

From: 5.1.2e
Sent: Tuesday, November 30, 2021 9:15:11 AM
To: ArchiefPRO
Cc:
Subject: FW: Ontwikkeling Enkstraat

P21.000093

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e



Gemeente Nijmegen

5.1.2e
5.1.2e@nijmegen.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@rdmarchitecten.nl>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 21:47
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>; 'info@autobedrijfflammerts.nl' <info@autobedrijfflammerts.nl>
Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Dag 5.1.2e,

Voordat je het gesprek met je collega's van wonen aangaat wil ik je het volgende meegeven:

Een collega architect (TOA bouwadvies) is tot maart 2019 met deze locatie bezig geweest. We hebben het plan overgenomen omdat er geen voortgang in het plan te krijgen was. In eerste instantie werden appartementen voorgesteld. Dit paste niet bij de stedenbouwkundige setting en was vanuit beleid niet gewenst. Vervolgens zijn beneden/ bovenwoningen voorgesteld. Ook dit werd niet passend geacht.

We hebben het plan overgenomen, contact gezocht met het ontwikkelbureau en stedenbouw en werden met de opdracht op pad gestuurd om grondgebonden woningen voor te stellen. Dit hebben we ter harte genomen en hebben een plan gemaakt met eenvoudige grondgebonden woningen met een bescheiden oppervlakte en inhoud. Hoewel deze woningen boven de liberalisatiegrens van E 752,- uitkomen en ontwikkelaar dus in feite vrij is te vragen wat hij wil (en wat de markt op dit moment wil bieden!!) wil hij zich conformeren aan het huurpuntensysteem en dit ook vastleggen.

Tijdens het ontwerpproces is de buurt hier bij betrokken: aan de zuidrand wordt m.i. een stedenbouwkundige fout door achtertuinen van 2,5m toe te staan recht getrokken door de bewoners een strook van 2,5m aan te bieden. Er zijn afspraken gemaakt met overige burens over gronduitruil om voldoende groene buffers te voorzien en het parkeren op een goede manier op te lossen. Alle onderzoeken die zij gedaan zijn geënt op dit plan en akkoord bevonden. Ons werd geadviseerd een bouwaanvraag in te dienen en de vergunning middels de kruimelgevallenregeling te laten lopen.

Inmiddels is gebleken dat dit niet de juiste procedure is en zitten we aan tafel voor een bestemmingsplanwijziging.

De grond is al jaren geleden aangekocht, de renteverliezen tikken door. Er zijn meerdere plannen gemaakt (appartementen, beneden- bovenwoningen, en het in samenspraak met stedenbouw gerealiseerde voor liggende plan) en betaald, er zijn onderzoeken (archeologie, asbest, flora, fauna geluid, sonderingen, bodemonderzoek etc) gedaan om voorliggend plan mogelijk te maken. Ik zou het eigenlijk onvoorstelbaar vinden als het hele plan nu weer op zijn kop moet.

Voor wat betreft de exploitatie hebben we de beoogde huur van 13 x 1200 a 1300,- hard nodig. Niet alleen de woningen (gasloos, BENG en welstand) kosten gezien de hard stijgende bouwkosten steeds meer maar ook de terreininrichting is bovengemiddeld: parkeren in het groen, open bestrating, wadi, groene erfafscheidingen, voortuinen, hagen.

De alternatieven die je aandraagt:

- Grondgebonden woningen in de middenhuur
Ik kan deze woningen met goed fatsoen niet kleiner maken. Ik kan/ wil er ook niet méér woningen opzetten.

- Grondgebonden koopwoningen
- Dit is iets wat gemeente pertinent niet wilde!
- Appartementen in de middenhuur

Prima. Dan maken we appartementen van < 50m2, hebben we gedeelde buitenruimte en gedeelde bergruimte. Kan de parkeernorm naar 0,5 PP/appartement en maken we hier 30 appartementen. 15 parkeerplaatsen volstaan. De 13 grondgebonden woningen hebben een GO van 13 x 90m2 = 1170m2. We kunnen dus 30 appartementen van ca. 40 m2 realiseren. Huuropbrengst: 30 x 850,- = E 25.500,-

Vind je dit werkelijk een goed alternatief? Ik denk dat dit financieel haalbaar is maar dat je de buurt er niet gelukkig mee maakt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
RDM Architecten

5.1.2e
5.1.2e Nijmegen

T 5.1.2e
F 5.1.2e
E 5.1.2e @rdmarchitecten.nl
W 5.1.2e

RDM Architecten BV is een besloten vennootschap naar Nederlands recht en statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 55406637
Op alle diensten en/ of andere werkzaamheden zijn de DNR 2011 of de CR 2013 van toepassing. Deze voorwaarden zijn te vinden op [5.1.2e](#)

De gebruikte tekeningen zijn eigendom van RDM Architecten te Nijmegen en zijn auteursrechtelijk beschermd. Door de elektronische verzending van dit bericht kan de ontvanger geen rechten aan het bericht ontleen.

