

# Ambitiedocument Kerkstraat St. Jozefklooster

21 september 2021 (definitief)





## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>1</b>
<b>1. Aanleiding</b>	<b>2</b>
1.1. Ligging in Nijmegen	2
1.2. Doel ambitiedocument	2
1.3. Ruimtelijke afbakening	2
1.4. Huidige mogelijkheden bestemmingsplan	3
1.5. Leeswijzer	4
<b>2. Algemeen kader</b>	<b>5</b>
2.1. Omgevingsvisie	5
2.2. Oplossen woningtekort	6
2.3. Participatie	6
<b>3. Ambities St. Jozefklooster</b>	<b>8</b>
3.1. Hees	8
3.2. Samenhang met de omgeving	8
3.3. Stedenbouw	8
3.4. Cultuurhistorie en archeologie	15
3.5. Wonen	18
3.6. Mobiliteit	20
3.7. Duurzaamheid	21
3.8. Klimaatadaptatie, water en natuurinclusief bouwen	21
3.9. Groen	21
3.10. Economisch programma	24
3.11. Afval en veiligheid	24
<b>4. Milieu en geluid</b>	<b>26</b>
4.1. Bedrijvigheid en milieuzonering	26
4.2. Externe veiligheid	26
4.3. Luchtkwaliteit	26
4.4. Natuurwetgeving/Stikstofdepositie	27
4.5. Wegverkeerslawaaai	27
4.6. Niet-gesprongen explosieven	27
4.7. Bodemkwaliteit	29
<b>5. Conclusie en vervolg</b>	<b>30</b>
5.1. Conclusie	30
5.2. Vervolg	30
<b>Bijlage: Prijscategorieën Nijmegen, prijspeil 2020</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage: Bijdragen en reacties</b>	<b>32</b>

## 1. Aanleiding

De eigenaar van het St. Jozefklooster en kloostertuin aan de Kerkstraat wil het voormalig klooster transformeren en aan de achterzijde woningbouw ontwikkelen. Hij heeft als initiatiefnemer de gemeente gevraagd wat mogelijk is. We hebben geadviseerd om een ambitiedocument op te stellen. Daarvoor is een concrete opdracht gekomen van de initiatiefnemer.

### 1.1. Ligging in Nijmegen

Onderstaande kaarten laten de globale ligging van de locatie in Nijmegen zien.



Kaart 1: Globale ligging van het St. Jozefklooster in Nijmegen



Kaart 2: Ligging in Nijmegen (indicatief)

### 1.2. Doel ambitiedocument

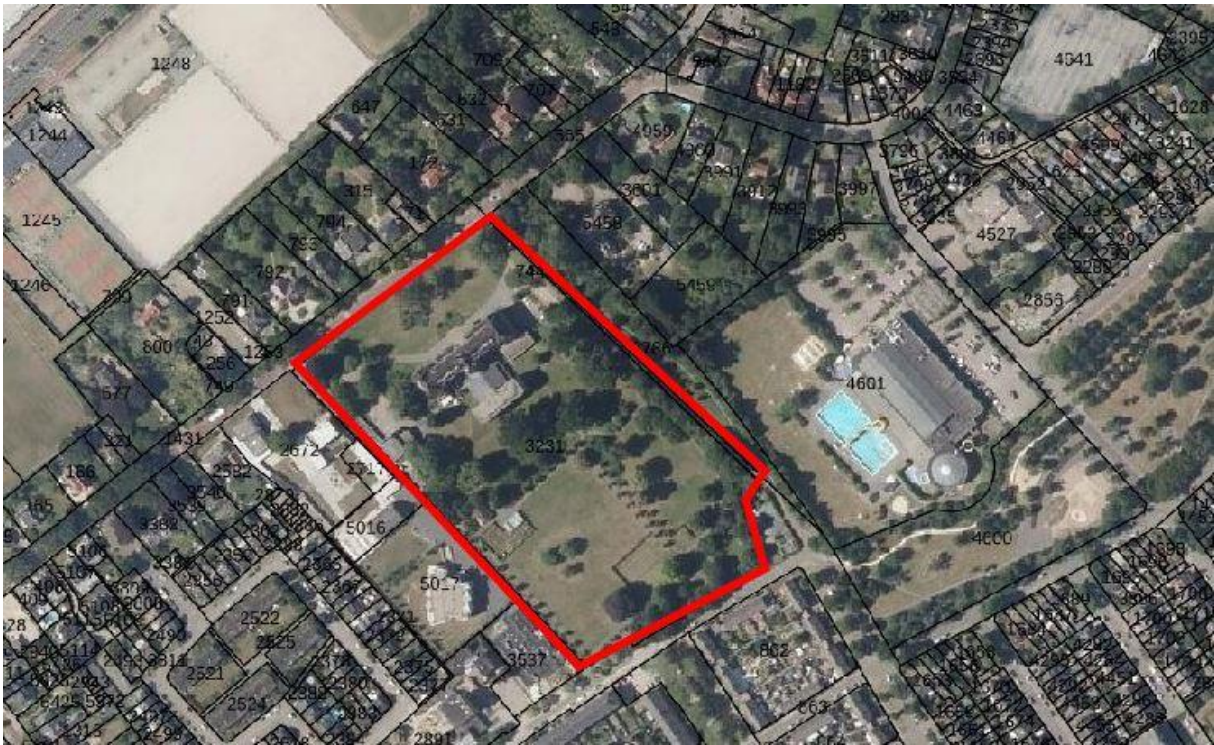
Het ambitiedocument is de eerste fase in een gebiedsontwikkeling. Na het ambitiedocument volgt het maken van een stedenbouwkundig ontwerp. Om een ontwikkeling uiteindelijk toe te staan is vaak een bestemmingsplanprocedure nodig.

Het doel van het ambitiedocument is het beschrijven van de ambities voor een nieuwe invulling van de locatie. Het ambitiedocument moet hierbij concrete handvatten bieden.

### 1.3. Ruimtelijke afbakening

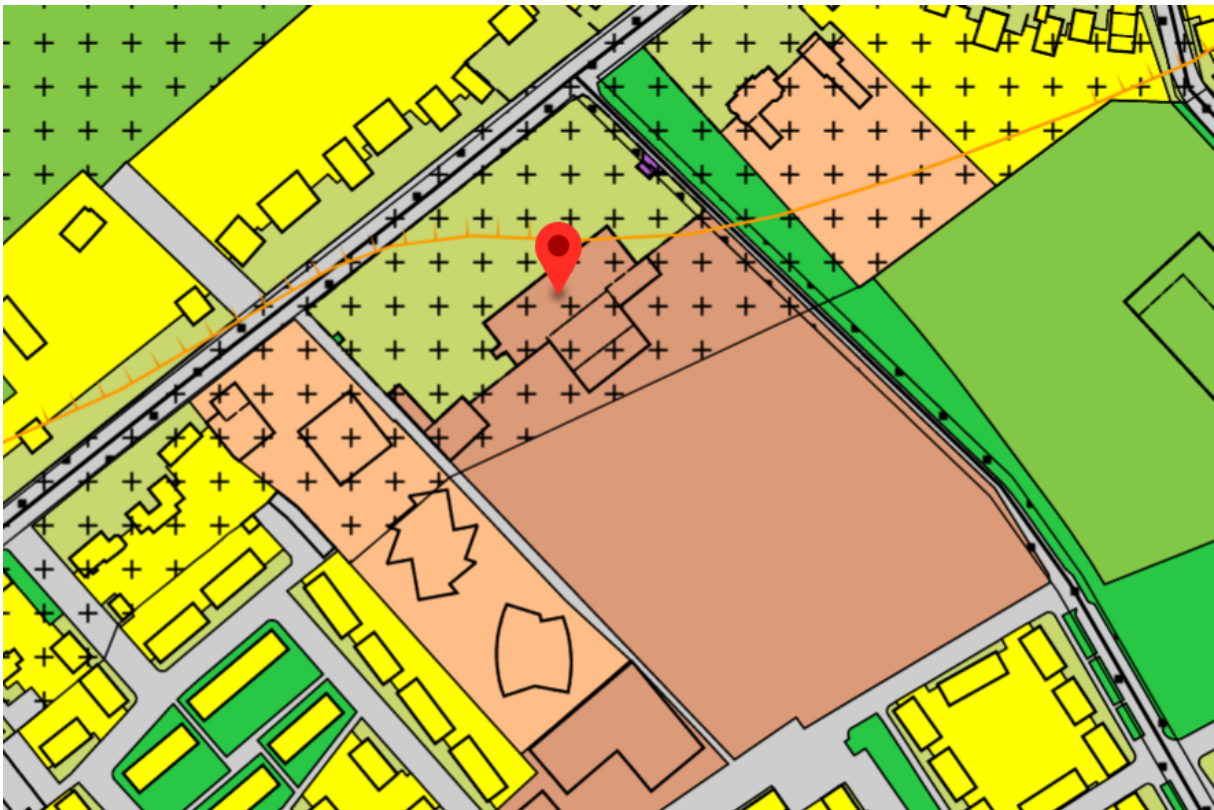
Onderstaande kaart geeft met een rode contour de ruimtelijke afbakening van het ambitiedocument weer. Het gebied binnen de rode contour laat zien waar de beoogde ontwikkeling plaats zal vinden. De ruimtelijke

afbakening is niet zwart-wit. De wisselwerking met de omliggende straten en andere ontwikkelingen in Hees zijn ook van belang voor de geformuleerde ambities.



Kaart 3: gebiedsafbakening

#### 1.4. Huidige mogelijkheden bestemmingsplan



Kaart 4: Uitsnede bestemmingsplan Nijmegen West

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan Nijmegen West. Daarnaast kent de gemeente Nijmegen een 'Facetbestemmingsplan Parkeren' en 'Facetbestemmingsplan Archeologie'. Voor de volledige tekst van het bestemmingsplan verwijzen we naar de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De locatie heeft de bestemming *maatschappelijk* (oranjebruin vlak) en de bestemming *tuin* (groen vlak). Om op de locatie *wonen* mogelijk te maken, is een bestemmingsplanwijziging nodig.

## **1.5. Leeswijzer**

Na deze inleiding volgen de kaders van het ambitiedocument. Deze hebben de volgende opbouw: ten eerste in hoofdstuk 2 het stedelijke niveau en vervolgens het stadsdeelniveau. Hoofdstuk 3 beschrijft het locatieniveau. In hoofdstuk 4 worden verschillende milieuaspecten belicht. Tot slot volgt in hoofdstuk 5 een tussentijdse conclusie.

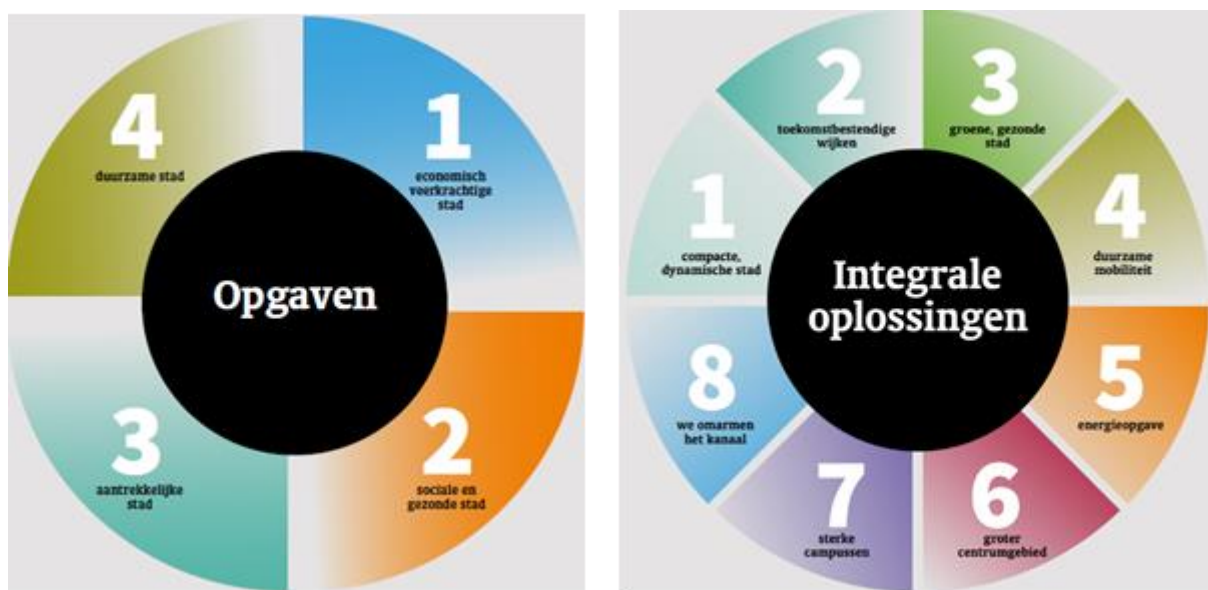
## 2. Algemeen kader

Nijmegen is een dynamische stad met hoge ambities. Om deze ambities te kunnen verwezenlijken geven we hier op stedelijk niveau richting aan. Deze richting is verwerkt in de Nijmeegse 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 opgesteld. 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 het St. Jozefklooster en kloostertuin.

