

From: [redacted]
To: [ArchiefPRO](#)
Subject: P21.000093
Attachments: [Enkstraat Nijmegen_ontwerp publieke ruimte_03112020.pdf](#); [D01-06 Situatie dd 23042024.pdf](#); [Inhoudelijk advies Jacobslaan 98 gemeente Nijmegen Stedenbouw.pdf](#);
Sent: 30-4-2024 12:36:11

Van: [redacted] <[redacted]@rdmarchitecten.nl>

Verzonden: dinsdag 30 april 2024 10:46

Aan: [redacted] <[redacted]@nijmegen.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@odrn.nl>; [redacted] <[redacted]@nijmegen.nl>; [redacted] <[redacted]@nijmegen.nl>; [redacted] <[redacted]@rdmarchitecten.nl>; [redacted] <[redacted]@autobedrijfflammerts.nl>

Onderwerp: Nieuwbouw 18 woningen op locatie Enkstraat/achter St.Jacobslaan 98 te Nijmegen, Z.19.105011.01
Geachte secretaris van de commissie beeldkwaliteit,

Beste [redacted],

We hebben een uitnodiging voor de commissie ontvangen voor donderdag 2 mei. Het lukt me ivm de meivakantie helaas niet om daarbij te zijn. Mijn collega [redacted] is er wel.

Het plan aan de Enkstraat is een plan met een verleden. Ook voor wij als bureau hierbij betrokken waren liepen er al plannen. We hebben afgesproken dat het ingediende bouwplan uit 2019 met allerlei aanpassingen nu als bouwaanvraag wordt behandeld.

Ik denk dat het goed is als ik een toelichting geef op de planontwikkeling ten aanzien van welstand.

We zijn begonnen met een twaalfstal grondgebonden woningen, zie bijgevoegd inhoudelijk advies en onderstaand verslag van de commissie:

Behandeling welstand 17 oktober 2019

Na bestudering van de stukken constateren wij dat er 12 woningen in een binnengebied nabij de Enkstraat worden gerealiseerd. De twee woonblokken zijn tegenover elkaar gesitueerd zodat er een soort hofje ontstaat. Het ontwerp is afgestemd op de woningen die aan de Jacobslaan staan. Het woongebied wordt afgeschermd met een groene afscheiding.

Wij zien aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Het is een positieve ontwikkeling dat de bestaande verschillende erfafscheidingen worden vervangen door groen begroeide afscheidingen.
- Om de ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte te verhogen adviseren wij om de hagen toe te passen waar de afscheiding de openbare ruimte raakt.
- Om de diversiteit in de buitenruimte te bevorderen adviseren wij om verschillende hagen en klimplanten in de erfafscheidingen toe te passen, dit maakt de opzet wat informeler/frivoler en is ecologisch interessanter (hagen met bessen, stekels, e.d.).
- Doordat het hofje symmetrisch is ontworpen krijgt het woongebied een formele uitstraling, terwijl de omgeving een informele uitstraling heeft. Wij vragen te onderzoeken of de positie van de woonblokken gewijzigd kan worden zodat er een informelere sfeer ontstaat. Door één van de woonblokken naar rechts te verplaatsen ontstaat wellicht al het gewenste effect. De parkeeroplossing zou (deels) gespiegeld kunnen worden. Een bijkomend voordeel is dat één weggedeelte dan niet meer

Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Afdeling Vergunningverlening

noodzakelijk is waardoor er extra ruimte vrijkomt in het plan. Spiegeling zou ook kunnen betekenen dat het hofje autovrij zou kunnen worden.

- In de omgeving van het bouwplan staan verschillende soorten woningen in kleinschalige gebieden die op elkaar aansluiten. Doordat de nieuwe woonblokken met vooral horizontale belijning zijn ontworpen krijgen deze woningen een bredere uitstraling waardoor ze niet aansluiten op de kleinschaligere omgeving.

Gelet op het voorgaande, komen wij tot de conclusie dat het principeplan nog niet kan leiden tot een bouwplan waar wij positief op kunnen adviseren. Een aangepast plan zien wij met belangstelling tegemoet."

>>> Dit heeft geleid tot een aangepast plan waarbij de symmetrie is verlaten, het hofje autovrij is geworden en de belijning niet langer horizontaal gericht is.

Het aangepaste plan is van commentaar voorzien:
Welstandsadvies opgenomen in brief 18 maart 2020:

Naar aanleiding van deze opmerkingen is er een gewijzigd plan ingediend.

Wij zien aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Doordat de situering van de woningen en de parkeerplaatsen gewijzigd is, is er een informeel

hofje ontstaan, waarbij de auto's geparkeerd kunnen worden zonder voor de woningen door te

moeten rijden. Hierdoor is de woonkwaliteit van het bouwplan verbeterd.

