

Ambitiedocument

Ahornstraat / Zilverdenpad

Hengstdal

Gemeente Nijmegen

Februari 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Het initiatief en de locatie	4
	2.1 Het initiatief en locatie.....	4
	2.2 Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan.....	8
3	Ambities en uitgangspunten bij de ontwikkeling	10
	3.1 Ruimtelijke opbouw	10
3.2	Het programma	14
	Integraal ontwerp	15
	Bijlage - Cultuurhistorie.....	17

1 Inleiding

In het gebied Hengstdal, tussen de Ahornstraat en de Zilverdenpad zijn huurwoningen gelegen van Standvast Wonen. Zij zijn voornemens om deze woningen voor een belangrijk deel te vervangen (sloop-nieuwbouw). Een aantal woningen zal gerenoveerd worden. Hiervoor heeft Standvast een aantal stedenbouwkundige varianten opgesteld. Deze varianten zijn met de gemeente besproken. Afgesproken is dat in een ambitiedocument wordt aangegeven wat de gedeelde visie (gemeente/Standvast) is op het gebied.

In dit document wordt deze visie uitgedragen. Het gaat om de ruimtelijke ambities en de belangrijkste aandachtspunten vanuit verschillende disciplines als stedenbouw,, mobiliteit, wonen, milieu en groen. Aan de hand van dit ambitiedocument kan gemakkelijker een vervolgfase ingegaan worden, namelijk aanpassing van het bestemmingsplan.

Dit ambitiedocument is in samenwerking met de corporatie Standvast opgesteld.

Hieronder een indicatie van het plangebied:



Locatie

Figuur 1. Luchtfoto van de locatie Ahornstraat Zilverdenpad

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief beschreven en de locatie. Hoofdstuk 3 bevat de ambities en uitgangspunten bij de ontwikkeling.

2 Het initiatief en de locatie

2.1 Het initiatief en locatie

Locatie

Het plangebied Ahornstraat – Zilverdenpad maakt onderdeel uit van de buurt Broersveld in de wijk Hengstdal. Broersveld is het derde en laatste deel van de wijk Hengstdal die in de periode 1940-1958 werd ontwikkeld naar opvatting van de architectuurstroming Delftse school door architect Pouderoyen. Het gedeelte gelegen tussen de Ahornstraat en Zilverdenpad ten zuiden van de Hengstdalseweg werd in 1952 door woningbouwvereniging Standvast Wonen gerealiseerd. In een combinatie van eengezinswoningen en flats. (architect K. van Ommen).

Hieronder het plangebied, waarin ca. 45 woningen gelegen zijn.

Hengstdal

Plangebied







Door Standvast is een structuuranalyse gemaakt van het gebied. Het gebied kenmerkt zich door een duidelijke stedenbouwkundige hiërarchie, met als belangrijkste weg de Hengstdalseweg, gevolgd door de verbindingssassen Zilverdenstraat en Ahornstraat en daartussen enkele smalle verbindingsstraten, die gekenmerkt worden door een krap profiel met veel parkeren. Kenmerkend voor het gebied is de aanwezigheid van een flink hoogteverschil (ca. 6 meter). Er is weinig openbaar groen; het enige groen bestaat uit straatbomen en enkele plantsoenen. Er staan verschillende soorten bomen van uiteenlopende leeftijden; van een esdoorn uit 1900 in de Ahornstraat tot de in 2014 geplante sierperen in de Olijfwilgstraat. De plantsoenen bestaan overwegend uit standaard stevige beplanting.

Het plangebied wordt ontsloten via de Hengstdalseweg en de Postweg (50km/uur). Daarnaast zijn er nog erftoegangswegen waar een 30km/uur regime geldt. Dit zijn de Ahornstraat, Lijsterbesstraat, Olijfwilgstraat en het Zilverdenpad.