De Omgevingsvisie beschrijft 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 1: De 4 opgaven en 8 integrale oplossingen van de Omgevingsvisie

Naast deze vier opgaven zijn in de Omgevingsvisie verschillende ruimtelijke keuzes gemaakt. Hieronder volgt een selectie van deze keuzes<sup>1</sup>.

#### Compacte dynamische stad

De groei van de stad accommoderen we binnen de bestaande contouren van de stad. We kiezen 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

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

en water, ontmoeten en voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol. Daarnaast willen we de negatieve effecten van klimaatverandering en hittestress zoveel mogelijk minimaliseren.

### **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.

### **St. Jozefklooster in de Omgevingsvisie**

In de Omgevingsvisie is het St. Jozefklooster niet benoemd. Een apart ontwikkelperspectief voor de wijk Hees komt ook verder niet terug in de Omgevingsvisie. Dat laat onverlet dat een ontwikkeling moet bijdragen aan de algemene uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

## **2.2. Oplossen woningtekort**

Nijmegen kent een flink woningtekort en staat zelfs in de top drie regio's in Nederland met het grootste woningtekort. Om woningtekort in te lopen is een regionale Woondeal met het Rijk gesloten. De gemeentelijke Uitvoeringsagenda Wonen geeft het kader waaraan de toekomstige woningbouw moet voldoen. Om het woningtekort op te lossen zal de nadruk liggen op verdichting van de bestaande stad in plaats van uitbreiding. Daarbij zetten we extra in op de woningbouwproductie van woningen die minder snel door de markt worden opgepakt. Dat zijn sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

## **2.3. Participatie**

Nijmegen ontwikkelt de stad samen met onder meer inwoners, bedrijven, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties. We vinden het belangrijk om belanghebbende partijen tijdig en zorgvuldig te betrekken. Als gemeente hebben we participatie met inwoners, bedrijven en instellingen hoog in het vaandel staan. Het doel daarbij is niet om zozeer meer te participeren, maar wel om *béter* te participeren. Het tienpuntenplan vormt de basis voor hoe we als Raad, College en ambtenaren omgaan met participatie. Het tienpuntenplan is een verduidelijking van het initiatiefvoorstel van de raad voor inwonersparticipatie. Het is geen blauwdruk (zoals een stappenplan/ afwegingskader), maar een vertrekpunt om met elkaar het goede gesprek te voeren en samen te werken. Het tienpuntenplan is een begin om aan de stad uit te kunnen leggen op welke manier we in onze stad inwonersparticipatie vorm willen geven. Het tienpuntenplan is te vinden via <https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/tienpuntenplan-inwonersparticipatie/>. 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.

Stichting Dorpsbelang Hees is vroegtijdig op de hoogte gebracht van de herontwikkelingsplannen die de eigenaar van het St Jozefklooster heeft gedeeld met de gemeente. Wij spraken met een afvaardiging van het bestuur van Dorpsbelang af Stichting Dorpsbelang Hees naast omwonenden en andere betrokkenen te betrekken bij het opstellen van het ambitiedocument voor deze locatie. Dorpsbelang Hees heeft de focusgroep St Jozefklooster opgericht. In afstemming met Dorpsbelang Hees en de eigenaar van het klooster, heeft de gemeente een brief gestuurd binnen een aangewezen verspreidingsgebied rondom het St Jozefklooster. Met deze brief bracht de gemeente de buurt op de hoogte van de herontwikkelingsplannen van het klooster. Ook nodigde de gemeente



buurtbewoners uit om hun ambities voor het St Jozefklooster en de tuin rechtstreeks met de gemeente te delen of aan te sluiten bij de focusgroep die Dorpsbelang Hees heeft opgericht. Zo kregen buurtbewoners de mogelijkheid om ideeën te delen.

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen de mogelijkheid moet krijgen mee te praten over de herontwikkeling van het St Jozefklooster. De focusgroep van Dorpsbelang Hees heeft aangegeven ambities voor deze locatie te willen opstellen en aan te leveren bij de gemeente. Met de focusgroep is duidelijk afgesproken dat geen garantie kan worden gegeven op het realiseren van de aangeleverde ambities. De ambities uit de buurt worden waar mogelijk omarmd door de gemeente. Waar de ambities uit de buurt niet op één lijn met de gemeente liggen, zullen wij deze – in afstemming met de indiener(s) – in een bijlage bij het ambitiedocument delen met de eigenaar.

Na oplevering van het ambitiedocument door de gemeente is het aan de eigenaar om de aanvullende ambities vanuit de buurt en andere betrokkenen wel, of niet mee te nemen in de verdere planontwikkeling. Deze afspraak is bekend bij zowel de ontwikkelaar, Dorpsbelang Hees en andere betrokkenen. Gedurende het proces om te komen tot een ambitiedocument is op regelmatige basis voortgangsgesprekken gevoerd met de vertegenwoordiging van de focusgroep, de ontwikkelaar en andere betrokken partijen. Op donderdag 10 december en donderdag 28 januari vonden een startbijeenkomsten over het op te stellen ambitiedocument plaats. Hierbij aanwezig waren onder andere ambtenaren van de verschillende vakdisciplines, de architect en vertegenwoordiging van Dorpsbelang Hees aanwezig. Op maandag 14 juni bezochten een aantal ambtenaren de locatie, samen met een vertegenwoordiging van de focusgroep (binnen de coronamaatregelen). De focusgroep en andere betrokkenen hebben hun ambities over deze locatie met de gemeente gedeeld. De binnengekomen ambities zijn inhoudelijk beoordeeld, zijn omarmd en verwerkt waar mogelijk en – met instemming van de indieners – als bijlagen aan dit ambitiedocument gehecht.

Vervolgens vond op donderdag 8 juli een digitale informatieavond plaats voor buurtbewoners. Daar gaven de gemeenten, de architect en de Waalboog een toelichting op het proces en de inhoudelijke plannen van de eigenaar. Tijdens deze avond neemt de gemeente buurtbewoners en andere betrokkenen mee in het proces rondom het ambitiedocument, deelt de gemeente haar ambities en geeft zij een doorkijk naar het vervolgproces.

Het is aan de initiatiefnemer om het vervolgp participatieproces verder vorm te geven. Hij moet dit in planvorm aan de gemeente overleggen. De belanghebbende uit de omgeving, de ontwikkelaar en de gemeente maken deel uit van het participatieproces, om te komen tot een plan met zoveel mogelijk draagvlak.

### 3. Ambities St. Jozefklooster

**De algemene kaders uit het vorige hoofdstuk zijn verder uitgewerkt in ambities per beleidsveld. Op het schaalniveau van het St. Jozefklooster zelf moet namelijk aandacht worden besteed aan locatie-specifieke ambities.**

#### 3.1. Hees

*De volgende beschrijving van Hees is afkomstig uit de Stads- en Wijkmonitor 2020. De wijk Hees maakt onderdeel uit van stadsdeel Nijmegen-Nieuw-West. Al in de 17e eeuw werden in Hees landerijen opgekocht en buitenplaatsen gebouwd. De basis wordt inmiddels gevormd door een voormalige dorpskern met oude wegen, statige panden en een aantrekkelijke groenstructuur. De wijk maakt ook een ruime, groene indruk door het aangrenzende parkgebied Park West. Hieronder vallen o.m. het Planetenpark, Kometenpark en Distelpark. Door de verschillende bouwperiodes heeft de wijk een afwisselend karakter, met vooral een woonfunctie. Het gaat vooral om laagbouwkoopwoningen. Gezien de vastgoedwaarde en economische positie van bewoners behoort Hees tot de Nijmeegse wijken in het hoogste woningmarktsegment.*

Bewoners waarderen het woon- en leefklimaat in hun wijk gemiddeld met een rapportcijfer 7,3. Deze ruime voldoende is gelijk aan het gemiddelde in stadsdeel Nijmegen-Nieuw-West (7,3) en wat lager dan gemiddeld in Nijmegen (7,6). Dit rapportcijfer voor de buurt blijft in zowel de lange - als in de korte termijn stabiel.

#### 3.2. Samenhang met de omgeving

In de directe omgeving van het St. Jozefklooster bevinden zich twee locaties waar onderzoek wordt gedaan naar een andere invulling. Het gaat hierbij om de locatie zwembad west en een andere ontwikkeling is een CPO-locatie in particulier eigendom, gelegen in de tuin aan de achterzijde van villa De Beuken.

De gemeenschappelijke drager is de aanwezige parkstructuur. Deze groene ruimte kan in zijn totaliteit worden gezien als 'de groene long' van Hees. Deze sluit indirect aan op park West aan de noordzijde van Hees. De groene long fungeert daarnaast als een groene bufferzone tussen Hees en omliggende wijken van Nijmegen. Zowel de groene long als Park West hebben geen harde grenzen maar bestaan veelal uit versnipperd groen dat als een kralensnoer aan elkaar wordt geschakeld.

Het volledig verdichten van de tuin met bebouwing is niet gewenst omdat dan de groene bufferzone wordt doorbroken. Een eventuele ontwikkeling in de kloostertuin zal dan ook terughoudend moeten zijn. Het toevoegen van bebouwing is dan ook alleen mogelijk onder strikte voorwaarden.

Dit ambitiedocument geeft aan waar mogelijk ruimte is om een toevoeging te doen en tegelijkertijd als uitgangspunt voor de ontwikkeling een meerwaarde te creëren voor groen en het intact houden van cultuurhistorische waarden. Hierbij moet een goede balans gevonden worden tussen de kwaliteiten in het gebied en een toevoeging van programma met passende architectuur. Dit zal ook gelden voor de overige ontwikkelingen in de directe omgeving waarbij de aanwezige kwaliteiten gerespecteerd moeten worden.

#### 3.3. Stedenbouw

Het plangebied is gelegen aan de rand van de wijk Hees en daarnaast grenst de locatie aan de wijk Heseveld. In de huidige situatie is de dorpskern met oude wegen, statige panden en een aantrekkelijke groenstructuur herkenbaar voor de wijk.

Voorop staat de kwaliteit van Hees. Hees is redelijk autonoom gebleven binnen het stedelijke netwerk van Nijmegen. De voormalige dorpskern is nog altijd herkenbaar en is omringd door groen. Deze groenzone bestaat veelal uit diverse aan elkaar gesloten groene ruimten zoals het park, maar ook uit snippergroen. Het streven is om

dit te verbinden. Het bebouwen van de hele tuin zal zorgen voor een versteend beeld en een visuele of zelfs fysieke verbinding tussen de dorpskern van Hees en de gebieden buiten de groene randen creëren. Dit heeft gevolgen voor de beleving van de autonome kern van Hees en is om deze reden ongewenst.

Bij toekomstige ontwikkelingen in de omgeving moet rekening worden gehouden met deze groene 'gordel' rondom Hees en er moet per ontwikkeling in de directe nabijheid van het St. Jozefklooster worden bekeken of dit direct invloed heeft op de beleving van het groen en op welke wijze het plan geoptimaliseerd kan worden om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de gedachtegang van 'Park West' waarbij het streven is om het aanwezige snippergroen zoveel mogelijk te behouden, kwaliteit toe te voegen en gebieden open te stellen.



