



Welkom

Informatieavond Omgeving Villanovastraat

24-03-2022



Ien van der Coelen

Projectontwikkelaar – Gemeente Nijmegen

Informatieavond Omgeving Villanovastraat 24-03-2022

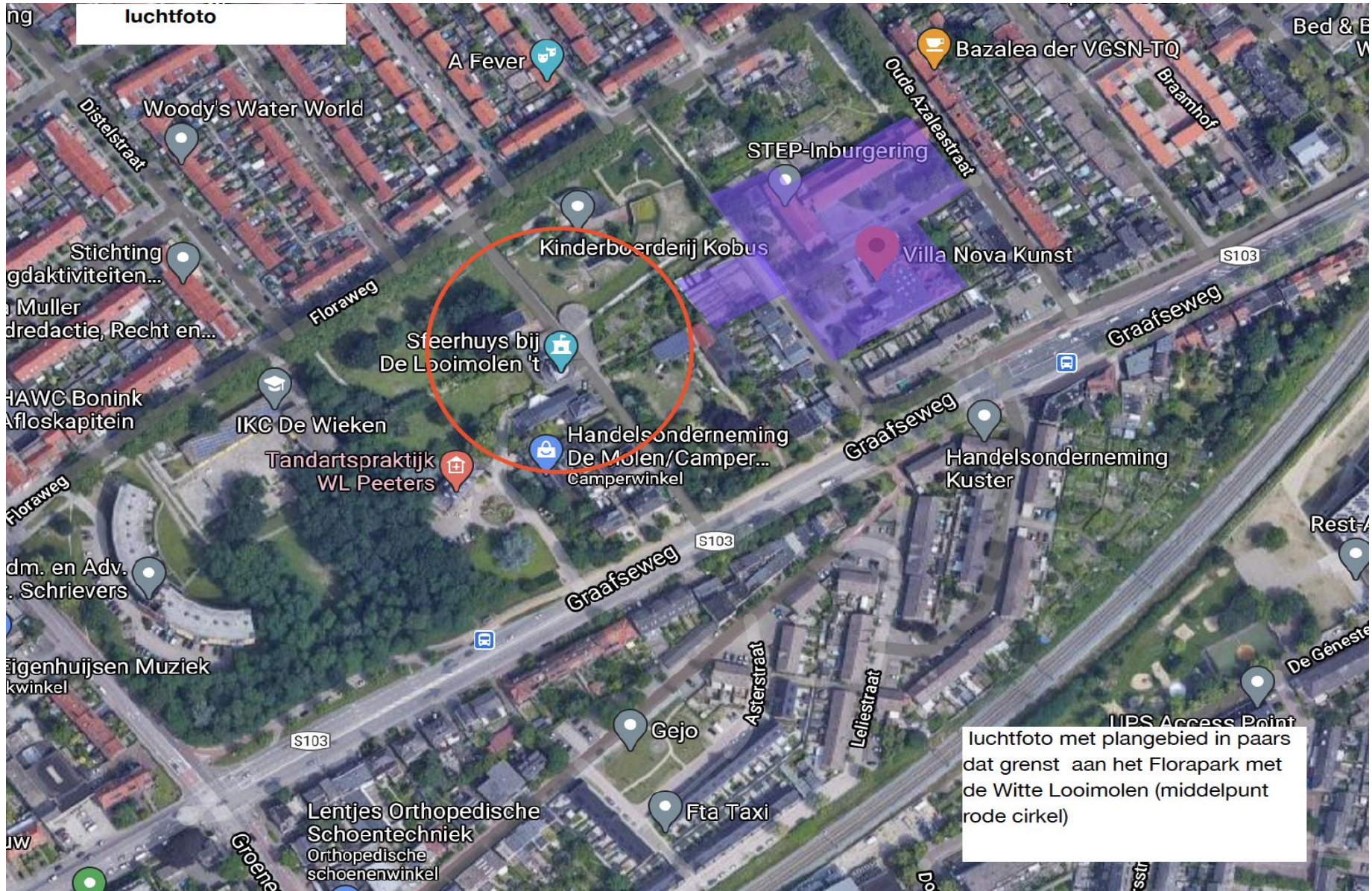


