

de waalboog

zo thuis als  
maar kan

# Thuis bij De Waalboog

Een passend vervolg  
van uw leven



# De Waalboog biedt.....

- Specialistische ouderenzorg (complexe zorgvragen)
- Woonlocaties, dagbehandeling en zorg thuis
- Persoonsgerichte zorg....een passend vervolg
- Zinvolle dagbesteding
- Professioneel support zodat mensen langer thuis wonen



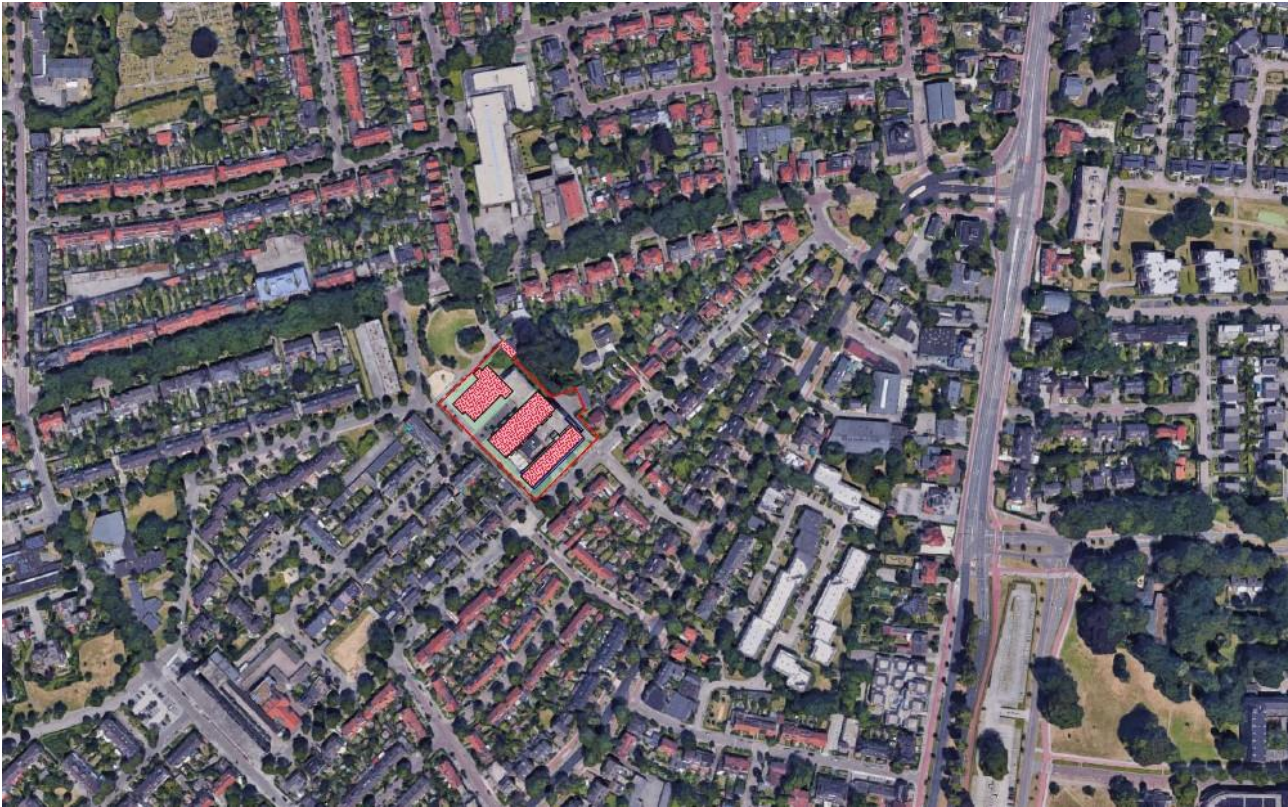
# Onze aanbod voor de wijk.....

