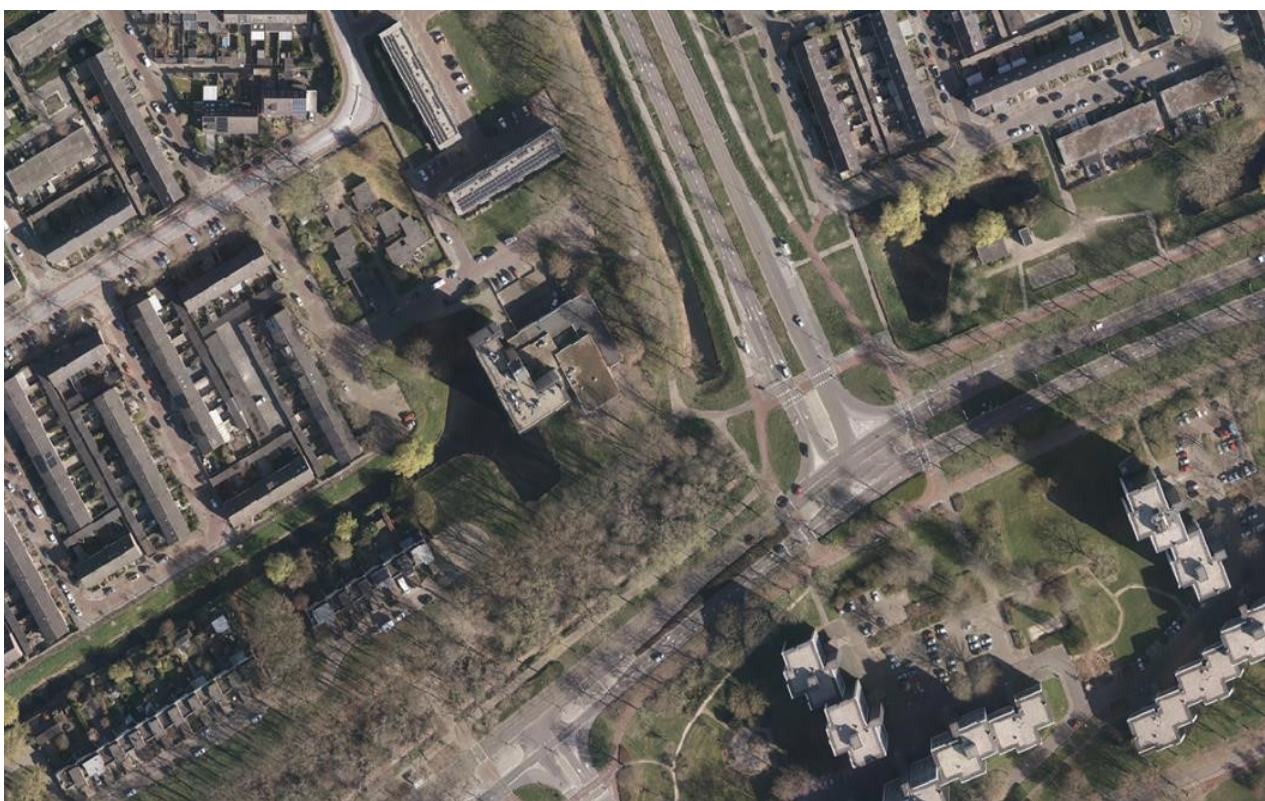


Ambitiedocument De Doekenborg

juni 2025



Samenvatting

Doel ambitiedocument

Om te kunnen werken aan een transformatie van De Doekenborg moet een integraal ambitiekader worden geschetst. De gemeente Nijmegen heeft daarom in opdracht van Woonzorg Nederland dit ambitiedocument voor de Doekenborg opgesteld. Het ambitiedocument dient als kader voor de verdere transformatie van de locatie.

Invulling met woningbouw

De locatie is geschikt voor een invulling met woningbouw. Hierbij gaat het om een mix van zorggeschikt wonen voor ouderen in de vorm van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Een deel van de woningen komt in aanmerking voor zorg en begeleiding op maat in de vorm van Volledig Pakket Thuis (VPT). Alle woningen zullen zorggeschikt worden opgeleverd.

Naast het woningbouwprogramma zijn ambities op het gebied van stedenbouw, groen, duurzaamheid, water, maatschappelijke ontwikkeling, cultuurhistorie, archeologie, mobiliteit en economie geformuleerd. Centraal uitgangspunt bij het inrichten van de locatie is het bewaken van de balans tussen het volume aan woningen en bijbehorende ruimte voor parkeren en de elementen die de locatie kwaliteit geven. We beogen op deze locatie een woonprogramma in een groene setting, dat een positieve bijdrage levert aan de groenkwaliteiten van de wijk Aldenhof.

In het ambitiedocument is een onderdeel opgenomen over de milieu- en geluidseisen. De geluidsbelasting op nieuwbouw ten gevolge van wegverkeer is te hoog en vormt een belangrijk aandachtspunt voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

Vervolg

Voor de invulling van de Doekenborg met woningbouw is een omgevingsplanwijziging nodig. Op basis van de kaders van het ambitiedocument kan een BOPA procedure (omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) voor de locatie worden ingezet.

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging in Nijmegen	3
1.3. Doel ambitiedocument	4
1.4. Ruimtelijke afbakening	4
1.5. Huidige mogelijkheden omgevingsplan	5
1.6. Leeswijzer	5
2. Algemeen kader	6
2.1. Omgevingsvisie	6
2.2. Niveau Stadsdeel Dukenburg	9
2.3. Participatie	10
3. Stedenbouw	11
3.1. Huidige situatie van plangebied	11
3.2. Randvoorwaarden	13
3.3. Stedenbouwkundige kaderkaart	17
4. Ambities Doekenborg	19
4.1. Wonen	19
4.2. Economische zaken	20
4.3. Mobiliteit	20
4.4. Duurzaamheid	22
4.5. Klimaatadaptatie	22
4.6. Natuurinclusief bouwen	24
4.7. Cultuurhistorie en archeologie	24
4.8. Groen	25
4.9. Water	26
4.10. Afval	26
5. Milieu- en Geluidsaspecten	27
5.1. Bedrijvigheid en milieuzonering	27
5.2. Externe veiligheid	27
5.3. Luchtkwaliteit	27
5.4. Natuurwetgeving en stikstofdepositie	30
5.5. Wegverkeerslawaaï	30
5.6. Ontplobbare Oorlogsresten	31
5.7. Bodemkwaliteit	31
6. Conclusie en vervolg	32
6.1. Kansrijke locatie voor ontwikkeling	32
6.2. Vervolg	32
Bijlage: definities	33

1. Inleiding

Nijmegen is een stad in ontwikkeling. Nijmegen blijft groeien, in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Het streven is om deze groei binnen de huidige contouren van de stad te laten plaatsvinden.

De Doekenborg, gelegen aan de Aldenhof 3196 en 3201-3219, 6537AJ in Nijmegen is een voormalig woonzorgcomplex. Het staat sinds 2016 leeg. Gezien het grote tekort aan woningen in Nijmegen is het wenselijk dat er een nieuwe invulling voor het complex komt. Een invulling die past binnen de visie en ambities van de gemeente Nijmegen.

1.1. Aanleiding

De Doekenborg is eigendom van Woonzorg Nederland. Het gebouw wordt op dit moment niet gebruikt en staat dus leeg. Woonzorg Nederland heeft de gemeente Nijmegen gevraagd of een andere invulling van de locatie mogelijk is. Woonzorg Nederland heeft daarom opdracht gegeven voor het maken van dit ambitiedocument.

1.2. Ligging in Nijmegen

Het plangebied bevindt zich in stadsdeel Dukenburg ten zuidwesten van het centrum van de stad en maakt onderdeel uit van de wijk Aldenhof.



Kaart 1 Ligging in Nijmegen



Kaart 2 Het plangebied binnen de wijk Aldenhof

1.3. Doel ambitiedocument

Woonzorg Nederland heeft aangegeven woningbouw te willen realiseren op deze locatie. Daarbij hebben zij een programma met zorggeschikt wonen voor ogen, deels in combinatie met zorg en begeleiding op maat in de vorm van Volledig Pakket Thuis (VPT). Het doel van het ambitiedocument is het geven van een beschrijving van de ambities voor een nieuwe invulling voor De Doekenborg. Het ambitiedocument geeft hiervoor concrete handvatten.

1.4. Ruimtelijke afbakening

Onderstaande kaart laat de gebiedsafbakening zien. Het ambitiedocument doet uitspraken over het gebied binnen de afbakening. Daarbij wordt ook de directe omgeving bij het ambitiedocument betrokken. Het plangebied bestaat uit twee losse, onsamenvangende plots. In het stedenbouwkundige hoofdstuk worden beide plots nader uitgewerkt.



Kaart 2: Gebiedsafbakening ambitiedocument

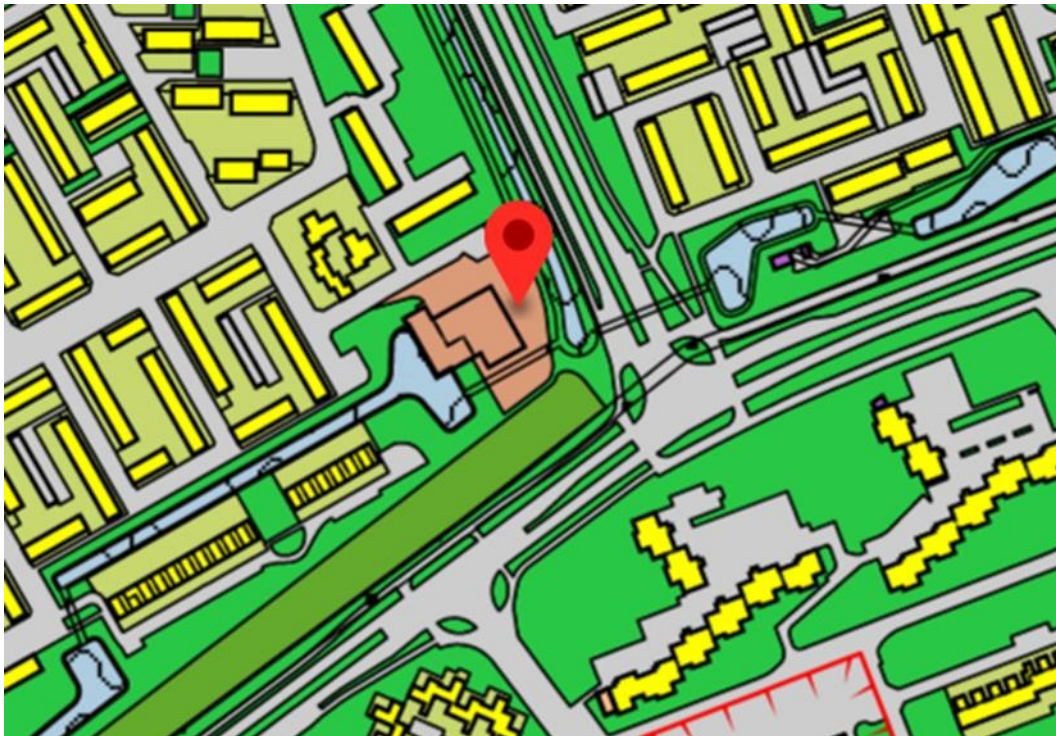
1.5. Huidige mogelijkheden omgevingsplan

De locatie ligt binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Nijmegen Dukenburg'. Daarnaast kent de gemeente Nijmegen een 'Facetbestemmingsplan Parkeren' en 'Facetbestemmingsplan Archeologie'. Voor de volledige tekst van het bestemmingsplan verwijzen we naar het [Omgevingsloket](#).

De Doekenborg (de huidige hoogbouw) heeft een maatschappelijke bestemming. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden zijn bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen, bestaande bedrijfswoningen en bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

De aangrenzende woningen (het huidige laagbouwdeel) kennen een bestemming voor woondoeleinden en zijn bestemd voor het wonen alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen.

Om wonen mogelijk te maken op de locatie de Doekenborg is een afwijkingsbesluit nodig.



Figuur 1: Uitsnede omgevingsplan Nijmegen Dukenburg

1.6. Leeswijzer

Na de aanleiding volgen de uitgangspunten van het ambitiedocument. Het ambitiedocument heeft de volgende opbouw: ten eerste ambities op stedelijk niveau, vervolgens ambities op stadsdeelniveau en tot slot ambities op locatieniveau. Na de ambities op locatieniveau volgt een stedenbouwkundig hoofdstuk met hierin de stedenbouwkundige analyse en een kaderkaart die de stedenbouwkundige randvoorwaarden weergeeft. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieu- en geluidsaspecten. Het ambitiedocument sluit af met een conclusie en doorkijk naar het vervolgproces.