Mark van Gils

Stedenbouwkundig ontwerper – Gemeente Nijmegen

Informatieavond Omgeving Villanovastraat 24-03-2022

Plangebied



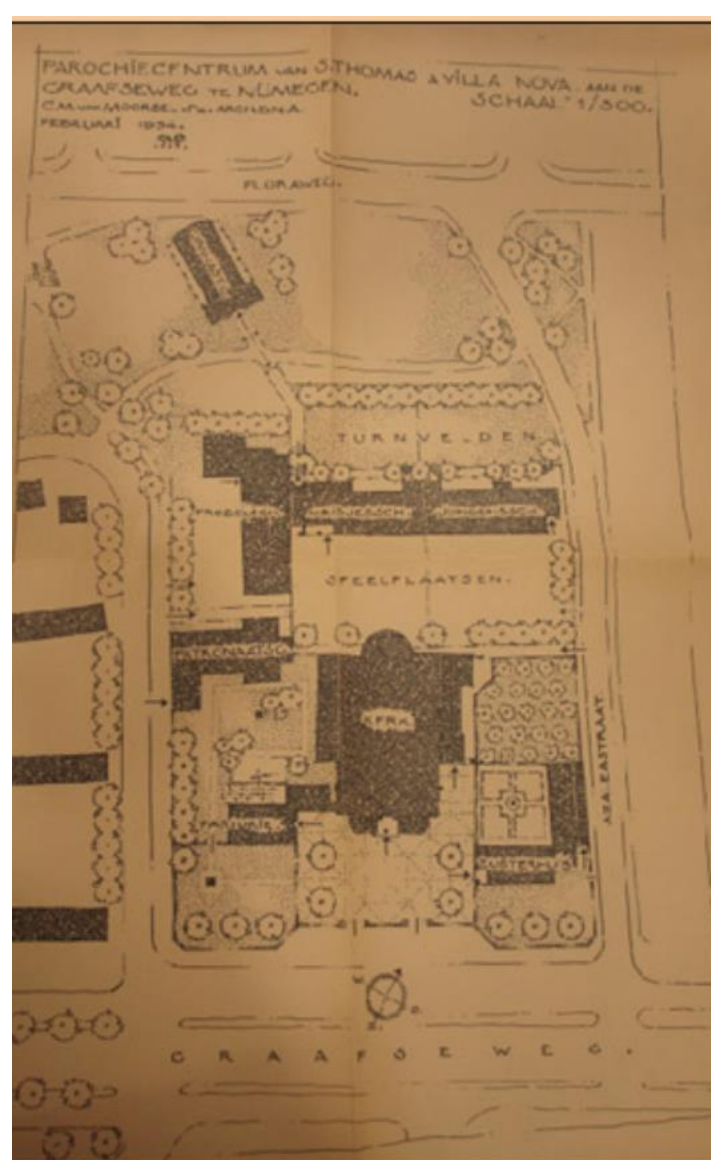
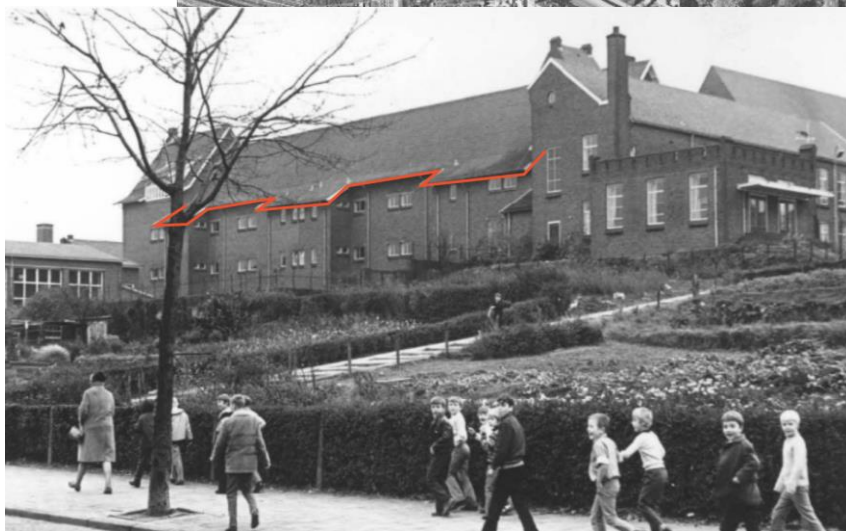
Aanleiding