Structuur analyse



Het initiatief

Standvast is voornemens om het gebied aan te pakken. Het plangebied (zie tekening op pagina 4) wordt onder handen genomen door middel van renovatie en sloop nieuwbouw. Argumenten voor de sloop/nieuwbouw zijn dat de woningen niet meer voldoen aan de wensen van deze tijd, de woningen zijn klein, slecht geïsoleerd, gehorig en kunnen door middel van renovatie niet op het gewenste kwaliteitsniveau gebracht worden. Daarnaast wil Standvast meer woningen aanbieden voor de doelgroep gezinnen. Standvast Wonen heeft het voornemen van de herstructurering met de huidige bewoners besproken.

2.2 Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan



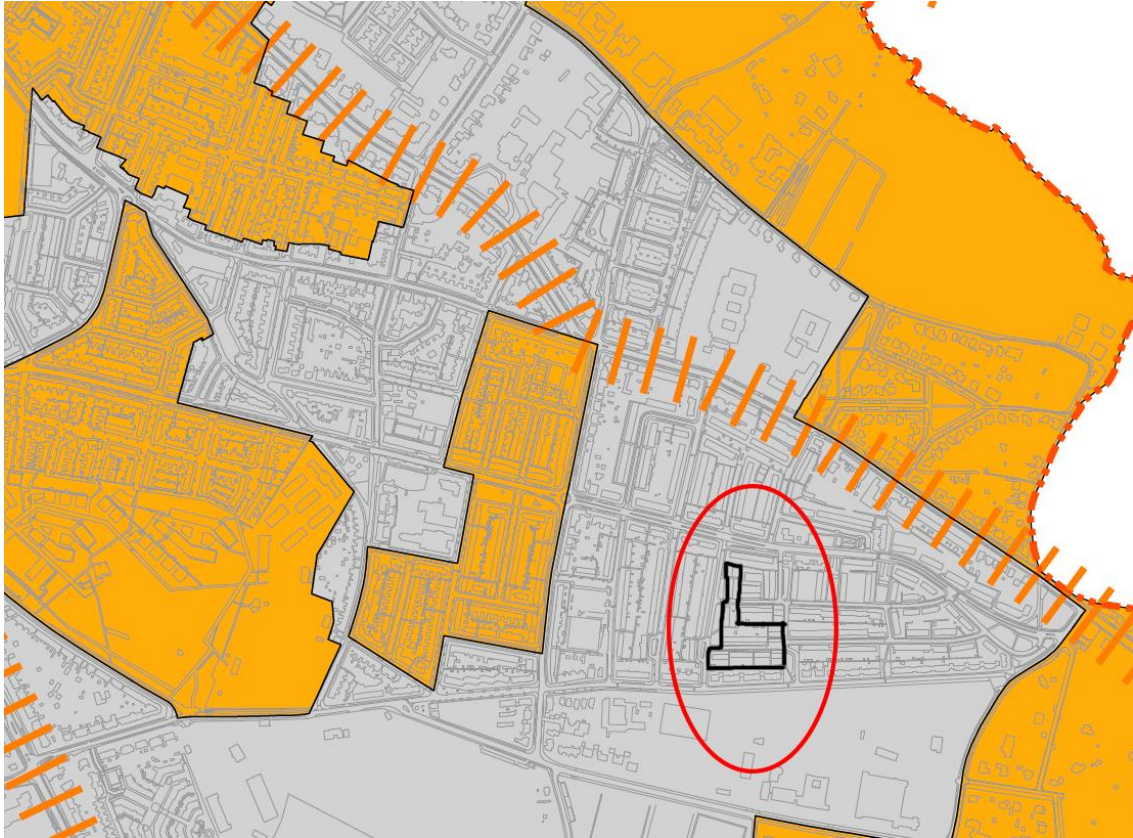
Figuur . Gebied in het bestemmingsplan Nijmegen Oost (2013)

In het vigerende bestemmingsplan Beheersverordening Nijmegen Oost uit 2013 heeft het terrein de bestemming Wonen. Binnen het bouwvlak is een nok en goothoogte van maximaal 9 meter binnen het bouwvlak.

