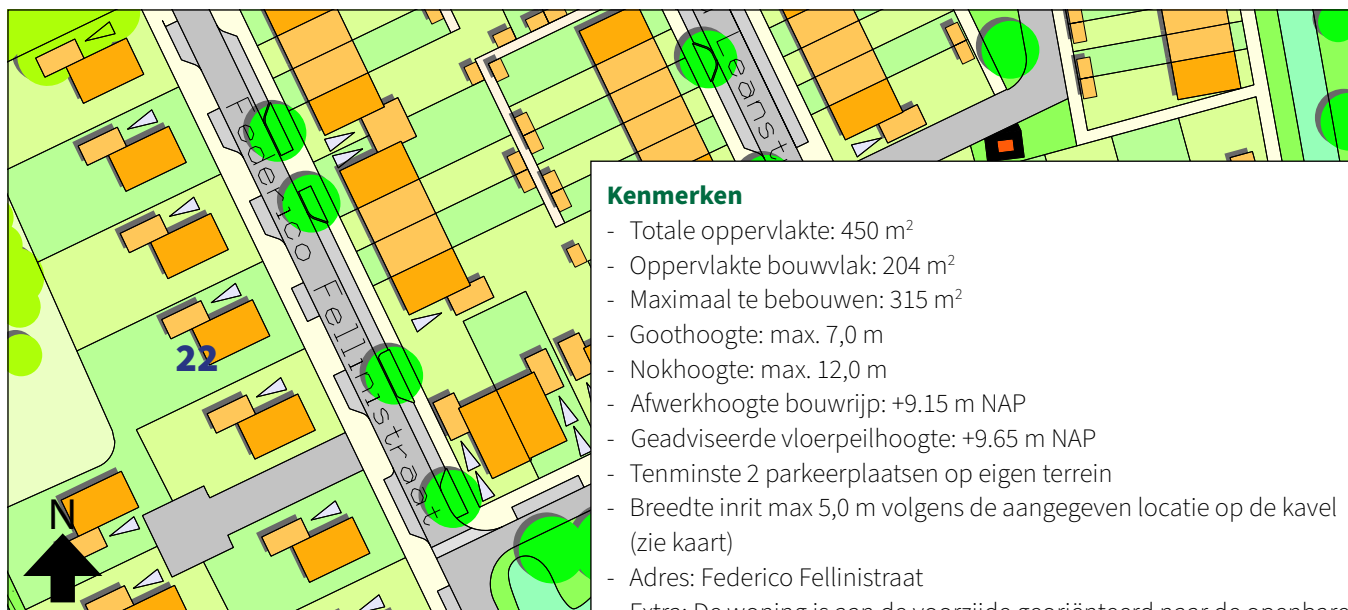


Inpassing levende groene erfafscheiding
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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

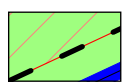
- Totale oppervlakte: 450 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 204 m²
- Maximaal te bebouwen: 315 m²
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 5,0 m volgens 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

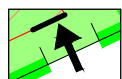
Indeling kavel



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



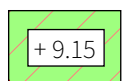
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