- Om ervoor te zorgen dat de gebruikskwaliteit van het woongebied verhoogd wordt is het belangrijk dat het gebied wordt ervaren als een privéterrein. Dit kan worden gestimuleerd door vanaf de entree van het woongebied een andere bestrating toe te passen dan in de omliggende straten en het tussenliggende hofje niet toegankelijk te maken voor auto's.
- Tevens vragen wij het pad achter de woningen door te trekken naar de parkeerplaats. Hiermee wordt de gebruikskwaliteit van het woongebied verhoogd.
- Wij waarderen het dat er in de kopgevels ook een verbijzondering is verwerkt. Om ervoor te zorgen dat het overhoekse gebaar in de zijgevel aansluit bij de omgeving adviseren wij om het naastliggende fietspad een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te geven.
- In het plan zijn veel parkeerplaatsen verwerkt. Wij adviseren om minder parkeerplaatsen toe te passen, zou dat meer ruimte wordt geboden voor een groene invulling, wat weer een positief effect zou hebben op de ruimtelijke kwaliteit.
- Graag zien we een nadere uitwerking van de groene afscheidingen en de geplande bomen in het omliggende terrein.
- Wij adviseren om de parkeerplaatsen evenwijdig tegen over elkaar te situeren en de knik in de opstelling van de parkeerplaatsen te verwijderen, zodat in de ontstane ruimte een groene buffer naar de omgeving kan worden gecreëerd.
- Wij adviseren om de parkeerplaatsen toe te wijzen aan elke toekomstige bewoner en om ze afzonderlijk van elkaar af te sluiten. Hierdoor ontstaat meer betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor het parkeerterrein en wordt mogelijk ongewenst gebruik van het parkeerterrein gereduceerd. (parkeren door mensen van buitenaf of het gebruik door hangjongeren)
- We stellen vast dat de kleur en materialen van de woningen vrij contrastrijk zijn, met name vallen de witte boelboorden erg op. Wij adviseren om rustige kleuren en natuurlijke materialen te gebruiken.

Gelet op het voorgaande, komen wij tot de conclusie dat het principeplan in hoofdzaak akkoord is. Op detailniveau vraagt het principeplan nog nadere uitwerking. Een aangepast plan zien wij met belangstelling tegemoet.

>>> Het plan is verder uitgewerkt en werd uitgebreid tot 13 woningen. Het parkeren kan nu deels op het achter terrein van de burens worden gesitueerd en ruimtelijk beter worden ingepast.

Welstand 2 april 2020:

Na bestudering van de stukken constateren wij dat er 13 i.p.v. 12 woningen in een binnengebied nabij de Enkstraat worden gerealiseerd. De twee woonblokken zijn tegenover elkaar gesitueerd zodat er een soort hofje ontstaat. Het ontwerp is afgestemd op de woningen die aan de Jacobsaan staan. Het woongebied wordt afgeschermd met een groene afscheiding.

Wij zien aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Wij constateren dat de inrichtingstekening van de openbare ruimte met groene afscheidingen, bomen en bestrating ontbreekt.
- De afsplitsing van een stuk grond voor een privétuin geeft kans op vergunningsvrije bouwsels i.p.v. openbaar groen daar. De commissie adviseert een passende oplossing hiervoor te zoeken.
- Wij adviseren om twee parkeerplaatsen (de achterste twee aan de linkerkant van blok B) weg te laten; op die plaats zou één boom geplant kunnen worden en op de groenstrook voor de tuin aan de Enkstraat twee bomen.
- Wij adviseren om minder harde kleurcontrasten in de gevels en tussen de dakkapellen en dakvlakken toe te passen. Ook is het een overweging om de dakkapellen, zeker gezien de omvang, wat betreft kleur meer bij het dak te laten horen.

Naar aanleiding van bovenstaand verslag hebben we landschapsarchitect 5.1.2e een opzet laten maken voor de inrichting van het terrein (bijlage).

Op dat moment ontstond er onduidelijkheid over medewerking vanuit de gemeente ivm de prijsklasse van de woningen. Deze zouden te duur worden om politiek gezien medewerking te kunnen verlenen aan het project. We hebben toen in samenspraak een deel van de grondgebonden woningen gesplitst in beneden- en bovenwoningen. Totaal hebben we het nu over 8 grondgebonden- en 10 beneden- en bovenwoningen.

Deze laatste wijziging en de opmerkingen uit het laatste verslag liggen nu voor.

Opmerkingen verslag:

1. De inrichtingstekening is verwerkt op situatietekening D01-06
2. Rood gearceerde delen worden afgesplitst. Enerzijds om de bewoners ten zuiden van blok A meer ruimte te geven. Deze achtertuinen waren absurd ondiep (2,5m, een raadsel waarom hier ooit medewerking aan is verleend). Mensen kunnen hier inderdaad, met de regels van vergunningvrij bouwen iets neerzetten. Daar waar een achtertuin ook voor bedoeld is. Ook de hoekwoning aan de Enkstraat krijgt meer ruimte, een kavel dat zich beter verhoudt tot de woning.
3. Blok B is meer in het zicht gekomen.
4. Kleurcontrasten zijn verkleind, dakkapellen nu in RAL 7022.