Beeldkwaliteit

In de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit (februari 2014) zijn de Nijmeegse ambities op het gebied van de beeldkwaliteit van de stad vastgelegd. Deze Nota is het belangrijkste toetsingskader voor de commissie Beeldkwaliteit . In de Nota is bepaald dat voor bebouwing in het plangebied toetsingsniveau *Luw* geldt. *Luw* betekent dat geen grootschalige ontwikkelingen verwacht worden. De basis voor het ruimtelijk beeld van deze gebieden is al enige tijd geleden gerealiseerd en kleine veranderingen hebben niet direct een grote invloed op het beeld van deze gebieden. In deze gebieden is het van belang om de bestaande kwaliteiten te behouden en te waken voor achteruitgang. In gebieden waar een *luw* toetsingsniveau van kracht is, zullen minder strenge eisen worden gesteld aan bouwplannen. Het welstandstoezicht zal zich hier vooral richten op het voorkomen van achteruitgang en verlies van bestaande ruimtelijke kwaliteit.

In gebieden waar het niveau *luw* geldt, heeft het welstandstoezicht heeft het welstandstoezicht voornamelijk betrekking op de vormgeving op hoofdlijnen en de vormgeving van karakteristieke elementen. Redelijke eisen van welstand betekent hier een zorgvuldige vormgeving. Bij grotere plannen binnen het niveau *luw* wordt aanbevolen om in een vroegtijdig stadium (de schetsfase) in vooroverleg te treden met de Commissie Beeldkwaliteit.



Figuur . Gebied in het Beeldkwaliteitsplan

3 Ambities en uitgangspunten bij de ontwikkeling

In deze paragraaf zullen de meest relevante ruimtelijke beleidsaspecten voor deze locatie aan bod komen. Hierbij zal per onderwerp aangegeven worden wat de ambities voor deze locatie zijn en wat de mogelijke aandachtspunten zijn voor een ontwikkeling.

3.1 Ruimtelijke opbouw



Opvallend in Hengstdal is de grote mate van ruimtelijke continuïteit die in de loop van vijf decennia tot stand is gekomen. Ondanks het feit dat in die periode de opvattingen over stedenbouw sterk in ontwikkeling waren. Was voor de Tweede Wereldoorlog het gesloten bouwblok nog het gangbare stedenbouwkundige principe, na de Tweede Wereldoorlog kwam de open verkaveling in gebruik. Het ging daarbij om de eisen die vanuit de 'gezonde' woning aan de verkaveling werden gesteld: licht, lucht en hygiëne. De Nijmeegse stedenbouwers zagen in Broersveld echter geen ruimte voor modernistische experimenten met open verkaveling met strokenbouw of stempelvormige verkavelingsprincipe. In Hengstdal werd er bewust voor gekozen om vast te houden aan traditionele stedenbouwkundige principes met een helder opgebouwd stratenpatroon met 'besloten' bouwblokken en de straat als basis. Het 'besloten' bouwblok was een soort tussenvariant tussen het 'gesloten' bouwblok en een open verkaveling. Daar hoorde een scherp gemarkeerd verschil tussen openbare ruimte en private ruimte en tussen straat en binnengebied bij. De voortuin werd fraai begrensd in de vorm van lage muurtjes of hekwerk. Hogere muren scheidde straat en binnengebied. De bouwblokken werden wel volgens moderne inzichten ten aanzien van woningbouwplatte-

gronden en woningtypes gebouwd met een traditionalistische architectuur met baksteen (Delftse school). Deze stijl wordt gekenmerkt door een moderne constructie achter een traditionele vormgeving met bakstenen gevels en flauwe hellende daken, decoratieve gevelelementen en vensteromlijningen.

Volgens “Hengstdal Nijmegen, Wikken en wegen in waardevolle wijken” (2004) schuilt het geheim van de hoge mate van duurzaamheid in deze traditionalistische stedenbouwkundige benadering.