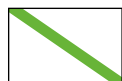


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

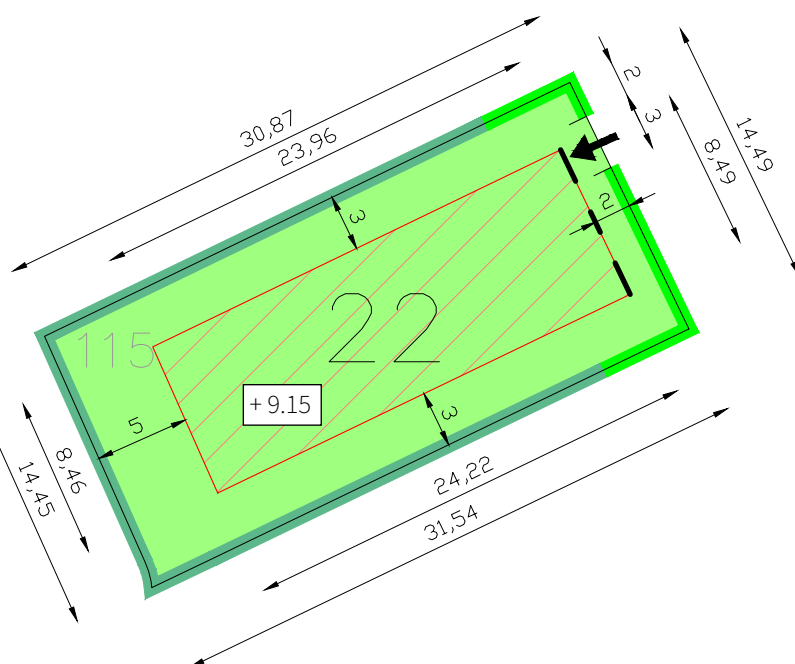
Erfafscheiding

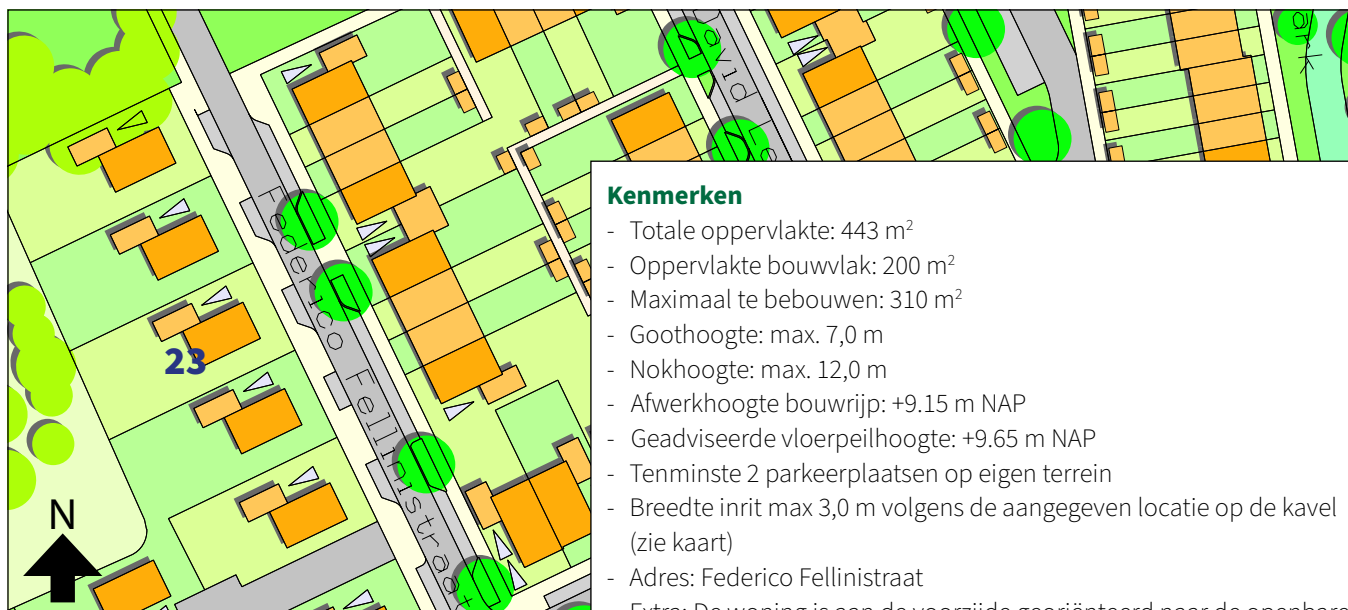


Inpassing levende groene erfafscheiding
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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.