Blok B is gesplitst in beneden- bovenwoningen met behoud van detaillering blok A.

Tot zover, een goede vergadering toegewenst,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

RDM Architecten
Winselingseweg 117
6541 AH Nijmegen

T 5.1.2e

M 5.1.2e

E 5.1.2e [@rdmarchitecten.nl](mailto: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

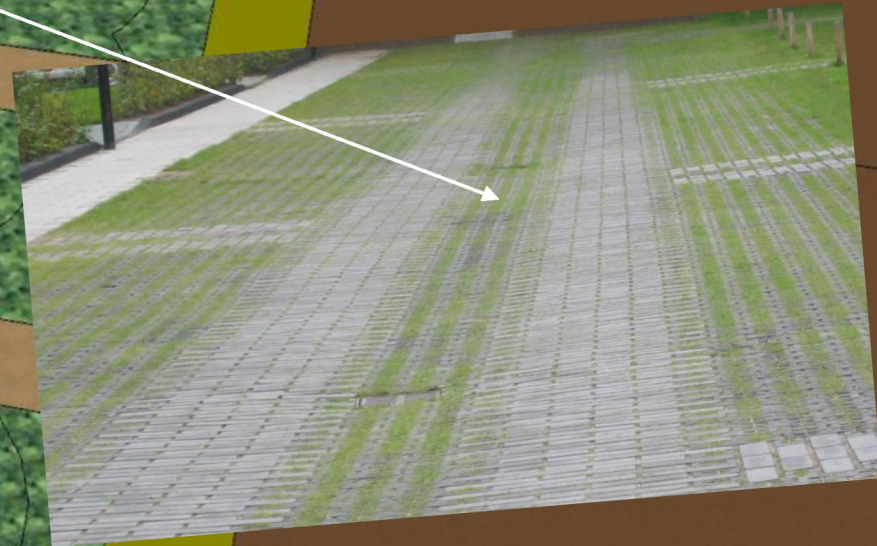
De gebruikte tekeningen zijn eigendom van RDM Architecten te Nijmegen en zijn auteursrechtelijk beschermd. Door de elektronische verzending van dit bericht kan de ontvanger geen rechten aan het bericht ontleen.



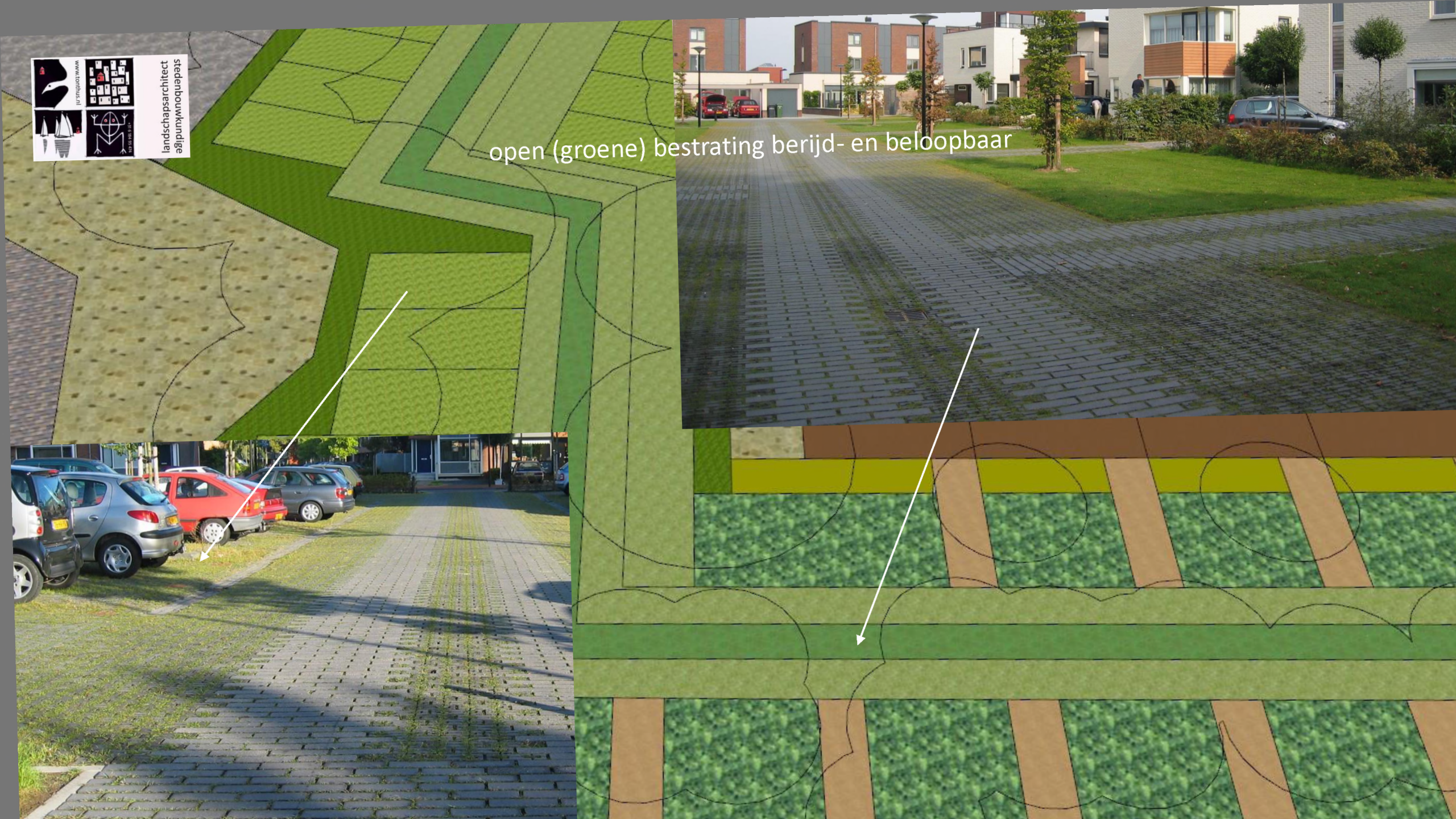
De Enkstraat, een groene enclave in de stad