- Levensloopbestendige woning; gepaste woonomgeving én zorg
- In de wijk bereikbare zorg- en welzijnsvoorzieningen
- Oud worden in de voor u bekende wijk
- Mensen in verbinding met de wijk (tegen vereenzaming)
- Specialistische zorg thuis én op locatie (beschermd wonen)





# Ligging plangebied



# Ontwerp gebouw

- Gebouw A:
  - Waalboog
  - 41 zorgeenheden
  - Dementie/somatiek
- Gebouw B&C:
  - 111 wooneenheden
  - Huur/vrijesector
- Parkeren op eigen terrein





# Schetsontwerp

A

B

C









**B**

**C**



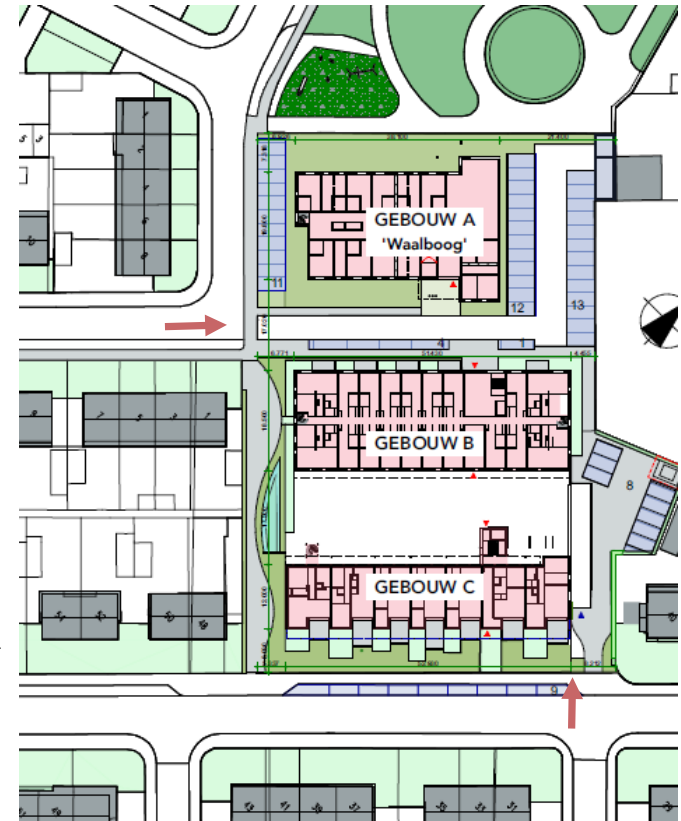
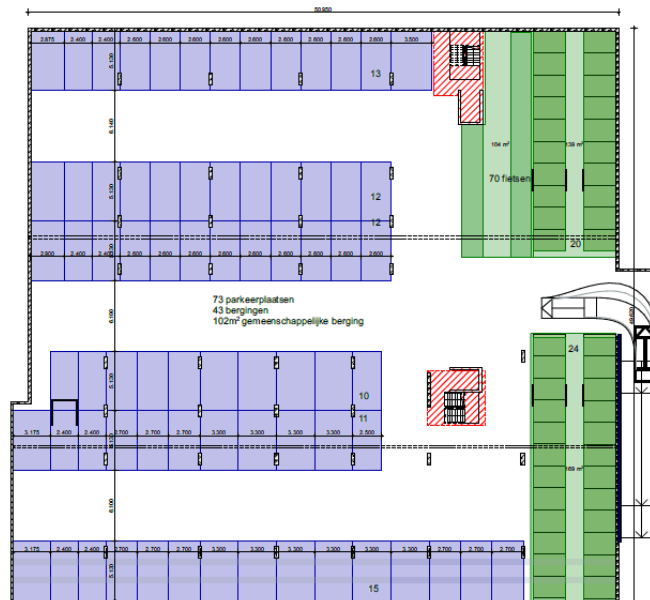






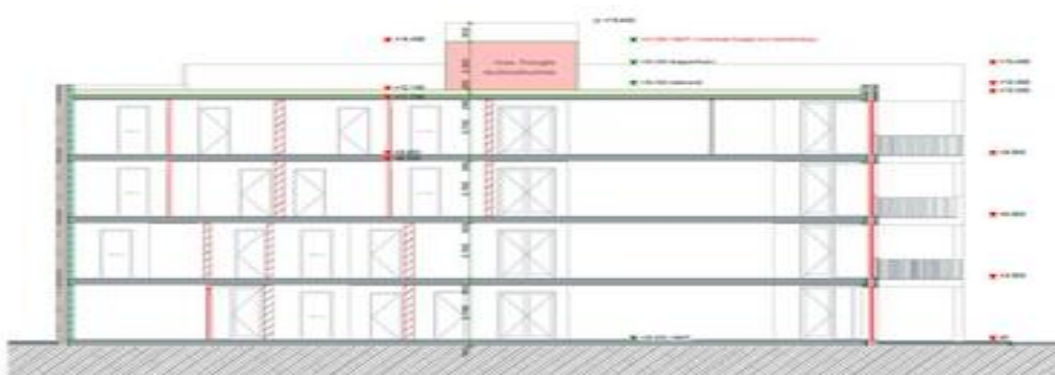
# Parkeren

- Parkeren op eigen terrein:
  - Parkeerplaatsen in de kelder
  - En deels op maaiveld
- Fietsen en bergingen in de kelder
- Ontsluiting
  - Vossenlaan
  - Dingostraat
- Inrit/kruising
  - Aanpassen