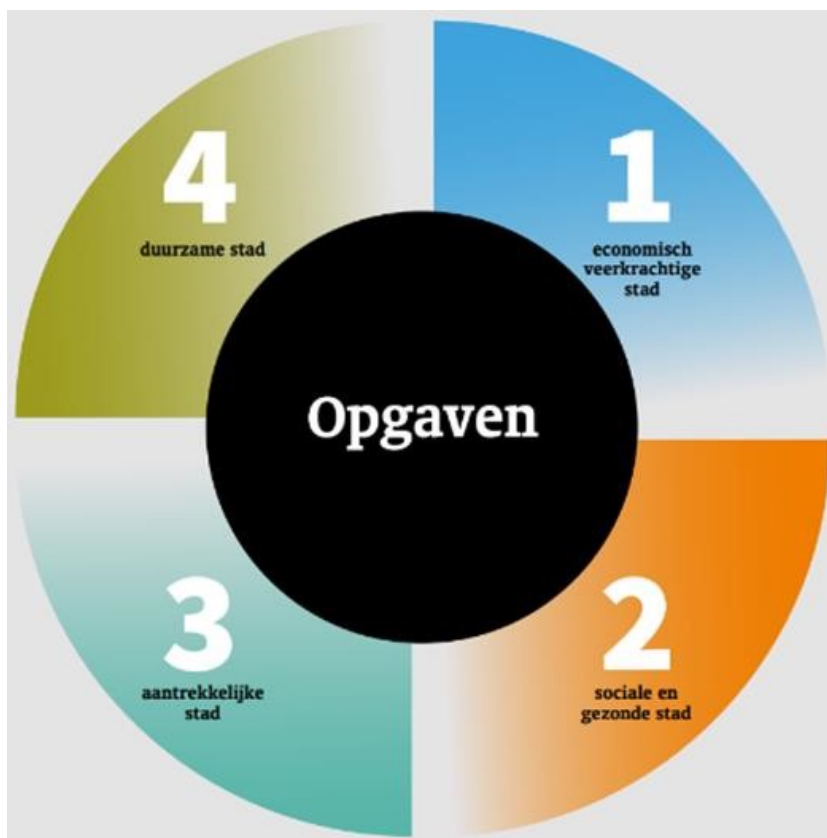
2. Algemeen kader

Nijmegen is een dynamische stad met hoge ambities. Om deze ambities te kunnen verwezenlijken geven we hier op stedelijk niveau richting aan. Dit doen we via de omgevingsvisie. Op 25 maart 2025 heeft het college van B&W een ontwerpbesluit genomen over de geactualiseerde omgevingsvisie. Omdat de raad de geactualiseerde omgevingsvisie nog moet vaststellen in het najaar van 2025 gaat dit ambitiedocument uit van de huidige omgevingsvisie. Hieronder volgt een overzicht van de algemene kaders voor het ambitiedocument.

2.1. Omgevingsvisie

In het kader van de Omgevingswet is de Nijmeegse omgevingsvisie op 28 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze dient om de kwaliteit en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving voor de langere termijn te beschrijven en biedt hiermee ook een kader voor de ontwikkeling van de Doekenborg.

In algemene zin kent de omgevingsvisie vier grote bestuurlijke opgaven, namelijk de economische veerkrachtige stad, de sociale en gezonde stad, de aantrekkelijke stad en de duurzame stad. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan deze vier opgaven.



Figuur 2: Vier opgaven van de omgevingsvisie

Naast deze vier opgaven zijn in de omgevingsvisie verschillende ruimtelijke keuzes gemaakt. Hieronder volgt een selectie van deze keuzes¹.

¹ Het volledige overzicht van de keuzes is: Compacte, dynamische stad, Toekomstbestendige wijken, Groene, gezonde stad, Duurzame mobiliteit, Energieopgave, Groter centrumgebied, Sterke campussen en we omarmen het kanaal.

Compacte dynamische stad

De groei van de stad accommoderen we binnen de bestaande stad. Daarom kiezen we voor een compacte en dynamische stad. Zo behouden we de kwaliteit van het landschap rondom de stad als belangrijke aantrekkingskracht van Nijmegen. Voor de groei van de stad richten we ons op 3 focusgebieden: een groter centrumgebied, de Kanaalzone en het versterken van campussen. Daarbij hoort een keuze voor meer functiemenging en verdichting, maar wel op de juiste locaties en met kwaliteit voorop.

Groene, gezonde stad

De ontwikkeling van de stad gaat gepaard met een gezonde leefomgeving voor onze inwoners, met groen, en met het verbeteren van de biodiversiteit. Onderwerpen als luchtkwaliteit, geluid, hitte, beweging en mobiliteit, groen en water, ontmoeten en voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol.

Duurzame mobiliteit

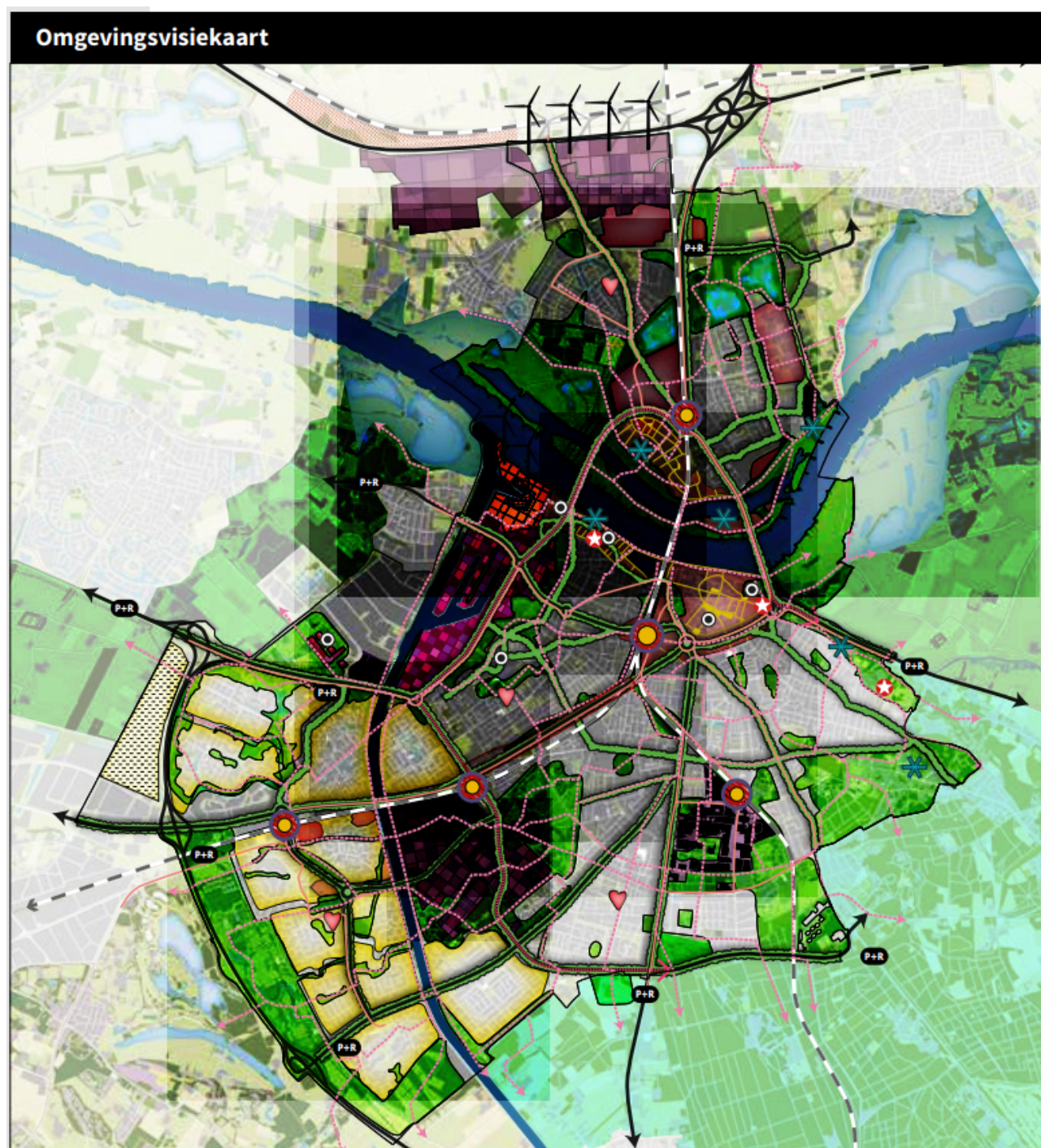
Met de groei van de stad moet de leefbaarheid en bereikbaarheid gewaarborgd blijven. Duurzame mobiliteit staat daarom centraal, zowel de inzet en het stimuleren van schone vervoersmiddelen als het efficiënt benutten van vervoer. We zetten in op lopen, fietsen en het ov, omdat het goed is voor de luchtkwaliteit, mensen in beweging brengt, en bijdraagt aan de beleving van de stad.

Energieopgave

Nijmegen en de regio staan voor een forse energieopgave. Ons doel is om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Samen met partners in de stad en de regio pakken we dit op. Het minimaliseren van de energievraag is daarbij noodzakelijk, de resterende energiebehoefte willen we zoveel mogelijk energieneutraal opwekken in de stad zelf.

Doekenborg in de omgevingsvisie

In de omgevingsvisie is De Doekenborg niet benoemd. Dukenburg als stadsdeel komt wel terug. Het uitgangspunt uit de omgevingsvisie is om de wijken rondom het kanaal met woningbouw en meer functiemenging (Neerbosch Oost, Lindenholt, Dukenburg, Hatert) te versterken. We maken deze toekomstbestendig en lossen vraagstukken op het terrein van welzijn, zorg, inkomen, werk, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid.