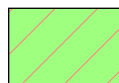


Kenmerken

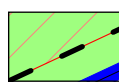
- Totale oppervlakte: 443 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 200 m²
- Maximaal te bebouwen: 310 m²
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens 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

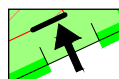
Indeling kavel



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



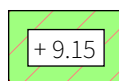
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

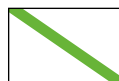


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

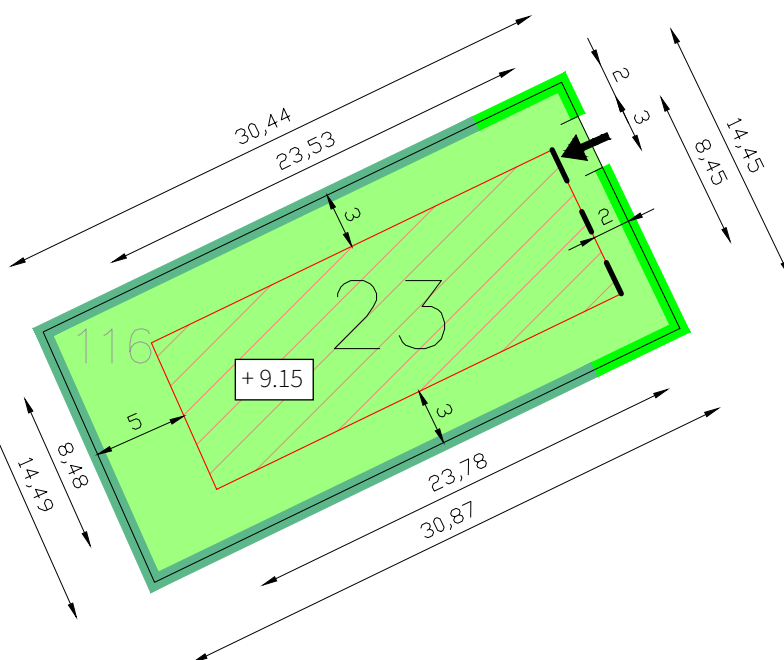
Erfafscheiding

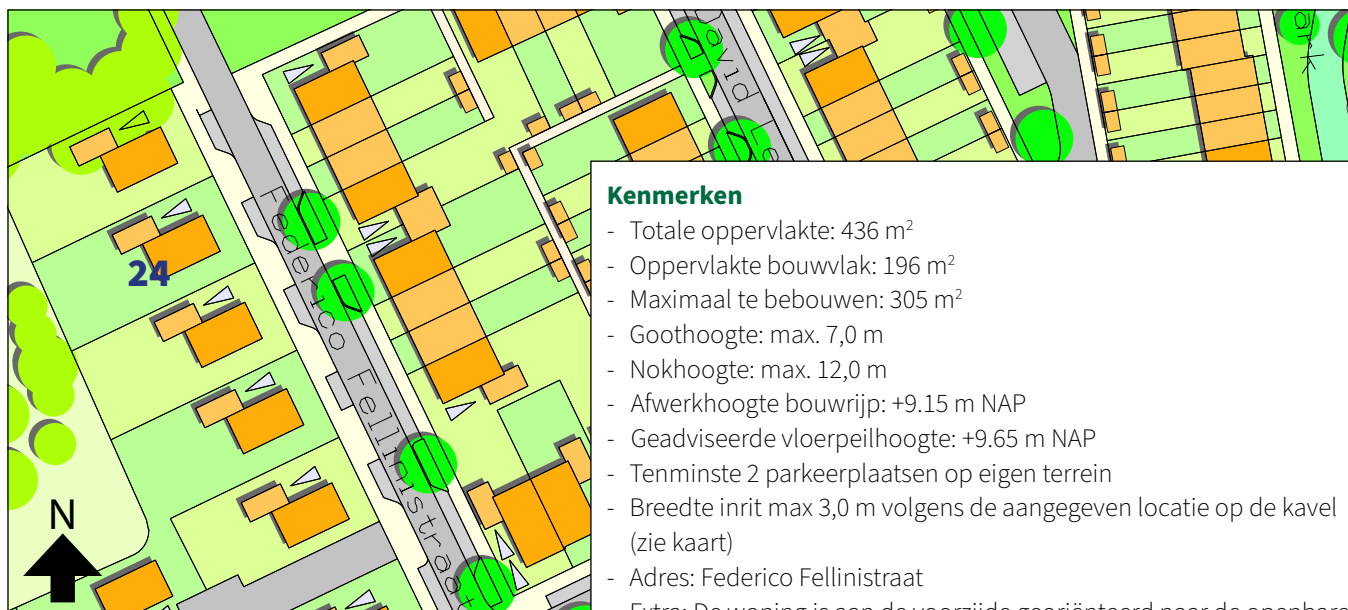


Inpassing levende groene erfafscheiding
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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

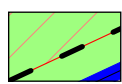
- Totale oppervlakte: 436 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 196 m²
- Maximaal te bebouwen: 305 m²
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens 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

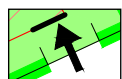
Indeling kavel



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



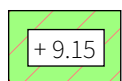
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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