Kaart 5: De locatie binnen Hees

#### Beschrijving kaart 5:

1. 'Groene long' van Hees. Een groene bufferzone bestaande uit verbindingen van diverse groenstructuren. Hees behoudt een zekere eigenheid door de groen omzoomde bufferzone. Deze zoveel mogelijk behouden en versterken.
2. Lintbebouwing Historische lint Neerbosch – Hees fungeert als hoofdontsluiting plangebied voor het klooster en de uitbreiding aan de voorzijde.
3. Bebouwing toevoegen in de gehele tuinzone van het St. Jozefklooster zorgt voor een ongewenste dwarsverbinding van geschakelde bebouwing binnen de 'groene long'. Bouwen in het oostelijke deel van de tuin is dan ook ongewenst.
4. Fijnmazig netwerk van herkenbare (historische) wandelpaden aanwezig.

#### Zorgvuldige inpassing van de locatie

Het St. Jozefklooster en de bijbehorende tuin hebben een beschermde gemeentelijke monumentale status en zijn van grote cultuurhistorische waarde voor het voormalige dorp en de huidige wijk Hees. Een toevoeging van bebouwing is dan ook alleen acceptabel wanneer zorgvuldig wordt gekeken naar de locatie voor toevoeging en door de ontwikkeling een meerwaarde ontstaat voor de wijk.



*Kaart 6: beschermd gemeentelijk monument St. Jozefklooster met tuinen en aansluitend de wijk*

### **Samenhang in het gebied**

Het terrein is in de huidige situatie ontoegankelijk voor derden en is afgesloten met hekwerken en hagen. Bij toekomstige ontwikkelingen moet worden gekeken naar de samenhang in het gebied. De tuinen van het St. Jozefklooster kunnen dan ook fungeren als een verbindend element voor omringende wijken, ontwikkelingslocaties en parken zoals het terrein van het sportfondsenbad Nijmegen-West en het Planetenpark.



*Foto 1: Foto's kloostertuin*



Foto 2: Foto's van de omgeving

### **Bebouwing als entiteit**

De gebouwen moeten worden gesitueerd binnen de herkenbare structuur van de tuin, waarbij de padenstructuren en het al aanwezige groen leidend is. De toekomstige bebouwing kan slechts bestaan uit enkel een entiteit. De kwaliteiten van het gebied zijn van belang voor het zoekgebied voor nieuwbouw. Het uitgangspunt hierbij is dat de tuin aansluiting zoekt met het Planetenpark. Maar tegelijkertijd zijn eigenheid behoudt en ook als tuin bruikbaar en beleefbaar blijft. Deze beleving kan bijvoorbeeld versterkt worden door het in stand houden en toevoegen van moestuinen en fruitbomen. Het is voorstelbaar dat onderzocht wordt hoe doorgangen gecreëerd kunnen worden aan de randen van de tuin over lengtes van 2 á 3 meter. Enkele locaties die hiervoor geschikt zijn: ter hoogte van de tuinwijk ten zuidwesten van de voormalige begraafplaats, of ter hoogte van de voormalige begraafplaats waarbij het parkeren uit het zicht kan worden opgelost binnen de nog aanwezige groenstructuur. Daarnaast kan worden gezocht naar aansluiting vanaf het pad in het Planetenpark op de hoek Jacob van Campenstraat/Daniëlsweg, ter hoogte van de huidige moestuinen. Het betrekken van de moestuinen in deze hoek op de tuinen van het St. Jozefklooster zorgt voor een rustiger beeld aan de straatzijde en een besloten ruimte binnen de hagen met veel interactie tussen de beheerders van de moestuinen, de cliënten van het zorgcomplex en toekomstige bewoners van de appartementen. De moestuinen zijn niet in eigendom maar het zoeken van aansluiting en het betrekken van de eigenaren kan een meerwaarde opleveren voor het plan.

### **Tuin als privé en openbaar gebied**

Gebouwen ten behoeve van zorg hebben veelal een gesloten karakter in verband met de zorgbehoefte. De bewoners ervaren door de natuurlijke tuinen en erfafscheidingen in zekere zin een gevoel van vrijheid ondanks dat het terrein tussen de gebouwen op een bepaalde wijze zal moeten worden afgesloten. De centrale ligging van de tuinen van het St. Jozefklooster en de toekomstige verbindende functie in het gebied zorgen ervoor dat er een uitdaging ligt om ervoor te zorgen dat de tuin zowel open als verbonden is, maar tegelijkertijd ook gesloten voor de bewoners met een zorgbehoefte. Het is zaak dat deze relevante uitgangspunten worden verweven in het gebied zodat alle belanghebbende partijen waaronder de zorgcoöperatie en de bewoners hier een plek krijgen en samen met buurtgenoten gebruik kunnen maken van de kwaliteiten van het gebied.

### **Bebouwing aan de rand van het gebied**

Bij de keuze voor een ensemble van gebouwen is het dan ook belangrijk dat de centraal gelegen bebouwing die een zekere samenhang heeft in het gebied, niet als een centraal blok wordt afgesloten in de tuin, omdat dit de publieke doorwaadbaarheid van het gebied tegengaat. Om deze reden gaat de voorkeur uit naar meer clustering van bebouwing, die gelegen is aan de randen van het gebied. Een centrale ligging van bebouwing is mogelijk, mits gewaarborgd wordt dat het gebied publiek doorwaadbaar en openbaar of semiopenbaar toegankelijk wordt. In dit laatste geval zal de bebouwing geen achterzijde kennen. De locatie van het grasveld is vermoedelijk het minst waardevolle deel van de tuin. Bebouwing over groenstructuren heen bouwen of de structuur doorbreken om

bebouwing te kunnen plaatsen door het kappen van de bomen is voor het klooster met tuin (die aangemerkt zijn als cultuurhistorisch waardevol) een negatieve ontwikkeling. Er zal een cultuurhistorisch onderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen bepalen wat vanuit de cultuurhistorie het meest en minst waardevolle deel van de tuin is zodat hierop kan worden ingespeeld met de exacte situering van de gebouwen.

### **Samenhang en vormgeving open en gesloten tuindelen**

De juiste verhouding van open en gesloten tuindelen dient zorgvuldig vormgegeven te worden, waarbij het grootste deel van het terrein open moet blijven. In plaats van gebruik te maken van hekwerken zouden ook op natuurlijke wijze aangepaste glooiingen tussen de gebouwen en rondom de gebouwen kunnen worden gemaakt die het onderscheid maken tussen de openbare, semiopenbare en privéruimten. Het toepassen van diverse typen hagen zoals de Sleedoorn en Meidoornhaag kan ook een oplossing zijn voor het creëren van een afscherming tussen de privé en openbare ruimten die doorgang ontmoedigt zonder gebruik te hoeven maken van hekwerken. Vanzelfsprekend zijn toevoegingen van hoge hagen zoals de beukenhaag en andere verticale klimmers zoals al aanwezig ook mogelijk. In de huidige situatie bevinden zich al veel kwaliteiten zoals de haag die het terrein rondom afsluit en de eeuwenoude bomen op het terrein. Het behouden van deze kwaliteiten is een pré.

### **Hoogte van de bebouwing**

Het gebied leent zich bijzonder goed voor solitaire bebouwing zoals bij een paviljoen gebouw gelegen in het groen. Echter zal de vorm en massa van het gebouw eveneens rekening moeten houden met de omliggende bouwmassa's en morfologische structuren en in zekere zin aansluiting moeten zoeken bij dit stedelijk weefsel. Het omringende gebied bestaat veelal uit laagbouwoningen van een of twee bouwlagen en in enkele gevallen drie bouwlagen. De woningen in en rondom de wijk Hees werd zowel in het verleden, maar ook nu nog steeds op diverse plekken afgewisseld door panden met een grovere korrel zoals religieuze gebouwen met bijbehorende royale percelen. Dit soort panden heeft vaak ook een hogere bouwhoogte van ongeveer 15 meter, dat gelijk staat aan circa 5 bouwlagen. Deze bouwhoogte is op dit terrein aan de achterzijde niet acceptabel. De tuinen behoren van oudsher bij het St. Jozefklooster en een toevoeging van bebouwing zal in zekere zin ondergeschikt moeten zijn aan het klooster als zijnde bijgebouwen gelegen in de tuin. Daarnaast behoudt de tuin zijn herkenbare structuur en is het raadzaam de bebouwing niet te dicht op de randen te bouwen. Het St. Jozefklooster en het koetshuis bestaan nu uit een ensemble van gebouwen. Het hoofdgebouw is duidelijk te onderscheiden van de meer ondergeschikte gebouwen gelegen aan de achterzijde en in het geval van het koetshuis dat al eerder aanwezig was op de locatie, rechtsachter het klooster. Door gebouwen over de gehele tuin te verspreiden is dit onderscheid verdwenen, zeker op het moment dat de nieuwbouw niet meer ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Om deze reden is het logischer om de bebouwing meer te clusteren en te beperken. De zuidwestzijde van het gebied heeft daarnaast in de randen een grotere variatie in korrelgrootte en een gebouw met meerdere lagen zou hierbij aan kunnen sluiten. Een gebouw met deze maat in de randen plaatsen waarbij het prominent aanwezig is vanaf de tuinwijk of juist in de oostzijde van de randen van de tuin waardoor deze vanaf het pad gezien zeer aanwezig is door de massa op de plek is dan ook niet op zijn plaats. Op de locatie is een bouwhoogte van drie á vier bouwlagen acceptabel ter plaatse van de aangewezen zoekgebieden voor nieuwbouw. Bij vier bouwlagen is een hoogte differentiatie wenselijk. De zoekgebieden voor nieuwbouw worden nader gedefinieerd in de onderstaande kaart.



Figuur 2: stedenbouwkundige verkenning

#### Beschrijving bij figuur 2:

1. Van oudsher is een herkenbaar groen raamwerk aanwezig (in hoofdlijnen zichtbaar op historische kaarten vanaf 1898).
2. Toegang voor autoverkeer bestemd voor het klooster aan de voorzijde vanaf de kerkstraat. Zoekgebied voor parkeren aangeduid met ovale stippellijnen.
3. Monumentale tuin St. Jozefklooster met een intiem karakter openstellen voor derden.
4. Bijzondere bomen en/of bomengroepen en moestuinen binnen het zoekgebied behouden of inpassen in het plan.
5. Zoekgebieden potentiële nieuwbouw deels te bebouwen (50%). De zogenaamde 'groene long' intact houden en verweving voorkomen. Nieuwbouw ondergeschikt aan het klooster.
6. Verbinden tuinwijk door aansluiting padenstructuur en aan de zuid- zuidwestzijde, mogelijk gekoppeld aan het parkeerterrein bij de voormalige begraafplaats, tevens de entree voor hulpdiensten.
7. Voetpad uitsluitend voor langzaam verkeer om de verbinding tussen het park en de tuin te behouden en versterken.
8. Het open karakter van het Planetenpark behouden en in de randen hier op aansluiten.
9. Openheid van de tuin koesteren door ruimte tussen de bestaande bebouwing zoals klooster en de bebouwing van het buurtperceel zoveel mogelijk te behouden.
10. Parkeren voor de nieuwbouw (ten behoeve van punt 5) op de locatie van de voormalige (inmiddels geruimde) begraafplaats om de contouren te kunnen behouden en de plek een nieuwe functie te geven.