Kaart 3: Kaart omgevingsvisie Nijmegen

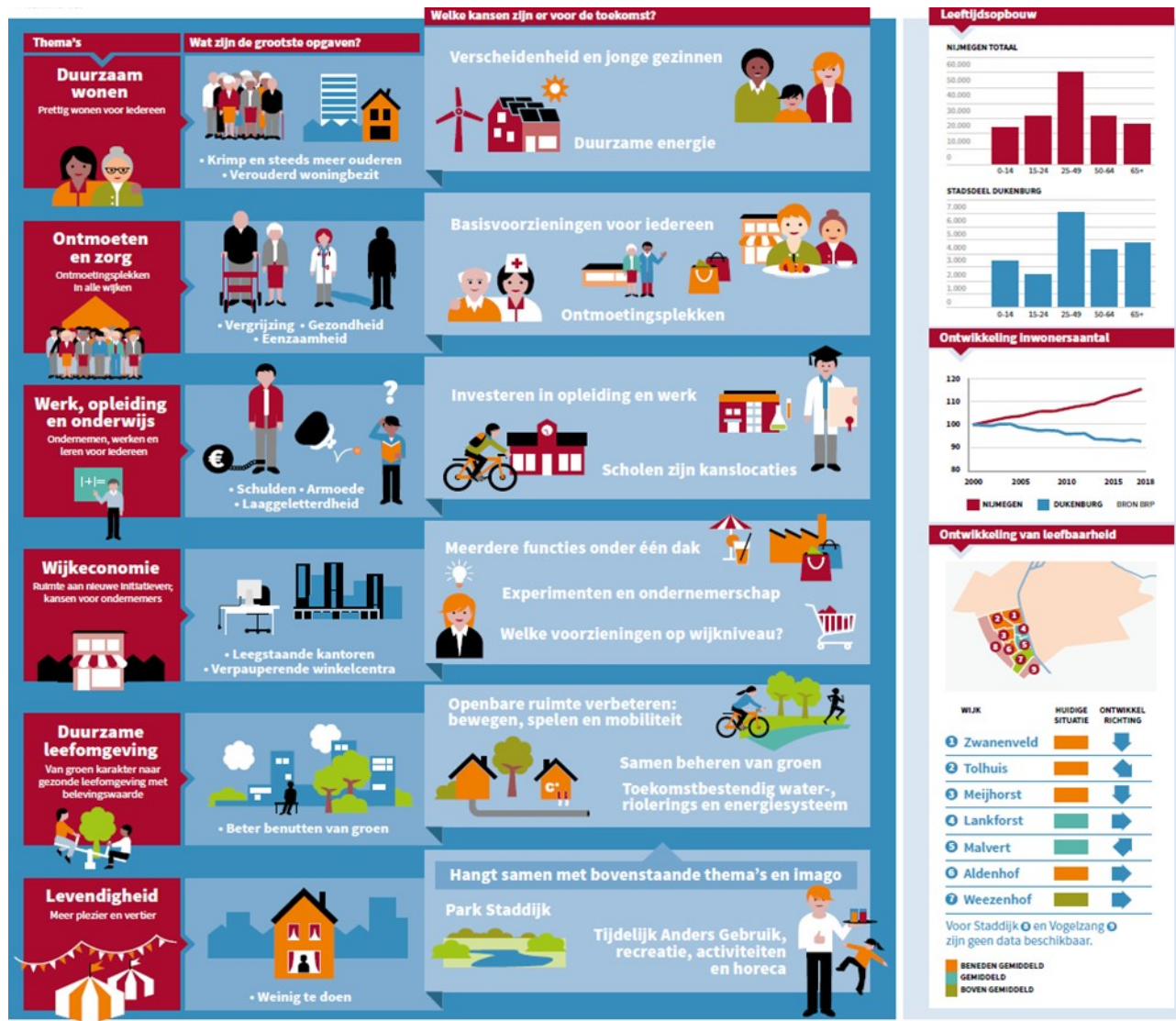
Legenda

-  De **stedelijke groenstructuur** bestaat uit alle groengebieden in de stad. Hieronder vallen parken, bos en natuurgebieden, recreatiegebieden, landgoederen en landbouwgebieden.
-  **Laanstructuur bij ruimtelijke dragers.** De historische wegen en hoofdwegen krijgen een groen karakter.
-  In de **bestaande woonwijken** versterken we de voorzieningen, doen we aanpassingen aan het klimaat, werken we aan duurzame energievoorziening, speelvriendelijke straten en buurtparken, beweegroutes en functiemenging.
-  In de **bestaande werkgebieden** zetten we in op duurzame mobiliteit, energievoorziening, vergroening en parkmanagement.
-  **Beweegroutes** zijn informele routes door de wijken voor voetgangers en fietsers. Zij verbinden de wijken onderling en geven toegang tot het omringende landschap.
-  **Het hoofdwegenet** wordt gevormd door de stedelijke invalswegen en enkele radialen. Een nieuwe verbinding is de Dorpsingel-Oost.
-  De **S100** is een belangrijke verdeelweg door Nijmegen. Binnen de S100 streven we naar het meer autoluw maken van de stad. De S100 is bedoeld voor de doorstroming van het autoverkeer en de wegen binnen de S100 voor bestemmingsverkeer.
-  **Zoekgebied Park & Ride.** Bij de invalswegen zoeken we naar locaties om gratis of goedkoop te parkeren, waarna overstap plaatsvindt op andere vervoerswijzen (fiets, trein of (H)OV). Dit stemmen we af met de buurgemeenten.
-  **HOV-net.** Hoogwaardig Openbaar Vervoerslijnen verbinden Nijmegen Centraal Station met de omliggende kernen en Heyendaal. Dukenburg en Waalsprong worden ook verbonden met de campussen en het centrum.
-  In de toekomst willen we de **Graafseweg** binnen de S100 aanpakken.
-  **Windenergie.** Naast het bestaande windpark aan de A15 zijn er twee windmolens voorzien op het Engieterrein.
-  **Zonneweide.** In de Duitse bocht van de A73 en bij de Grift voorzien we in een zonneweide.
-  **Energie Hub Waal-Energie.** Voor de ontwikkeling van het terrein van Engie is een visie uitgewerkt.
-  **Stedelijke knoop met station.** De bestaande OV-structuur gebruiken we als de ruggengraat van de stad en de regio, waarlangs we de verstedelijking concentreren. Dit zijn de regionale sprinterstations Dukenburg, Lent, Goffert en Heyendaal en Station Nijmegen Centraal.
-  **De Binnenstad verbreedt** zich naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten aan de oevers van de rivier, waarmee de stad zich naar de rivier wendt.
-  **Winkelgebied Dukenburg - Hof van Holland - bouw- en tuinmarkt.** We ontwikkelen een aantal nieuwe winkelvoorzieningen en werken aan versterking van winkelcentrum Dukenburg.
-  **Nieuwe vitale woonwijk of inbreidingslocatie.** De nieuwe wijken in de Waalsprong en in het Waalfront bouwen we met toekomstmogelijkheden waarbij er naast wonen ruimte is voor werken en voorzieningen.
-  **Toekomstbestendige wijken.** De komende tijd gaan we intensief aan de slag in/met de groene woonwijken Dukenburg, Lindenholt, Hatert en Neerbosch-Oost.
-  **Aandacht voor voorzieningenniveau en leefbaarheid.** Voor de wijken Heseveld, Oosterhout, Grootstal en Dukenburg willen we in eerste instantie kijken naar het voorzieningenniveau.
-  **Novio Tech Campus.** We werken aan een gezamenlijk ambitiedocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van NTC.
-  **Campus Heyendaal.** We onderzoeken op de campus mogelijkheden voor intensivering en functiemenging.
-  **Synthon en omgeving.** We stimuleren de intensivering van Health & High Tech.
-  Een deel van het gebied **Winkelsteeg** biedt ruimte voor transformatie. Hier kunnen andere bedrijfsfuncties en wonen toegevoegd en ingepast worden met behoud van groen, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de reeds gevestigde bedrijven.
-  **Oostkanaalhavens.** We willen onderzoeken of dit gebied op langere termijn (na 2030) mogelijkheden biedt voor transformatie, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de reeds gevestigde bedrijven. Voor de komende tien jaar wordt een vestigingsklimaat voorgestaan gericht op de maak-industrie, logistiek, energie, watergebonden bedrijvigheid en overslag, ook op het ENGIE-terrein.
-  **Cultuurhistorische hotspot.** In de binnenstad versterken en verbinden we de belangrijkste cultuurhistorische locaties: Valkhofkwartier, Stevenskerk en omgeving, Vlaams Kwartier, Stations-omgeving, Mariënburkwartier. Industrieel erfgoed biedt ook kansen, evenals Kinderdorp Neerbosch.
-  **Romeins erfgoed.** De terreinen in het centrum en in Nijmegen-Oost die gerelateerd kunnen worden aan de Romeinse Limes, zijn archeologisch erfgoed. In Nijmegen West ligt bovendien Ulpia Noviomagus, wat we tot uitdrukking willen brengen in de nieuwe stedelijke ontwikkeling.
-  **Forten.** De forten die in een krans rondom de binnenstad liggen, worden onderdeel van de nieuwe stedelijke ontwikkeling rondom de Waal. Hierin vormen ze historische en groene hotspots.

2.2. Niveau Stadsdeel Dukenburg

Naast de opgaven op stedelijk niveau, zijn er ook opgaven die op stadsdeelniveau spelen. Dukenburg heeft een eigen karakter. Veel bewoners wonen er graag en willen dit ook blijven doen, maar toch heeft het stadsdeel last van een imago probleem. Waar Nijmegen als geheel hard in inwonersaantal groeit, is het aantal in Dukenburg de laatste 20 jaar juist afgenomen. Dit heeft te maken met de levensfase van de bewoners van het stadsdeel. In de jaren 70 en 80 woonden er veel gezinnen met kinderen. De kinderen zijn het huis uit en de wijken zijn hierdoor vergrijsd. Vrijwel alle woningen zijn bezet, maar de huishoudensgrootte is sterk afgenomen. Ondanks dat het stadsdeel is gebouwd voor 30.000 inwoners, wonen er nu iets meer dan 22.300 inwoners. Het aantrekken van nieuwe inwoners biedt kansen om het voorzieningenniveau in Dukenburg in stand te houden. De vestiging van jonge en creatieve mensen kan daarbij het imago en de levendigheid van Dukenburg positief beïnvloeden.

Om een integraal beeld te krijgen van de kansen en wensen voor de doorontwikkeling van Dukenburg is een toekomstverkenning opgesteld. Hierin zijn speerpunten om de maatschappelijke en fysieke opgaven te lijf te gaan verder uitgewerkt in 6 thema's. Deze thema's zijn in lijn met de ambities op stedelijk niveau. Ze bieden daarnaast een aanvulling om de problematiek op stadsdeelniveau op te kunnen lossen (zie de info-graphic). Bij het formuleren van de uitgangspunten worden de thema's van de toekomstverkenning Dukenburg meegenomen.



Figuur 3: Opdracht in Dukenburg

2.3. Participatie

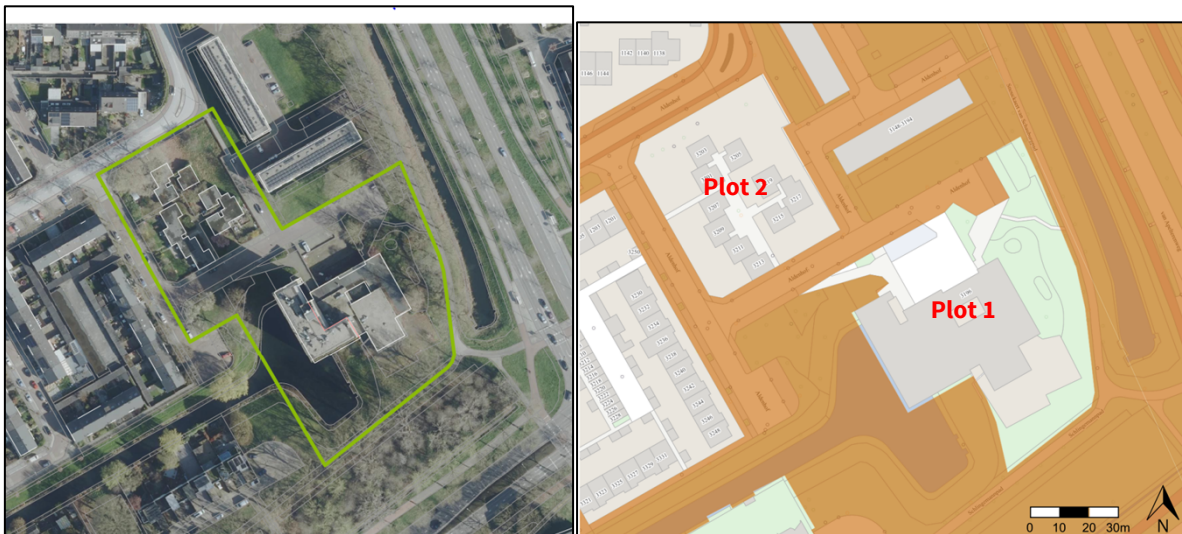
Als gemeente hebben we participatie met inwoners, bedrijven en instellingen hoog in het vaandel staan. Het doel daarbij is niet om per se meer te participeren, maar wel om *béter* te participeren. Goede participatie staat of valt met tijdige en passende communicatie en aan de voorkant aangeven van heldere kaders en duidelijke verdeling van rollen en verantwoordelijkheden in een overzichtelijk proces.

Het initiatief voor participatie ligt in deze fase bij de initiatiefnemer. Tegelijkertijd zien we voor ons als gemeente een verantwoordelijkheid de initiatiefnemer hierover te informeren, inspireren en waar nodig adviseren. Ondertussen heeft een door Woonzorg Nederland georganiseerde participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Tot nu toe past het proces binnen de gestelde kaders. Het participatieplan wordt als bijlage bijgevoegd bij dit ambitiedocument.

3. Stedenbouw

Het plangebied ligt in de wijk Aldenhof en is gesitueerd in de zuidoosthoek van deze wijk. Het wordt begrensd door twee hoofdgroenstructuren die twee hoofdontsluitingswegen van stadsdeel Dukenburg begeleiden, te weten de Van Apelterenweg (van noord naar zuid) en de Van Boetbergweg (van oost naar west).

De Aldenhof is een van de zeven wijken van Dukenburg en als een van de eerste gerealiseerd eind jaren 60. De eerste wijken in Dukenburg kenmerken zich door een sterke orthogonale verkavelingsstructuur waarbinnen repeterende stempels zichtbaar zijn. Er is sprake van een doorgaande wijkontsluitingsweg waar de diverse woonstraten op ontsloten worden. Voorts zijn de groenwaliteiten zoals de wijkparken, groenstructuren langs wijkontsluitingswegen en in de randen van de wijk kenmerkend. In de onderliggende woonstraten (in en rondom de stempels) ligt de nadruk meer op verharding en is het een stuk minder groen. Het parkeren is hier dominant in het straatbeeld.



Luchtfoto en contour plangebied

Eigendomsgrenzen binnen plangebied

3.1. Huidige situatie van plangebied

Het plangebied zelf kenmerkt zich door twee plots ingevuld met bebouwing die weinig samenhang vertonen en die worden gescheiden door een buurt ontsluitingsweg. Het betreft plot 1 waar zich de hoogbouw (11 woonlagen) van het voormalig zorgcomplex de Doekenborg bevindt en plot 2 waar zich de voormalige aanleunwoningen van het zorgcomplex bevinden. De plots staan nagenoeg op zichzelf en gaan weinig relatie met elkaar en met de bebouwing in de omgeving aan.

Plot 1

De zuidoostelijke gelegen plot 1 ligt ten oosten van een langgerechte waterloop en in de oksel van twee cultuurhistorische lanen (het Schlingemannpad en het Snouckaert van Schauburpad) die tevens de hoofdontsluitingswegen van Dukenburg begeleiden. De huidige bebouwing ligt solitair en voorziet voor een deel in hoogbouw (11 woonlagen) en in een grote maar lage aanbouw. De huidige hoogbouw heeft een toegestane bouwhoogte van 33 meter. De hoogbouw is gelegen aan de oostelijke beëindiging van een waterloop en ligt in het zicht van de oostelijk gelegen wijkontsluitingsweg en in het verlengde van de bovengenoemde waterloop. De een laags aanbouw, die grotendeels onderkelderd is, ligt in de bovengenoemde oksel waardoor de hoogbouw niet zo goed zichtbaar is vanaf de Hartertseweg (komende vanaf de Hatertse brug).

Plot 2

Deze ligt ten noordwesten van plot 1 en direct tegen de zuidelijk gelegen wijkontsluitingsweg aan. Op deze plot bevinden zich nu tien geschakelde bungalows en een waardevolle boomgroep op de noordzijde van het perceel.

De bebouwing oogt als een op zichzelf staand, kleinschalig en naar binnen gekeerd wooncluster dat geen relatie met de directe omgeving aan gaat. Dit komt enerzijds door het de gesloten architectuur, de verkavelingsopzet (wonen rondom informeel, intern gelegen woonpad) en het lage volume (één laag).

Anderzijds door de inrichting van de buitenruimtes en achtertuinen die op willekeurige wijze naar buiten gekeerd en uitverkaveld zijn tot aan de trottoirs van de openbare ruimte.

Dit alles heeft tot gevolg dat er vanaf de openbare weg een verrommeld en nauwelijks zichtbaar woongebied is ontstaan, waar het groen een verwilde indruk geeft (groene erfafscheiding in de vorm van een haag en opgaande beplanting in de vorm van heesters en bomen) en er maar incidenteel zicht is op de woonbebouwing.



Zicht op de Doekenborg plot 1

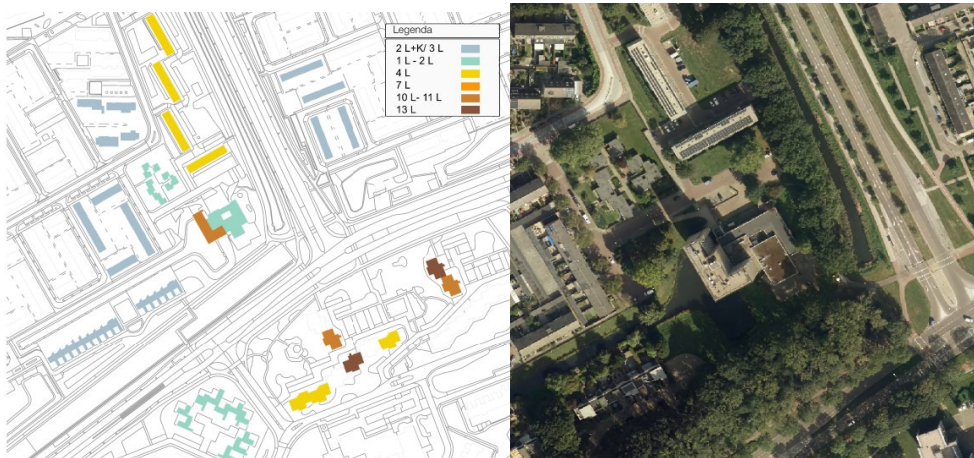


Zicht op de plot 2

Bebouwing in omgeving

Ten noordoosten van de plots bevinden zich een viertal langgerekte woongebouwen die voorzien zijn van 3 woonlagen op een plint met bergingen. Ten westen en noorden van het plangebied bevinden zich veelal grondgebonden woningen.