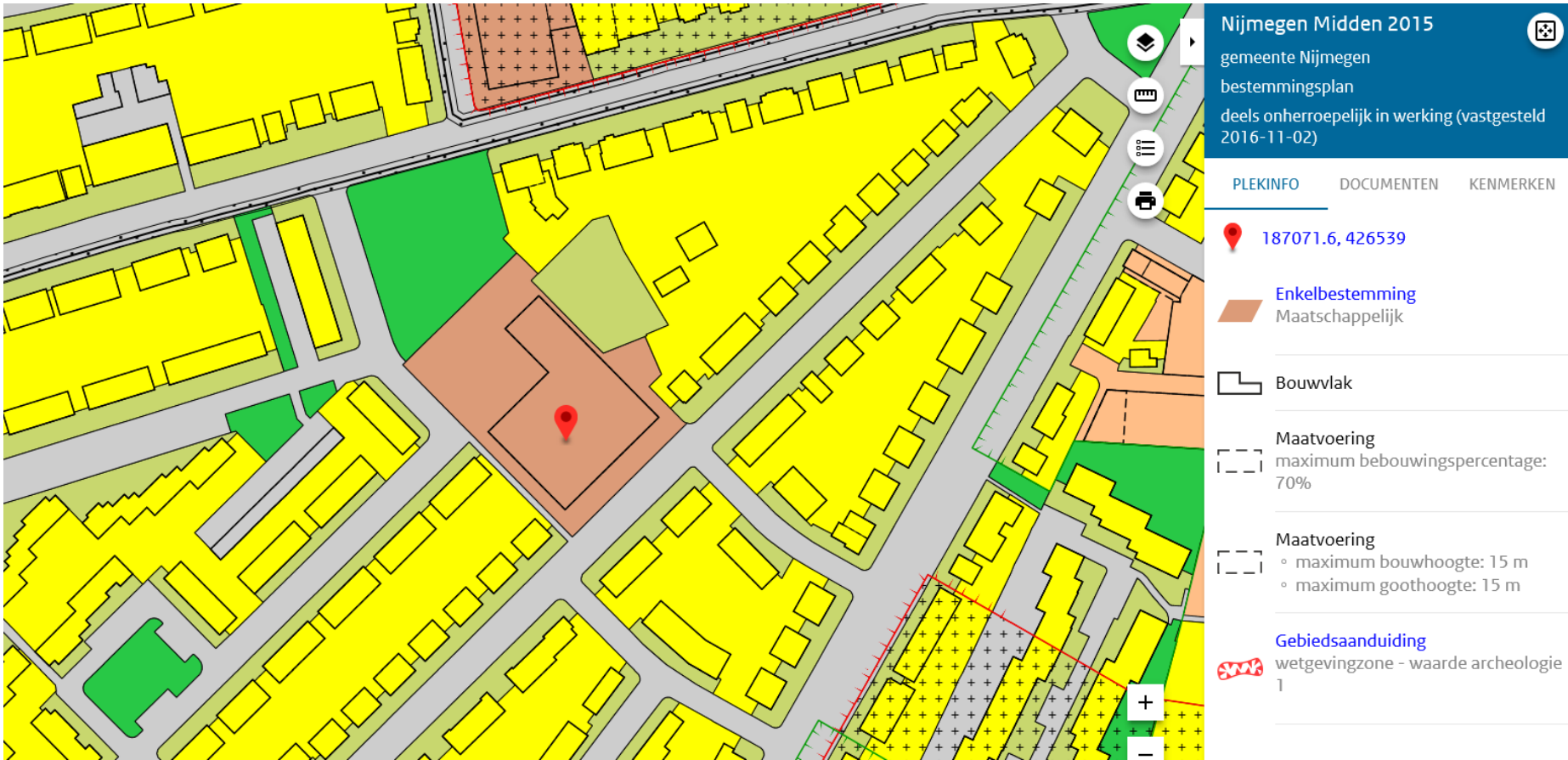
# Molen biotoop

- Molenbiotoop St. Anna molen wordt gerespecteerd
  - Formule:
    - Hoogte bebouwing vanaf maaiveld 11,09m
    - Maaiveld molen is 30,30
    - = 41,39m + NAP
  - Gebouwen dakrand 12,5m
  - Technische installaties max 14,4m = 41,3m + NAP