Thus Landschapsarchitectuur & Stedenbouw bnt/bns
Ubbergse Holleweg 1
6574 AS Ubbergen
+31 (0)6-184 95 474 / +31 (0)24-323 74 77
info@tonthus.nl

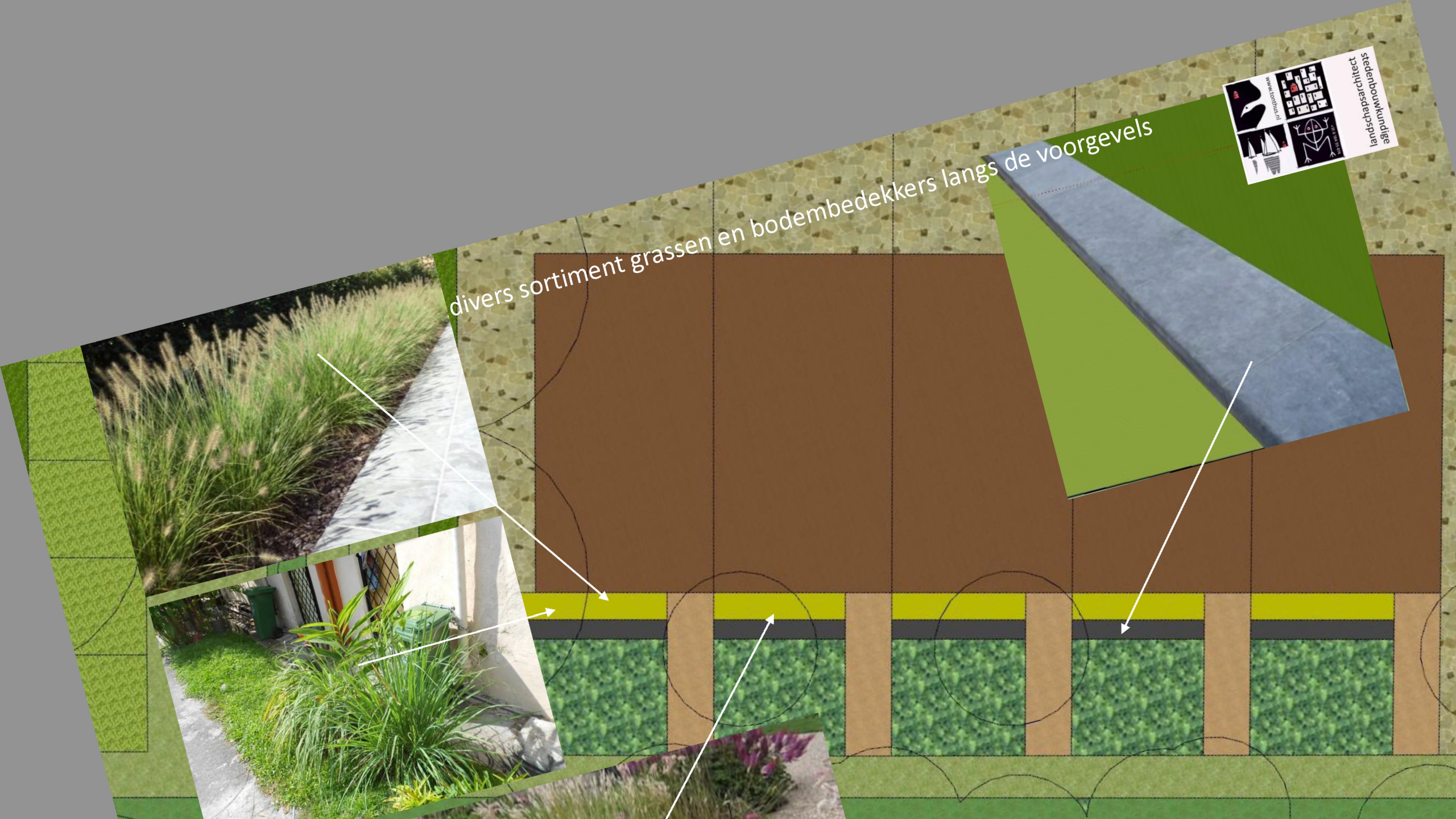
open (groene) bestrating berijd- en beloopbaar, met wadi's aan weerszijden