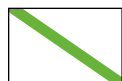


Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

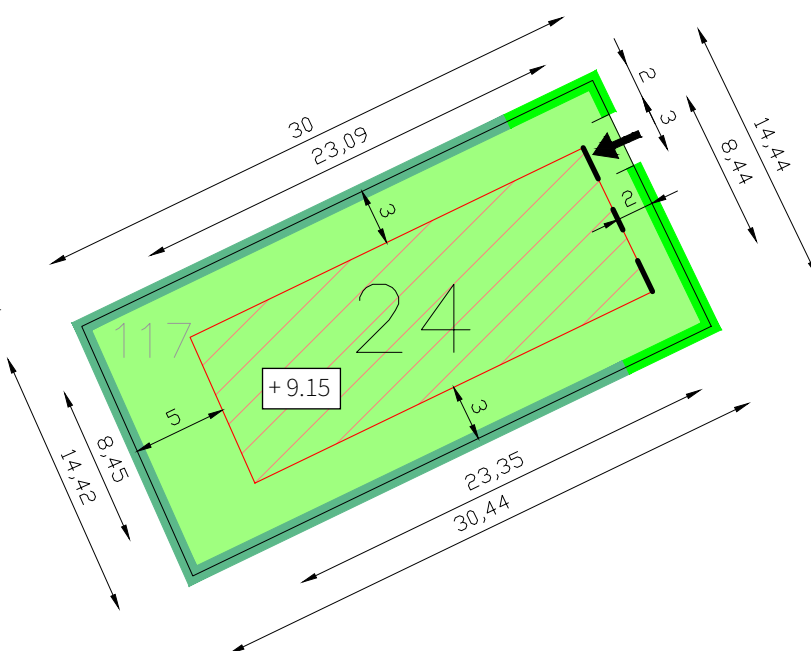
Erfafscheiding

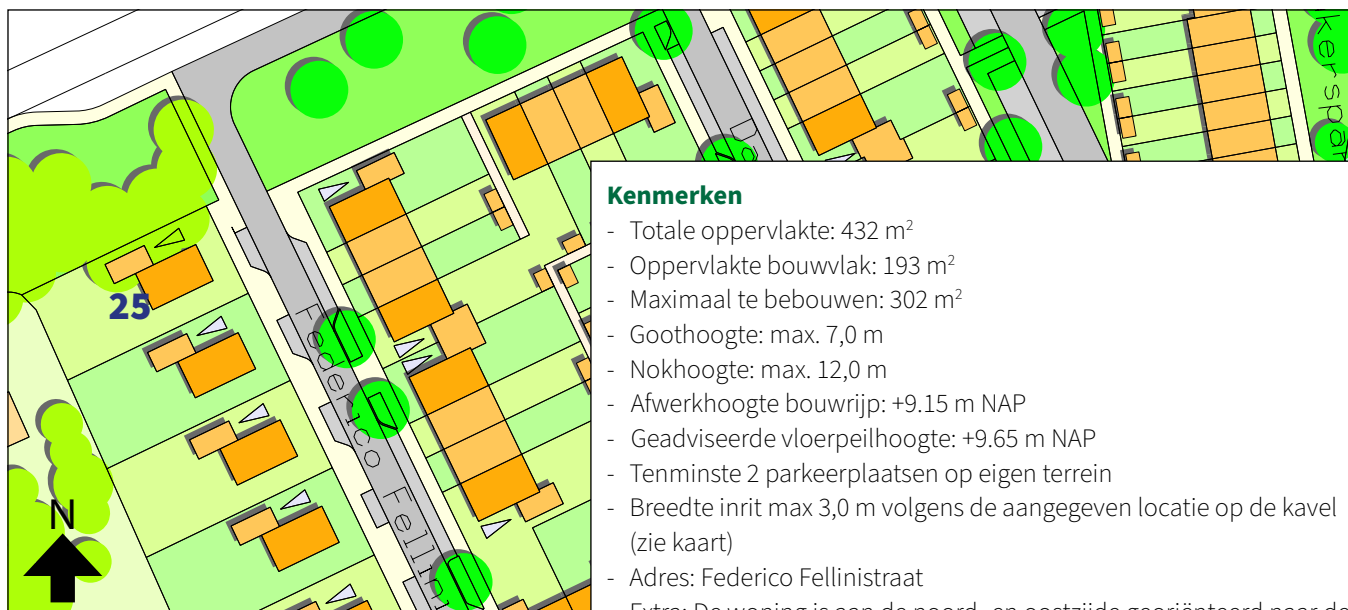


Inpassing levende groene erfafscheiding
- Laag (hoogte tot 1 meter) tot 2,5 meter achter de voorgevel.



- 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.



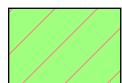


Kenmerken

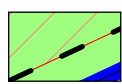
- Totale oppervlakte: 432 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 193 m²
- Maximaal te bebouwen: 302 m²
- Goothoogte: max. 7,0 m
- Nokhoogte: max. 12,0 m
- Afwerkhoogte bouwrijp: +9.15 m NAP
- Geadviseerde vloerpeilhoogte: +9.65 m NAP
- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Breedte inrit max 3,0 m volgens 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

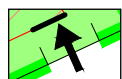
Indeling kavel



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



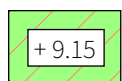
Oriëntatie hoofdgebouw: verbijzondering in positionering, gevelbeeld, kapvorm en architectuur