De buurt Broersveld is gebouwd binnen het bestaande wegennet: De Broerdijk, de Berg en Dalse weg en de Postweg. De buurt Broersveld heeft een heldere opbouw. Met de Hengstdalseweg als basis, die zich als een landschappelijke route door Broersveld slingert. De golvende route zorgt ervoor dat de passant gericht is op de aanliggende ruimtes en op de flankerende bebouwing. De Hengstdalseweg heeft hierdoor een sterke ruimtelijke kwaliteit. Het gedeelte gelegen tussen de Ahornstraat en de Zilverdenstraat ten zuiden van de Hengstdalseweg werd in 1952 door woningbouwvereniging Standvast Wonen gerealiseerd. In een combinatie van eengezinswoningen en flats. (architect K. van Ommen). Dit gebied ten zuiden van de Hengstdalseweg krijgt een eigen kwaliteit door woonstraten die parallel aan de hoogtelijnen zijn gesitueerd. Kleine bajonet verspringingen zorgen voor een wisselend straatperspectief. Loodrecht daarop, dwars op het reliëf projecteert Pouderoyen een weefsel van groene schakels (groene lijnen en pleintjes). Samen vormen ze een transparant netwerk van informele wandelroutes, die een koppeling leggen met het beboste gebied van de Kwakkenberg. Bijzonder is ook de sterke vervlechting met het landschap, die op vele plaatsen voelbaar is. Ook bijzonder is het groen karakter. In vrijwel ieder deelgebied is gekozen voor ruime straatprofielen en voor het aanplanten van stevige bomen, die inmiddels ruimschoots de tijd hebben gehad om uit te groeien tot enorme stadsbomen. Opvallend in Broersveld is het reliëf dat verwijst naar het oorspronkelijke landschap. Ook het zicht vanuit veel straten op de grote groengebieden die ten noorden en ten zuiden van Broersveld liggen is karakteristiek.

Samengevat zijn de belangrijkste karakteristieken van de buurt:

- planmatig, als geheel ontworpen
- besloten bouwblokken met straat als basis
- scherpe markering tussen openbare ruimte en privé en tussen straat en binnengebied
- voortuinen fraai begrensd door muurtjes of hekwerken
- woonstraten parallel aan de hoogtelijnen, bajonetverspringingen zorgen voor wisselend straatperspectief
- groene schakels dwars op reliëf
- stevige bomen ter plaatse van ruime straatprofielen

Gewenste toekomstige stedenbouwkundige situatie

Aangezien de karakteristieken van deze planmatig gerealiseerde buurt voor een belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit van deze buurt bepalen dient de herontwikkeling van het gebied rond de Ahornstraat aan te sluiten bij de stedenbouwkundige principes van de buurt. Deze principes moeten de basis zijn voor de nieuwbouw. Het is de uitdaging om de nieuwbouw op een eigentijds manier en volgens de huidige inzichten en woonwensen naadloos aan te laten sluiten op bewezen en bestaande kwaliteit. Dus zonder te detoneren of te contrasteren. Uitgangspunten zijn:

- Invulling binnen een bestaand planmatig geheel
- Bebouwing moet aansluiten bij het principe van woonstraten parallel aan de hoogtelijnen, bajonetverspringingen en groene schakels, dwars op reliëf
- Het realiseren van een zoveel mogelijk besloten bouwblok
- Bij voorkeur het maken van straten, incidenteel een hofje
- Duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé door gebruik van voortuinen, door muurtjes, hekwerken of uniforme hagen
- Het (op een creatieve en inventieve manier) zichtbaar/ervaarbaar maken van het hoogteverschil. Dit levert bijdrage aan de eigenheid/ karakteristiek
- Parkeren op nemen in openbare ruimte, zoveel mogelijk met behoud van de groene schakels. De uitdaging is niet de hoeveelheid m² groen, als wel de behoud en versterken van de groene sfeer

Architectuur

Uitgangspunt voor de woningbouw is een eigentijdse vormgeving en het gebruik van moderne inzichten en daarnaast passend bij de traditionalistische architectuur in de bestaande omgeving. Denk daarbij aan:

- bakstenen gevels en flauwe hellende daken
- Decoratieve gevel elementen en vensteromlijningen
- Kleur en materialisering die aan sluit bij bestaande bouw

Groen en blauw

Sloop en nieuwbouw in deze buurt biedt de kans om groen te verbeteren, groen toe te voegen en dit alles af te stemmen op de wensen van de bewoners. Ook kan met hen gekeken worden of en in hoeverre ze zelf ook delen willen beheren.