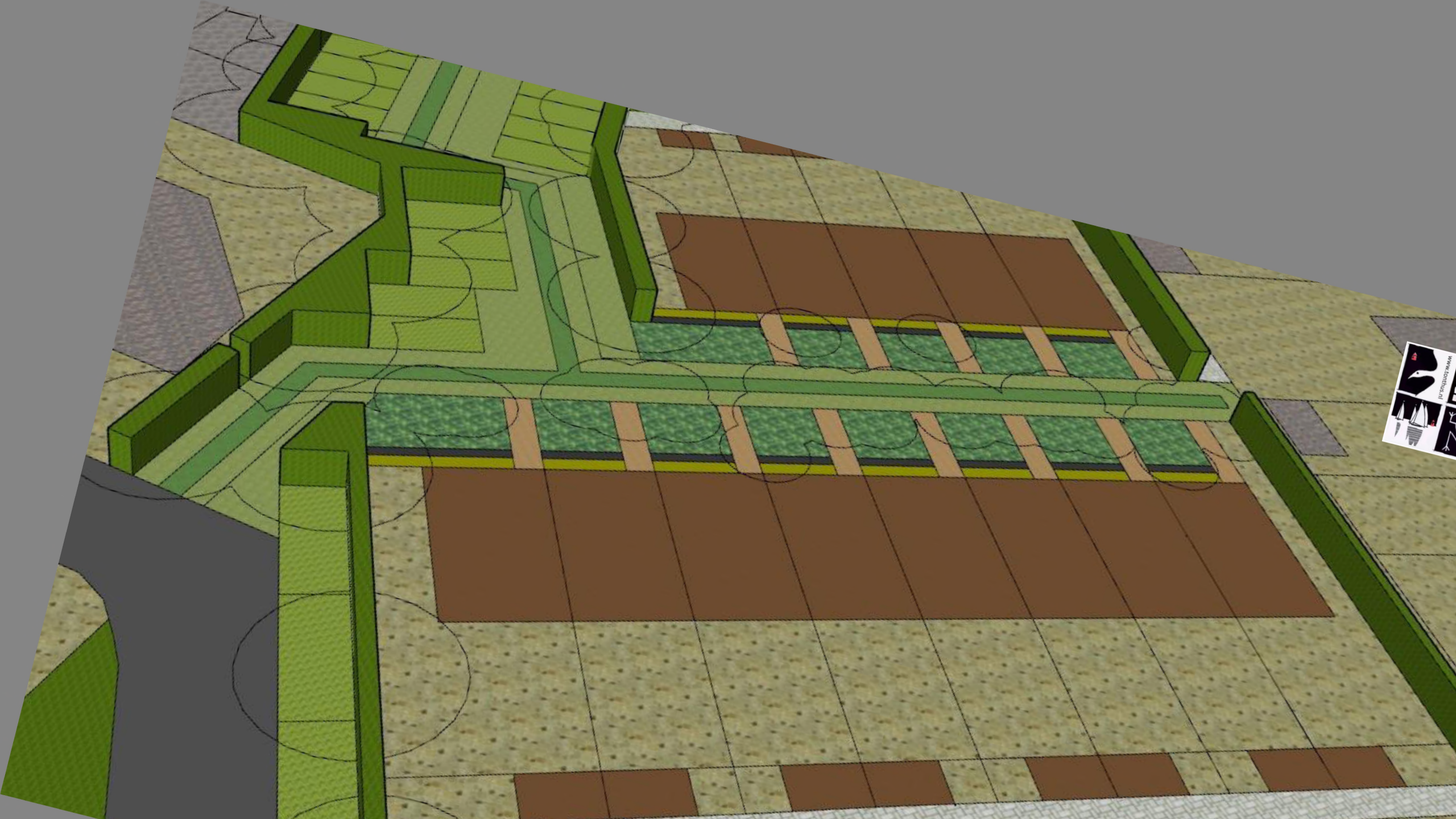


open (groene) bestrating berijd- en beloopbaar



divers sortiment grassen en bodembedekkers langs de voorgevels





geschoren beukenhagen als afscheiding, 1,80 m beheerhoogte,
variabele breedte



divers sortiment walnoten



divers sortiment vruchtdragende kers



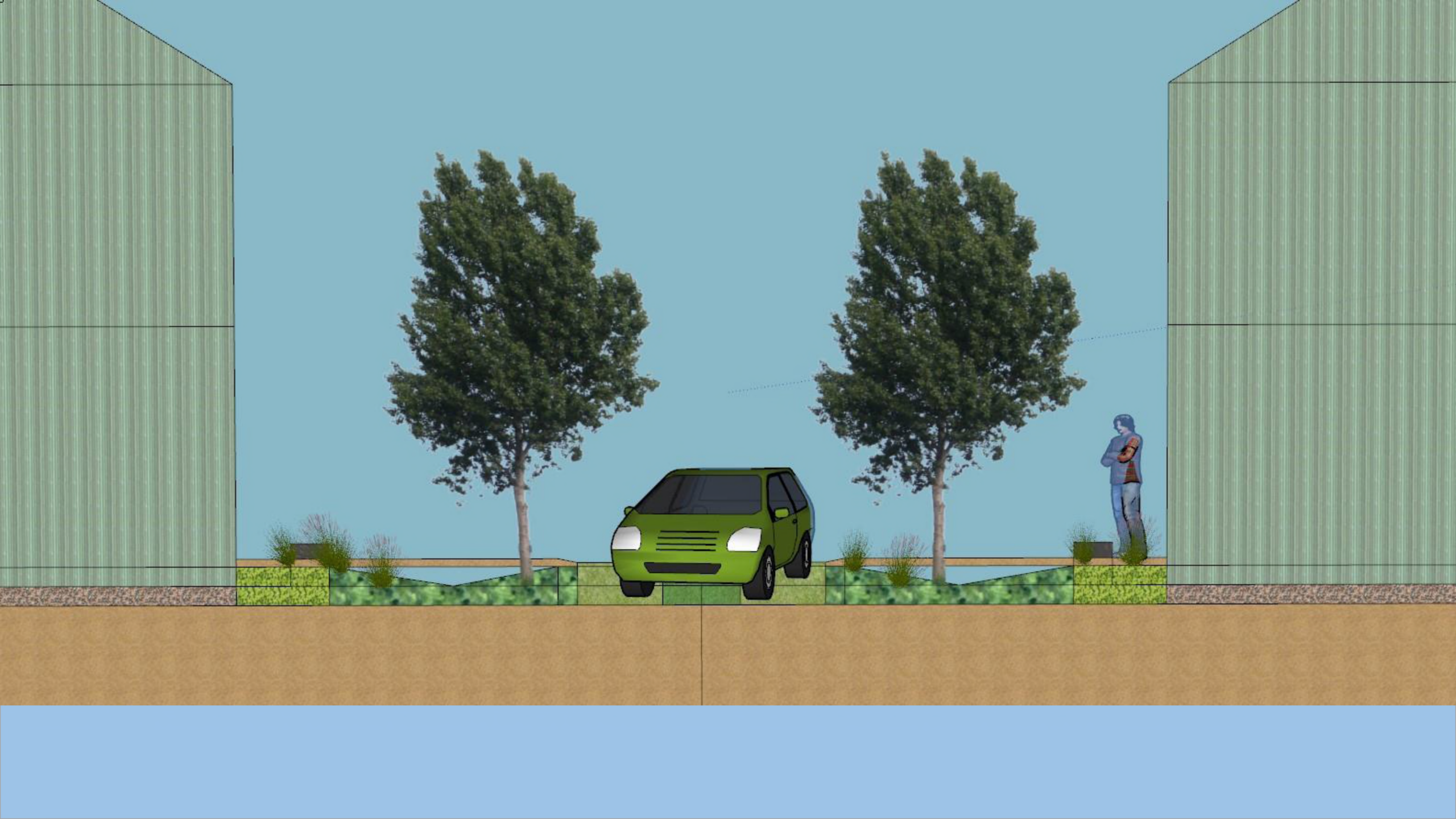


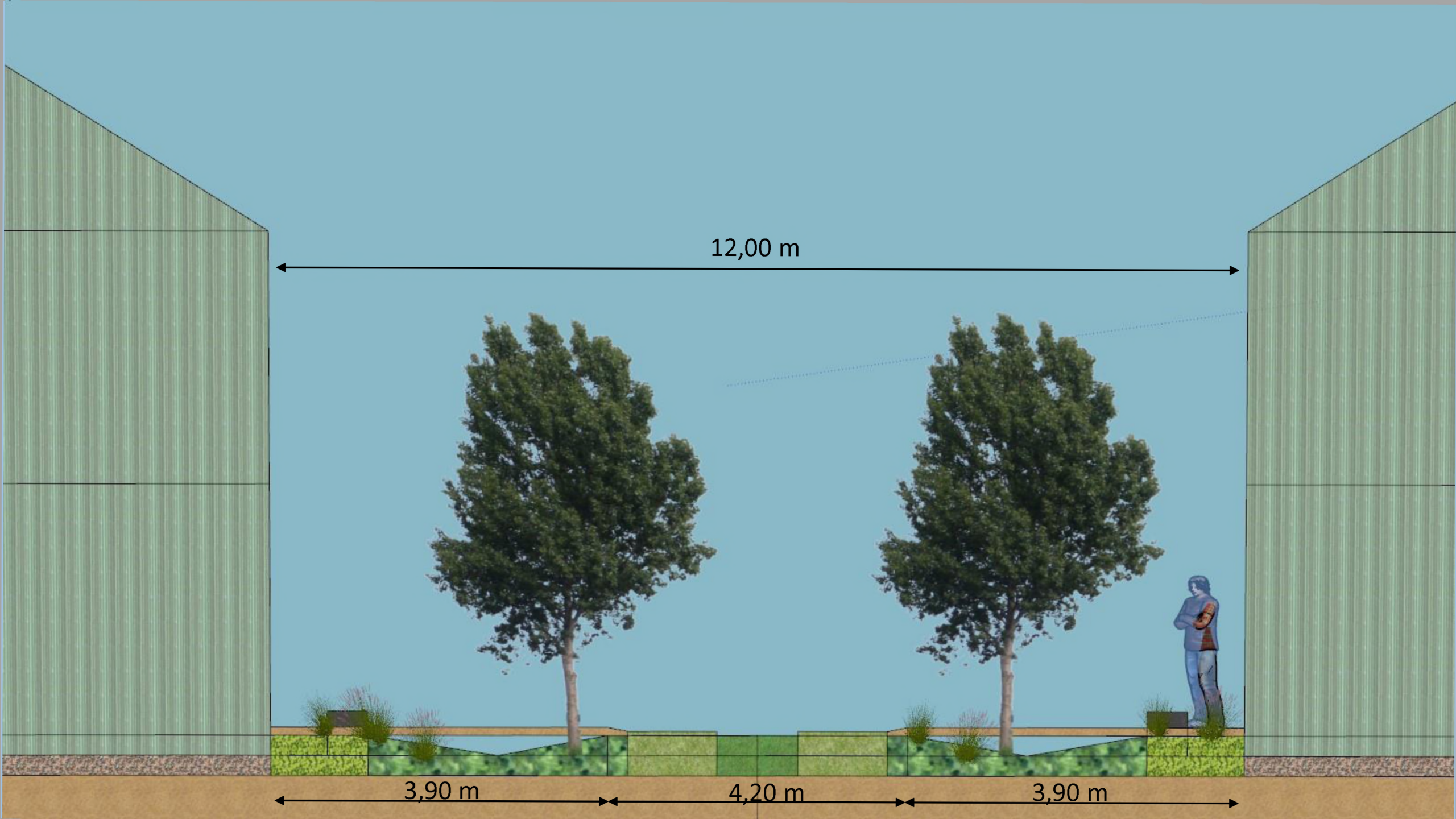












12,00 m

3,90 m

4,20 m

3,90 m

St. Jacobslaan 98, Nijmegen



Inhoudelijk advies St'Jacobslaan 98, Nijmegen

Inleiding en planbeschrijving

Inbreiding woonlocatie met twaalf particuliere woningen. Achterliggende gebied St. Jacobslaan 98 in Nijmegen.



Ontwerp St. Jacobslaan 98- Enkstraat te Nijmegen. RDM Architecten | Lammerts Vastgoed BV

Stedenbouwkundig