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



Nummer van het bouwveld



Afwerkhoogte bouwrijp

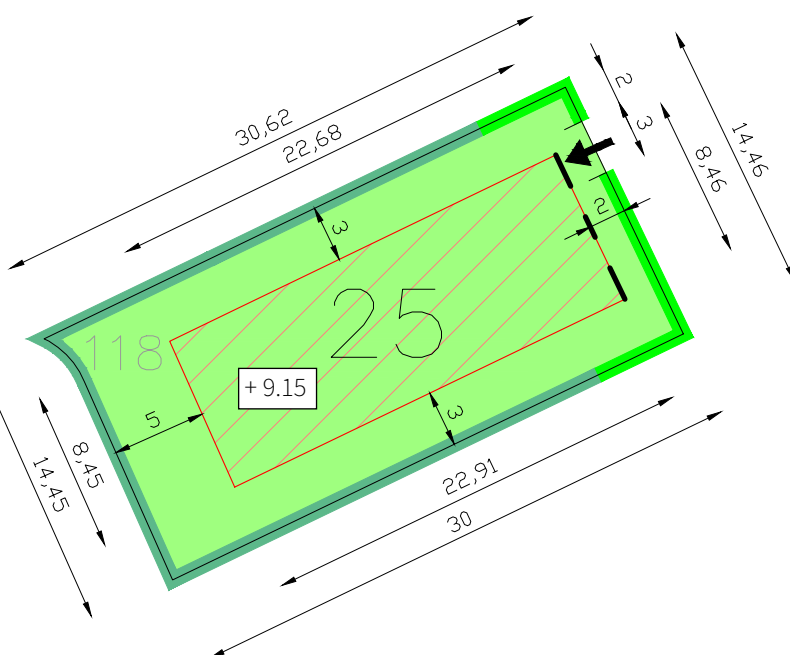
Erfafscheiding



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

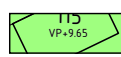
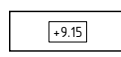
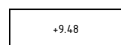