### Het groene raamwerk

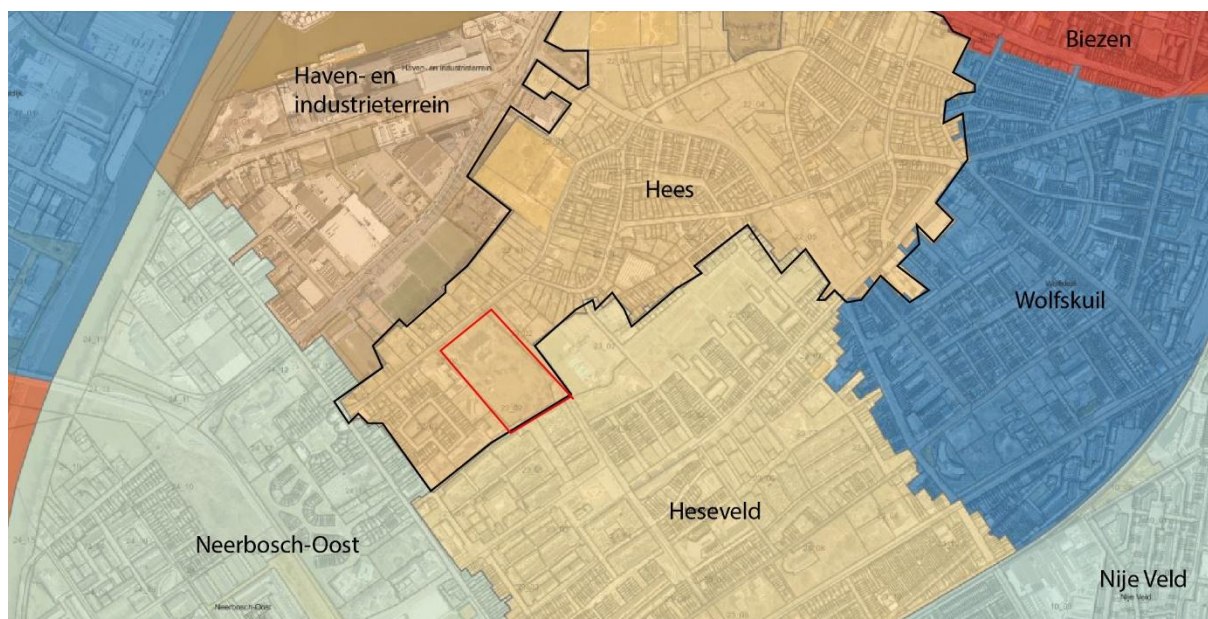
De tuinen bij het St. Jozefklooster bestaan uit padenstructuren die te herleiden zijn naar eind 19<sup>e</sup> en het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Op kaarten uit deze periode zijn de paden met de duidelijke hoofdstructuur van de tuin al zichtbaar. Dit betekent dat diverse bomen op het terrein al meer dan 100 jaar oud zijn en een zekere cultuurhistorische waarde kennen doordat deze een verbinding hebben met de tuin en het klooster. Het is onduidelijk in welke staat de bomen zich verkeren anno 2021. Een boomtechnisch onderzoek zal moeten uitwijzen wat de status van de bomen is en welke bomen behouden moeten blijven. Door dit groene raamwerk zoveel als mogelijk te behouden zal het terrein en zijn geschiedenis herkenbaar blijven. Het is relevant dat op basis van het boomtechnisch onderzoek wordt gekeken naar hoe de herkenbaarheid van het terrein behouden en versterkt kan worden,

alvorens wordt gekeken naar de situering van toekomstige bebouwing op het terrein. Het groene raamwerk is de leidraad bij de toekomstige ontwikkeling.

De tuinen van het St. Jozefklooster zijn tweeledig georiënteerd. Het deel van de tuin waar het St. Jozefklooster zich bevindt met het koetshuis van Villa Andelshof is gericht op de Kerkstraat en het achterste deel van de tuin heeft een alzijdige oriëntatie met de 'hoofdentree' aan de zuidkant gelegen aan de Jacob van Campenstraat.

### Inpassing van parkeren

Ondanks dat de tuin ruimtelijke door bosschages is gescheiden, behoort de tuin van oudsher bij het St. Jozefklooster en daarvoor bij villa Andelshof. De toegankelijkheid voor autoverkeer aan de Kerkstraat zal ervoor zorgen dat de tuinwijk, welke gelegen is aan de zuidkant van het terrein, minder belast wordt. Daarnaast bevindt zich al een kleine parkeerplaats ter hoogte van het koetshuis. De toekomstige parkeeroplossing is dan ook denkbaar aan deze zijde. Voor de nieuwbouw kan een half verdiepte of ondergrondse parkeergarage een oplossing bieden, echter moet rekening worden gehouden met de lengte van de hellingbaan die ook een barrière kan vormen in de tuinzone. Bij een royaler woonprogramma is een insteek ter hoogte van de begraafplaats mogelijk een meer voor de hand liggende oplossing, waarbij het parkeren uit het zicht wordt geplaatst binnen de huidige groenstructuren en de locatie van de voormalige (reeds geruimde) begraafplaats hiermee een nieuwe functie krijgt. Voorstel is om de entree voor parkeren tevens te gebruiken als calamiteitenpad (breed genoeg voor een brandweerauto) zodat er slechts één doorbraak gemaakt moet worden voor autoverkeer.



Kaart 7: type wijk of gebied (kaart atlas tuinsteden etc.)

### Voorstel naast inpassing:

- Parkachtige setting creëren tussen bestaande St. Jozefklooster en nieuwbouw.
- Indeling kavel op basis van landschappelijk cultuurhistorisch raamwerk.
- Parkeren inpassen in de tuin en passend bij het programma met een voorkeur waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande structuren zoals de voormalige begraafplaats en als alternatief een half verdiepte of ondergrondse parkeervoorziening.
- Park openbaar toegankelijk maken en verbinden van de omgeving voor voetgangers en fietsers.
- Zorgen voor samenhang tussen privé/openbare ruimten en eventuele semiopenbare ruimten zonder dat er harde scheidingen ontstaan in het gebied.



- Zorgvuldige inpassing nieuwbouw op basis van cultuurhistorisch onderzoek (zie ook het onderdeel cultuurhistorie) door clustering bij het St. Jozefklooster en de zuidwestzijde.
- Bouwhoogte drie tot vier bouwlagen met een staffeling van volumes en een eventuele verbijzondering op de vierde bouwlaag en/of in de architectuur.

## **Uitgangspunt**

Het uitgangspunt is een subtiel ingepast gebouw ondergeschikt aan het klooster, waarbij rekening wordt gehouden met de historie van de kloostertuin en de omgeving. Een gebouw dat bestaande kwaliteiten intact laat en waar mogelijk deze ook versterkt door het toevoegen van langzaam verkeersassen of het versterken van het groen. Er moet een samenhang zijn tussen de bebouwing en het bestaande St. Jozefklooster. Ondanks dat de gebouwen gescheiden zijn door een centraal gelegen bosschage, moet de tuin herkenbaar blijven door het behoud van structuren en voor wat betreft de bebouwing een ondergeschiktheid ten opzichte van het klooster. De kwaliteit van het gebied is de tuinzone met een zekere eigenheid die met deze structuur in hoofdlijnen op de historische kaarten herkenbaar is vanaf 1898. De tuin behoort bij het klooster en deze in zijn geheel openmaken zoals het Planetenpark zou de eigenheid en herkenbaarheid van de tuin geen eer aandoen. Om toch het gebied meer te verbinden en een meerwaarde te kunnen creëren is het raadzaam de randen bestaande uit hagen en muren op 'strategische plekken' open te maken.

## **3.4. Cultuurhistorie en archeologie**

### **Gemeentelijk monument**

Het college heeft in 2012 het klooster, koetshuis, tuinmuur en de kloostertuin met begraafplaats voorgedragen voor bescherming bij de raad. De raad heeft vervolgens de bescherming als gemeentelijk monument vastgesteld met een raadsbesluit. Eerst moet een tuin- en bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling plaatsvinden (ook in relatie tot de rest van het dorp Hees). Daarna kan definitief bepaald worden waar eventuele nieuwbouw kan landen. Inmiddels is de begraafplaats zonder vergunning geruimd. De omringende taxushaag is wel behouden.

### **Rijke cultuurhistorische gelaagdheid**

De locatie aan de Kerkstraat is gelegen binnen het oude dorp Hees, dat binnen gebiedstype 3 valt van de cultuurhistorische beleidskaart. In gebiedstype 3 is sprake van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Cultuurhistorische waarden zijn hier een middel om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kwaliteit te geven en de identiteit van een gebied herkenbaar en het verleden zichtbaar te houden en te versterken. Daarom is veel aandacht voor cultuurhistorie bij ruimtelijke plannen in gebiedstype 3. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, maar worden afgestemd op het karakter van het gebied. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal tijdens het ontwerp- en ontwikkeltraject een cultuurhistorische analyse gevraagd worden, waarin de kansen en beperkingen met betrekking tot cultuurhistorie zijn benoemd. Het voormalige klooster Kerkstraat 65-67 heeft samen met het koetshuis Kerkstraat 69 en het omliggende terrein de status van gemeentelijk monument. De aanbouwen uit 1986-1989 vallen buiten de bescherming. Het directe buurpand Kerkstraat 5 (villa De Beuken) en nog een vijftal andere panden in de Kerkstraat zijn ook gemeentelijk monument. Het terrein grenst aan de zuidzijde aan de Afrika- en Bouwmeesterbuurt, een gemeentelijk beschermd stadsgezicht

### **Geschiedenis**

Het kloosterterrein ligt aan de Kerkstraat in Hees, de oude weg tussen de voormalige dorpen Hees en Neerbosch. Hees is een voormalig zelfstandig dorp en nu een buurt in Nieuw-West. Dankzij vruchtbare gronden ontwikkelde Hees zich tot het tuinbouwgebied van Nijmegen. Vanaf de 17de eeuw vestigden stadsbewoners er hun buitenplaatsen, die vaak ook een economische functie hadden. Daaraan ontleende het dorp dan ook zijn naam als villadorp. In de negentiende eeuw was Hees een dorp met twee bevolkingsgroepen: tuinders en welgestelden op zoek naar rust. De meeste tuinders bezaten kwekerijen en bloemisterijen. Deze tuinders onderhielden ook de tuinen van de villa's en buitens van oud-kolonialen en renteniers, die zich vanaf het begin van de negentiende

eeuw in het rustige Hees vestigden. Veel buitenplaatsen zijn verdwenen, slechts een klein aantal heeft zich gehandhaafd in de omgeving van de Kerkstraat, Kerkpad en Bredestraat. Andere landgoederen werden aangekocht door religieuze instellingen voor hun kloosters, pensions en scholen.

### **St. Jozefklooster**

Het St. Jozefklooster aan de Kerkstraat 65-67 is in 1930 gebouwd naar een ontwerp van ir. J.G. Deur (1892-1964). Oorspronkelijk fungeerde het klooster als een studiehuis van de Priesters van het Heilig Hart van Jezus. Het studiehuis verrees op het terrein van de rond 1885 gebouwde Villa Andelshof. In 1928 had de familie Van Rijckevorsel dit ruime huis met toebehoren verkocht aan de Priesters van het Heilig Hart. De paters, broeders en theologiestudenten werden aanvankelijk ondergebracht in de villa en het bijbehorende uit 1889 daterende koetshuis. In september 1929 vond de aanbesteding plaats voor de naast de villa te realiseren nieuwbouw, die een jaar later gereed was. De villa en koetshuis bleven gehandhaafd. Tijdens de oorlog werd het studiehuis gevorderd door de Duitse bezetter (1942). Toen deze in september 1944 het complex verliet zijn het hoofdgebouw en de Villa Andelshof in brand gestoken. Het hoofdgebouw kon evenwel worden gespaard maar de villa ging onherstelbaar verloren. Nadat het complex in 1945-1946 weer in handen van de congregatie kwam werd begonnen met het herstel van het hoofdgebouw. Tegelijk met de herstel- en verbouwwerkzaamheden is toen besloten tot de bouw van een nieuwe kapel. Ir. Deur realiseerde deze in 1950 aan de achterkant van het hoofdgebouw, loodrecht in het verlengde van de hoofdentree. Omdat de maatschappelijke en kerkelijke ontwikkelingen vanaf de jaren zestig te Hees net als elders leidden tot een daling van het aantal priesterstudenten en kloosterlingen werd besloten het studiehuis om te vormen tot een kloosterbejaardenoord. Als zodanig fungeert het huis vanaf circa 1970 onder de naam St. Jozefklooster, bestemd voor de Priesters van het Heilig Hart en voor de Zusters van de H. Carolus Borromeus. Het naastgelegen koetshuis van Andelshof is nu een peuterspeelzaal (De Vliindertuin) en was al in 1968 verhuurd onder de naam Kleuterhof.