Ten zuiden van de T-splitsing (Van Apelterenweg en de Van Boetbergweg) ligt aan de rand van de wijk Weezenhof een hoogbouw complex uit de jaren 70, dat in 2015 is gerenoveerd en hippe hoogbouw wordt genoemd. Dit complex bestaat uit geschakeld wooneenheden die variëren in bouwhoogtes van 13, 10, 7 en 4 bouwlagen. Tezamen met de Doekenborg vormt het een cluster met hoogbouw op de raakvlakken van drie wijken.



Stedenbouwkundige structuur en bouwhoogtes in directe omgeving

3.2. Randvoorwaarden

Ambitie voor het plangebied

Woonzorg Nederland heeft de wens een woon-zorgcomplex met ongeveer 150 woningen te realiseren dat voorziet in zorggeschikt wonen, deels in combinatie met Volledig Pakket Thuis. Het is de bedoeling om de bestaande panden van De Doekenborg te slopen omdat deze gebouwen niet geschikt te maken zijn voor het huidige zorgconcept. Het zoekgebied voor het nieuwe zorgcomplex ligt verdeeld over de twee eerder besproken plots. Bij herontwikkeling ligt er de ambitie om de plots in samenhang tot elkaar en de omgeving te ontwikkelen. Dit is in lijn met de ambitie van Woonzorg Nederland om een omgeving te creëren waarin sociale interactie tussen de bewoners onderling en de buurt wordt gestimuleerd.

In eerdere ontwerponderzoeken van Woonzorg Nederland is een combinatie van zorg en regulier wonen onderzocht. Daarnaast is verkend of het mogelijk was om de buurtweg tussen de twee plots te verwijderen om zo vrijer met de positionering van bebouwing op plot 2 om te kunnen gaan. Dit bleek echter lastig omdat er kabels en leiding onder het wegvak liggen. Tevens borgt deze weg een logische bereikbaarheid van plot 2. Het 'verbinden' van de twee plots door het creëren van samenhang is in deze herontwikkeling een uitgangspunt en kan ook op andere manieren bereikt worden. Het huidige idee voor het woon-zorgcomplex wordt omarmd en we zien een dergelijk initiatief landen als er een groene ontspannen woonomgeving wordt gecreëerd. Het is belangrijk dat hier voldoende verblijfsruimte beschikbaar is, en dat het parkeren zorgvuldig en groen wordt ingepast. Hoofdzakelijk in het ontwerp is het borgen van een juiste balans tussen groen (bestaand en nieuw), woonprogramma en parkeren. Het gaat in deze opgave dan niet louter om een architectuur opgave en daarom wordt geadviseerd een stedenbouwkundig/landschapsbureau in te schakelen die ook een architect kunnen aandragen.

Plot 1 als oriëntatiepunt - Zichtbaarheid en herkenbaarheid

Op dit moment vormt het hoge volume op dit kavel een waardevol oriëntatiepunt dat functioneert op grotere afstand. Dit komt door de aanwezigheid van drie belangrijke zichtlijnen die in de toekomstige herontwikkeling nog beter benut kunnen gaan worden. Op deze manier kan een nog betere inpassing van mogelijke toekomstige hoogbouwvolume in de wijk ingepast worden en zal ook de herkenbaarheid van de Aldenhof worden verbeterd.

1. Zichtlijn vanuit de wijk

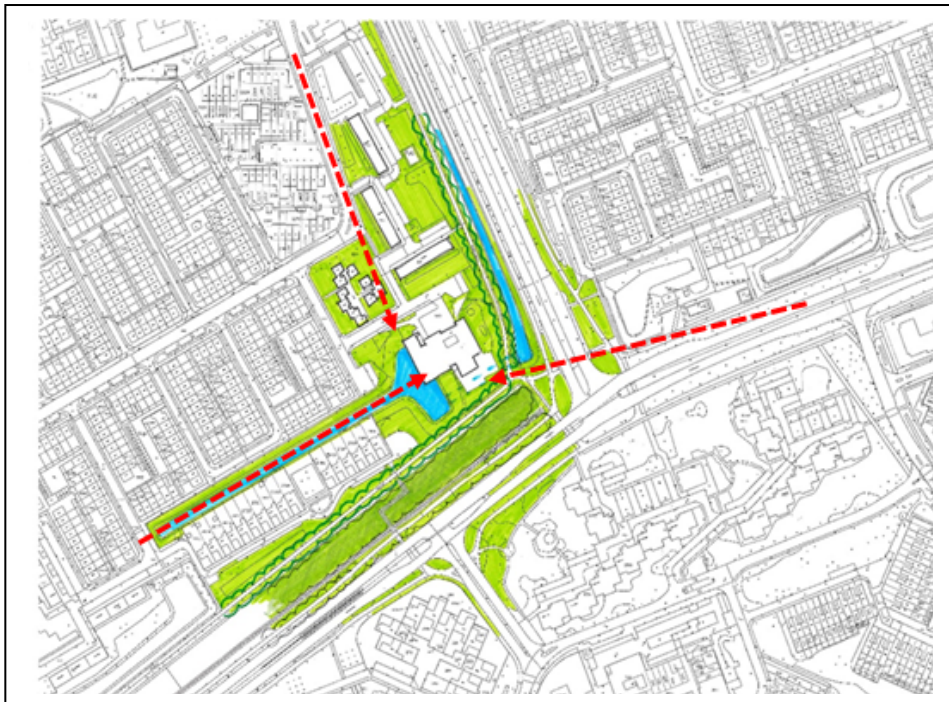
De huidige Doekenborg is vanwege zijn positionering en hoogte al op grote afstand zichtbaar wanneer men de wijk Aldenhof in zuidelijke richting inrijdt en geeft daarmee een aangename beëindiging van de lange rechtstand van het oostelijke deel van de wijkontsluitingsweg (komende vanaf de wijkentree). In een herontwikkeling dient in een soortgelijke beëindiging te worden voorzien.

2. Zichtlijn waterloop

Voorts ligt plot 1 ook pontificaal in de zichtlijn van de rechte waterloop ten zuiden van de Aldenhof en vormt daarmee de ruimtelijke beëindiging van deze waterloop. Het is een zeer waardevolle kans om deze plek goed te benutten. Bij de herontwikkeling dient in een soortgelijke beëindiging van de waterloop met een bouwvolume te worden voorzien. Een ontmoetingsruimte ten behoeve van zorggeschikt wonen in de plint van deze gevel georiënteerd op de waterloop zou een kwalitatieve en welkome toevoeging kunnen zijn.

3. Zichtlijn van buiten de wijk

Van buiten de wijk is er vanaf de Hatertsebrug richting de Van Boetbergweg eveneens zicht op Plot 1. Echter wordt deze zichtbaarheid in de huidige situatie niet optimaal benut doordat het volume van de Doekenborg nu redelijk ver van de T-splitsing (Van Apelterenweg en de Van Boetbergweg) ligt. Bij toekomstige ontwikkeling moet er meer aandacht zijn voor een betere positionering en zal de maximale bouwhoogte een fractie lager zijn dan nu het geval is.



Zichtlijnen op plot 1

Met de zichtlijnen in beschouwing nemende wordt de oriëntatiefunctie van plot 1 bij de herontwikkeling op de volgende wijze ingevuld zodat het zowel van binnen als van buiten de wijk als zodanig ervaren wordt. Om een nieuw oriëntatiepunt goed in te kunnen passen in de stedenbouwkundige context is variatie in bouwhoogte op deze plot wenselijk.

- Op plot 1 wordt gedacht aan een samengesteld volume dat wordt voorzien in de oksel van de plot. Het samengesteld volume sluit aan bij de hoogbouw in Weezenhof ten zuiden van de wijk. Tevens bevordert dit volume de herkenbaarheid van de Aldenhof.
- Het samengesteld volume bestaat uit een hoogte van 11 bouwlagen en een laag deel van maximaal 2 bouwlagen. De bouwhoogte van 11 bouwlagen is acceptabel omdat dit ruimte geeft om het gebouw architectonisch interessanter te maken met een verticale opbouw en een getrappt volume. Een gedeeltelijk

bouwwolume met 12 lagen is mogelijk, mits dit leidt tot een slanker gebouw met verspringingen in de rooilijn, opgebouwd uit een samengesteld volume met een gelaagde structuur. De extra bouwlaag creëert geen extra woningen maar is nodig om de wenselijke verdeling tussen de grotere en kleinere woningen op te lossen. Daarnaast zorgt de bouwhoogte voor een markanter gebouw vanwege de terrasserende dakvorm.

Het heeft de voorkeur om het hoogteaccent van het gebouw te positioneren aan de kant van de T-splitsing in het zuidoosten. Hierdoor is er beter zicht op het gebouw vanaf de woningen. Het lagere deel van het hoofdgebouw komt op deze manier meer richting de laagbouw te liggen met een gestaffeld volume.

Plot 2 – Onderdeel van woonbuurt

Plot 2 maakt in tegenstelling tot plot 1 meer onderdeel uit van het weefsel van de woonbuurt in de wijk. Dit plot zal moeten functioneren als overgangszone tussen de lage flats ten noordoosten en de grondgebonden woningen ten westen van de nieuwbouw op plot 1. Dit kan door het in te vullen met een gebouw dat royaal in het groen staat of door de plot onbebouwd te laten en de focus op het samengesteld gebouw op plot 1 te leggen.

Indien er gekozen wordt voor bebouwing op deze plot 2 kan gedacht worden aan een volume in vorm van gestapelde wooneenheden) bestaande uit 3 tot 5 woonlagen, alzijdig vormgegeven en voorzien van een levendige plint met een positieve bijdrage aan de woonstraten in de directe omgeving. Keuze voor het bebouwen van plot 2 zal naar aller waarschijnlijkheid beperkingen hebben voor mogelijke bouwhoogtes op plot 1.

Indien plot 2 onbebouwd zou worden gelaten ontstaan er meer mogelijkheden voor een aantrekkelijke groene verblijfsomgeving en voor het inpassen van parkeren voor het gehele plan. De maximale bouwhoogte op plot 1 kan zo optimaal mogelijk worden benut mits het parkeren op een ontspannen en groen wijze is ingepast.

Auto- en fietsparkeren

Auto

Uit voorgaande studies is gebleken dat ondergronds parkeren financieel niet haalbaar is en dat verdiept parkeren onder een landschappelijk dek niet goed inpasbaar is vanwege gebrek aan inpassingsruimte. Daarom is gekozen het parkeren voor deze specifieke vorm van zorggeschikt wonen geheel op maaiveld op te lossen. Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost en vindt plaats in een groene setting. De openbare ruimte is in deze specifieke situatie deels gemeentelijk eigendom (openbaar) en deels eigen terrein. Dit betekent dat nader moet worden onderzocht welke parkeerplekken exact op welk terrein komen en of uitruil mogelijk is.

Het doel is om parkeren zodanig in te passen dat het niet domineert in het straatbeeld en op de plots. Dit kan worden bereikt door het parkeren groen te omkaderen, te verweven met plant en boomvlakken en te voorzien van gras-beton stenen. Eventueel is het mogelijk om enigszins te verdiepen of eventueel parkeervoorzieningen te verdelen over verschillende zones binnen het plangebied zodat er niet één groot parkeerveld ontstaat. Een consistente parkeervorm draagt bij aan een rustige en kwalitatieve openbare ruimte

Het creëren van een complex met zorggeschikt wonen in een groene setting slaagt indien de juiste balans tussen programma en parkeren is gevonden. Kortom, de kwaliteit van de contramal is bepalend voor het daadwerkelijk toe te passen programma.

Fiets

Fietsparkeren voor bewoners en personeel dient te worden opgelost in collectieve inpandige fietsenstallingen. Tevens dient in het plan rekening te worden gehouden met fietsparkeren voor bezoekers.

Scootmobiel

Om ruimte te besparen kan worden gedacht aan het faciliteren van gedeelde scootmobielen.

Respecteren en of versterken bestaande groenwaliteiten

De huidige groene setting willen we graag behouden en versterken door een groen inrichtingsplan voor het gehele plangebied te maken. Dit is een integraal onderdeel van het op te stellen stedenbouwkundig plan van beide plots. Aandacht voor aanhechting en samenhang op de onderstaande bestaande groenwaliteiten in de directe omgeving is onderdeel van de ontwerpogave.

