

De huidige bestemming is gemengd

Binnen de bestemming is wonen niet toegestaan. Strijdig. Binnenplanse of buitenplanse ontheffing zijn niet mogelijk omdat het gaat om de bouw van 13 woningen. Om deze reden is een projectbesluit of nieuw bestemmingsplan nodig. Een deel van de weg en groen komt in de tuinbestemming te liggen.

Huidig en toekomstig gebruik.

De Enkstraat is een rustige woonbuurt met het karakter van een woonerf. Kinderen kunnen veilig op straat spelen en er is voldoende groen aanwezig. Parkeerplaatsen zijn niet dominant in het straatbeeld zichtbaar.

In de huidige situatie betreft de locatie een braakliggend terrein van circa 3400m² en is deze omgeven door nieuwbouw ontwikkelingen. De reeds uitgevoerde ontwikkelingen betreft fase 1. De huidige aanvraag was van origine fase 2 en had een wijzigingsbevoegdheid. Deze is bij een actualisatie van het bestemmingsplan eraf gehaald omdat het plan niet voldoende was uitgewerkt. Er is altijd al sprake geweest van een locatie voor woningbouw.

Het plangebied betreft een compact perceel achter de bebouwing van de St. Jacobslaan, dat voor auto's ontsloten kan worden d.m.v. een doodlopend (binnen)straatje in aansluiting op de Enkstraat. Er kan op logische wijze aangesloten worden op de bestaande stedenbouwkundige structuur van klein hofjes/woonerven. Voor wandelaars en fietsers is er via het plangebied een doorsteek naar de St. Jacobslaan.

Binnen de gemeente Nijmegen is een grote behoefte aan woningbouw en is de voorliggende ontwikkeling aan de Enkstraat achter st. Jacobslaan 98 voor wat betreft locatiekeuze een hele logische. Het plan is in het verleden dan ook aangemerkt als 2^e bouwphase.



Vogelvlucht van de locatie.

Een bouwplan is ingediend en aangepast op basis van gesprekken met interne vakdisciplines en met de welstandscommissie. Het oorspronkelijke bouwplan omvatte 12 woningen in het middelduur segment. De bouwplannen zijn een afronding van de wijk en sluiten qua bebouwing en indeling aan op de reeds gerealiseerde woningen.

Voor het bouwplan moet veel van het bestaande groen verdwijnen. Op het terrein staan meerdere bomen. De bomen op het terrein hebben voor de hoofdstructuur geen directe meerwaarde. Het terrein is omgeven door bebouwing en er lopen geen waardevolle groen verbindingen op de betreffende locatie. Daarnaast staan op de waardekaart (kaart.nijmegen.nl/groen) de bomen niet aangegeven als waardevol, monumentaal of in een rooivergunningplichtig gebied.

De stamomtrek van elke boom is niet groter dan 160cm. Volgens de bepalingen in de vergunningcheck zijn deze bomen niet rooivergunningplichtig.

Bij het kappen zal rekening worden gehouden met het broedseizoen, bepaald in de Wet Natuurbescherming.

De huidige aanvraag omvat het bouwen van 13 woningen. Dit zijn grondgebonden woningen en tevens in het middelduur segment. Doordat woningen een smallere beukmaat hebben gekregen is de extra ruimte die benodigd is voor 13 woningen beperkt gebleven.

Vanuit de afdeling stedenbouw zijn opmerkingen gemaakt op het planvoorstel en is ter compensatie voor het toevoegen van een extra woningen ten opzichte van

de eerdere aanvraag extra eisen gesteld aan de ruimtelijke inpassing en het terugbrengen van het verloren groen. Daarnaast is rekening gehouden met ontsluitingen voor autoverkeer en langzaam verkeer zodat een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt.

Enkele stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn verwerkt in het bouwplan betreffen:

Het toevoegen van grondgebonden woningen, één woning per kavel en geen stapeling. Het creëren van meer 'licht en lucht' t.o.v. het eerder ingediende voorstel. In het aangepaste plan is gekozen om dit te bereiken door de toevoeging van meer groen en een ander materiaalgebruik. Het aansluiten op de sfeer van de bestaande hofjes en woonerven aan de Enkstraat, d.w.z. een los en ontspannen bebouwingsbeeld met groene voortuinen, zonder trottoirs.

De toegang naar het inbreidingsgebied houdt in de nieuwe situatie rekening met zichtassen waarbij het zicht op het groen gewaarborgd is en er dus geen parkeerplaatsen in het directe zicht komen te liggen maar worden ingepast. Er is een gevarieerder straatbeeld gemaakt met een groene autoluwe centrale ruimte.

Bij de entree naar het plangebied zijn de ingetekende langspaarkeerplekken vervangen voor een groenstrook met bomen om verstening in het bestaande straatbeeld te voorkomen. Ook is binnen het bouwplan een nieuwe inpassing gezocht voor de 'parkeerkoer' zodat er geen parkeerplek wordt gerealiseerd die uitsteekt voor de voorgevel van de woningen.

De hoekwoningen hebben een accent gekregen waarbij de zijgevels zijn mee ontworpen en het geen blinde gevels betreft. Op deze wijze ontstaat er meer relatie met de woningen in fase 1 en is het gebied minder autonoom. En tenslotte is rekening gehouden met een sluitende parkeerbalans.

Concreet kan worden aangegeven dat het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. Er wordt meer openheid gecreëerd en de hoek van bouwblok B komt hierdoor in beeld, daarnaast is ervoor gekozen om bij beide bouwblokken de entree te verschuiven waardoor de kopse gevel wordt verfraaid. De terreininrichting heeft een groene uitstraling gekregen en het parkeren is anders ingepast. Bij het aangepaste 'ontwerp' is sterk rekening gehouden met natuurinclusiviteit en het creëren van een groen hof waarbij het parkeren is ingepast aan de noordwestzijde. Dit zorgt voor een autoluw binnenhof. Ondanks dat er 13 woningen worden behouden is er voldoende ruimte om een kwalitatieve buitenruimte te realiseren. Met de aanpassingen in het ontwerp is de architect voldoende tegemoet gekomen aan de gestelde eisen en opmerkingen.

Het bouwplan is 28 januari jl. in de welstandcommissie geweest.

Het plan is voldoende aangepast en akkoord bevonden.