Alle hoogtes in Nederland worden gemeten ten opzichte van hetzelfde niveau, het Normaal Amsterdam Peil (NAP). De hoogte van de kavel en de woning worden aangegeven in deze NAP maten, genaamd peilmaten.

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.

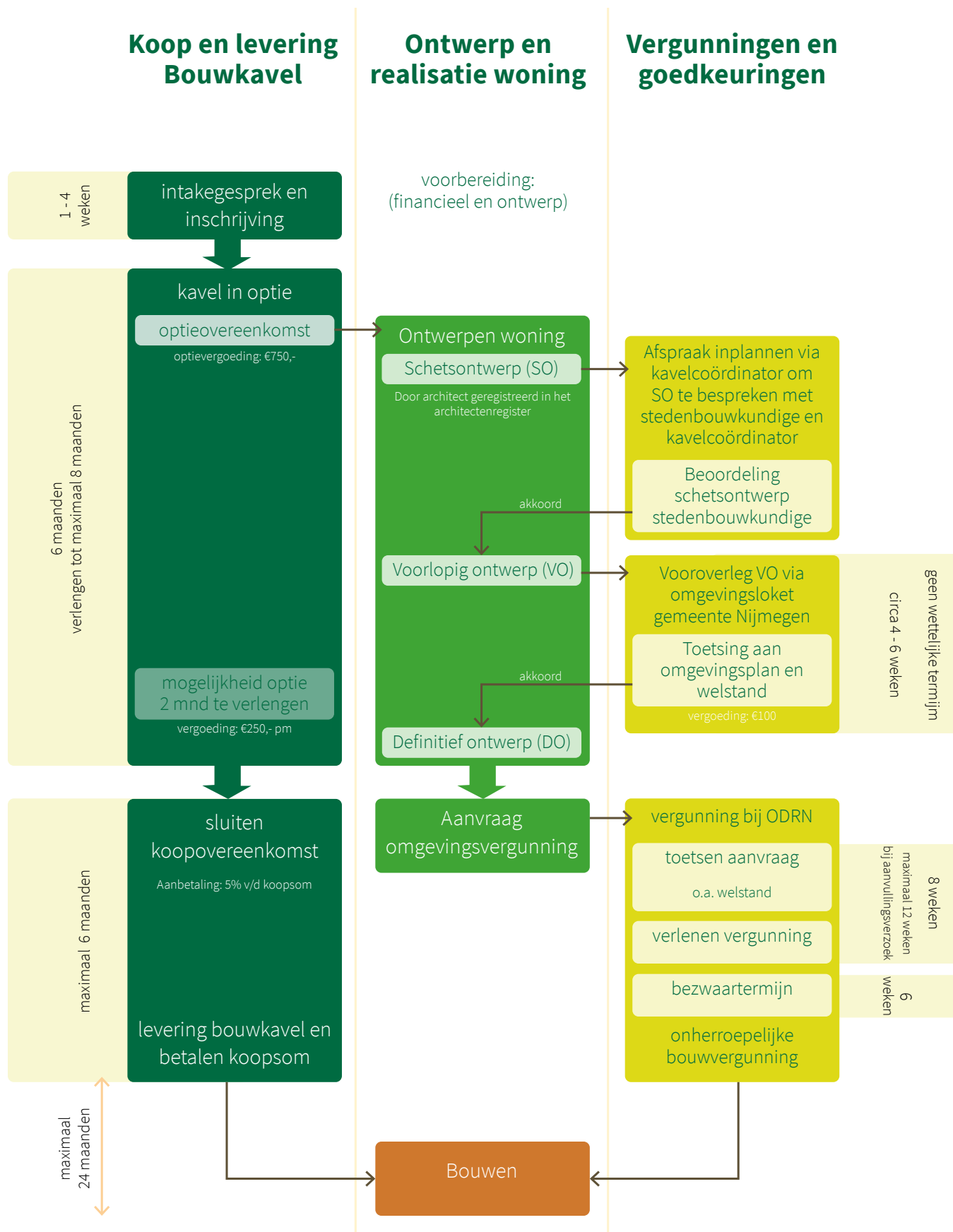
Voor in ieder geval het (schetsontwerp) SO en (voorlopig ontwerp) VO dient samengewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architecten register.

