



**Informatieavond
Ambitiedocument St. Jozefklooster**

8 juli 2021 19.30u – 21.00u

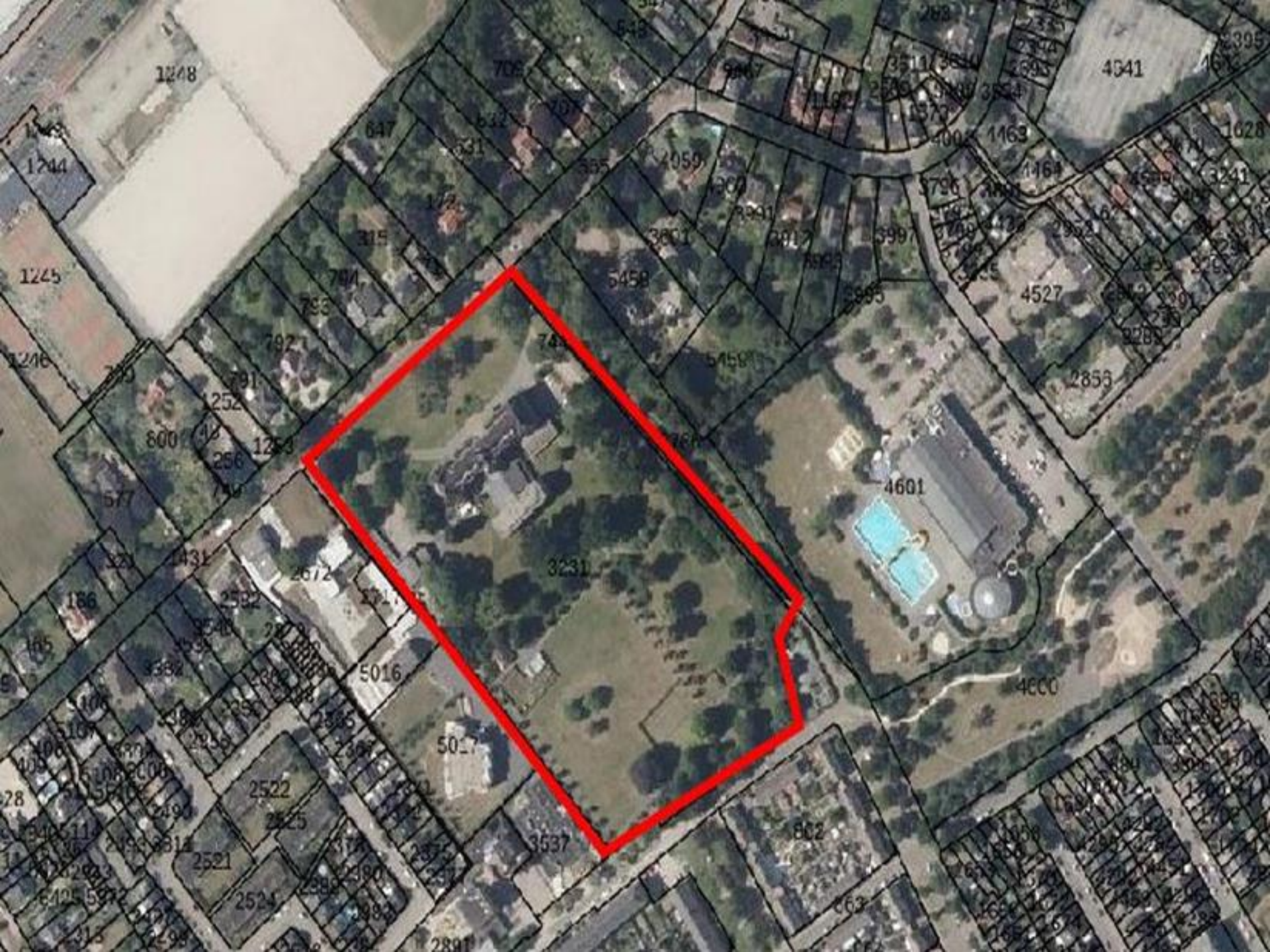
Programma

- Opening
- Kort voorstellen en huishoudelijke mededelingen
- Proces tot nu toe
- Inhoud Ambitiedocument St. Jozefklooster
- Hoe nu verder?
- Afsluiting



Proces tot nu toe

- Waalboog verkoopt St. Jozefklooster aan ontwikkelaar NVC
→ *Het St. Jozefklooster voldoet niet meer aan de eisen voor de zorgverlening*
- Waalboog wil zorg blijven verlenen in en voor de buurt
→ *Wens nieuwbouw in de tuin van het St. Jozefklooster*
- Ontwikkelaar deelt ideeën voor herontwikkeling met gemeente
→ *Eerste positieve toets in initiatievenoverleg leidt tot opstellen ambitiedocument*
- Buurt betrekken bij opstellen ambitiedocument via Dorpsbelang Hees
→ Gemeente wil dat iedereen de mogelijkheid krijgt om mee te doen
- Informatieavond voor meedenkers aanleveren ambities
- Meedenkers delen ambities met gemeente
- Gemeente deelt integrale ambities tijdens informatieavond op 8 juli 2021