De noord-zuid straten Ahornstraat en Zilverdenpad kunnen als stevige groene assen worden ingericht terwijl in de oost-west straten Olijfwilgstraat en Lijsterbesstraat het groen vooral zal bestaan uit een groene berm met bomen. Daarnaast leent de Lijsterbesstraat zich goed voor een wat groter plantsoen met een speelaanleiding omdat hier de gezinswoningen gepland worden.

Behoud van de bomen in de Ahornstraat is van groot belang voor het groene beeld van deze straat. Gezien de plannen is dit zeker mogelijk mits de bomen tijdens de sloop en nieuwbouw goed beschermd worden. De bestaande bomen in de Lijsterbesstraat moeten beoordeeld worden op kansen voor behoud en/of herplant. Vereiste is wel dat in de nieuwe situatie pas-

sende bomen op de juiste manier met voldoende boven- en ondergrondse ruimte geplaatst worden. Dat kan betekenen dat er dan minder bomen in de straat komen te staan dan nu. Dit geldt eveneens voor de Olijfwilgstraat. In deze straat is het zeker goed mogelijk om bomen te behouden/herplanten gezien hun jonge leeftijd.

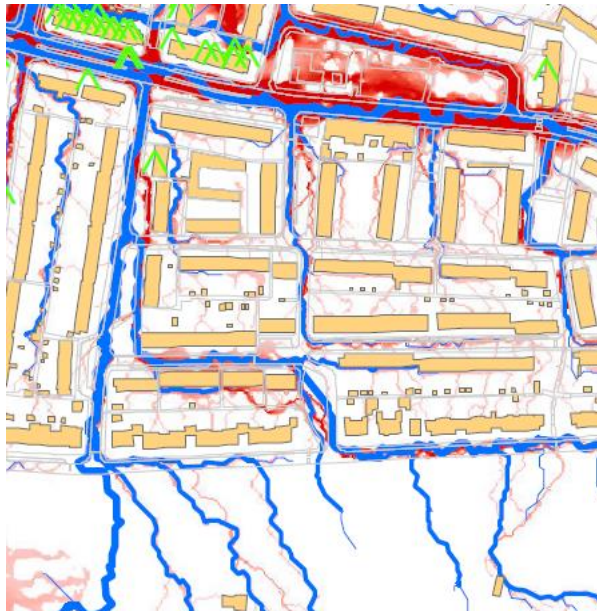
De ervaring is dathuizen met kleine voortuinen vaak betegeld worden door bewoners. Aanbevolen wordt om dit voor te zijn door zelf invulling te geven aan dit soort ruimtes. Liever kleine of geen voortuinen zodat in de openbare ruimte meer plek is voor groen en daarmee ook voor afwatering dan versteende voortuinen en minder openbaar groen.

Vuilwater

Op het gebied van vuilwater is het van belang om vooraf te onderzoeken of bestaande riolen aan de Ahornstraat/Lijsterbesstraat voldoende capaciteit hebben om vuilwater af te voeren. Dit in verband met de hevige regenval en het gebrek aan hemelwaterberging.

Hemelwater

Omdat er deels oude panden worden gesloopt en er volledig nieuw wordt gebouwd geldt de verplichting om hemelwater op eigen terrein infiltreren in de bodem. Hiervoor dient een infiltratieplan te worden opgesteld om inzichtelijk te maken hoe wordt omgegaan met berging van hemelwater. Met name in de achtertuinten/ binnenhof is dit een noodzakelijk item. Er zijn diverse methodes om hemelwater te infiltreren in de openbare ruimte. Voorkeur gaat uit naar zichtbare infiltratie via wadi's. Maar omdat hier weinig groene ruimte is, kan de waterberging via zakputten of eventueel een horizontale infiltratiebuis opgelost worden. Dat moet later bepaald worden. Er ligt onder de ventweg Ahornstraat ook een riolering. Onderzocht moet worden of die streng in de toekomst noodzakelijk blijft.