- Waterloop en groen oevers
- Cultuurhistorische lanen en hoofdgroenstructuur
- Bestaande bomen rondom en op het perceel



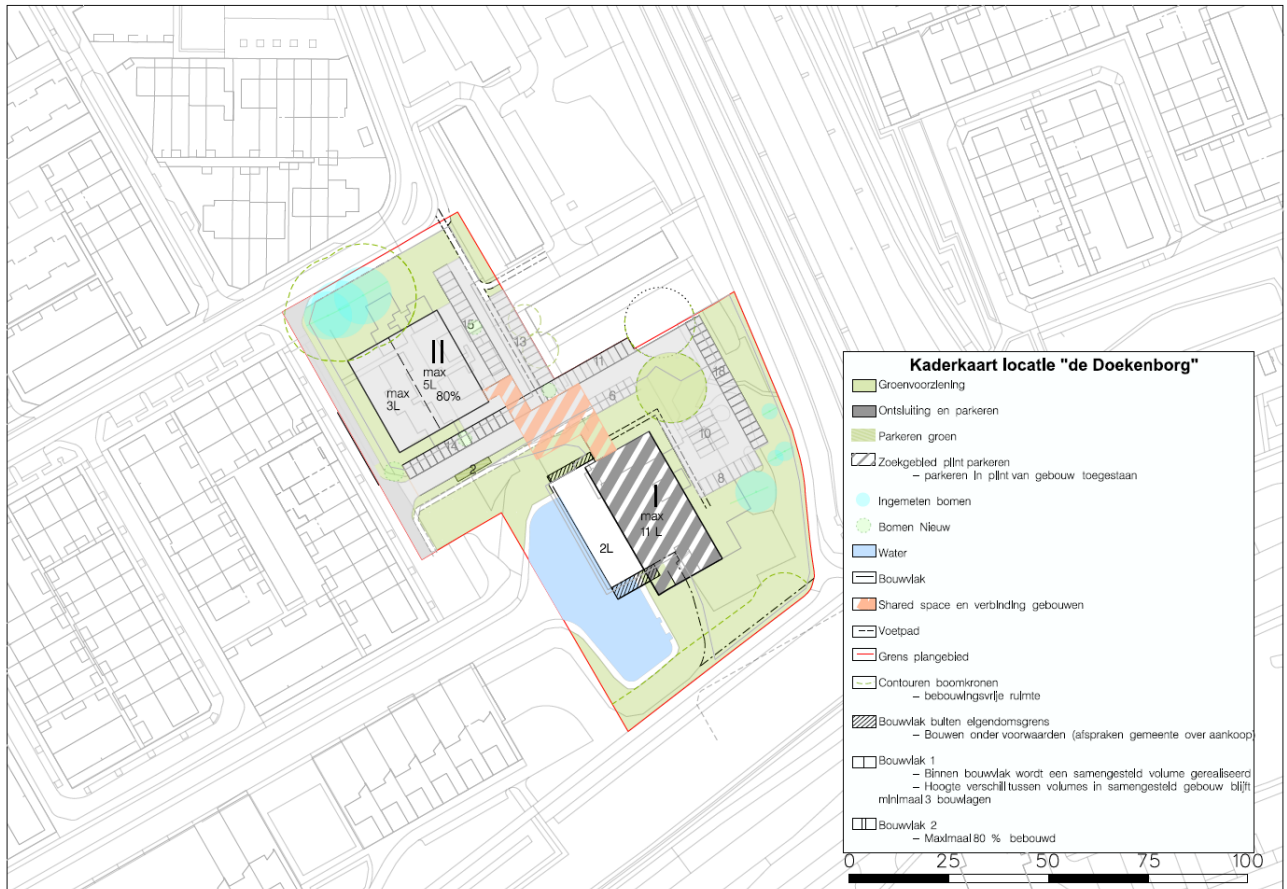
Foto 1: Foto's waterloop



Foto 2: Foto's cultuurhistorische lanen

3.3. Stedenbouwkundige kaderkaart

Met de herontwikkeling wordt het groen inpassen van een complex voor zorggeschikt wonen in een bestaande woonbuurt beoogd. De opgestelde kaderkaart verbeeld de kaders van de hierboven beschreven ambities.



Toelichting stedenbouwkundige kaderkaart

Bouwvlakken

De planlocatie voorziet in twee bouwvlakken: bouwvlak I (plot 1) en bouwvlak II (plot 2). De bouwvlakken voorzien in gestapelde bouw, aansluitend bij het gewenste programma voor zorggeschikt wonen. De contouren zijn bepaald door groenkaders die voortkomen uit het wenselijk te behouden bestaand groen, en aanvullende groenkaders in relatie tot voorgestelde bebouwing. In de kaderkaart zijn bouwhoogtes geformuleerd. De motivaties voor bouwhoogtes zijn eerder in dit document toegelicht. De architectuur op plot 1 en plot 2 wordt in samenhang tot elkaar ontworpen zodat het een stedenbouwkundig geheel vormt. Een andere wijze van ontsluiting wordt verder besproken in paragraaf 4.3.

De bouwvlakken en bouwhoogtes zoals aangegeven op de kaderkaart zijn de (vanuit stedenbouw) maximaal denkbare grenzen. Kleiner of lager bouwen mag altijd en is misschien ook noodzakelijk, omdat de uiteindelijke omvang mede wordt bepaald door de kwalitatieve balans tussen bebouwing, parkeren en groen. Ook is op plot 2 een andere architectonische uitwerking met betrekking tot bouwhoogte mogelijk mits dit past binnen het bouwvlak. Het is aan initiatiefnemer en hun ontwerpers om hiermee rekening te houden in de uitwerking van de plannen. Het is dus niet louter een architectonische opgave (zie ook ambitie plangebied).

Aansluiting op maaiveld

Plot 1:

Het volume op plot 1 wordt voor het overgrote deel voorzien van een levendige functies in de vorm van woonprogramma, ontmoetingsfunctie en functies gerelateerd aan het zorgcomplex. Er worden levendigheid en open gevels beoogd die georiënteerd zijn op de waterloop, plot 2 en een groot deel van de gevel gericht op het Slingemannpad. Een zichtbare entree van beide gebouwen en een duidelijke relatie hiertussen is van belang.

Daarnaast moet er een duidelijke eenheid zijn tussen het hoofdgebouw en de ontmoetingsruimte, waarbij de ontmoetingsruimte qua kap wat de hoogte in mag. Dit heeft als gevolg dat het meer oogt als een centrale belangrijke ontmoetingsplek en minder als een ondergeschikte aanbouw. Hierbij is het een eis dat de ontmoetingsruimte – eventueel met terras – georiënteerd wordt op de waterloop.

In de plinten georiënteerd op de Snouckaert van Schauburgpad is het positioneren van parkeren in de plint een mogelijke denkrichting, mits deze plinten een kwalitatieve afwerking krijgen. Daarnaast is het voorstelbaar om parkeren op maaiveld op deze plek van buiten naar binnen te laten lopen.

Plot 2:

Het volume op plot 2 voorziet in een plint met een woonprogramma dat een impuls geeft aan de rondom gelegen woonbuurt. Er worden alzijdig open gevels en plinten beoogd. Geheel blinde plinten zijn hier niet wenselijk. Daar waar binnen bebouwing van plot 1 wel parkeren mogelijk wordt gemaakt is dat in plot 2 niet het geval. Wel kan er voor worden gekozen om plot 2 onbebouwd te laten en in plaats van bebouwing parkeren op de plot te projecteren.

Groenzones

Bij het bepalen van de groenzones en groenvoorzieningen hebben we als doel gesteld om de landschappelijke karakteristiek van de bestaande gestapelde gebouwen in het groen aan de noordoostzijde door te laten lopen in de planlocatie en aan te laten sluiten op de stempels met grondgebonden woningen.

In de toekomstige situatie is deze groene aansluiting te ervaren vanuit de grondgebonden woningen aan de Aldenhof 32^e straat, de wijkontsluitingsweg ten noorden van plot 2 en vanaf de recreatieve paden die onderdeel zijn van de hoofdgroenstructuur ten zuiden en oosten van plot 1. De groenzones bieden ruimte aan een gezonde leefomgeving voor een aantal vitale en beeldbepalende bomen die aanwezig zijn op de plots en voor (openbare) verblijfsplekken rondom de nieuwbouw. Dit alles wordt geborgd in de groenzones aangeduid als groenvoorziening in de kaderkaart.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op maaiveld. Enigszins verdiept is in dit geval denkbaar. Wanneer verdiept parkeren wordt toegepast dan moet dit worden ontworpen als eenheid door een landschapsarchitect en worden besproken met de gemeente. Op plot 1 kan het maaiveld-parkeren eventueel deels in het volume geschoven worden. In paragraaf 4.3 wordt verder ingegaan op het parkeren, waaronder de parkeernorm van de gemeente en de beoogde indeling.

Mogelijke uitbreiding van ontwikkeling (op gronden gemeente)

In de kaderkaart zijn binnen het bouwvlak een tweetal gearceerde vlakken zichtbaar. Dit zijn gebieden die buiten het perceel vallen en waarvan het ruimtelijk aantrekkelijk kan zijn om ze in te zetten. Indien men daar gebruik van wil maken moet dit aan de hand van een ontwerp nader worden bekeken. Het gaat daarbij om technische mogelijkheden in relatie tot water en grondverwerving.

4. Ambities Doekenborg

Naast de algemene kaders en het stedenbouwkundige kader zijn hieronder de ambities per beleidsveld uitgewerkt. Op het schaalniveau van de Doekenborg zelf moet namelijk aandacht worden besteed aan locatie-specifieke ambities. Deze uitgangspunten vinden daarnaast hun grondslag in eerder benoemde beleidsdocumenten.

4.1. Wonen

In de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 geven we aan op welke wijze invulling wordt gegeven aan de woonambities en opgaven uit de omgevingsvisie. We streven naar het toevoegen van 12.000 woningen in de periode 2024 t/m 2030. We vullen deze uitbreidingsbehoefte in via toevoegingen in de bestaande voorraad en via nieuwbouw. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven geldt als uitgangspunt dat minimaal twee derde in het betaalbare segment valt: sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop. Per segment stellen we daarbij voorwaarden, wat betreft onder andere de instandhoudingstermijn en doelgroep. We streven naar voldoende levensloopgeschikte en geclusterde woningen, volgens het rijksbeleid.

Dukenburg

In Dukenburg zijn veel betaalbare woningen, waarvan ongeveer de helft bestaat uit sociale huur. Met plannen voor circa 1500 tot 1800 nieuwe woningen wordt er in Dukenburg groots ingezet op een meer gebalanceerde woningvoorraad. In deze nieuwe woningbouwprojecten wordt gestuurd op een gevarieerd programma met een beperkt duur aanbod, een stevig middensegment en ongeveer 10-20% sociale huur. Dit laatste is nodig om ook binnen de bestaande voorraad doorstroming te bevorderen. Daarnaast wordt er ingezet op specifieke (beschutte) woonvormen voor ouderen en toevoeging van collectieve of innovatieve woonvormen.

De Doekenborg

De beleidsdoelen spelen op het niveau van de hele gemeente respectievelijk het stadsdeel Dukenburg. De invulling per project kan en mag daarvan afwijken. Zo is het logisch en acceptabel dat een corporatie alle woningen in de huursector realiseert. Vanwege de specifieke doelgroep voor De Doekenborg is het ook goed te verdedigen dat het aandeel sociale huur hoger uitkomt dan voor het stadsdeel als geheel wenselijk is. Het blijft wel gewenst dat een substantieel deel van de woningen in het middensegment wordt ontwikkeld als middenhuur. Een combinatie van 50% sociale huur en 50% middenhuur is daarom een wenselijk programma. Daarmee wordt de woningvoorraad meer gevarieerd naar prijsniveau en bereikt het een bredere doelgroep dan uitsluitend potentiële doorstromers uit de sociale huursector. Bovendien mag verwacht worden dat De Doekenborg een stadsdeel-overschrijdende rol gaat spelen vanwege het specifieke aanbod voor wonen met zorg.

Zorggeschikt wonen met toegang tot Volledig Pakket Thuis

De ambitie van de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030 luidt dat senioren en aandachtsgroepen zowel passende woonruimte als passende zorg verdienen. In lijn met de vastgestelde Nijmeegse Woonzorgvisie komt de totale opgave van 2022-2030 neer op 175 zorggeschikte sociale huurwoningen en 175 zorggeschikte betaalbare of vrije sector woningen.

Gezien de vergrijzing in Dukenburg zetten we in op specifiek zorggeschikte en levensloopgeschikte appartementen. Dit past binnen de Toekomstverkenning en de wens van ouderen om in Dukenburg te blijven wonen. Daarnaast zetten we in op zorggeschikt wonen met een beschikking tot Volledig Pakket Thuis. Bij VPT levert een zorgaanbieder alle zorg aan huis. Hierbij horen ook maaltijden, huishoudelijke hulp en dagbesteding. Op basis van de Nijmeegse Woonzorgvisie is hier een tekort aan in Dukenburg. Het Volledig Pakket Thuis zal naar

verwachting beschikbaar zijn voor de ongeveer 44 sociale huurwoningen aan plot 2. Op plot 1 wordt ingezet op een zorgvuldige balans tussen sociale huur en middeldure huur, waarin beide categorieën worden gerealiseerd als zorggeschikte woningen. Een andere verdeling van VPT over beide gebouwen is bespreekbaar indien dit gewenst wordt door de potentiële zorgaanbieder.

Bij een zorggeschikte woonvorm mag de afstand tot voorzieningen niet te groot zijn. Het is wenselijk dat de supermarkt, huisarts, apotheek en aansluiting tot het openbaar vervoer zich binnen 500 meter van het complex bevinden. De afstand tot het winkelcentrum in de Weezenhof is circa 450 meter. De dichtstbijzijnde huisarts en apotheek bevinden zich op ongeveer 800 meter. Deze afstand vinden we acceptabel omdat beide voorzieningen te bereiken zijn via de directe buslijn die voor het complex stopt.

Ontmoetingsruimte

Een ontmoetingsruimte, opgezet vanuit een initiatiefnemer bij de Doekenborg als onderdeel van de zorggeschikte woonvorm kan ook betekenis hebben voor bewoners van de Doekenborg en uit de Aldenhof. Een ondersteunende wijk horecafunctie past binnen de gemeentelijke beleidskaders en kan aan het programma worden toegevoegd. De ontmoetingsruimte bij de zorggeschikte woonvorm is zo van grotere betekenis dan alleen een ontmoetingsruimte voor ouderen. Dit is een meerwaarde voor de toekomstige bewoners van de Doekenborg. Bovendien draagt dit bij aan een plek waar bewoners onderling zichtbaar zijn en waar spontane ontmoeting wordt versterkt in ruimtes zowel binnen als buiten de bebouwing.

4.2. Economische zaken

De locatie is niet aangewezen voor detailhandel of bovenwijkse horecafuncties. Een ondersteunende economische wijkfunctie in combinatie met de ontmoetingsruimte is mogelijk.

4.3. Mobiliteit

Ontsluiting

Het plangebied ligt in een 30 km- uur zone. Het gaat hier niet om een ontwikkeling met een grote verkeer aantrekkende werking. De straten kunnen de toename aan verkeer goed verwerken. Ook qua verkeersveiligheid is de infrastructuur voldoende ingericht. Daarnaast kan de opzet van de wegenstructuur met uitzondering van de hoofdwegen rondom de locatie in de Aldenhof verder onderzocht worden. Zo kan worden onderzocht of de weg tussen de twee plots (Doekenborg en laagbouwwooningen) slimmer vormgegeven kan worden.