De inbreiding en de toekomstige ontwikkeling van de woningen zullen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. Het sluit goed aan op de bestaande situatie. En er is voldoende ruimte om te parkeren. Verhouding groen en openbaar gebied is prima. Er is voldoende buitenverblijf (tuin) bij de particuliere woningen. De woningen sluiten niet direct op het openbaar gebied aan en hebben nog een voortuin. Dit zorgt voor een prettig wooncomfort. De uitstraling en typologie van de woningen sluit goed aan bij de bestaande bebouwing. Of het gebied voldoende toegankelijk is voor veiligheidsdiensten- en hulpdiensten dient nog nader onderzocht te worden.

Openbare ruimte

Er is geen bezwaar vanuit de openbare ruimte. Er worden voldoende parkeervoorzieningen aangelegd en kan worden ontsloten via de Enkstraat. Verder is er ruimte voor groenvoorzieningen. Binnen het plangebied zijn geen

monumentale of waardevolle groenvoorzieningen aanwezig. Voor hemelwater zijn nog geen voorzieningen ontworpen in de openbare ruimte evenals de locatie voor voldoende verlichting in verband met (sociale)veiligheid. Wellicht dat hier nog ruimte voor gereserveerd moet worden in de naderende uitwerking.

Geluid

Het plan ligt binnen de geluidzone van de St. Jacobslaan. Tussen de St. Jacobslaan en nieuwe woningen staat afschermende bebouwing van 2 à 3 bouwlagen hoog (rijtje woningen St. Jacobslaan 92 tot en met 116). De nieuwe woningen komen op meer dan 45 meter van de St. Jacobslaan te liggen. Hier en daar zitten er openingen tussen de bestaande bebouwing aan de St. Jacobslaan waardoor er ook geluid het achterliggende gebied in gaat. Er is vanuit de omgeving geen sprake van geluidshinder die van invloed kan zijn op de toekomstige woonontwikkeling. Wel zijn er in de directe omgeving nog bedrijvigheid dit dient door ODRN nader onderzocht te worden of dit van invloed kan zijn.