- Passende toekomstbestendige gebruiksfunctie voor gemeentelijke monumenten
- Grote woningbouwopgave
- Vraag naar atelierruimte
- Een wijkcentrum voor wijkfuncties

Uitgangspunten

- Functie met duurzaam behoud monumentale waarden (*scholencomplex, pastorie*) voor de toekomst
- Verplaatsing wijkcentrum
- Respecteren molenbiotoop
- Handhaven bomen
- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein
- Saneren locatie Derde van Hezewijkstraat 23-25

Verleden



Plattegrond omgeving van de Thomas à Villanova kerk.

Bron: Regionaal Archief Nijmegen, archiefnummer 285. Parochie St. Thomas à Villanova Nijmegen 1927-1973

Ontwikkeling

ontwikkelingsgeschiedenis



omgeving ca 1850, Graafseweg als lange rechte lijn aanwezig en windmolen reeds op de huidige plek

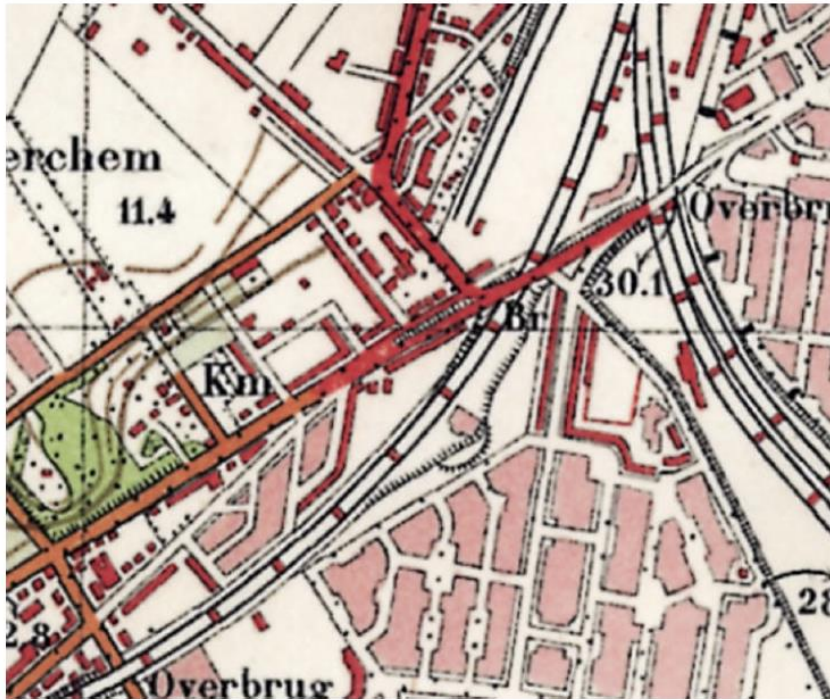
- Toestand omgeving rond 1850



toestand ca 1900, Graafseweg als kaarsrechte lijn herkenbaar, spoorlijnen zijn inmiddels gerealiseerd. Molen op helling met prominent hoogteverschil

- Toestand omgeving rond 1900

Ontwikkeling



ca 1930, Willemskwartier in aanbouw, geen ontwikkelingen plangebied

- Toestand omgeving rond 1930



ca 1960, Nijmegen west en Villanova ensemble met kerk gerealiseerd

- Toestand omgeving rond 1960

Huidige situatie



huidige situatie (ca 2000), kerk gesloopt, wijkcentrum gerealiseerd, Kerk gesloopt, Florapark gerealiseerd, de Graafseweg is een drukke stadsweg geworden, die een milieuzone heeft.