De stedenbouwkundige kaderkaart in paragraaf 3.3 is het uitgangspunt. Een andere indeling van het terrein zonder de westelijke ontsluiting biedt echter ook een meerwaarde vanwege de parkachtige setting die beide gebouwen samenbrengt. Ook geeft deze optie een kwaliteitsimpuls aan de buurt omdat bewoners gebruik kunnen maken van deze parkachtige setting. Vanwege dit voordeel wordt meegedacht in een andere wijze van ontsluiten. Het ontsluiten op andere wijze zorgt voor minder doorsnijdingen in het gebied.

In goed overleg met de gemeente kan worden bekeken of de doorsteek in het noordoosten van het plangebied kan worden behouden. Eventueel kan hier – indien nodig met eenrichtingsverkeer – een ontsluiting gemaakt worden mits de nodige parkeerruimte elders in het plangebied kan worden gevonden. Ook het ontsluiten aan de noordwestzijde in de bocht is bespreekbaar. Wel is een voorwaarde dat uitgezocht wordt hoe de aansluiting in de bocht op een veilige manier kan worden gemaakt. Dit moet in goed overleg met de verkeerskundige en stadsbeheer. Ook is de bestaande bushalte hier een aandachtspunt.

Parkeren

Nieuwbouw moet voldoen aan de parkeernormen. Deze staan vermeld in de Beleidsregels Parkeren. Uit voorgaande studies is gebleken dat ondergronds parkeren financieel niet uit kan en verdiept parkeren onder een landschappelijk dek lastig in te passen is omdat er onvoldoende inpassingsruimte is. Om deze reden is gekozen om het parkeren voor deze

specifieke vorm van wonen op maaiveld op te lossen. Het parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Vanuit de Beleidsregels Parkeren is salderen mogelijk.

De parkeernorm is bepaald in de vastgestelde *Beleidsregels parkeren 2024-A* en komt voor zorg neer op 0,7 per woning inclusief bezoekers en personeel. Dit resulteert in 105 parkeerplaatsen verdeeld over in een parkeerhof bij plot 2 en een parkeerveld langs de rijbaan bij plot 1. Het definitieve aantal parkeerplaatsen en waar de parkeerplaatsen komen kan mogelijk nog wijzigen. Vooraf moet duidelijk zijn hoe de parkeerplaatsen worden verdeeld onder de bewoners. Niet elke woning heeft een parkeerplaats.

Uit een parkeeronderzoek van 19 oktober 2023 blijkt dat er op de meetmomenten circa 20 parkeerplaatsen vrij zijn. Als er wordt gekeken naar de saldering van het parkeren van de woningen op plot 2 komt dit neer op 14 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogen worden toebedeeld aan de gehele planontwikkeling.

In de beleidsregels zijn mogelijkheden opgenomen om nadrukkelijker gebruik te maken van alternatieve vervoersmiddelen (deelauto's) en wordt meer nadruk gelegd op het belang van ruimte voor de fiets. In niet-gereguleerd gebied (zonder betaald parkeren), waar deze planontwikkeling in ligt, is het mogelijk om deelauto's te plaatsen. We leggen hierbij niet vooraf vast wat de korting op de parkeerbalans is of hoe deze moet worden toegepast. Dit laten we over aan de ontwikkelaar, omdat dit onder andere afhankelijk is van de locatie van de ontwikkeling (nabijheid voorzieningen en OV), doelgroep (jongeren/gezinnen/ouderen) en welke vormen van deelmobiliteit worden toegepast. Afhankelijk van de kwaliteit van het plan kan een korting van maximaal 20% worden toegepast. Hierbij is belangrijk dat de ruimte die wordt bespaard op het parkeren wordt gebruikt om extra kwaliteit toe te voegen aan de woonomgeving.

Uitgangspunt voor maaiveldparkeren is dat het parkeerterrein niet uitsluitend uit verharding mag bestaan maar het onderdeel wordt van de groene setting in de omgeving. Dit is niet alleen van belang om een tot goede inpassing in de omgeving te komen maar ook om hittestress en wateroverlast te voorkomen.

De omgevingsvergunningaanvraag en de daarbij behorende parkeerbalans worden getoetst aan de op dat moment geldende Beleidsregels Parkeren.

Fiets

Voor bewoners moet een in pandige fietsenstallingen met een directe toegang vanaf het maaiveld worden gemaakt. De fietsenstallen moet goed bereikbaar, gebruiksvriendelijk en veilig zijn. Voor bezoek mag de fietsenstalling aan de buitenkant van het pand worden gemaakt. Deze fietsenstalling wordt getoetst tijdens de omgevingsvergunningaanvraag aan de op dat moment geldende Beleidsregels Parkeren. Ook moet er ruimte komen voor elektrische fietsen en scootmobielen zodat deze kunnen worden opgeladen.

Openbaar vervoer

Er liggen meerdere bushaltes binnen een loopafstand van 400 meter. Een haltepaar aan de Aldenhof 12/32 en een haltepaar aan de Van Apelterenweg. Daarmee is voor deze ontwikkeling goed ontsloten met het openbaar vervoer. Ook voor de beoogde doelgroep zijn de loopafstanden tot de bushalte acceptabel.

Lopen en toegankelijkheid

Het gaat hier om een zorgcomplex wat betekent dat we speciale ambities hebben met betrekking tot lopen en toegankelijkheid. Dit houdt in dat er genoeg toegankelijke routes zijn, waarbij het handboek *Nijmegen toegankelijk* in acht wordt genomen.

Laadinfrastructuur

Op eigen terrein moet voor bewoners laadinfrastructuur voor elektrische auto worden aangelegd. Om hoeveel parkeerplaatsen het gaat is nu nog niet aan te geven. Dat komt in een later stadium als het parkeren duidelijker is.

Brandweerbereikbaarheid

Voor de Brandweerbereikbaarheid gelden de richtlijnen uit de Regionale Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid 2024 uit hoofdstuk 4.

Het bestand is te downloaden via:

[Notitie \(https://vrgz.nl/wp-content/uploads/2024/11/Regionale-handreiking-Bluswater.pdf\)](https://vrgz.nl/wp-content/uploads/2024/11/Regionale-handreiking-Bluswater.pdf)

4.4. Duurzaamheid

Per 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen geen aardgasaansluiting meer krijgen. Er zijn meerdere opties om zonder aardgas te verwarmen, waarbij de voorkeur bestaat voor een all-electric systeem waarbij gebruik wordt gemaakt van een warmtepomp. De warmte wordt onttrokken uit de lucht, het grondwater of het oppervlaktewater. Vanwege de matige energie-efficiënte van luchtwarmtepompen is het energetisch beter te kiezen voor een open of gesloten koude warmte opslagsysteem (WKO-systeem). Deze WKO-systemen leveren naast warmte ook koude aan het gebouw. Onderzocht kan worden of de watergang voorlangs het gebouw in combinatie met de WKO-systemen als warmtebron kan worden gebruikt. Voordeel is dat daarmee de temperatuur van het oppervlaktewater daalt wat tot een betere waterkwaliteit leidt vanwege verminderde algengroei. Het idee is dat in de zomer warmte uit het oppervlaktewater wordt gewonnen en wordt opgeslagen in de warmtebron van de WKO. Hierdoor daalt in de zomer de temperatuur van het oppervlaktewater. Deze warmte kan dan in de winter gebruikt worden om het gebouw te verwarmen. Of dit daadwerkelijk mogelijk is, moet verder onderzocht worden.

Na 1 januari 2021 moet voldaan worden aan het principe van bijna energie neutraal bouwen. Hiervoor zijn BENG normen opgesteld die verwerkt worden in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Circulair bouwen

Het is de ambitie van de gemeente om, bij ontwikkeling van locaties, zo veel als mogelijk gebruik te maken van circulaire en natuurlijke materialen. De gemeente Nijmegen heeft recentelijk de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen ondertekend. De ambitie in de City Deal is dat elk groot nieuwbouw- of transformatieproject (50+ woningen) dat wordt geïnitieerd, zo circulair en conceptueel mogelijk wordt gerealiseerd. Circulair bouwen is ook onderdeel van de Woondeal die recentelijk met de Rijksoverheid is gesloten.

4.5. Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, ook in Nijmegen ervaren we de laatste jaren steeds vaker wateroverlast, extreme hitte en droogte. Nijmegen wil in 2035 klimaatbestendig zijn. Om dit doel te bereiken is de klimaatadaptatiestrategie “samen voorbereid op het weer van de toekomst” eind oktober 2023 vastgesteld door het college. We willen de impact van langdurige droogte zoveel mogelijk minimaliseren. We streven ernaar dat Nijmegen tijdens hitte een gezonde groene leefomgeving biedt met voldoende koelteplekken. Ook willen we dat vitale en kwetsbare functies, zoals energievoorzieningen en zorginstellingen tijdens hitte blijven functioneren. En dat we schade van wateroverlast zoveel mogelijk proberen te voorkomen.

In deze strategie staan gemeentelijke doelstellingen voor droogte, hitte en wateroverlast, waarmee we invulling geven aan wat we in Nijmegen verstaan onder klimaatadaptatie. Daarnaast beschrijven we aan de hand van leidende principes en prestatie-indicatoren hoe we onze doelstellingen willen bereiken.

Onderstaand worden de belangrijkste punten uit de klimaatadaptatiestrategie voor dit plangebied uitgewerkt.

Droogte:

- Bij nieuwbouw verwerken we 40 tot 70 millimeter hemelwater:

- Hemelwater houden we zoveel mogelijk vast op de plek waar het valt. Voor nieuwbouw hanteren we de landelijke maatlat. Hierbij geldt dat er een range van 40 tot 70 millimeter water op het privaat terrein of in daaraan gekoppelde extra voorzieningen in het plangebied of binnen de watersysteemgrenzen moet worden verwerkt. Het plangebied ligt niet in een wateroverlast gebied. Daarom kan worden volstaan met de minimale 40 mm waterberging. Alles daarboven is wenselijk, maar niet noodzakelijk.
 - Het afstromend hemelwater mag de bodem of waterkwaliteit niet negatief beïnvloeden;
- We hanteren het groen tenzij.. principe: we vergroenen waar het kan. Verhardingen passen we alleen toe, waar het echt noodzakelijk is;
- We kiezen voor klimaatbestendige beplanting, die is afgestemd op bodem en grondwater.

Hitte:

- 40 tot 50% warmtewerende oppervlakten bij nieuwbouw:
 - Voor nieuwbouw geldt dat het plangebied zo wordt ingericht dat een belangrijk deel van de horizontale en verticale oppervlakten (range 40 tot 50%) warmtewerend zijn. Bij voorkeur gebeurt dit door het toepassen van groen op maaiveld, groene gevels en groene daken, maar kan ook op andere manieren worden gerealiseerd. Gebouwen en eventuele binneninstallaties zoals airco's, mogen niet leiden tot extra opwarming van verblijfsplekken buiten de gebouwen.
- Kleinere groene schaduwplekken:
 - Binnen 300 meter loopafstand van elke woning willen we een toegankelijke koele groene plek in de schaduw van 1.000 m2. Daarnaast creëren we, waar mogelijk, kleinere groene schaduwplekken.
 - Minimaal 30% schaduw op loop- en fietsroutes.

Wateroverlast:

- Bij nieuwbouw moet zodanig gebouwd worden dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 millimeter per uur:
 - Dit kan bijvoorbeeld door het vloerpeil van de woningen minimaal 20 centimeter te verhogen ten opzichte van het hoogste punt van de openbare weg.

Alle doelstellingen, leidende principes en prestatie-indicatoren zijn van toepassing en zijn samengevat in het volgende overzicht:



Figuur 4: Overzicht doelen uit de klimaatadaptatiestrategie

4.6. 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. Daarbij is een van de uitgangspunten groen en natuurinclusief. De omgevingsvisie (omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040) zegt hierover: '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' (verder benoemd als Toolbox Nijmegen) recentelijk opgesteld. De Toolbox Nijmegen is een instrument om meer ruimte te creëren voor de natuur in de bebouwde omgeving van Nijmegen en is bedoeld voor de hele stad. Hiermee stimuleren we het behouden en versterken van biodiversiteit daar waar de stad natuurbehoud niet als hoofdfunctie heeft, maar waar wel mogelijkheden liggen om natuur de ruimte te geven.

De Toolbox is te vinden op de website van de gemeente Nijmegen via <https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen/natuurinclusief-bouwen/>

4.7. Cultuurhistorie en archeologie

Vanuit cultuurhistorie wordt de Nijmeegse identiteit en de aantrekkelijkheid van de stad, mede als gevolg van het historische karakter benadrukt. Dit komt ook in de omgevingsvisie nadrukkelijk aan bod. Het plangebied heeft

volgens het Facetbestemmingsplan Archeologie van de gemeente Nijmegen een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en heeft daarom in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde Archeologie - 4.

In 2023 heeft in dit plangebied een archeologisch bureau- en booronderzoek plaatsgevonden om de archeologische waarde te toetsen. Dit onderzoek heeft ook aangetoond dat er geen behoudenswaardige archeologische waarden in de bodem bevinden. Het plangebied is voor archeologie vrijgegeven met het Selectiebesluit Aldenhof 3196 d.d. 31-08-2023. Archeologie verbindt dan ook geen voorwaarden aan deze vergunning. Er blijft een kans op het aantreffen van toevalsvondsten. Het is verplicht om deze te melden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische zaken of zaken waarvan vermoed wordt dat deze archeologisch relevant (kunnen) zijn, aangetroffen worden, dan dienen deze conform het gestelde in de Erfgoedwet 2016 bij het bevoegd gezag gemeld te worden. Melding vindt plaats via: bevoegdgezagarcheologie@nijmegen.nl

Het is onze ambitie om het verhaal van het archeologisch erfgoed te laten zien. In de omgevingsvisie wordt de unieke geomorfologie: – het vlechtende riviersysteem – heel Dukenburg benadrukt. Het gaat hierbij om de verschillende vertakkingen van de Maas en Rijn in de ondergrond. Die zijn bijvoorbeeld in bij de inrichting van het park de Geologenstrook verwerkt.