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

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!



AKTE NOTARIS 5.1.2e 2025

Vorbereid door 5.1.2e

Dossier 2025.10083.01

PROCES VERBAAL VAN EEN LOTING

(betreffende 10 kavels Zuiderveld West Fase 3, gemeente Nijmegen)

Aantal bijlagen
gehecht aan de
originele akte: 0

Vandaag, vijftien januari tweeduizend vijftientwintig (15-01-2025), ben ik, 5.1.2e
5.1.2e, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van 5.1.2e, notaris te Nijmegen, op verzoek van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Nijmegen, onder andere kantoorhoudend 5.1.2e te 6511 PP Nijmegen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09220932, met vermelding van RSIN00 1479179, overgegaan tot het opmaken van het navolgende proces-verbaal van een loting.

VOORAF

De Gemeente Nijmegen heeft besloten tot verkoop van tien (10) kavels, gelegen aan de Federico Fellinistraat en aan de Griftdijk te Nijmegen. Daarbij zijn belangstellenden uitgenodigd om hun interesse voor deze kavels kenbaar te maken door middel van het indienen van een inschrijvingsformulier. Daarbij is melding gemaakt van het feit dat wanneer er meer belangstellenden mochten zijn dan kavels, er gebruik zal worden gemaakt van een loting onder de belangstellenden. Nu er meer belangstellenden dan kavels zijn, dient er inderdaad geloot te worden. Bij deze loting zal de rangorde worden vastgesteld waarin dat belangstellenden in overleg kunnen treden met de Gemeente Nijmegen voor het sluiten van een koopovereenkomst betreffende één (1) van deze tien (10) kavels.

Vastgesteld wordt de volgende procedure van loting: De namen van alle belangstellenden die daartoe rechtsgeldig een inschrijvingsformulier hebben ingestuurd, zijn opgenomen in dit proces-verbaal.

Het betreft volgens mededeling van de Gemeente Nijmegen de volgende personen, die in willekeurige volgorde hierna worden genoemd:

1. 5.1.2e en 5.1.2e;
2. 5.1.2e;
3. 5.1.2e en 5.1.2e;

5.1.2e

5.1.2e

4. 5.1.2e en 5.1.2e
5. 5.1.2e en 5.1.2e
6. 5.1.2e en 5.1.2e
7. 5.1.2e en 5.1.2e
8. 5.1.2e z;
9. 5.1.2e ;
10. 5.1.2e ;
11. 5.1.2e en 5.1.2e ;
12. 5.1.2e en 5.1.2e ;
13. 5.1.2e en 5.1.2e
14. 5.1.2e en 5.1.2e
15. 5.1.2e ;
16. 5.1.2e en 5.1.2e ;
17. 5.1.2e en 5.1.2e ;
18. 5.1.2e en 5.1.2e ;
19. 5.1.2e en 5.1.2e
20. 5.1.2e en 5.1.2e
21. 5.1.2e en 5.1.2e ;
22. 5.1.2e en 5.1.2e ;
23. 5.1.2e en 5.1.2e
24. 5.1.2e en 5.1.2e ;
25. 5.1.2e en 5.1.2e ;
26. 5.1.2e en 5.1.2e ;
27. 5.1.2e en 5.1.2e ;
28. 5.1.2e en 5.1.2e
29. 5.1.2e en 5.1.2e ;
30. 5.1.2e en 5.1.2e ;
31. 5.1.2e
32. 5.1.2e en 5.1.2e ;
33. 5.1.2e ;
34. 5.1.2e en 5.1.2e ;
35. 5.1.2e en 5.1.2e
36. 5.1.2e
37. 5.1.2e ;
38. 5.1.2e
39. 5.1.2e en 5.1.2e