Toen het complex in 1986-1989 werd aangepast aan de moderne eisen voor bejaardenzorg werden de plannen getekend door het Nijmeegse bureau Pouderoyen, 'rechtsoopvolger' van de architecten Deur en Pouderoyen. De verbouwing leidde onder meer tot een herindeling van het hoofdgebouw en een vernieuwde interieurafwerking. Slechts de oude congregatiebibliotheek behield zijn oorspronkelijke karakter en kloosterlijke sfeer. De kapel uit 1950 is in 1986 gesloopt en vervangen door een nieuw bouwdeel met een kapelruimte en een ontvangstzaal en diverse woon-units.

### **Cultuurhistorische waarde**

- Het St. Jozefklooster aan de Kerkstraat is een markant voorbeeld van de vele studiehuisen die door diverse religieuze orden en congregaties na de stichting van de Nijmeegse universiteit in 1923 werden gebouwd. Daarnaast weerspiegelt het door zijn religieuze betekenis de historische ontwikkeling in de wijk Hees die in de loop van de negentiende en twintigste eeuw behalve door boerderijtjes, bloemkwekerijen en villa's in belangrijke mate bepaald werd door religieuze instellingen. De cultuurhistorische waarde van het St. Jozefklooster wordt versterkt door de combinatie met het naastgelegen koetshuis uit 1889 dat een restant vormt van de vroegere Villa Andelshof en nog altijd verwijst naar de aantrekkingskracht van het betreffende gebied als vestigingsplaats van welgestelden.
- Het klooster is ontworpen door de vooraanstaande en voor Nijmegen belangrijke architect J.G. Deur in de stijl van de Amsterdamse School en is ondanks enkele ingrijpende wijzigingen vooral aan de buitenkant nog altijd een goed herkenbaar voorbeeld van katholiek-religieuze architectuur uit het interbellum.
- Het St. Jozefklooster heeft grote situationele waarde voor de Kerkstraat vanwege zijn markante verschijningsvorm en zijn prominente vrijstaande ligging op een ruim terrein met parkachtige aanleg. Door zijn grootse opzet vormt het klooster een sterk in het oog vallende blikvanger. Het klooster vormt samen met het bijbehorende terrein waarop zich onder meer enkele forse bomen bevinden en het voormalige koetshuis een waardevol ensemble. Deze waarde wordt versterkt door de ligging in de

onmiddellijke nabijheid van diverse andere historische objecten, waaronder een groot aantal uit de negentiende en vroege twintigste eeuw daterende grote en kleine villa's en buitenhuizen, deels met monumentale status. Samen met deze objecten is het St. Jozefklooster karakteristiek voor het historische aanzicht van de Kerkstraat met zijn heterogene bebouwing en van Hees als geheel.

### Aanbevelingen

- Historisch onderzoek naar de monumentale tuin als onderlegger voor planvorming terrein.
- Bouwhistorisch onderzoek als onderlegger voor planvorming klooster.
- Geen bebouwing in voortuin, dit doet afbreuk aan het monumentale kwaliteit van het klooster en het weidse karakter van de Kerkstraat met zijn groene voortuinen.
- Schakel in vroeg stadium landschapsarchitect in bij het ontwerp.
- Enkel bebouwing toevoegen in het zuidwestelijke kwadrant van de tuin en eventueel in bescheiden mate aan de westkant van de nieuwe kloostervleugel.
- Behoud en versterking parkachtige tuin, groen moet dominant blijven, niet de bebouwing.
- Parktuin beschouwen in groter verband van de groene plekken in Nijmegen-West.
- Het terrein en de ontwikkeling beschouwen in relatie tot zijn plek in het voormalige dorp Hees, hoeveel verdichting kan het dorp dragen?
- Onderzoek naar goede terreinontsluiting.



Foto 3: St. Jozefklooster voortuin



Foto 4: St. Jozefklooster achtertuin met taxushaag rondom voormalige begraafplaats

## Archeologie

Het terrein heeft zowel archeologische waarde 3 als waarde 1.

Het beleid is om archeologie zoveel mogelijk te ontzien en te streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is zal archeologisch onderzoek gevraagd worden. De eerste fase zal moeten bestaan uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Hiermee worden de geschiedenis van het plangebied plus de opbouw van de bodem in beeld gebracht. Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken neemt bevoegd gezag een besluit m.b.t. de noodzaak van eventueel (gravend) vervolgonderzoek. Dat kunnen proefsleuven, of een opgraving zijn.

Aangeraden wordt om het onderzoek in een vroeg stadium uit te zetten, om eventuele vertraging te voorkomen. De uitkomsten van de onderzoeken zijn nodig als basis voor een deelbijdrage archeologie aan het bestemmingsplan.

Als binnen het plangebied voorbereidende graafwerkzaamheden moeten plaatsvinden, bijvoorbeeld vanwege NGE-onderzoek, een sanering of anderszins, dient hierover vooraf te worden afgestemd met archeologie.

## 3.5. Wonen

De Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 geeft richting aan welk type woningen de komende tijd behoefte is. Hierbij wordt met name aandacht besteed aan woningtypen die door de markt minder snel worden opgepakt. Dit zijn sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, en betaalbare koopwoningen. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat we gemengde wijken bevorderen met een goede mix van woningtypen en woonvormen die passen bij de leefwijzen en behoeften van mensen. In de Uitvoeringsagenda Wonen zet Nijmegen bij het toevoegen van woningen op stedelijk niveau in op een verdeling met circa 30% sociale huur, 15% middeldure huur en 20% koopwoningen tot €280.000 tot 2030.

## **Woningbouw Hees**

Bij het bepalen van het woonprogramma wordt naast de algemene uitgangspunten van het woonbeleid gekeken naar voor de locatie relevante factoren. De locatie ligt in de wijk Hees. Volgens de Stads- en Wijkmonitor is de marktwaarde van woningen hier verhoudingsgewijs hoog, wat duidt op een sterke woningmarktpositie. Zowel laagbouwoningen (63% van het totaal in 2019) als appartementen zijn relatief duur. Gemiddeld genomen ligt de prijs hier €16.000 hoger dan soortgelijke woningen in andere delen van Nijmegen. Dit komt bijvoorbeeld door het imago of uitstraling van de wijk.

De wijk kent relatief weinig hoogbouwoningen (30% t.o.v. 43% Nijmegen). Hees kent een percentage van 29% sociale huur (gemiddelde in Nijmegen ligt op 47%). Ter nuancering: dit is op wijkniveau. In de directe omgeving zijn verschillende sociale huurwoningen.

## **Wonen met zorg**

*Planningskader wonen en zorg ouderen 2017*

Het Planningskader wonen en zorg voor ouderen geeft per woonservicegebied een overzicht van de toekomstige vraag naar en het huidige aanbod van de typen ouderenwoningen in de sociale huur. Er zijn ook prognoses gemaakt voor de vraag naar levensloopgeschikte woningen en beschut wonen in de middeldure/dure huur en koop. Met het onderzoek van Companen in 2019 is wonen voor ouderen meegenomen en zijn inschattingen geactualiseerd. Deze actualisatie is basis voor deze analyse. We houden vast aan het Woonservicegebiedenbeleid uit het Planningskader voor ouderen.

### Woonservicegebieden

Nijmegen heeft sinds 2013 15 woonservicegebieden. Ouderen, zorgbehoevenden en mensen met (functie)beperkingen moeten zelfstandig kunnen (blijven) wonen in hun wijk in een passende woning en met de benodigde zorg en dienstverlening dichtbij.

Ook voor bewoners voor wie alleen een intramurale woning geschikt is, proberen we per woonservicegebied voldoende aanbod te hebben. Als dat niet lukt, streven we in ieder geval naar stadsbreed voldoende aanbod. Nijmegen heeft een opgave om voldoende wonen met zorg te realiseren. Het is dan ook goed dat ruimte is voor bouw door de Waalboog. Dat is ook een van de redenen om een ambitiedocument voor deze locatie op te stellen. De opgave voor wonen met zorg is beschreven in het Planningskader Wonen met Zorg en het meest recente woonbehoefteonderzoek. Hierbij gaat het om beschermd wonen en om beschut wonen (zie de bijlage voor de definities).

Hierbij zijn nog voor deze locatie onduidelijkheden; wat is de programmatische invulling en welke woningcorporatie neemt het over. Zo is het goed denkbaar om in het St. Jozefklooster met sociale huur beschut wonen te realiseren. Mits de woningen levensloopgeschikt te maken zijn en de afstand tot voorzieningen niet te groot is (richtlijn is 500 meter). Bewoners kunnen gebruik maken van de faciliteiten van het (eventueel te bouwen) beschermd wonen in de Kloostertuin.

Voor het woonprogramma zijn de volgende aandachtspunten van belang: de afstand tot voorzieningen en de hinderaspecten. Bij uitwerking van het programma moet hier rekening mee worden gehouden.

## **Overig woningbouwprogramma**

Nijmegen kent een groot woningtekort. Deze ontwikkeling kan bijdragen aan het terugdringen van het woningbouwtekort. Het exacte woningbouwprogramma van de ontwikkelaar is nog niet uitgekristalliseerd. Het laat desondanks een mix zien van verschillende type appartementen. De gemeente Nijmegen heeft de komende jaren een opgave om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Hier zal dan ook de nadruk op moeten liggen.

Daaronder valt ook sociale huur. Het bouwen van dure woningtypes ligt, gelet op de woningmarktsituatie in Hees en het principe van een gemixte stad, niet voor de hand.

### **3.6. Mobiliteit**

Het ambitiedocument mobiliteit “Nijmegen goed op weg” en de nieuwe parkeernota “Parkeren in Nijmegen 2020-2030” zijn de relevante beleidsdocumenten voor het mobiliteitsbeleid. In deze documenten worden de ambities beschreven waarbij het ambitiedocument mobiliteit en de parkeernota uitwerkingen zijn van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie ligt de nadruk op het maken van een bewustere vervoerskeuze waarbij duurzame vervoerswijze zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer bovenaan staan.

#### **Parkeerbeleid**

In november 2020 heeft de gemeenteraad de nieuwe parkeernota “Parkeren in Nijmegen 2020-2030” vastgesteld. Aanvullend daarop zijn de beleidsregels parkeren (parkeernormen) vastgesteld door het college. Nieuwbouw moet voldoen aan de parkeernormen. De nieuwe parkeernormen bieden mogelijkheden 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) 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, maar laten dit 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.

We zien graag dat parkeren niet op maaiveld plaatsvindt, maar of een ondergrondse of half-ondergrondse voorziening binnen dit plan haalbaar is, moet goed worden uitgewerkt. Het parkeren moet (op een centrale plek) bij de gebouwen worden gerealiseerd. We zien graag een goede parkeeroplossing en dus niet versnipperd over het terrein.

#### **Ontsluiting van het gebied**

Voor wat betreft de ontsluiting van het terrein is dit via de huidige in- en uitrit. De huidige ontsluiting lijkt geen probleem op te leveren. De Kerkstraat is een rustige straat, die onderdeel uitmaakt van het hoofd fietsnetwerk. Er zal voldoende opstelruimte nodig zijn om zicht te hebben op de fietsroute.

Ook een ontsluiting aan de Jacob van Campenstraat is mogelijk. Ook hier moet voldoende opstelruimte voor het zicht worden gecreëerd. Een ontsluiting aan deze zijde van het plangebied gaat hoogstwaarschijnlijk ten koste van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze moeten elders worden teruggebracht, omdat deze nodig blijven voor de huidige bewoners.

#### **Fiets**

Het plangebied ligt aan een snelfietsroute, dus voor de fietser is dit een goede locatie.

Voor bewoners moet er 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. Voor de fietsenstalling moet verder worden voldaan aan het Bouwbesluit.

## **Openbaar vervoer**

De ontsluiting met het openbaar vervoer is voor deze locatie niet optimaal. De bushaltes liggen vanaf de ingang van het hoofdgebouw op circa 750 meter aan de Energieweg of circa 800 meter aan de Paul Krugerstraat.