Van: 5.1.2e 5.1.2e @nijmegen.nl>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 13:07
Aan: 5.1.2e <v 5.1.2e @rdmarchitecten.nl>; 'info@autobedrijfflammerts.nl' <info@autobedrijfflammerts.nl>
Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Beste 5.1.2e,

Op dit moment is de gemeente bij alle projecten sterk aan het sturen op het woonbeleid. De betaalbaarheid van nieuwe woningbouwinitiatieven ligt onder de loep in de politiek en de pers. Grondgebonden vrije-sector huurwoningen passen niet in het gemeentelijke beleid, omdat er eigenlijk geen behoefte aan is in Nijmegen. Daarom zou ik graag kijken naar mogelijkheden om toch iets te verwezelijken waar meer behoefte aan is. Dit zou meerdere dingen kunnen zijn:

- Grondgebonden woningen in de middenhuur
- Grondgebonden koopwoningen
- Appartementen in de middenhuur

Jouw voorstel om te conformeren aan het puntensysteem en daar afspraken over te maken begrijp ik goed. Daar valt denk ik ook zeker iets voor te zeggen. Probleem is wel dat het formeel dan niet in de middeldure huur zou vallen. A.s. woensdag ga ik jouw voorstel bespreken met mijn collega's van wonen. Daarna kan ik je meer laten weten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e



Gemeente Nijmegen
5.1.2e
5.1.2e @nijmegen.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@rdmarchitecten.nl>
Verzonden: maandag 1 november 2021 08:53
Aan: 5.1.2e 5.1.2e @nijmegen.nl; 'info@autobedrijfflammerts.nl' <info@autobedrijfflammerts.nl>
Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Dag 5.1.2e ,

Nav onderstaand bericht: minstens zo belangrijk is je reactie op de huurprijzen. 5.1.2e willen zich conformeren aan het puntensysteem en dat eventueel ook vastleggen maar voor ‘middenhuur’ krijgen we dit project echt niet gerealiseerd!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
RDM Architecten

5.1.2e
5.1.2e Nijmegen

T 5.1.2e
F 5.1.2e
E 5.1.2e@rdmarchitecten.nl
W 5.1.2e

RDM Architecten BV is een besloten vennootschap naar Nederlands recht en statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 55406637
Op alle diensten en/ of andere werkzaamheden zijn de DNR 2011 of de CR 2013 van toepassing. Deze voorwaarden zijn te vinden op www.rdmarchitecten.nl

De gebruikte tekeningen zijn eigendom van RDM Architecten te Nijmegen en zijn auteursrechtelijk beschermd. Door de elektronische verzending van dit bericht kan de ontvanger geen rechten aan het bericht ontleen.

Van: 5.1.2e 5.1.2e @nijmegen.nl>
Verzonden: maandag 1 november 2021 07:43
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@rdmarchitecten.nl>; 'info@autobedrijfflammerts.nl' <info@autobedrijfflammerts.nl>
Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Beste 5.1.2e ,

In onderstaande e-mail zegde ik je toe dat ik vandaag de anterieure overeenkomst kon toesturen. Ik zie nu echter dat er intern nog onduidelijkheid is over de manier waarop de openbare toegankelijkheid wordt opgeschreven in zulke overeenkomsten. Ik kan je dus helaas vandaag de overeenkomst nog niet toesturen. Woensdag weet ik waarschijnlijk meer en zal ik je een update sturen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e



Gemeente Nijmegen
5.1.2e
5.1.2e@nijmegen.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 08:40
Aan: '5.1.2e' <5.1.2e@rdmarchitecten.nl>; 'info@autobedrijfflammerts.nl' <info@autobedrijfflammerts.nl>
Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Beste 5.1.2e ,

Op dit moment wordt er gewerkt aan de anterieure overeenkomst. Het is erg druk op kantoor, maar deze overeenkomst staat nu bovenaan de lijst. In de overeenkomst doen wij ook een voorstel over hoe de betaalbaarheid van deze woningen de komende jaren geborgd kan worden.