Verder is hier sprake van hellend gebied wat een aandachtspunt is bij de regenwaterafvoer. Op bijgaand kaartje met stroommodellering (blauw) van de regenwaterafvoer in Nijmegen-Oost is te zien dat er veel water oppervlakkig de zuidelijke helling afstroomt zowel door de Ahornstraat als door de Lijsterbesstraat en een tweede stroom door de Zilverdenstraat naar het noorden om tot stilstand te komen op de Hengstdalseweg (rood). Bij de aanleg van de nieuwe huizen moet voorkomen worden dat zij overlast kunnen krijgen van deze waterstroom

Aandachtspunten

- Onderzoek naar capaciteit van het bestaande riool.
- Opstellen van een infiltratieplan.
- Rekening houden met hellend gebied

Mobiliteits-aspecten

Uitgaande van de realisatie van woningen tussen de 90 en 135 m² GBO geldt er een parkeer-norm van 1,5 pp per woning. Daarvan is 0,3 voor bezoekers. De appartementen worden iets kleiner en vallen in de categorie 50 tot 90 m² GBO.

Aangezien de meeste woningen worden gesloopt en er nieuwe woningen worden teruggebouwd voor nieuwe doelgroepen hanteren we bij deze planontwikkeling de nieuwe parkeer-norm.

Er moet rekening worden gehouden met dat de laatste parkeerplaatsen in de “parkeerkoffers” ook goed kunnen uitrijden. Voor fase 2 van de planontwikkeling is het prettig dat de bezoekers in de parkeerplaatsen aan straat kunnen staan en dat de bewoners dan aan de achterzijde kunnen parkeren.

De planontwikkeling is goed ontsloten door het openbaar vervoer, fietsers en voetgangers.. De bus rijdt via de Hengstdalseweg.

Het plangebied moet goed bereikbaar zijn voor de verschillende hulpdiensten. Hiervoor is door de brandweer een checklist opgesteld met criteria waaraan moet worden voldaan bij nieuwbouw. In een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling is overleg met de brandweer nodig.

3.2 Het programma

De wijk Hengstdal is een gewilde wijk in Nijmegen-Oost. Desondanks zijn ingrepen nodig voor een toekomstbestendige wijk. De meeste woningen zijn relatief klein en technisch matig. Daarnaast is er een behoorlijke vergrijzing in de wijk ontstaan. Dit betekent dat de komende jaren de zorgvraag zal toenemen en dat voorzieningen nodig zijn. In Hengstdal ligt het accent op huurwoningen. De woningen bevinden zich voornamelijk in de goedkope prijs categorie.

In Hengstdal wordt de verbetering/herstructurering van de slechte delen van de voorraad voortgezet. Hierbij is voor de gemeente van belang dat er meer differentiatie en kwaliteit in het woningaanbod komt. Met het “verversen” van de oude voorraad worden kwaliteitsachterstanden weggewerkt. Wat meer variatie in het aanbod maakt het mogelijk dat bewoners die een stap in de wooncarrière willen maken niet perse de wijk hoeven te verlaten. Dat is ook goed voor de sociale cohesie.

Door de fysieke aanpak van de wijk, waar met name ouderen en alleenstaanden wonen kan ook een kans geboden worden aan andere doelgroepen. Meer gezinnen de wijk in om levendigheid in de wijk te stimuleren. Het realiseren van ruimere eengezinswoningen biedt kans voor gezinnen in de wijk. Ook specifieke geschikte woningen voor ouderen geeft mogelijkheden om doorstroming op gang te brengen.

De renovatie en sloop en nieuwbouw van woningen is een kwaliteitsverbetering voor zowel de nieuwe bewoners als de buurt. Door de eisen van huidige bouwbesluit zal de nieuwe woning beter geïsoleerd zijn en energiezuiniger.

Het toevoegen van kwalitatief betere woningen biedt een positieve bijdrage in de buurt.

Daarnaast is het van belang dat het groene Akkoord wordt nageleefd, waaronder o.a. staat dat met het instrument GPR wordt gewerkt. Belangrijke aandachtspunten daarin zijn de toegankelijkheid en levensloopgeschiktheid van de woningen.