### **3.7. Duurzaamheid**

#### **Nieuwbouw**

Nieuwbouwwoningen krijgen vanaf 1 januari 2021 geen aansluiting meer op het aardgasnetwerk. 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.

Nijmegen heeft de Citydeal Circulair en Conceptueel Bouwen ondertekend. De ambitie van de Citydeal is dat elk groot nieuwbouw- of transformatieproject (50+ woningen) dat wordt geïnitieerd, zo circulair en conceptueel mogelijk wordt gerealiseerd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat Nijmegen in 2050 een volledig circulaire stad is, waarin geen grondstoffen verloren gaan.

#### **Bestaande bouw**

Het bestaande gebouw heeft al een aardgasaansluiting en kan deze gewoon behouden. Als de woningen zonder aardgas kunnen worden verwarmd dan heeft dat natuurlijk onze voorkeur, maar het is begrijpelijk dat de mogelijkheden daarvoor beperkt zijn. Voor een goed comfort en laag energieverbruik zijn een goede isolatie en een zonwering aan de buitenkant wel zeer wenselijk. Qua materiaalgebruik kan gekeken worden naar materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact en hergebruik van vrijkomende materialen.

### **3.8. Klimaatadaptatie, water en natuurinclusief bouwen**

In de Omgevingsvisie is aandacht voor klimaatadaptatie bij gebiedsontwikkelingen een uitgangspunt en kiezen voor natuurinclusief bouwen. Het is de ambitie van de gemeente Nijmegen om hittestress, droogte en wateroverlast door hevige of langdurige regenbuien te voorkomen. Hiervoor is een beleidskader over klimaatadaptatie in ontwikkeling. Daarvoor is dus nog geen vastgesteld beleid. Het is wel al van belang om dit mee te nemen in het ambitiedocument.

Bij nieuwbouw geldt al de verplichting om hemelwater op eigen terrein op te vangen en te infiltreren in de bodem. In het huidige beleid is dit nog 10 mm maar zal in de nabije toekomst verhoogd worden naar 60 mm waterberging voor piekbuien. Groene kruidendaken kunnen een gedeelte van het regenwater bergen en vertraagd afvoeren. Het gebied is mogelijk gevoelig voor wateroverlast omdat het iets lager ligt dan de omgeving. Hiermee moet rekening worden gehouden bij het ontwerpen van de gebouwen.

Natuurinclusief bouwen kan opgezet worden door gebruik te maken van de nieuwe toolbox, die binnenkort voor de hele stad zal gelden. Groene daken of het integreren van schuil- en nestgelegenheden in de gebouwen zijn hier voorbeelden van.

De locatie zelf is een groene oase in een stenige omgeving waar hittestress een issue is. Het is daarom van belang om bij de ontwikkeling van de locatie zo veel als mogelijk groen te behouden.

### **3.9. Groen**

De uitgangspunten van groen en water vinden hun grondslag in de Nijmeegse Omgevingsvisie.

## Natuurparels

De Omgevingsvisie besteedt aandacht aan natuurparels. Dit zijn groengebieden met een hogere natuurwaarde en een hoge biodiversiteit. Deze natuurparels zijn vastgesteld op basis van de wet natuurbescherming en zijn ook terug te vinden in het ontwikkelgebied. Het gebied is aangemerkt als een stapsteen (nummer 54 op kaart 8). Stapstenen zijn onderscheiden als waardevolle groene elementen die een stapsteen kunnen vormen tussen de natuurparels en waar meestal tot 5 parel- en of bijzondere soorten voorkomen. De appelvink is een bijzondere soort die in deze stapsteen voorkomt. Naast dit ontwikkelgebied ligt de corridor Dorpspark Hees en Distel (nummer 56), de groene verbinding naar de mogelijke natuurparel Park West (8). Het gebied moet een stapsteen blijven voor de natuurparels en bij voorkeur versterkt worden in deze waarde. Bij ontwikkeling van het gebied is een Quick scan natuur nodig.

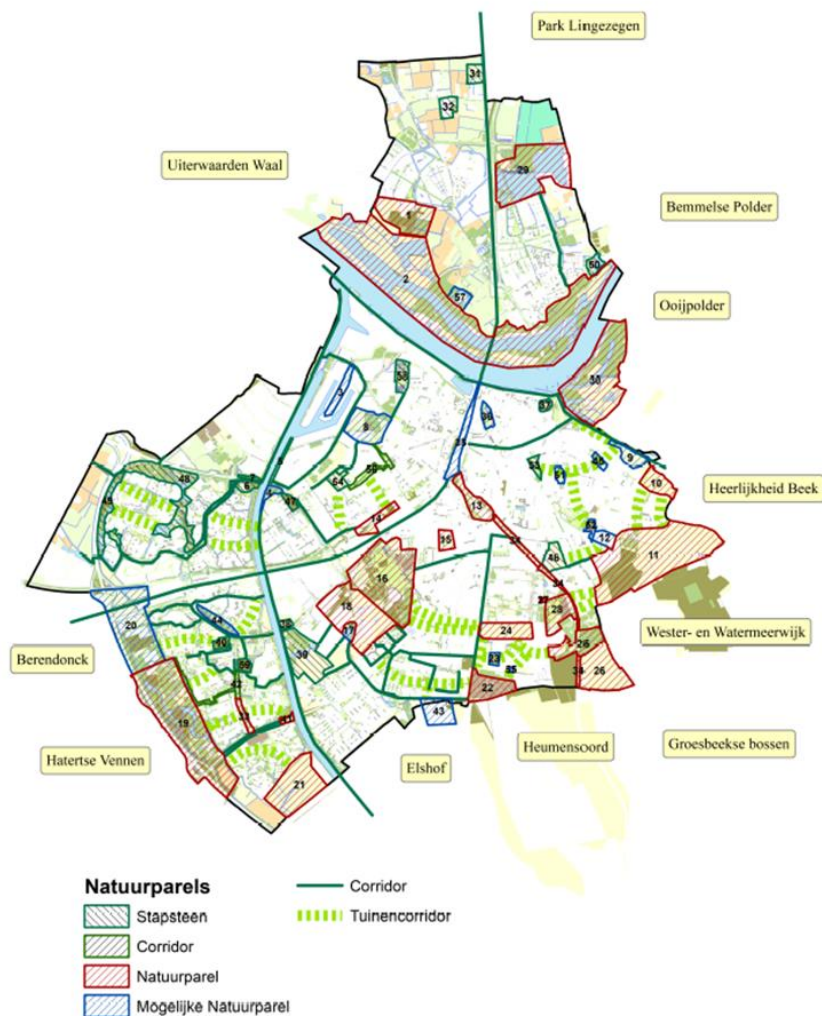
## Bomen

Op de locatie staan verschillende bomen. Bestaande (individuele) bomen binnen het plangebied en op beide plots dienen ingemeten te worden en de boomsoorten, de levensverwachting en het effect van de geplande werkzaamheden moeten in kaart te worden gebracht. Dit moet verwerkt worden in een boomeffectenrapportage dat door een extern bureau wordt opgesteld en ter toetsing worden voorgelegd aan groenontwerpers. Op deze manier wordt inzichtelijk welke bomen als waardevol kunnen worden aangemerkt en of ze in een goede gezonde staat verkeren. Uitgangspunten is bestaande bomen zo veel als mogelijk te behouden. Bomen met een verminderde conditie kunnen veel natuurwaarde hebben. Verwijderen is daarom niet altijd wenselijk. Wenselijk is wel om alvast een vervanger nabij de boom aan te planten. Op het terrein zijn er in ieder geval twee monumentale bomen aanwezig. Een mammoetboom of reuzen sequoia van 28 meter hoog met een omtrek van ruim 6 meter (zie foto 5). En een oude rode beuk die naast de voormalige begraafplaats staat (foto 6). Deze monumentale bomen moeten behouden blijven. Het effect van bouwwerkzaamheden op deze bomen moet in de planvorming en tijdens de realisatie worden uitgesloten. De boven- en ondergrondse groeiruimte moet in tact blijven. Deze uitgangspunten moeten in de boomeffectanalyse worden meegenomen. Bij het bouwen in de buurt van deze en andere waardevolle bomen moet men rekening houden met de groei en afstand van de boomkroon in verband het schade aan gebouw en boom. In paragraaf 3.3 zijn de waardevolle groenstructuren reeds aangegeven. De boomeffectanalyse dient dit specifiek voor de bomen te doen.

## Groene en blauwe netwerken

In de Omgevingsvisie wordt aandacht besteed aan de groene en blauwe netwerken in de stad. Bij de verdere ontwikkeling van de stad gaan we uit van het natuurlijk systeem, dat bestaat uit groen, water en de ondergrond. Als we de stad gaan verdichten en intensiveren, wordt de kwaliteit van de groene en blauwe netwerken en plekken in de stad steeds belangrijker. Zowel voor de leefbaarheid voor mens en dier, de biodiversiteit en de klimaatadaptatie, als voor de gezondheid, het bewegen en het aangezicht. Langs de groenblauwe netwerken en cultuurhistorische lijnen in de stad maken we een fijnmazig netwerk van routes en ommetjes voor wandelen, fietsen en bewegen. Door dit gebied uitsluitend voor langzaam verkeer te ontsluiten met het groene paadje tussen de Kerkstraat en Danielsweg biedt het een mooie kans voor ommetjes voor bewoners in de buurt en is het een groene verbindingsroute met het dorpspark Hees.





Kaart 8: Natuurparelkaart van Nijmegen uit Rapport Natuurparels in Nijmegen 2020

We willen de natuur en de groen kwaliteit in onze stad versterken en de biodiversiteit behouden. Dit kan naast natuurinclusief bouwen, bestaande bomen en groen behouden en uit te breiden ook door diverse en bij voorkeur inheemse beplanting te kiezen die jaarrond voedsel, ruimte en schuil mogelijkheden biedt voor vogels, insecten en andere diersoorten.

### Voorkomen van hittestress

Het plangebied maakt deel uit van een groot, aaneengesloten groen gebied in Nijmegen West, dat wordt omsloten door de Energieweg plus industrie en de tamelijk versteende wijk tussen de Molenweg en Graafseweg. In de gebieden er omheen is sprake van veel hittestress. Het groene gebied, met uitzondering van de Kloostertuin, wordt goed gebruikt door bewoners om te wandelen, sporten en te spelen. Er lopen nu meerdere ontwikkelingen los van elkaar (St. Jozefklooster, De Beuken en het zwembad). Aandachtspunt is om ervoor te zorgen dat de toename van steen (verhard oppervlak) en verkeer niet alleen leidt tot een stapsgewijze versnippering en verarming van dit groene gebied maar dat juist wordt gezocht naar mogelijkheden om groen met elkaar te verbinden, verhardingen te beperken en de biodiversiteit te versterken. Ook de toepassing van groene daken kan hierbij helpen.



Foto 5: mammoetboom



Foto 6: Rode beuk

### 3.10. Economisch programma

In de plannen van het St. Jozefklooster wordt niet specifiek gesproken over economische functies, maar bij het programma wordt wel gesproken over zorgwoningen. Hierbij is vaak sprake van een ontmoetingsruimte voor dagbesteding bij zorgwoningen. Er is geen bezwaar om bij deze functie ondersteunende horeca mogelijk te maken.

In de nota Ondersteunende Horeca uit 2001 zijn de beleidslijnen voor ondersteunende horeca vastgelegd. Van ondersteunende horeca is sprake wanneer men in een zaak die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft iets kan consumeren en men daarvoor moet betalen.

Er is sprake van ondersteunende horeca als de volgende criteria gelden:

1. de horeca activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
2. de openingstijden van de horeca activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
3. de toegang tot de horeca activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit; er is dus geen aparte ingang.
4. het aantal m2 ondersteunende horeca is gemaximeerd ten opzichte van de hoofdfunctie;
5. er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte.
6. voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt.