1248

4941

1744

1245

1246

800

186

106

2490

2521

647

315

793

797

1253

2672

2532

5016

2522

2524

705

631

704

791

1252

256

2672

2532

5016

2522

2524

4059

3801

5458

745

1253

3231

2532

5016

5017

3537

9867

1059

3801

5458

745

1253

3231

2532

5016

5017

3537

3511

1163

3997

3995

4601

4601

4601

4601

4601

4601

4601

4601

1163

3997

3995

4601

4601

4601

4601

4601

4601

4601

4601

3395

1628

3241

2952

2853

4601

4601

4601

4601

4601

4601

4601



Een greep uit de ambities van de meedenkers

- Dorpse karakter
- Integrale visie
- Verbinding Park West, het Planeten- en Kometenpark
- Groen niet opofferen voor bebouwing (groene long en buffer)
- Plan aanleveren verkeersveiligheid, -druk en ontsluiting
- Tuin openen voor de buurt
- Monumentale status St. Jozefklooster (en tuin)
- Ecologische waarde
- Biodiversiteit
- Ondergronds parkeren
- Beperken bouwhoogte: 7 is te hoog!
- Combinatie van woningen

Wat is een ambitiedocument?

Algemene beleidskaders & visies

- Omgevingsvisie 20-40:
 - *Compacte dynamische stad*
 - *Groene, gezonde stad*
 - *Duurzaamheid mobiliteit*
 - *Energieopgave*
 - *Participatie*
- Woningtekort / zorg
 - *Woondeal*
 - *Verdichten*
- Sectorale beleidskaders
 - *Cultuurhistorie, verkeer, archeologie, groen, wonen, stedenbouw (niet uitputtend)*



Stedenbouw

- Kwaliteit van Hees staat voorop
- Herkenbare voormalige dorpskern met oude wegen, statige panden en een aantrekkelijke groenstructuur
- Verbinden van aan elkaar gesloten groene ruimten
- Bebouwing in hele tuinzone zorgt voor ongewenste dwarsverbinding binnen de “groene long”
- Bebouwing alleen acceptabel wanneer zorgvuldig wordt gekeken naar de locatie voor toevoeging en een meerwaarde voor de wijk ontstaat

Stedenbouw (2)

- Passende bebouwing als entiteit of ensemble van gebouwen ondergeschikt aan klooster
- Rekening houdend met historie en omgeving
- Bestaande kwaliteiten intact laten en waar mogelijk beschermen
- Tuin als privé en toegankelijk voor omgeving
- Zoekgebied bebouwing centraal en clusteren met parkeren en bereikbaarheid
- Samenhang en vormgeving open en gesloten tuindelen → wel herkenbaar
- Hoogte van de bebouwing
- Het groene raamwerk
- Inpassing van parkeren

Wonen

Woonbeleid: Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

- Gemengde / mix op maat (type en woonvormen)
- Wonen met zorg → planningskader wonen en zorg ouderen 2017 (kleinschalig wonen in de wijk voor ouderen)
- Zorg Waalboog blijven behouden op terrein St. Jozefklooster
- Woningbouwprogramma
 - Sociaal
 - Vrije sector

Mobiliteit

Mobiliteitsbeleid: Ambitiedocument mobiliteit en de parkeernota

→ Inzetten op bewuste en duurzame vervoerswijze

- Parkeerbeleid 'Parkeren in Nijmegen 2020-2030'

- *Alternatieven en innovatie stimuleren*

- *Passend bij het woonprogramma / conform parkeernota*

- *Zo min mogelijk blik op maaiveld*

- *Inpandige drempelloze fietsenstallingen*

- Verkeersonderzoek (incl. tellingen)

- *Bestaande en nieuwe situatie*

- Ontsluiting van het gebied

- *Via huidige in- en uitrit Kerkstraat*

- *Zijde aan Johan van Campenstraat*

Cultuurhistorie en archeologie

- Klooster, koetshuis, tuinmuur en kloostertuin gemeentelijk monument
- Tuin- en bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling vereist
- Geschiedenis klooster
- Cultuurhistorische waarde
- Geen bebouwing in voortuin, groen moet dominant blijven, verbinding parktuin met groene plekken in omgeving
- Archeologie zoveel mogelijk te ontzien en streven naar behoud in situ →
Archeologisch onderzoek is vereist



Groen

- Omgevingsvisie: natuurparels
- Locatie St. Jozefklooster aangewezen als stapsteen (54 op de kaart)
- Zoveel mogelijk behoud bomen en twee monumentale bomen moeten behouden blijven
- Kwaliteit groene en blauwe netwerken
→ *Leefbaarheid mens en dier, biodiversiteit en klimaatadaptatie, gezondheid en bewegen*
- Groene verbindingroute voor langzaam verkeer
- Voorkomen van hittestress
- Quick scan natuur, boomeffectenrapportage vereist







Waardevolle groenstructuur / raamwerk

Integrale afweging



Waardevolle groenstructuur / raamwerk



Verkeersafwikkeling en padenstructuur



Zoekgebied bebouwing en relatie

Hoe nu verder?

- Vaststellen ambitiedocument door college B&W & openbaar maken (september 2021)
- Opleveren ambitiedocument ontwikkelaar
- Afweging eigenaar indienen plan dat past binnen ambitiedocument
- Aanvullende onderzoeken door eigenaar
- Buurt betrekken bij verdere planvorming door ontwikkelaar
- Afspraken formaliseren in overeenkomst (gemeente – ontwikkelaar)
- Bestemmingsplanprocedure voor wijziging bestemming (formele procedure)



Bedankt voor uw komst en tot ziens!