Een informatieavond organiseren kan altijd, maar de gemeente zal pas aanwezig hierbij zijn als wij ook een overeenkomst hebben getekend. A.s. maandag kan ik je de overeenkomst toesturen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e



Gemeente Nijmegen

5.1.2e
" 5.1.2e @nijmegen.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e @rdmarchitecten.nl>
Verzonden: dinsdag 26 oktober 2021 12:41
Aan: 5.1.2e 5.1.2e @nijmegen.nl; 'info@autobedrijfflammerts.nl' <info@autobedrijfflammerts.nl>
Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Dag 5.1.2e,

Nav onderstaande mail, kun je svp een update geven mbt de voortgang? We willen graag de informatiebijeenkomst organiseren maar dan zijn dit wel zaken waar we op voorhand overeenstemming over dienen te hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
RDM Architecten

5.1.2e
5.1.2e Nijmegen

T 5.1.2e
F 5.1.2e
E 5.1.2e @rdmarchitecten.nl
W 5.1.2e

RDM Architecten BV is een besloten vennootschap naar Nederlands recht en statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 55406637
Op alle diensten en/ of andere werkzaamheden zijn de DNR 2011 of de CR 2013 van toepassing. Deze voorwaarden zijn te vinden op www.rdmarchitecten.nl

De gebruikte tekeningen zijn eigendom van RDM Architecten te Nijmegen en zijn auteursrechtelijk beschermd. Door de elektronische verzending van dit bericht kan de ontvanger geen rechten aan het bericht ontleenen.

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 18 oktober 2021 13:11
Aan: 5.1.2e 5.1.2e @nijmegen.nl; 'info@autobedrijfflammerts.nl' <info@autobedrijfflammerts.nl>
Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Dag 5.1.2e,

Ik stuurde vorige week de dxf tekeningen toe aan 5.1.2e als ondergrond voor de plankaart. Dit loopt dus. Hoe staat het met onderstaande (huurwaarde) en de anterieure overeenkomst?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
RDM Architecten

5.1.2e
5.1.2e Nijmegen

T +31 (0)24 358 05 26

F +31 (0)24 358 43 29

E 5.1.2e

W 5.1.2e

RDM Architecten BV is een besloten vennootschap naar Nederlands recht en statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 55406637

Op alle diensten en/ of andere werkzaamheden zijn de DNR 2011 of de CR 2013 van toepassing. Deze voorwaarden zijn te vinden op 5.1.2e

De gebruikte tekeningen zijn eigendom van RDM Architecten te Nijmegen en zijn auteursrechtelijk beschermd. Door de elektronische verzending van dit bericht kan de ontvanger geen rechten aan het bericht ontleen.

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 5 oktober 2021 13:52

Aan: 5.1.2e >; 5.1.2e >; 'info@autobedrijfflammerts.nl'

<5.1.2e >

Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Dag Linda,

Dank voor je reactie.

Houd je er dan svp ook rekening mee dat er plannen hebben gelegen met studio's, beneden-bovenwoningen maar dat stedenbouw/ gemeente grondgebonden gezinswoningen zéér wenselijk achtten.

Deze woningen hebben een heel bescheiden afmeting (beuk hoh 4600 en diepte 8620). Ik kan deze woningen met goed fatsoen niet kleiner maken. De woning heeft een GO van 90m2.

Het gebruik van het huurpuntensysteem rechtvaardigt de huurprijs. Hoewel de huurprijs boven de liberalisatiegrens komt wil ontwikkelaar zich conformeren aan de puntentelling.

Resumé: ik hoop niet dat we door dit inzicht weer terug bij af zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

RDM Architecten

Van Trieststraat 1e
6512 CW Nijmegen

T +31 (0)24 358 05 26

F +31 (0)24 358 43 29

E 5.1.2e

W 5.1.2e

RDM Architecten BV is een besloten vennootschap naar Nederlands recht en statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 55406637

Op alle diensten en/ of andere werkzaamheden zijn de DNR 2011 of de CR 2013 van toepassing. Deze voorwaarden zijn te vinden op 5.1.2e

De gebruikte tekeningen zijn eigendom van RDM Architecten te Nijmegen en zijn auteursrechtelijk beschermd. Door de elektronische verzending van dit bericht kan de ontvanger geen rechten aan het bericht ontleen.

Van: 5.1.2e >

Verzonden: dinsdag 5 oktober 2021 13:46

Aan: 5.1.2e >; 5.1.2e >; 'info@autobedrijfflammerts.nl'

<5.1.2e >

Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Beste 5.1.2e,

Dank voor het doorlopen van de tabel. Spijtig dat de woningen niet in het middenhuursegment vallen. Ik heb bij mijn collega's van woonbeleid nagevraagd of we, gegeven deze hoge huren, akkoord kunnen gaan met deze ontwikkeling. Je hoort nog van me.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Nijmegen

5.1.2e

5.1.2e@nijmegen.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@rdmarchitecten.nl>

Verzonden: dinsdag 28 september 2021 09:39

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>; 'info@autobedrijfflammerts.nl' <info@autobedrijfflammerts.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>

Onderwerp: RE: Ontwikkeling Enkstraat

Dag 5.1.2e e.a.