De ondersteunende horeca-activiteit in de plannen van het St. Jozefklooster moeten passen binnen deze criteria. Wat betreft de toegestane omvang geldt dat: het aantal m2 mag voor bijzondere doeleinden niet boven de 10% van het totale oppervlak van de hoofdfunctie uitkomen. Het gehanteerde oppervlakte is de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, ten dienste van de ondersteunende horeca-functie, niet inbegrepen de daarbij behorende ruimten als opslag, keuken- en toiletruimten. De totale omvang aan programma ondersteunende horeca is niet gedefinieerd.

### 3.11. Afval en veiligheid

Bij de ontwikkeling van een locatie is een aantal vaste elementen van belang, namelijk:

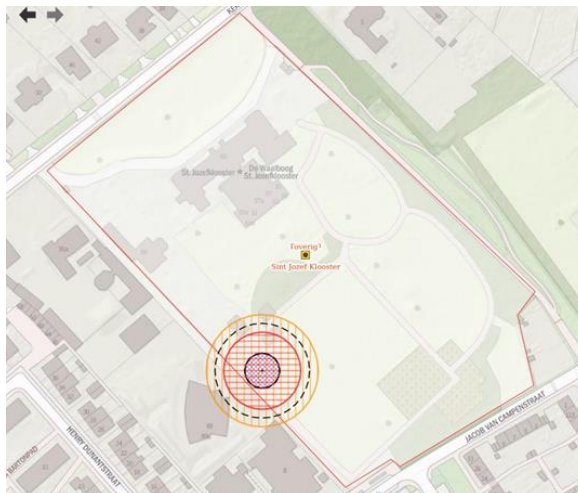
- De Dar heeft een notitie opgesteld waarin de eisen staan voor afvalvoorzieningen bij hoogbouw. Dit betekent dat er een in pandige afvalopslag moet komen;
- De hulpdiensten moeten beoordelen of de locatie goed te bereiken is. Bijvoorbeeld in het geval van brand;
- Handboek Toegankelijkheid moet worden toegepast.

## 4. Milieu en geluid

### 4.1. Bedrijvigheid en milieuzonering

In het aangrenzende gemengde gebied aan de westzijde en aan de oostzijde is alleen zeer lichte bedrijvigheid toegestaan. Van de kinderopvang dient in principe 30 afstand te worden aangehouden. Dit ook vanwege het lawaai van spelende kinderen buiten. Een niet overdekt zwembad wordt in het VNG-boekje als categorie 4.1 omschreven. Dit leidt tot een richtafstand van 200 meter voor geluid. Aangezien het parkeren voor het zwembad aan de oostzijde is zal de hinder hiervan meevallen.

Gezien het feit dat deze richtafstand over het plangebied valt is nader onderzoek noodzakelijk. Voor horeca dient rekening te worden gehouden met terrassen. Het stemgeluid kan tot overlast leiden bij woningen. Een terras bij de nieuwbouw ligt dan meer voor de hand gezien de betere bouwkundige geluidisolatie van de nieuwe woningen ten opzichte van het oude klooster. Daarnaast kan een terras worden ingepast met aanvullend regels over sluitingstijden en het maken van versterkte muziek etc.



Kaart 9: milieuzonering

### 4.2. Externe veiligheid

De afstand tot de Energieweg is zo'n 250 meter. Over deze Energieweg worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Daarnaast ligt er naar onze informatie nog een propaantank op het terrein (voor de verwarming van de kas?). Bijgaande figuur geeft de ligging van de tank aan. Als de propaantank verdwijnt zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

### 4.3. 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 Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. Het gaat hier om beperkte aantallen nieuwbouw van woningen en zorgwoningen. Daarom zal het aantal extra aantal voertuigen geen toename van meer dan 3% veroorzaken op de relevante wegen. Ook zijn de jaargemiddelde concentraties in het gebied dermate laag dat de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), 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, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het plangebied ligt niet aan een drukke weg (van meer dan 10.000 mvt/etmaal). Op basis van de landelijke GGD-richtlijn wordt geadviseerd in het nieuwe plan een minimale afstand van 50 meter tot drukke wegen aan te houden. Er zijn derhalve momenteel geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit.

#### 4.4. Natuurwetgeving/Stikstofdepositie

De Wet natuurbescherming 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 grenswaarden (van 0,05 mol/ha/jaar) voor stikstofdepositie, dient een melding of een vergunningaanvraag bij de Provincie te worden ingediend. Volgens de voorlopige inschatting is dit geen probleem. Als het plan concreter is kan een beter inzicht geschetst worden. Mocht er behoefte zijn om meer inzicht te hebben in de stikstofruimte, dan kan het interne kernteam stikstof een stikstofruimtebeoordeling opstellen.

#### 4.5. Wegverkeerslawaaï

Het klooster en de tuinen liggen langs 30 km straten dus dat is gunstig en levert geen belemmeringen op.

Een deel van het voorterrein ligt binnen de geluidzone van industrieterrein Nijmegen West en Weurt. Binnen deze zone liever geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, maar dat lijkt ook geen logische plek. Eén hoekje van het bestaande klooster ligt net binnen de zone. Als daar woningen in komen dan moet er gerekend worden. In het slechtste geval moet er een hogere waarde worden vastgesteld.



Kaart 10: Geluidszonering

#### 4.6. Niet-gesprongen explosieven

Het plangebied is verdacht op **dumpmunitie**:



Kaart 11: gebieden verdacht op dumpmunitie (rood)

**Dumpmunitie:**

VGDGP	Kleinkalibermunitie	•Tot 2 cm (Duits)	Honderdtallen	Gedumpte/achtergelaten
	Handgranaten	•Ei- en steelhandgranaten (Duits)		Tientallen
				Gedumpte/achtergelaten
	Geweergranaten	•Brisant/rook (Duits)	Tientallen	Gedumpte/achtergelaten
	Munitie granaatwerpers	•Panzerfaust (Duits)	Exemplarisch	Gedumpte/achtergelaten
	Munitietoebehoren	•Verpakkingsmaterialen (Duits)	Tientallen	Gedumpte/achtergelaten

Verticale afbakening is vanaf maaiveld tot op max -2,5 m MV.

Er zijn enkele meldingen bekend van de vondst van explosieven op het planterrein zelf. In de oorlog is het een gevorderd pand geweest waarin troepen van diverse nationaliteiten hebben gelegerd. De ervaring leert dat er vaak afvalkuilen op het terrein te vinden zijn waarin diverse soorten explosieven kunnen worden aangetroffen. Werkzaamheden die plaats vinden in na de oorlog ongeroerde grond (zoals de mogelijke nieuwbouw op het achterterrein) dienen óf begeleid te worden onder OCE-condities óf het terrein dient voorafgaande aan de werkzaamheden onderzocht te worden.

Ter vergelijking met de huidige situatie een luchtfoto van 17 april 1945.



Foto 7: luchtfoto 17 april 1945

#### **4.7. Bodemkwaliteit**

We hebben nog geen bodemkwaliteitsgegevens van het terrein van het St. Jozefklooster.

Voor de beoogde nieuwbouw is een verkennend bodemonderzoek nodig. Het onderzoek moet worden uitgevoerd volgens NEN5740 (verkennend bodemonderzoek) en NEN 5707 (asbest). Op het terrein achter het klooster zijn lang boomgaarden geweest. Daarom moet in het bodemonderzoek ook onderzoek op bestrijdingsmiddelen worden meegenomen.

## 5. Conclusie en vervolg

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

### 5.1. Conclusie

Bij het ontwikkelen van de ambities voor de locatie St. Jozefklooster, blijkt dat de locatie kansen biedt voor een succesvolle transformatie. Wel zijn nog verschillende onderzoeken nodig. Met de ontwikkeling van het St. Jozefklooster met kloostertuin kunnen we werken aan de opgaven uit de Omgevingsvisie.

#### **Sociale en gezonde stad**

We zetten in op een groene en gezonde omgeving waar ruimte is voor wonen met zorg. Daarnaast wordt ingezet op betaalbare woningen (sociale en middensegment).

#### **Aantrekkelijke stad**

We zetten in op een verbetering van de hele omgeving. De transformatie biedt daarbij kansen om in te zetten op een aantrekkelijk woonmilieu. De ambitie is het kloostertuin beleefbaar te maken voor de buurt.

#### **Duurzame stad**

De transformatie zal helpen in de opgaven op het gebied van duurzaamheid waar ruimte is voor duurzame mobiliteit.

### 5.2. Vervolg

Met dit ambitiedocument heeft de gemeente Nijmegen de verschillende gemeentelijke ambities voor deze locatie beschreven. Er zijn nog verschillende onderzoeken nodig. Deze onderzoeken zijn in dit ambitiedocument benoemd. Het ambitiedocument is het uitgangspunt voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de locatie en op te stellen bestemmingsplanwijziging.



## Bijlage: Prijscategorieën Nijmegen, prijspeil 2020

Onderstaande prijscategorieën en definities komen uit de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 – 2025. De uitvoeringsagenda is op 28 oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

### Huur:

- Goedkoop 1  $\leq$  € 432,51
- Goedkoop 2 € 432,51 - € 500
- Betaalbaar 1 € 500 - € 619,01
- Betaalbaar 2 € 619,01 - € 663,40
- Secundair sociaal € 663,40 - € 737,14
- Middelduur € 737,14 - € 951,19
- Duur > € 951,19

### Koop:

- Goedkoop < € 220.000
- Middelduur € 220.000 - € 280.000
- Duur > € 280.000

### Definities:

**Sociale huurwoning:** woning met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.

**Middeldure huurwoning:** woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en maximaal € 951,19 (prijspeil 2020). De maximale huurgrens is gekoppeld aan 185 punten in het landelijkwoningwaarderingssysteem.

**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.

**Beschermd wonen:** een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs zorg en toezicht permanent aanwezig in het gebouw. Voor beschermd wonen is een indicatie nodig voor een ZZP 5-8. Het gaat om personen met vrij zware dementie en/of somatische problematiek.

**Beschut wonen:** de situatie waarbij een huishouden (65+) in een levensloopgeschikte woning woont en gebruik kan maken van verpleging en verzorging. Er zijn gemeenschappelijke ruimten in het gebouw of in de directe omgeving om elkaar te ontmoeten.

**Levensloopgeschikte woning, al dan niet geclusterd:** woning die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, die minimaal voldoet aan de richtlijnen als bedoeld in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening. Voor al deze woningen geldt dat de noodzakelijke (thuis)zorg er georganiseerd kan worden. Dit kunnen losse woningen of geclusterde woningen zijn bijvoorbeeld in een appartementencomplex.

## Bijlage: Bijdragen en reacties

### Een ander geluid (anoniem<sup>2</sup>)

Rondom (mailverkeer) en tijdens de bijeenkomsten van de Focusgroep werden uiteenlopende meningen ingebracht. De Focusgroep heeft aangegeven niet namens de bewoners te spreken en evenmin de vertegenwoordiger van de wijken Hees en Heseveld te (willen) zijn. Daarom moeten de meningen en wensen van alle deelnemers worden gerespecteerd en een plek krijgen in deze notitie.

Inhoudelijk gaat het daarbij om de volgende punten:

1. Er zijn ook voorstanders om nu alleen naar de plannen voor het Jozefklooster kijken en daarover ambities/wensen te formuleren.
2. De plannen voor het Jozefklooster bevatten positieve onderdelen, zoals de combinatie van woningen voor zorg (Waalboog), sociale huur en koopwoningen. Nijmegen staat immers op plaats 3 v.w.b. het landelijk tekort aan woningen. En verder het openstellen van de tuin voor de buurt;
3. Als belangrijke wensen/zorgpunten werden genoemd:
  - de bouwhoogte, geen 7 maar maximaal 4 bouwlagen totaal;
  - parkeren, niet boven- maar ondergronds;
  - een plan voor oplossing van de toename van de verkeersdruk op de Kerkstraat en de Jacob van Campenstraat;
  - een plan voor de ontsluiting, waarbij rekening wordt gehouden met de school in de Jacob van Campenstraat en waarbij wordt voorkomen dat er een doorgaande autoverbinding ontstaat tussen de Daniëlsweg en de Kerkstraat.