De overige gegevens van genoemde belangstellenden (adres, postcode, woonplaats, telefoonnummer en e-mailadres enzovoorts) zijn aan de Gemeente Nijmegen bekend. Door mij, notaris, zijn negenendertig (39) loten in een bus gedaan. Dit aantal loten komt overeen met het aantal hiervoor genoemde belangstellenden. Vervolgens werd door mij, notaris, de bus geschud, waarna door mij, notaris,



achtereenvolgens per belangstellende een lot werd getrokken. Het nummer van dat lot -----
bepaalt de rangorde waarin deze belangstellende in overleg mag treden met de Gemeente -
Nijmegen voor het sluiten van een koopovereenkomst betreffende één (1) van de tien -----
(10) kavels.-----

LOTING

Na uitvoering van de hiervoor omschreven lotingprocedure met betrekking tot de -----
negenendertig (39) genoemde belangstellenden, is de rangorde van de belangstellenden ---
vastgesteld als volgt: -----

1. 5.1.2e en 5.1.2e ;
2. 5.1.2e en 5.1.2e ;
3. 5.1.2e en 5.1.2e ;
4. 5.1.2e en 5.1.2e ;
5. 5.1.2e en 5.1.2e ;
6. 5.1.2e ;
7. 5.1.2e en 5.1.2e ;
8. 5.1.2e ;
9. 5.1.2e ;
10. 5.1.2e en 5.1.2e ;
11. 5.1.2e en 5.1.2e ;
12. 5.1.2e en 5.1.2e ;
13. 5.1.2e ;
14. 5.1.2e en 5.1.2e ;
15. 5.1.2e en 5.1.2e ;
16. 5.1.2e en 5.1.2e ;
17. 5.1.2e en 5.1.2e ;
18. 5.1.2e ;
19. 5.1.2e en 5.1.2e ;
20. 5.1.2e ;
21. 5.1.2e en 5.1.2e ;
22. 5.1.2e en 5.1.2e ;
23. 5.1.2e en 5.1.2e ;
24. 5.1.2e en 5.1.2e ;
25. 5.1.2e en 5.1.2e ;
26. 5.1.2e en 5.1.2e ;
27. 5.1.2e en 5.1.2e ;
28. 5.1.2e en 5.1.2e ;
29. 5.1.2e en 5.1.2e ;
30. 5.1.2e en 5.1.2e ;
31. 5.1.2e en 5.1.2e ;
32. 5.1.2e en 5.1.2e ;
33. 5.1.2e en 5.1.2e ;

34. 5.1.2e ;
 35. 5.1.2e en 5.1.2e ;
 36. 5.1.2e en 5.1.2e ;
 37. 5.1.2e en 5.1.2e ;
 38. 5.1.2e ;
 39. 5.1.2e en 5.1.2e

SLOT AKTE

Deze akte is opgemaakt te Nijmegen op de datum als aan het begin van de akte vermeld---
 en door mij, notaris, ondertekend om dertien uur en vier minuten. -----

Volgt ondertekening.

5.1.2e



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Nijmegen, 15 januari 2025

5.1.2e , kandidaat-
 notaris,
 als waarnemer van 5.1.2e
 notaris 5.1.2e

5.1.2e

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, 2, 4, 7, 34, 35, 36, 37