- Toestand omgeving rond 2000

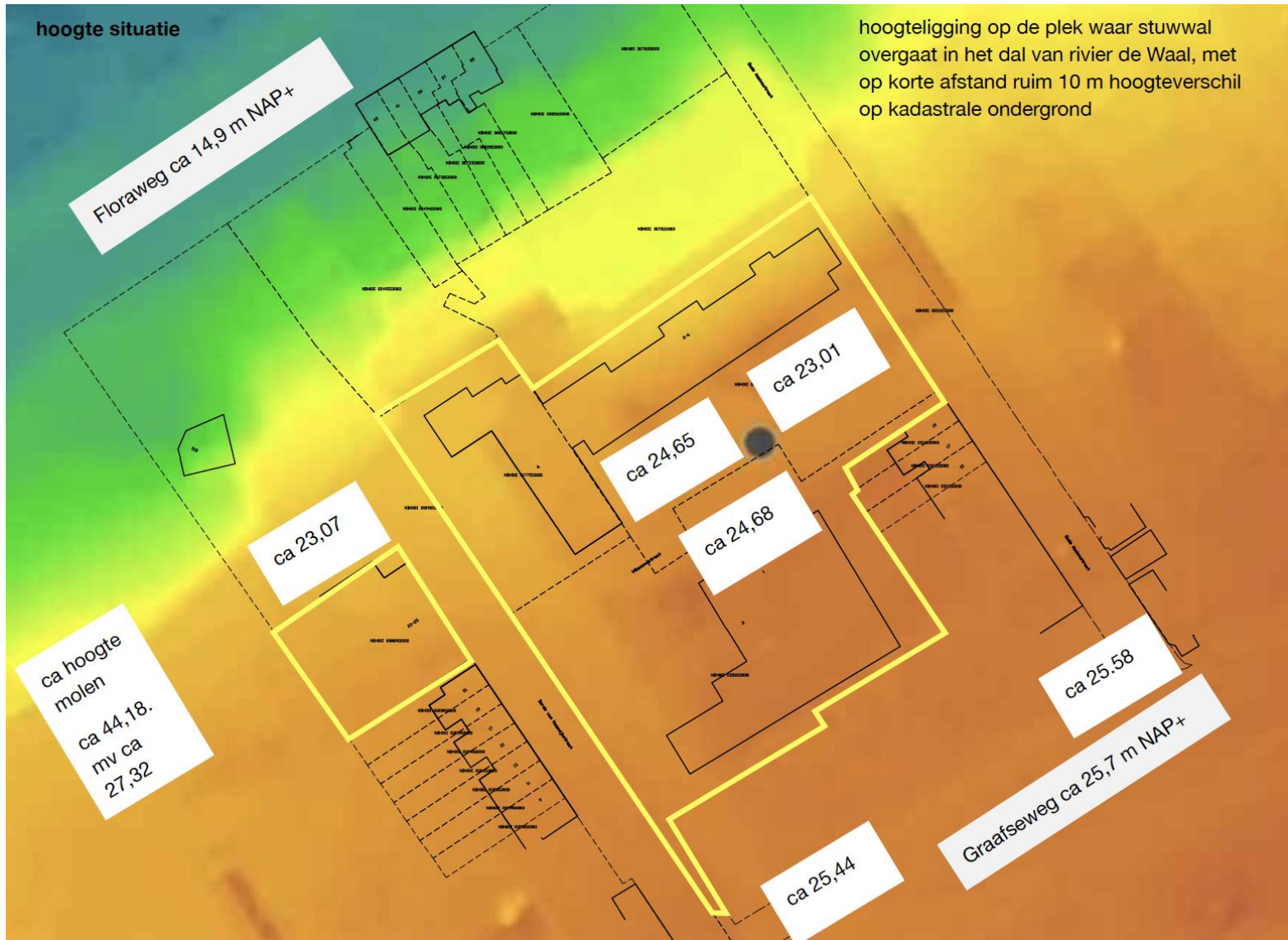
Monumentale panden

- De scholen zijn onderdeel van het oeuvre van architect C.M. van Moorsel (1892-1962)
- Het scholencomplex heeft stedenbouwkundige waarde: markante en schilderachtige ligging op de rand van de stuwwal, hoog boven het Florapark
- Het complex heeft cultuurhistorische waarde: onderdeel van voormalig parochiecomplex van Thomas van Villanova (*kerk, pastorie, scholen*) in de arbeiderswijk Wolfskuil
- Het complex staat op de nominatie om in de loop van 2022 beschermd te worden als gemeentelijk monument