In de omgevingsvisie wordt het versterken van de cultuurhistorische identiteit benadrukt. Voor Dukenburg betekent dit het versterken van de oude landgoederen en het terugbrengen van betekenis. De Doekenborg ligt in de oksel van twee historische lanen, het Schlingemannpad en het Snouckaert van Schauburgpad, met aan weerszijden monumentale bomen. Het zijn beide overblijfselen van de oorspronkelijke lanenstructuur van het landgoed Dukenburg. Ze herinneren er aan dat de locatie ooit deel uitmaakte van dit landgoed. De percelen waren ooit in gebruik voor de bosbouw, er groeide hakhout.

4.8. Groen

Een natuurlijke groene omgeving heeft een positief effect op onze gezondheid en ons welzijn. Bomen en groen zuiveren de lucht en tijdens hittegolven bieden groene en waterrijke gebieden koelte in de stad. Daarnaast willen we de biodiversiteit in Nijmegen behouden en versterken voor een aantrekkelijke en duurzame stad.

Eind 2023 is de biodiversiteitsagenda Nijmegen vastgesteld. De Agenda Biodiversiteit Nijmegen geeft op hoofdlijnen weer wat de gemeente Nijmegen gaat doen om de biodiversiteit in en om de stad te behouden en te versterken. In de stedelijke hoofdgroenstructuur (kernegebieden en ecologische verbindingen) worden in principe alleen ontwikkelingen toegestaan met een positief effect op de biodiversiteit.

Dit plangebied ligt niet in een kerngebied. Het grenst aan de ecologische verbinding van de Van Apelterenweg en het Schlingemannpad. Belangrijk is om hier rekening mee te houden en op het terrein voldoende groen aan te brengen dat kan fungeren als ecologische stapsteen voor de flora en fauna en voor het op peil houden van de basiskwaliteit natuur. Ook moet bij werkzaamheden rekening gehouden worden met het kwetsbare groen zoals de zwartblauwe rapunzel langs de van Apelterenweg en de monumentale bomen op het Schlingemannpad. Bij ontwikkeling van het gebied is een quickscan Flora en Fauna nodig.

Inpassen van bomen

Bomen dragen in sterke mate en op verschillende manieren bij aan een groene en gezonde stad en aan diverse andere opgaven uit de omgevingsvisie, zoals klimaatadaptatie. Het Bomenplan uit 2021 heeft tot doel om gezonde bomen zo lang te mogelijk te behouden, kap van bomen te vermijden, aanplant te stimuleren en een groene beschermde verbindende structuur te vormen. Het Bomenplan laat zien hoe wij zorgvuldig omgaan met ons groene kapitaal.

Het is een uitgangspunt om bestaande bomen zo veel mogelijk te behouden. De bomen langs de lanen zijn vrij fors en moeten behouden blijven. Bij bouwen in de buurt van de bomen moet de grens van de kruin worden aanhouden.

Er is een boom effectrapportage opgesteld door een extern bureau. De conclusies hieruit zijn meegenomen in de stedenbouwkundige uitwerking en zijn een harde eis.

4.9. Water

De duikers in het gebied zijn een paar jaar geleden verdubbeld. Daardoor is de doorstroming met name bij de Weezenhof een stuk beter geworden. Op de duikers ligt een nieuw terras, nog aangelegd door het voormalig zorgcentrum. Op de duikers mag niet gebouwd worden. De betreffende duikers tussen de watergangen parallel aan de Van Boetbergweg en de Van Apelterenweg liggen overigens op een suboptimale plek. Het is een wens om de duiker bovengronds te halen, omdat dit de waterkwaliteit verbetert en problemen met de waterafvoer in de toekomst voorkomt. De watergangen hebben nu voldoende capaciteit. Voor verandering van de watergangen is een vergunning nodig van het Waterschap. Als meer verharding op de locatie wordt toegepast moet opnieuw berekend worden of de capaciteit van de watergangen voldoende is.

Een vrij toegankelijke strook van 6 meter aan 1 kant is nodig bij de watergangen. Een fietspad, een wandelpad en af en toe bomen zijn geen probleem als de watergang maar bereikbaar is.

De afwatering van het hemelwater (regen) moet verder onderzocht worden door Woonzorg Nederland. Voor Dukenburg hebben we de ambitie om van een gescheiden stelsel naar een duurzaam gescheiden stelsel overgaan bij nieuwe ontwikkelingen. Een duurzaam gescheiden stelsel betekent dat het hemelwater via een bodempassage naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd.

4.10. Afval

Ook op het gebied van het aanbieden van huisafval zijn vaste richtlijnen. De Dar heeft een notitie opgesteld waarin de eisen staan voor afvalvoorzieningen bij hoogbouw. Dit betekent dat er een in pandige afvalopslag moet komen.

Binnen de woonvorm van het beschut wonen is het ook denkbaar dat het aanbieden van het afval bedrijfsmatig plaatsvindt. Ook hiervoor zullen in pandig voorzieningen getroffen dienen te worden.

5. Milieu- en Geluidsaspecten

In dit hoofdstuk worden diverse milieu- en hinderaspecten op hoofdlijnen behandeld. Toetsing op het niveau van aandachtspunten en onmogelijkheden is in dit stadium voldoende. Achterliggende informatie is beschikbaar.

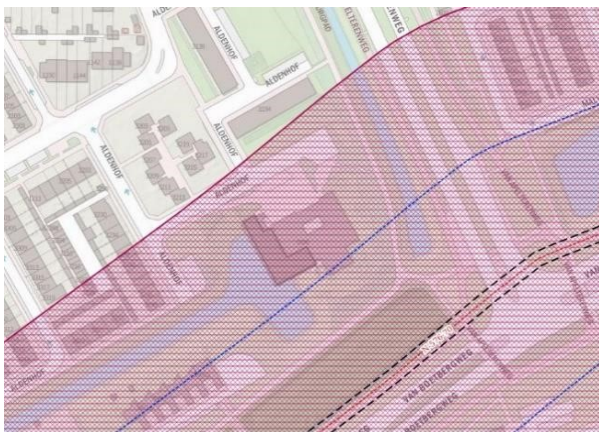
5.1. Bedrijvigheid en milieuzonering

Er zijn geen inrichtingen in de omgeving met een richtafstand tot over het plangebied. Dus hier zijn geen belemmeringen.

5.2. Externe veiligheid

De enige relevante risicobron in de omgeving is de nabijgelegen gasbuisleiding (zie kaart 10.) De 100% lethaalgrens (blauwe lijn) ligt voor een klein deel over het plangebied en het invloedsgebied (rood) over de helft van het plangebied. Volgens het beleid van Nijmegen geldt een ‘nee, tenzij’ voor woningen en/of 24-zorg objecten in de 100% lethaal contour.

Het is gewenst om wonen (kwetsbare objecten) en ‘wonen met 24-uurs zorg’ (zeer kwetsbare objecten) zo veel mogelijk te vermijden in de 100% lethaal contour (blauwe contour). Het omschakelen van verpleegtehuis naar woningen is vooruitgang voor de externe veiligheid omdat de zelfredzaamheid in geval van incident dan aanmerkelijk vooruitgaat. Dit kan helpen in de verantwoording. Rekenen is waarschijnlijk niet nodig.



Kaart 10: Risicogebieden

5.3. Luchtkwaliteit

Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Omgevingswet. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw naar woningen en zorgwoningen. Onder andere omdat het om de vervanging van bestaande bebouwing gaat zal ten opzichte van de bestaande bestemming het aantal voertuigen geen toename van meer dan 3% veroorzaken. Ook zijn de jaargemiddelde concentraties in het gebied dermate laag dat de huidige wettelijke grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ als gevolg van het totale plan niet overschreden worden. Het plan is daarom NIBM en hoeft niet verder getoetst te worden

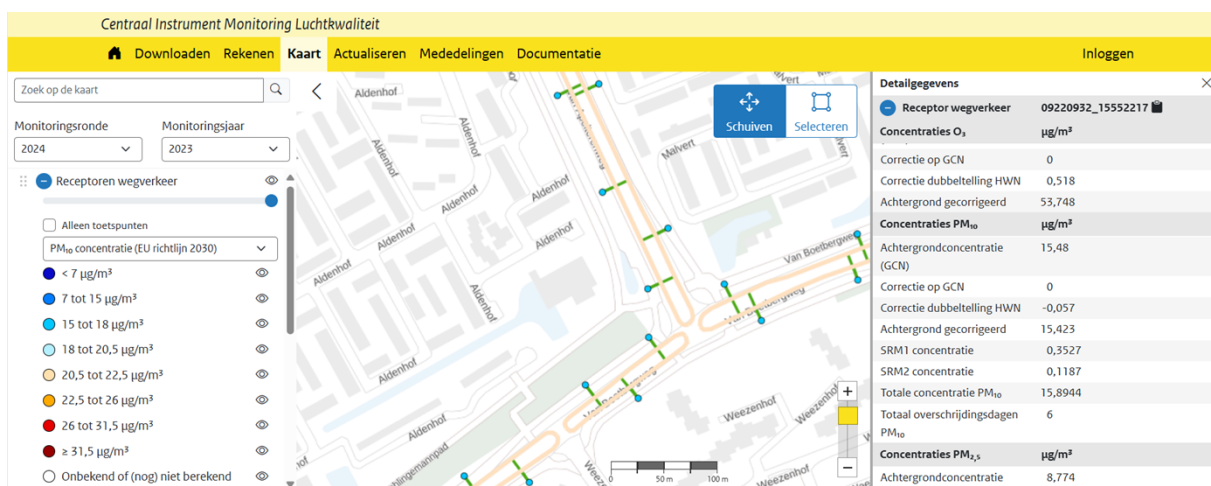
Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het

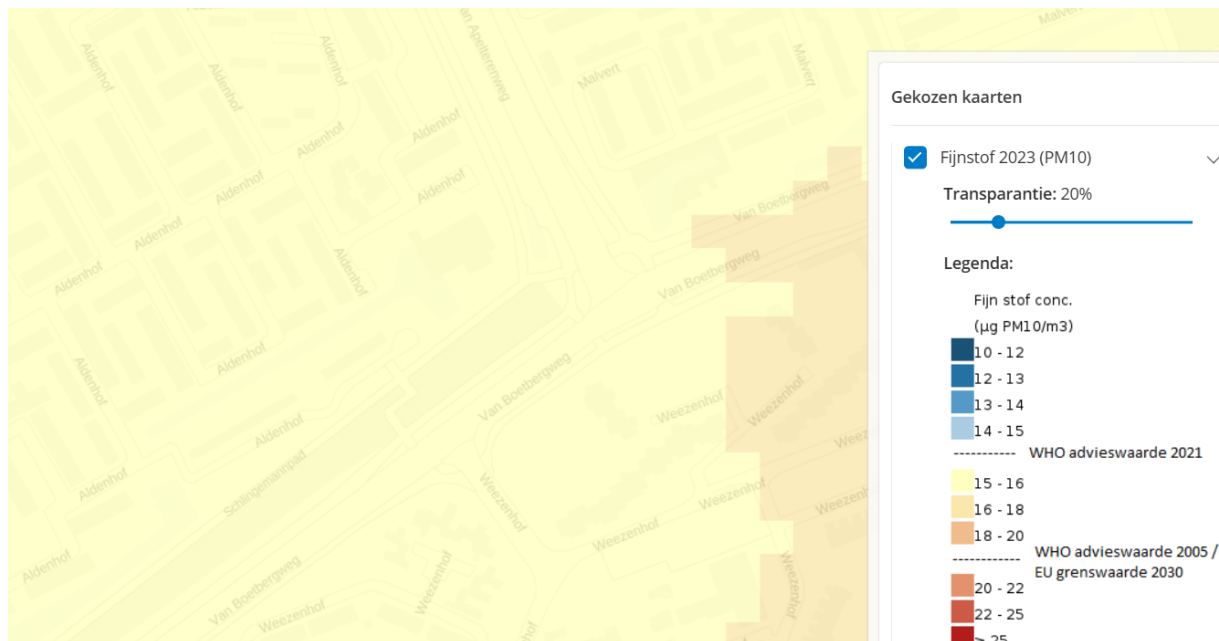
besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien. Normale woningen horen volgens de GGD-afstandsnormen niet in deze uitzondering thuis en zijn ook een gevoelige bestemming.

Het gemeentelijk beleid schrijft voort dat we voor gevoelige bestemmingen de GGD-afstandsnormen hanteren. Dit is vastgesteld in maatregel 21 van het Uitvoeringsprogramma 'Op weg naar een gezonde luchtkwaliteit 2020-2030'. Het plangebied ligt aan een drukke weg (van meer dan 10.000 mvt/etmaal) en bevat een gevoelige bestemming. De bestaande bebouwing ligt echter op meer dan 50 meter van de betreffende wegen. Op basis van de landelijke GGD-afstandsnormen wordt geadviseerd in het nieuwe plan een minimale afstand van 25 meter van de wegen aan te houden. Hierdoor voldoet het plan aan de GGD-afstandsnormen en daarmee aan ons vastgestelde beleid. Hierdoor zijn er momenteel geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit.