In dit geval is er alleen sprake van wegverkeer. Ik heb de gecumuleerde geluidbelastingen berekend. Als volgens de Wet geluidhinder per afzonderlijke weg wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB dan hoeft er geen hogere waarde procedure te worden doorlopen. De hoogst berekende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 45 dB. Met betrekking tot het aspect geluid, gerelateerd aan de Wet geluidhinder, wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden. Een hogere waarde procedure hoeft niet te worden doorlopen. Er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Milieu

Stikstofdepositie

Uit een indicatieve berekening is gebleken dat de depositie op het naturagebied Rijntakken maximaal 0 mol/ha/jaar bedraagt op basis van een verkeer aantrekkende werking van 5 voertuigbewegingen per woning per etmaal. Het effect van een dergelijke minimale toename is statistisch en ecologisch gezien niet van betekenis. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de habitat en leefgebieden van de omliggende natura-2000 gebieden zijn daarom met zekerheid uit te sluiten. Andere effecten zoals verstoringen, verdroging of vernietiging zijn ook met zekerheid uit te sluiten.

Planologisch/ juridisch

Er zijn verder vanuit juridisch oogpunt geen belemmeringen gezien. De situatie wordt beter als het terrein naar wonen wordt omgezet. Water, flora en fauna dienen later nog te worden onderzocht.

Archeologie

Bureau voor Archeologie heeft voor het plangebied een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. Van dit onderzoek is verslag uitgebracht in het volgende rapport:

- F. Roodenburg, Enkstraat Sint Jacobslaan achter 98, Nijmegen, gemeente Nijmegen: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie Rapport 646, Utrecht 2018

Uit het onderzoek is gebleken dat het mogelijk is dat er zich in het plangebied archeologische resten bevinden. Op grond van de uitkomsten van dit onderzoek heeft het bevoegd gezag (gemeente Nijmegen) op 25 juni 2018 een selectiebesluit genomen.

Volgens dit besluit dient het plangebied nader te worden onderzocht doormiddel van proefsleuven (IVO-P). Aan de hand van de resultaten van dat onderzoek zal een besluit worden genomen over het vervolg, waarbij het terrein ofwel voor de voorgenomen ontwikkeling zal worden vrijgegeven, ofwel eventuele belangrijke aangetroffen archeologische waarden zullen moeten worden veiliggesteld via een opgraving.

Voor het genoemde proefsleuvenonderzoek dient een programma van eisen ter goedkeuring aan het bevoegde gezag te worden voorgelegd.



SITUATIE NIEUW

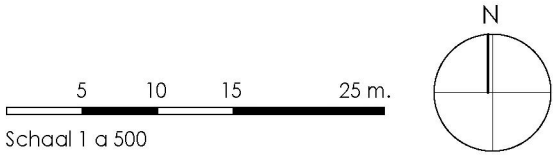
Sint Jacobslaan 96A
6533 BV
NIJMEGEN

Kadastrale gegevens:

gem.: HATERT
sectie: L
perceel: 5121



- Entree woning
- Kadastrale grens
- Bebouwing belending
- opstelplaats blusvoertuig 10x5m
de aanrijdroute vanaf openbare weg tot opstelplaats voldoet aan de volgende eisen:
 - breedte min. 4,5m
 - verstevigde ondergrond min. 3,25m breed, geschikt voor motorvoertuigen met een massa van min. 14.600 kg.
 - minimale vrije hoogte 4,2m. boven kruin van de weg
 - voldoende afwatering.



PARKEREN:

woningen klein 50 tm. 90m2 GBO, schil/overloopgebied : 1,3 PP per woning
13 x 1,3 = 16,9 = 17 parkeerplaatsen
17 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.



ERFAFSCHIEDINGEN



gaashekwerk met bovenbuis h=2000mm
v.v. klimplant, type i.o.m. gemeente



haag, h=1000mm type i.o.m. gemeente

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN		GETEKEND	DATUM	STATUS
Bouwbesluit 2012 (aangevuld tot 2024/Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL))		JG - JM	12-02-2020	concept
		JG - JM	26-02-2020	definitief
		JG - JM	16-06-2020	gewijzigd A
		JG - JM	23-03-2021	gewijzigd B
		MB - JM	13-03-2024	gewijzigd C
		MB - JM	23-04-2024	gewijzigd D

Werk: Woning St.Jacobslaan 98 - Enkstraat Nijmegen
Nummer: 2019.08
Opdrachtgever: Lammerts Beleggingsmaatschappij BV
Onderwerp: Situatie en parkeerbehoefte

Blad: D01-06
Datum: 23-04-2024
Schaal: 1 a 500
Formaat: A2



RDM
ARCHITECTEN

5.1.2e
Nijmegen, Nederland
5.1.2e
T 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, 3, 4, 24