Nav onderstaande mail: ik heb de huurwaarde van de woning berekend aan de hand van het tabel van de huurcommissie. Deze komt uit op E 1.210,90. Als er een bedrag wordt toegekend aan het feit dat er privé parkeerplaatsen zijn opgenomen dan zal de huur op ca. E 1.300,- liggen. Tijdens het proces zijn verschillende varianten besproken: maximaliseren met studio's, beneden/ bovenwoningen en uiteindelijk deze grondgebonden gezinswoningen. In mijn optiek zijn de woningen zeker niet overdreven ruim (90 m2 GO) en zullen zeker een doelgroep bedienen die naartoe op zoek is. Stedenbouwkundig is dit een nette invulling. We komen met de huurwaarde dan wel uit boven de kaders van middenhuur. Tegen het licht van de huidige grond- en bouwkosten zal ook deze huurwaarde besproken moeten worden. Graag verneem ik jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

RDM Architecten

5.1.2e

5.1.2e Nijmegen

T 5.1.2e

F 5.1.2e

E 5.1.2e <5.1.2e@rdmarchitecten.nl>

W 5.1.2e

RDM Architecten BV is een besloten vennootschap naar Nederlands recht en statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 55406637

Op alle diensten en/ of andere werkzaamheden zijn de DNR 2011 of de CR 2013 van toepassing. Deze voorwaarden zijn te vinden op www.rdmarchitecten.nl

De gebruikte tekeningen zijn eigendom van RDM Architecten te Nijmegen en zijn auteursrechtelijk beschermd. Door de elektronische verzending van dit bericht kan de ontvanger geen rechten aan het bericht ontleen.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>

Verzonden: vrijdag 24 september 2021 15:09

Aan: '5.1.2e@autobedrijfflammerts.nl' <5.1.2e@autobedrijfflammerts.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@rdmarchitecten.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>

Onderwerp: Ontwikkeling Enkstraat

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Dank voor de prettig kennismaking.

Hierbij de afspraken die we hebben gemaakt:

Onderzoeken:

Jullie leveren de onderzoeken aan en de gemeente beoordeelt deze en neemt ze op in het bestemmingsplan. Inmiddels heb ik al veel stukken gevonden, waaronder;

- Verkennend Bodemonderzoek,
- Archeologie,
- QuickScan Flora en fauna,

- Stikstof,
- NGE,
- Stedenbouwkundige onderbouwing,
- Bestemmingsplan toets
- ...

Klopt dit, of zijn er nog meer onderzoeken uitgevoerd...?
Het parkeren (aantal parkeerplaatsen) en ook verkeersaantrekkende werking heb ik nog niet helemaal scherp. Is er een verkeersonderzoek uitgevoerd..? Kunnen de wegen en kruisingen van het onderliggende wegennet deze ontwikkeling aan..?

Ik heb volgende week een gesprek met de planjurist om te kijken of we nog iets missen en dan bespreek ik ook de beoordeling van de onderzoeken. Dit zullen we dan gaan gebruiken voor de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Plan:
Mochten jullie nog een actuelere versie hebben van jullie plan, dan ontvang ik die ook graag.

Anterieure overeenkomst:
Alvorens te kunnen starten, is het van belang dat jullie de anterieure overeenkomst ondertekenen. Hiervoor lopen de gesprekken met 5.1.2e . Ik hoor via 5.1.2e wel hoe dat loopt.

Wonen:
Afgesproken is dat het woonprogramma valt in de categorie ‘Middel dure huur’ (circa tussen de € 750 en € 950,--/m). Jullie onderzoeken op basis van het huurpuntensysteem waar de bedragen op uitkomen. Daarna zullen we daar afspraken over moeten maken in de overeenkomst (prijsniveau en looptijd).

Eigendomssituatie
Jullie denken ook nog even na over de eigendomssituatie van de openbare ruimte. Die wordt aangelegd volgens de normen (HIOR) van de gemeente en ook beheert door de eigenaar. Let op de toegankelijkheid, voor onder andere de hulpdiensten, DAR, pakketdiensten etc...

Participatie
Na de ondertekening gaan jullie een ind9famteiavond organiseren om het draagvlak te peilen. Hierover zullen we ook nog aanvullende afspraken maken.

Ik hoop dat ik zo compleet ben en anders hoor ik het graag.
Laten we er samen een leuk en goed lopend project van maken. Mocht er iets zijn, je kan me ook altijd bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Nijmegen | Afdeling Stadsrealisatie | Bureau Projectmanagement
M: 5.1.2e | E: 5.1.2e@nijmegen.nl



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, 3, 4, 5, 6, 7