---

<sup>2</sup> De indiener van deze reactie wil anoniem blijven.

Vereniging Dorpsbelang Hees  
Secretariaat: Dommelstraat 13  
6542 SJ Nijmegen  
E-mail: secretariaat@dorpsbelanghees.nl

KvK-nummer: 40146453



vereniging  
Dorpsbelang Hees

Datum: 18 februari 2021

Betreft: ambitiedocument St. Jozefklooster - Vereniging Dorpsbelang Hees

Geachte,

Voor u ligt het ambitiedocument van de Focusgroep St. Jozefklooster, bestaande uit omwonenden van het St. Jozefklooster uit Heseveld en Hees. De Focusgroep is onderdeel van de Werkgroep Leefomgeving van de Vereniging Dorpsbelang Hees (VDH).

Dit ambitiedocument geeft de huidige zienswijze vanuit de Focusgroep weer op de initiële ontwikkelingsplannen van de Nijmegen Vastgoed Combinatie (PO) met het St. Jozefklooster en op het St. Jozefklooster in haar huidige vorm.

### Samenvatting

Een integrale visie is nodig voor het gebied van klooster tot en met zwembad, met aandacht voor inbedding in de parkstructuuromgeving.

Uitbreiding van het bouwvlak is niet noodzakelijk voor de gewenste 40 wooneenheden.

Het initiatief is volstrekt onvoldoende op een aantal belangrijke punten:

- Ecologische waarde
- Biodiversiteit
- Dorps sfeer
- Groene long en buffer Energieweg en industrieterrein
- Verkeersveiligheid
- Hergebruik historische panden

### Algemene opmerkingen

Hees is het laatste dorp in de stad Nijmegen. Kenmerkend voor Hees zijn de dorps bebouwing afgewisseld met kolossale panden met grootschalige tuinen. In het geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat dit karakter bewaard moet blijven en dat waar mogelijk het 'groen' moet worden versterkt. Mogelijke toekomstige bouwlocaties worden daarin expliciet aangeduid.

Heseveld is een wijk met relatief veel etagewoningen zonder eigen tuin. De wijk heeft weinig hoogwaardig groen. Zowel de architectuur als de wijkopbouw in Heseveld zijn in de stijl van de "Bossche school", met veel aandacht voor de openbare ruimte. De wijk heeft de status van beschermd stadsgezicht [10].

Van groot belang is dat de plannen met het St. Jozefklooster niet op zichzelf staan. Zowel op de aangrenzende percelen van De Beuken (Kerkstraat 5) als op het perceel van Zwembad

West worden immers nieuwe ontwikkelingen gepland die een aanpassing van het bestemmingsplan vereisen. Daarnaast zijn/worden plannen gemaakt voor het voormalige terrein van de zorgboerderij 'Onder de Bomen' (Bredestraat), het kassencomplex aan het Kerkpad en wordt nog steeds overlegd over de bebouwing bij het klooster Sancta Maria.

Ontwikkelingen op deze locaties kunnen niet los van elkaar worden gezien en beoordeeld. Gezamenlijk zullen deze van grote invloed zijn op de leefomgeving van Hees en Heseveld. Het bebouwen van het huidige openbare en particuliere groen zal daar significant afbreuk aan doen. De Kloostertuin achter het St. Jozefklooster levert een aanzienlijke bijdrage aan het groene karakter van Hees en vormt een stapsteen voor de verdere ontwikkeling van de natuur en het groen in Hees en Heseveld.

De plannen dienen nadrukkelijk aan te sluiten op de eerdere plannen met betrekking tot de ontwikkeling van Park West, het Planeten- en Kometenpark. Deze parken dienen zoveel mogelijk te worden verbonden met de drie te ontwikkelen gebieden.

De VDH en de Focusgroep roepen de gemeente dringend op, alvorens enige beslissing te nemen ten aanzien van de plannen rond het St. Jozefklooster, om te komen met een integraal plan met betrekking tot het bouwen in Hees en/of ten minste op voornoemde percelen in het bijzonder, zodat het groene en dorpse karakter van het laatste dorp in de stad behouden blijft.

Voor Heseveld is het van extra groot belang dat er meer groene verblijfsruimte ontstaat in het hele gebied. Leidraad hierbij dient te zijn het benutten van de mogelijkheden om het raamwerk van Park West verder uit te breiden, zoals de gemeente zelf schrijft in haar groenplan [1]. Ook in de toelichting bij het bestemmingsplan Hees/Heseveld uit 2013 spreekt de gemeente zelf over *een aaneengesloten groene ruimte in de vorm van het Kometenpark, de groene ruimte van het sportfondsenbad en de erven van het pand 'De Beuken' en het St. Josephklooster* [2].

**Zonder een integrale visie is uitbreiding van het bestaande bouwvlak behorende tot het St. Jozefklooster voor de Focusgroep niet acceptabel.**

Daarbij dient in aanmerking te worden genomen dat bebouwing ten koste van het huidige groen nagenoeg onomkeerbaar is. Om te zien wat er mis kan gaan zodra een aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk is, verwijst de Focusgroep naar het naastgelegen perceel aan de Kerkstraat 95. Hier is de bestemming gewijzigd ten behoeve van de realisatie van bijzondere woningbouw (seniorenwoningen). Volgens de adviesnota van de gemeente Nijmegen dienden de aanwezige houtwallen en solitaire bomen in het ontwerp te worden ingepast en gehandhaafd [3]. Momenteel is het perceel echter niet meer dan een rommelig terrein met studentenwoningen en expat-appartementen zonder seniorenwoningen, houtwallen of bomen. Opvallend is dat de gemeente, ondanks de door haar zelf gestelde voorwaarden, niets heeft ondernomen tegen de wijze waarop uiteindelijk het terrein is ontwikkeld. De Focusgroep wil voorkomen dat de historische kloostertuin hetzelfde wacht.

Het is ook van belang op te merken dat, om tegemoet te komen aan de wens van de Waalboog – terug te keren in de wijk met kleinschalige zorg – een plan tot bebouwing van de historische kloostertuin niet noodzakelijk is. Het bouwvlak van de huidige aanbouw aan de achterzijde van het klooster biedt voldoende mogelijkheden om de gewenste 40 wooneenheden te plaatsen.

De Focusgroep heeft voorts geconstateerd dat de intentie van het ontwerp/initiële plan van de projectontwikkelaar (PO) onvoldoende rekening houdt met de cultuurhistorische, groene en milieu-waarden van Hees en het St. Jozefklooster in het bijzonder. De historische kloostertuin is op meerdere vlakken essentieel voor Hees en Heseveld waaronder ten minste:

- Ecologische waarde
- Biodiversiteit
- Dorpse sfeer
- Groene long en buffer Energieweg en industrieterrein
- Verkeersveiligheid
- Hergebruik historische panden

#### Ecologische waarde

De ecologische waarde van de groene tuin, en daarmee de biodiversiteit, zal verdwijnen of aanzienlijk verminderen door de bouwplannen. Dit terwijl de gemeente Nijmegen al in 1991 schrijft dat er behoud en versterking van de grootschalige open ruimte dient plaats te vinden op het terrein van het St. Jozefklooster [4]. Letterlijk wordt hier genoemd "dat een versnippering van die ruimte voorkomen moet worden". Zoals eerder is aangegeven, heeft de gemeente dit standpunt daarna nog vele malen herhaald.

#### Biodiversiteit

In 2018 heeft de gemeente de rapportage *Natuurparels in de Gemeente Nijmegen* laten maken. In deze rapportage wordt de tuin van het St. Jozefklooster expliciet als ecologische stapsteen genoemd [5]. Deze beoordeling van het St. Jozefklooster komt terug in zowel de omgevingsvisie 2020 - 2040 van de gemeente Nijmegen [6] als in de bijbehorende omgevingseffectrapportage [7]. De huidige bouwplannen zijn daarmee ook strijdig met de ambitie van de gemeente.

#### Dorpse sfeer

Volgens het Groenplan dat is vastgesteld door de gemeente Nijmegen in 2007 is de dorps sfeer van Hees uitgangspunt bij verdere ontwikkeling. *Via het bestemmingsplan is veel van het groen in Hees vastgelegd om te behouden. De lijn van het bestemmingsplan dient steeds aangehouden te worden* [8]. Verder is het bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan. In de lijn van het bestemmingsplan is bebouwen op achter-percelen niet toegestaan. Van vasthouden aan die lijn is in de plannen van de projectontwikkelaar echter absoluut geen sprake.

#### Groene long en buffer Energieweg en industrieterrein

Op dit moment woedt er een hevige discussie over de milieukwaliteit in Hees (en Heseveld) en de negatieve invloed daarop van het toegenomen verkeer op de Energieweg door de Oversteek en een aantal vervuilende bedrijven op het industrieterrein. Het is onacceptabel voor de bewoners van Hees en Heseveld dat er thans plannen worden ontwikkeld om het schaarse aanwezige groen op te offeren aan bebouwing. Dit groen vormt immers een belangrijke mogelijkheid om de milieukwaliteit te verbeteren. Hees en Heseveld hebben reeds veel op milieukwaliteit moeten inleveren door de Oversteek en het is onaanvaardbaar

dat er opnieuw concessies aan het milieu en met name de luchtkwaliteit worden gedaan. Minstens zouden de effecten moeten worden onderzocht op de milieukwaliteit, voordat enige beslissing wordt genomen over het voorgenome gebied.

### Verkeersveiligheid

Het gebied rond Hees en Heseveld is nu al gevoelig voor sluipverkeer richting de Energieweg en de Molenweg/Paul Krugerstraat via de Wolfskuilseweg. Rondom het St. Jozefklooster is veel kwetsbaar verkeer ten behoeve van de naastgelegen basisschool, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Het gebied mist, ondanks de veranderingen aan de Dennenstraat, de Kerkstraat, Schependomlaan en de Korte Bredestraat, kwalitatief hoogwaardige en veilige fietsroutes. Daar zou een integraal plan een bijdrage aan kunnen leveren.

De geplande bebouwing en de mogelijke bebouwing van de percelen Zwembad West en De Beuken zal alleen nog maar meer (auto)verkeer genereren. Dit verkeer zal niet alleen van invloed zijn op de verkeersveiligheid, met name van kwetsbare verkeersdeelnemers, maar ook op de toch al penibele milieukwaliteit.

### Hergebruik historische panden

Daarnaast dient bij hergebruik van historische panden specifiek te worden gedacht aan nieuwe functies die aansluiten bij de specifieke identiteit en maatschappelijke behoeften van een wijk of buurt. Dit onderschrijft de gemeente Nijmegen in haar eigen structuurvisie uit 2013 [9]. De Focusgroep verwijst naar de strenge eisen die de gemeente heeft gesteld (en ook handhaaft) bij de ontwikkeling van de monumentale panden aan de Bredestraat. In de plannen ten aanzien van het St. Jozefklooster is daar volgens de Focusgroep nog volstrekt onvoldoende in voorzien. Het gaat daarbij overigens niet alleen om de panden zelf, maar ook om de omgeving die integraal onderdeel uitmaakt van de monumentale status en de uitstraling van de panden.

Verwijzing/bronnen:

---

<sup>[1]</sup>De Groene Draad - Kansen voor het Nijmeegse groen (p. 31)

<sup>[2]</sup>Toelichting bij het bestemmingsplan Hees/Heseveld 2013 (p. 37)

<sup>[3]</sup>Adviesnota functionele & ruimtelijke ontwikkelingen Hees (p. 34)

<sup>[4]</sup>Adviesnota functionele & ruimtelijke ontwikkelingen Hees (p. 40)

<sup>[5]</sup>Natuurparels in de gemeente Nijmegen (p. 20)

<sup>[6]</sup>Omgevingsvisie stad in beeld 2020 - 2040 (p. 82)

<sup>[7]</sup>Omgevingseffectrapportage gemeente Nijmegen (p. 13)

<sup>[8]</sup>De Groene Draad - Kansen voor het Nijmeegse groen (p. 31)

<sup>[9]</sup>Structuurvisie Nijmegen 2013 (p. 49)

<sup>[10]</sup>Raamwerk Hees Heseveld (p. 55)