Formule	
$H = X/n + cz$	
Constanten	
H = hoogte obstakel	
X = afstand obstakel tot molen	
n = 50 voor gesloten gebied	
c = constante = 0,2	
z = askophoogte molen	
Waarden	
X	330
n	50
c	0,2
z	= $9,2 + (26,50/2) = 22,45$ m + N.A.P.
N.A.P. maaiveld molen	30,30 m + N.A.P.
Berekening	
$H = X/n + cz$ (vanaf maaiveld van de molen)	11,09 m
$H = X/n + cz (+ NAP)$	Maximaal toegestane bouwhoogte 41,39 m + N.A.P.

# Huidig Bestemmingsplan



Nijmegen Midden 2015  
gemeente Nijmegen  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2016-11-02)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

187071.6, 426539

**Enkelbestemming**  
Maatschappelijk

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum bebouwingspercentage: 70%

Maatvoering  
◦ maximum bouwhoogte: 15 m  
◦ maximum goothoogte: 15 m

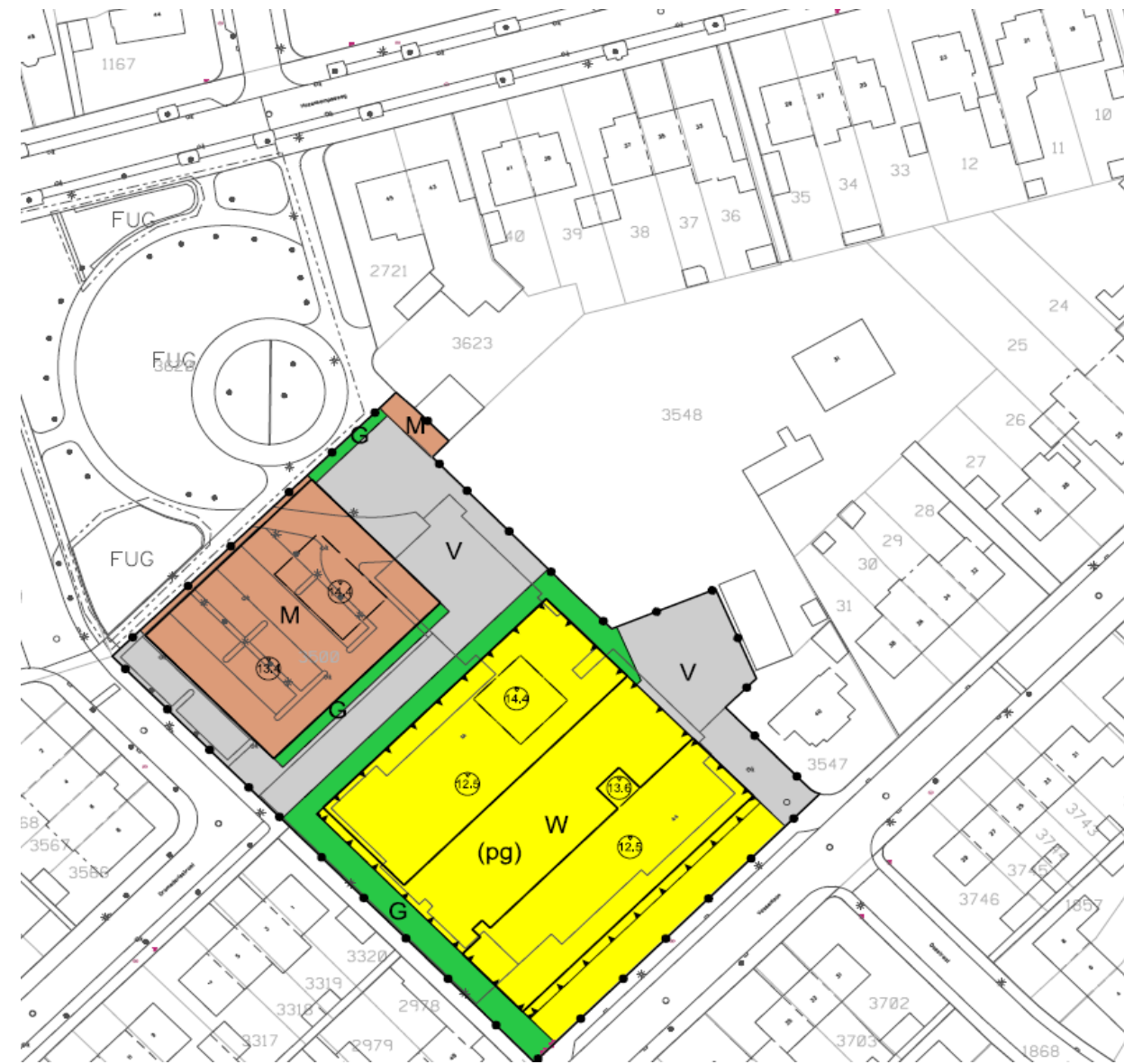
**Gebiedsaanduiding**  
wetgevingzone - waarde archeologie 1