Alle woningen die teruggebouwd worden dienen gerealiseerd te worden in het betaalbare huursegment. Afspraken over de passendheidscriteria voor de specifieke doelgroepen is daarbij van belang. Dit is ook noodzakelijk gezien de grote vraag naar dit segment.

3.3 Integraal ontwerp

Door standvast zijn diverse varianten gemaakt voor de ontwikkeling van het gebied. De gemeente (alle relevante vakdisciplines) heeft samen met Standvast en de externe stedenbouwkundig adviseur in een gezamenlijke schetsessie zich gebogen over de varianten. Daarbij zijn bovenstaande aandachtspunten vanuit de gemeente ingebracht. Dit heeft geleid tot een nieuw ontwerp voor de ontwikkeling van het gebied, die hieronder wordt getoond. Dit ontwerp voldoet aan de bovenstaande ambities van de gemeente bij de herontwikkeling van het gebied.



Blauw: Sloop-nieuwbouw

Oranje: Renovatie

1,2,3: Fasering

In het gebied wordt een deel van de woningen vervangen (de blauwe) en een deel wordt gerenoveerd. Er worden in principe eengezinswoningen teurggebouwd, maar Standvast wil flexibel blijven en de mogelijkheid openhouden om eventueel andere woningen terug te bouwen. Bijvoorbeeld boven/benedenwoningen op de koppen van rijen, als dit door de bewoners als gewenst wordt beschouwd.

In het gebied wordt een groen hof toegevoegd (Lijsterbesstraat). Deze straat verliest dus de functie van een doorgaande straat, maar krijgt extra verblijfskwaliteit. Bovendien is het toevoegen van een groen oppervlak gunstig voor waterafvoer en voor spelen. Het plantsoen is zo'n 500 m² groot met woningen aan twee zijden. Dit is een prima maat en goede plek, ook vanwege sociale veiligheid. De beoogde doelgroep zijn vooral gezinnen.

De Olijfwilgstraat behoud haar doorgaande functie. Er is veel aandacht besteed aan het oplossen van de parkeerbehoefte, met daarbij inachtneming van de geldende parkeernormen.

Bijlage - Cultuurhistorie

Hengstdal is een wijk met geschiedenis. Deze geschiedenis geeft Hengstdal zijn bijzondere karakteristiek. De wijk is gebouwd in een erosiedal, het Hengstdal, dat parallel loopt aan de stuwwal. Het Hengstdal is een flauw geaccidenteerde laagte die steeds breder uitloopt naar het westen. De doorgaande historische routes lopen langs de hoge randen van het dal, de Berg en Dalseweg aan de noordzijde en de Postweg aan de zuidzijde. De Daalseweg slingert er zich in een diagonale lijn dwars door deze laagte heen. Al voor het slechten van de vestingwerken ontstond er bebouwing langs de historische linten. In de eerste decennia na het slechten van de wallen nam het verschijnsel van lintbebouwing een grote vlucht. Delen van de wijk Hengstdal zijn gebouwd in deze periode van ongeplande organische groei (Dommer van Polderveldtweg, Componistenbuurt). Vanaf de eerste wereldoorlog tot in de zestiger jaren van de twintigste eeuw volgden verschillende episodes van meer planmatige stadsuitbreiding. Deze stadsuitbreidingen waren gebaseerd op door de gemeente vastgestelde uitbreidingsplannen. Het stadsdeel Hengstdal was onderdeel van het eerste uitbreidingsplan uit 1918. Met een nieuw Algemeen Uitbreidingsplan uit 1934 werd de nieuwe hoofdstructuur voor heel Hengstdal vastgelegd, waaronder een breder laan als drager, de Hengstdalseweg. Deze weg ligt op het laagste punt van het dal, waardoor een komeffect is ontstaan. Dit effect wordt versterkt doordat de weg geflankeerd wordt door een 25 meter brede groenstrook.

De planmatige stadsuitbreidingen vonden plaats binnen het historische patroon van linten en samen met het morfologische patroon zorgt dit voor de karakteristieken van de wijk: veel lange doorgaande lijnen, veel contrasten, markante hoeken, scherpe versnijdingen en verrassende binnenwerelden.