Foto's huidige situatie



Plek op helling



Schetsontwerp

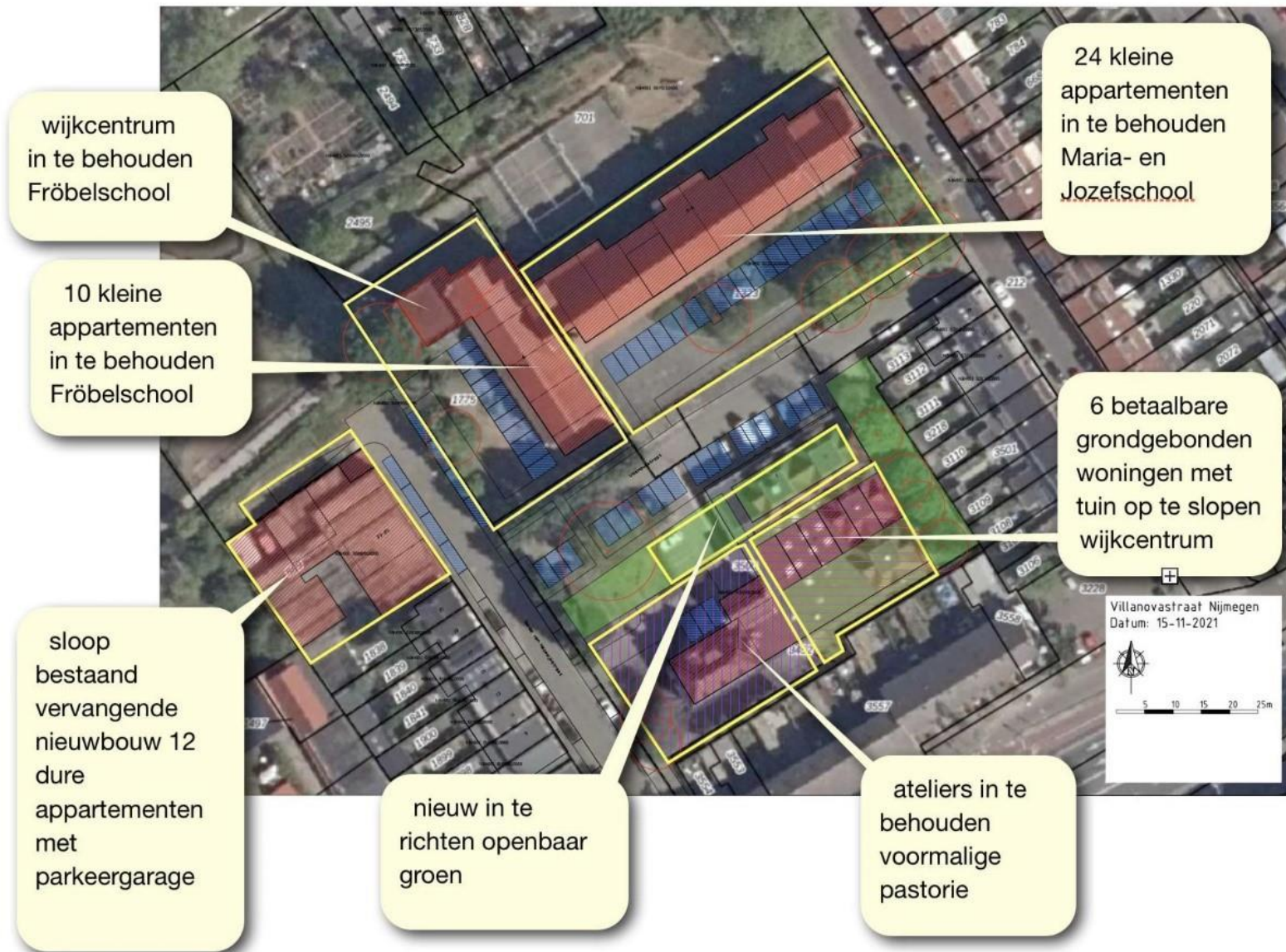
1. Fröbelschool
2. Mariaschool (*meisjesschool*)
3. Jozefschool (*jongensschool*)
4. Pastorie (*onderdeel wijkcentrum*)
5. Huidig wijkcentrum
6. 3e van Hezewijkstraat 23-25 (*meubelmakerij*)