Ter hoogte van de planlocatie zijn de jaargemiddelde concentraties fijnstof volgens het CIMLK onder de (max. 16 µg/m³ fijnstof). Dit betekent dat ze niet hoger dan de huidige wettelijke grenswaarden (tot 40 µg/m³ fijnstof). Ook liggen ze onder de nieuwe EU-grenswaarden luchtkwaliteit die in 2030 in werking treden (20 µg/m³)

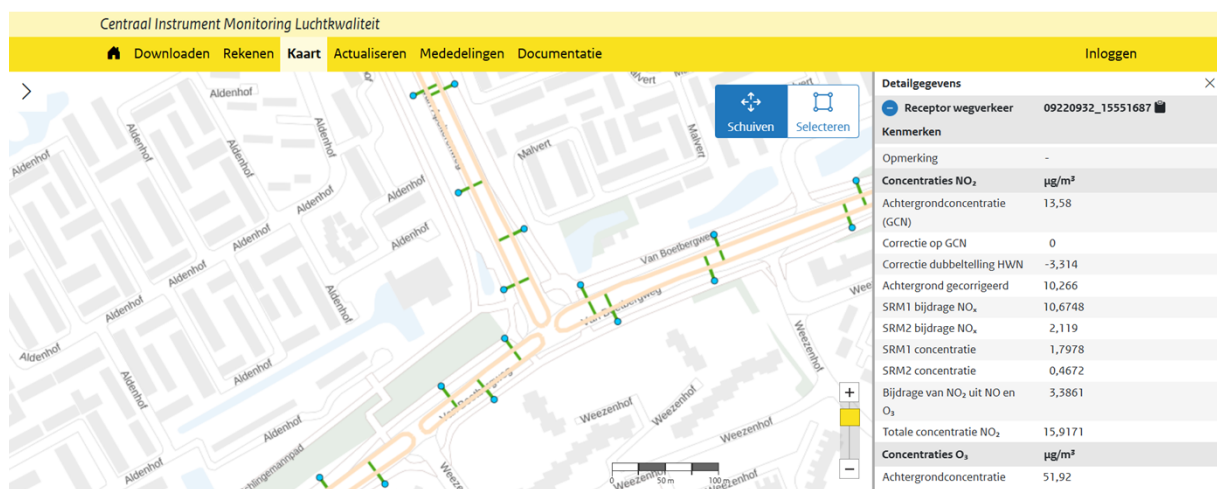


Figuur 3. PM₁₀ kaart CIMLK

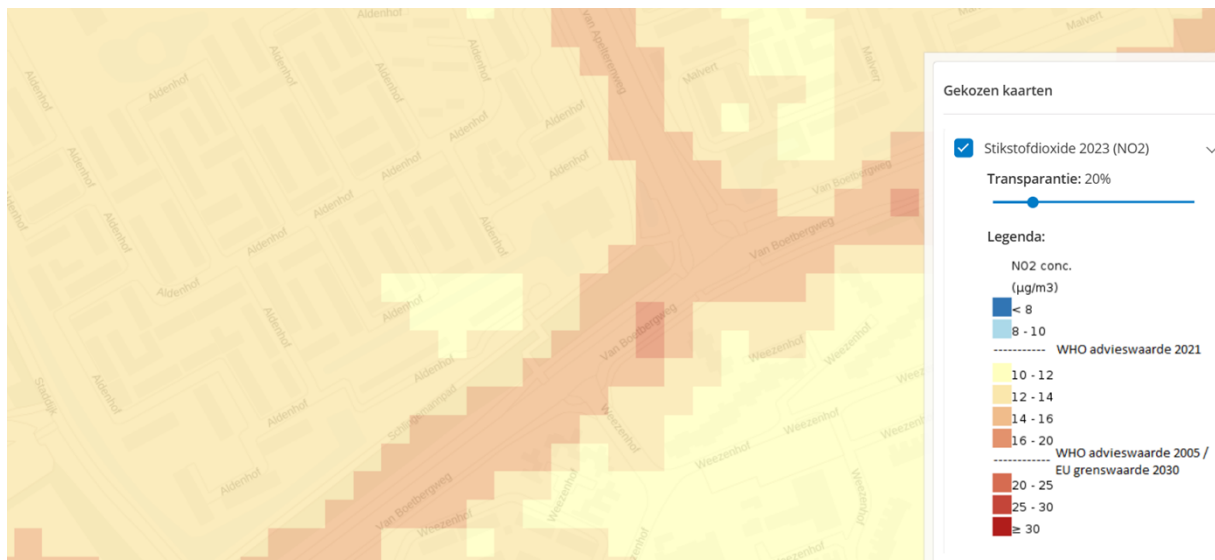


Figuur 4. PM 10 kaart 2023 Atlas Leefomgeving

Op onderstaande kaart zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ weergegeven (zie nieuwste kaart CIMLK). De waarden liggen onder de huidige wettelijk voorgeschreven grenswaarden (40 µg/m³). Ook liggen ze onder de nieuwe EU-grenswaarden luchtkwaliteit die per 2030 in werking treden (20 µg/m³).



Figuur 5. NO₂ kaart CIMLK



Figuur 6. NO2 kaart Atlas leefomgeving

5.4. Natuurwetgeving en stikstofdepositie

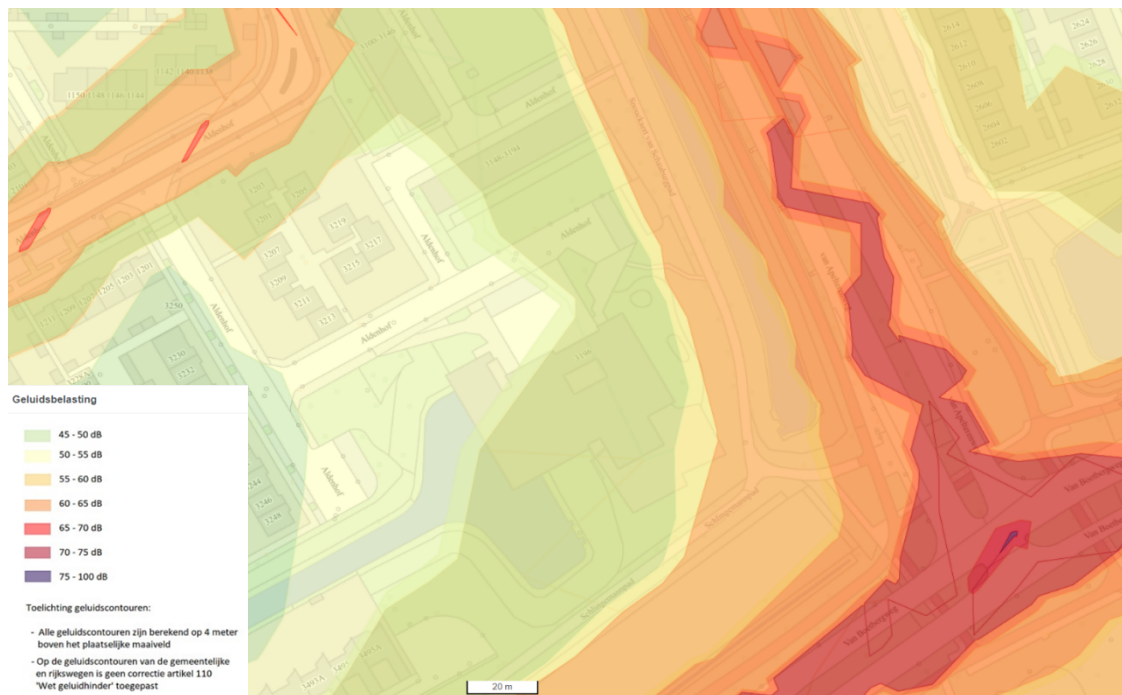
De omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit (artikel 5.7 Omgevingswet) is van toepassing ter bescherming van Natura 2000-gebieden. Plannen zullen aan deze wet moeten voldoen. Effecten op Natura 2000 kunnen bestaan uit (o.a.) geluid, stikstof, licht en trillingen. Als er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarde (van 0,005 mol/ha/jaar) voor stikstofdepositie, dient een vergunningaanvraag bij de Provincie te worden ingediend.

5.5. Wegverkeerslawaaï

Het hele gebied ligt binnen de geluidzones van verschillende wegen. Het hele gebied is geluid belast en dit betekent dat bij het inrichten van het terrein en het ontwerp van de gebouwen rekening gehouden moet worden met de geluidbelasting van de wegen.

Omdat het plan onder de Omgevingswet wordt ontwikkeld en er nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk worden gemaakt moet er een omgevingsvergunning voor overschrijden van de standaardwaarde geluid worden afgegeven.

Aan deze vergunning kunnen ook indieningseisen verbonden. Alle woningen met een geluidsbelasting van meer dan 48 dB (wordt per weg beoordeeld) moeten een geluidluwe zijde hebben en de buitenruimte moet aan deze zijde liggen. Vanaf 53 dB moet ook minimaal 1 slaapkamer aan de geluidluwe zijde liggen.



Figuur 7 Geluidsbelasting op het plangebied

5.6. Ontplofbare Oorlogsresten

Het gebied is niet verdacht op ontplofbare oorlogsresten. Er is verder geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel geldt het protocol "toevalsvondst van een explosief".

5.7. Bodemkwaliteit

De Doekenborg ligt op het oude rivierterras. Kenmerkend voor het gebied is de lage ligging aan de voet van de stuwwal, tussen Maas Waal kanaal en Staddijk (snelweg). Het Maas Waal kanaal is mede daarom in dit gebied aangelegd. In de zandige ondergrond is het geulenpatroon van de rivieren (Maas en Rijn) uit een ver verleden nog aanwezig. Deze zijn later opgevuld met sedimentatie materiaal door de zich dieper insnijdende Maas. De jongere bodem is nogal kleiig en daardoor zeer slecht doorlatend, de zandige ondergrond is juist goed doorlatend. Er is een ondiepe grondwaterstand met beheerst oppervlaktewaterpeil (polder), met ondiepe kwel vanuit kanaal. De terrassen in het Rijk van Nijmegen liggen relatief laag ten opzichte van de omgeving. Daardoor werden de terrassen voornamelijk gebruikt als natbos, grasland of akkers. Dit in tegenstelling tot de hoger gelegen terrassen stroomopwaarts, die werden veelal gebruikt voor bewoning.

Geadviseerd wordt deze ontstaansgeschiedenis te gebruiken voor de inrichting. Er is nu een water op het terrein aanwezig. Wellicht is daar iets meer mee te doen in de inrichting, maar dan moet wel gelet worden op welke ondergrond de watergeulen worden aangelegd.

Qua bodemverontreiniging is er niets bekend. Gezien het gebruik verwachten we dat ook niet. Bij nieuwbouw op de locatie moet een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) worden uitgevoerd (conform NEN 5740 en NEN 5707). In de omgeving van de planlocatie zijn enkele bodemonderzoeken bekend. Deze zijn behoorlijk gedateerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat we mogen verwachten dat de bodem op de planlocatie hoogstens licht verontreinigd is.

Er zijn geen grond of grondwaterverontreinigingen nabij de locatie bekend die van invloed kunnen zijn op herontwikkeling van de locatie (denk bijvoorbeeld aan aantrekken verontreiniging bij grondwaterbemaling).

6. Conclusie en vervolg

De ambities voor de locatie de Doekenborg zijn nu helder. In dit hoofdstuk wordt nog enkele korte concluderende opmerkingen gemaakt en wordt ingegaan op het vervolg.

6.1. Kansrijke locatie voor ontwikkeling

De locatie is kansrijk voor ontwikkeling. Met de ontwikkeling van de Doekenborg kunnen we werken aan de vier opgaven uit de omgevingsvisie en bijdragen aan het tekort aan passende woonruimte in de stad en in het stadsdeel Dukenburg. In het bijzonder draagt de ontwikkeling bij aan de volgende uitgangspunten van de omgevingsvisie:

Sociale en gezonde stad

We zetten in op een groene en gezonde omgeving waar ruimte is voor een zorggeschikte woonvorm voor ouderen met sociale huurwoningen en beschikbaarheid tot VPT. Daarnaast wordt ingezet op woningen in het betaalbare- en middensegment.

Aantrekkelijke stad

De Doekenborg is nu een leegstaand gebouw. Met de transformatie kan gezorgd worden voor een verbetering van de hele omgeving. De transformatie biedt daarbij kansen om in te zetten op een aantrekkelijk woonmilieu.

6.2. Vervolg

Met dit ambitiedocument heeft de gemeente Nijmegen de verschillende gemeentelijke ambities voor deze locatie beschreven. Deze ambities zijn het uitgangspunt voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de locatie en bieden handvatten voor de benodigde ruimtelijke procedure.

Bijlage: definities

Sociale huurwoning: woning met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 1 januari 2025).

Middenhuurwoning: woning met een huurprijs die hoger is dan € 900,07 (minstens 144 punten) maar niet hoger is dan € 1.184,82 (maximaal 186 punten) prijspeil 1 januari 2025.

ZZP: zorgzwaartepakketten (zorgprofielen) zijn een onderdeel van de Wlz. Mensen die ‘zorg met verblijf’ nodig hebben krijgen een zorgzwaartepakket. Een zorgzwaartepakket is een hoeveelheid zorg die past bij de zorgbehoefte ofwel de zorgzwaarte.

Rolstoelgeschikte woonruimte: Woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2 van de [huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024](#).

Levensloopgeschikte woning: een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke aanpassingen en minimale kans op ongevallen. Dit is gelijk aan de richtlijnen voor een levensloopgeschikte woonruimte zoals omschreven in bijlage 2 van de [huisvestingsverordening Nijmegen 2024](#).

Geclusterd wonen: ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal vijf) waar zelfstandig wonen mét een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting in de nabijheid (pantoffelafstand – 200 meter) (Bron: onderzoek RIGO i.o.v. ministeries BZK en VWS). Ontmoeting moet vanuit de woongemeenschap worden gefaciliteerd. Voor de wooneenheden gelden de richtlijnen voor levensloopgeschikt zoals beschreven in bijlage 2 van de [huisvestingsverordening](#).

Zorggeschikte woningen: geclusterde zelfstandige woningen met inpandige ruimte voor ontmoeten, waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn toegankelijk en hebben voorzieningen waardoor verpleegzorg geboden kan worden. Hiervoor gelden de richtlijnen voor rolstoelgeschikte woonruimten als omschreven in bijlage 2 van de [huisvestingsverordening Nijmegen 2024](#).

Gemeenschapsvorming: het natuurlijke proces waarbij mensen zelf gemeenschappen vormen door hun dagelijkse interacties en gedeelde ervaringen. Gericht op het organisch laten groeien van een gemeenschap door middel van de interacties, relaties en gedeelde ervaringen. De gemeente wil inzetten op het stimuleren van natuurlijke processen waarbij de gemeenschap zichzelf vormt en ontwikkelt door activiteiten en betrokkenheid.