+

-



# Nieuw Ontwerp Bestemmingsplan



## Legenda

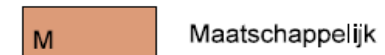


Plangebied

## Bestemmingen



Groen



Maatschappelijk

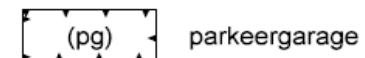


Verkeer



Wonen

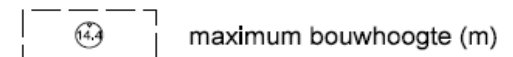
## Aanduidingen



parkeergarage

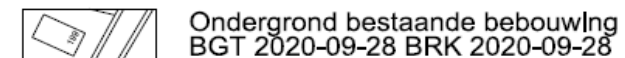


bouwvlak



maximum bouwhoogte (m)

## Algemeen



Ondergrond bestaande bebouwing  
BGT 2020-09-28 BRK 2020-09-28

# Uitgangspunten

- Aanvullende onderzoeken uitgevoerd
  - Bijgevoegd als onderbouwing bij het bestemmingsplan:  
(flora&fauna, archeologie, bodemkwaliteit, stikstofdepositie enz...)
- Functie
  - Van Maatschappelijk naar Wonen (en Maatschappelijk)
- Afmetingen / hoogte =
  - Maximaal gebouwhoogte 12,5 meter (14,4 meter bij installaties).
    - Nu 15 meter in huidige bestemmingsplan toegestaan
- Parkeren en ontsluiting
  - Ontsluiting via Dingostraat/Hazenkampseweg (gebouw A/Waalboog).
  - Gebouw B en C via de Vossenlaan
  - Parkeren op eigen terrein: Parkeren onder gebouw B/C. Maaiveld parkeren voor A

# Informatie

- **Ter visie (6 weken)**

- Van donderdag 18 maart t/m woensdag 28 april 2021

- **Zienswijzen**

Gemeenteraad Nijmegen

t.a.v. de afdeling Stadsrealisatie (bureau SR30)

Postbus 9105

6500 HG NIJMEGEN

Of via <https://www.nijmegen.nl> (zoek op 'bestemmingsplan')

*Inloggen met DigiD - of voor bedrijven met eHerkenning - is hierbij verplicht.*

- **Plan in te zien**

- Informatiebalie in de Stadswinkel, Mariënborg 30 in Nijmegen
- Het digitale bestemmingsplan is vanaf donderdag 18 maart 2021 op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) in te zien:

Als u op 'plannen zoeken' klikt, kunt u daar op adres of door middel van het invoeren van het plan ID nummer, het bestemmingsplan vinden. Plan ID nummer:

NL.IMRO.0268.BPa2007-ON01

- Deze presentie wordt opgenomen en is terug te vinden:

<https://nijmegen.mijnwijkplan.nl>



# Vervolg en planning

- Beantwoorden van de zienswijzen (zienswijzennota):
  - Mei – juli 2021
- Bestemmingsplan + zienswijzennota naar college van Burgemeester en wethouders
  - Juli – begin september 2021
- Vaststellen door de gemeenteraad
  - Najaar 2021
- Mogelijkheid beroep voor belanghebbende (Raad van State)
  - PM
- Omgevingsvergunning
  - Najaar 2021
- Start sloop: begin 2022
- Oplevering: eind 2023?