Schetsontwerp: ontwikkeling

- Totaal ca. 52 wooneenheden, combinatie van:
 - betaalbare appartementen
 - hogere prijs klasse appartementen en
 - betaalbare woningen met tuin
- Permanente ateliers in voormalige pastorie
- Vervangende plek voor wijkcentrum (deel met de kantelen)
- Minimaal ca 75 parkeerplaatsen (gemeentelijke parkeernorm)
- Goede mogelijkheden om fiets te stallen

Schetsonwerp

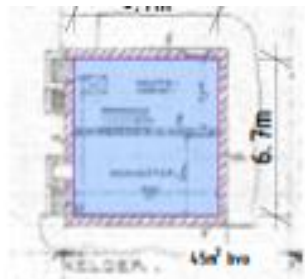


Fröbelschool en locatie te verplaatsen wijkcentrum

- Wonen in 2 lagen met kap
- Wijkcentrum
- Uitgangspunt bij transformatie tot wonen:
behoud gebouw interieur en exterieur
(*lokale structuur, lange gangen*)
- Ruimte voor wijkcentrum
(*zie in tekening blauw*) aan Florapark-zijde
- Ca. 10 betaalbare appartementen
- Behoud bomen op schoolplein
- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein
- Behoud schoolplein muurtjes



Fröbelschool

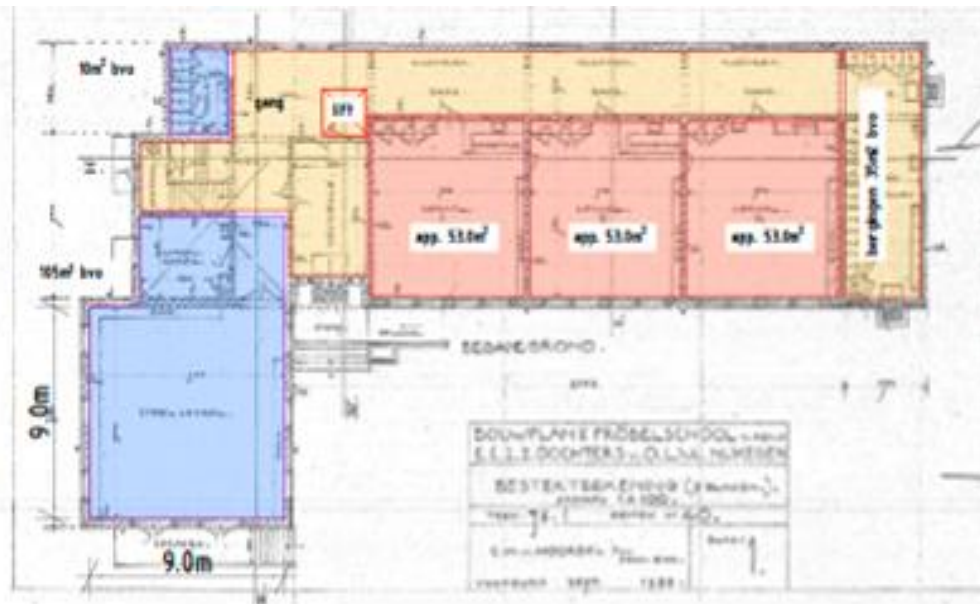


plattegrond kelder

app. 6.7x4.5m
 totaal 45m² bvo

plattegrond begane grond

3 appartementen x 53m² bvo
 115m² wijkcentrum



doorsnede

plattegrond 1e verdieping

3 appartementen x 53m² bvo
 56m² wijkcentrum



plattegrond 2e verdieping

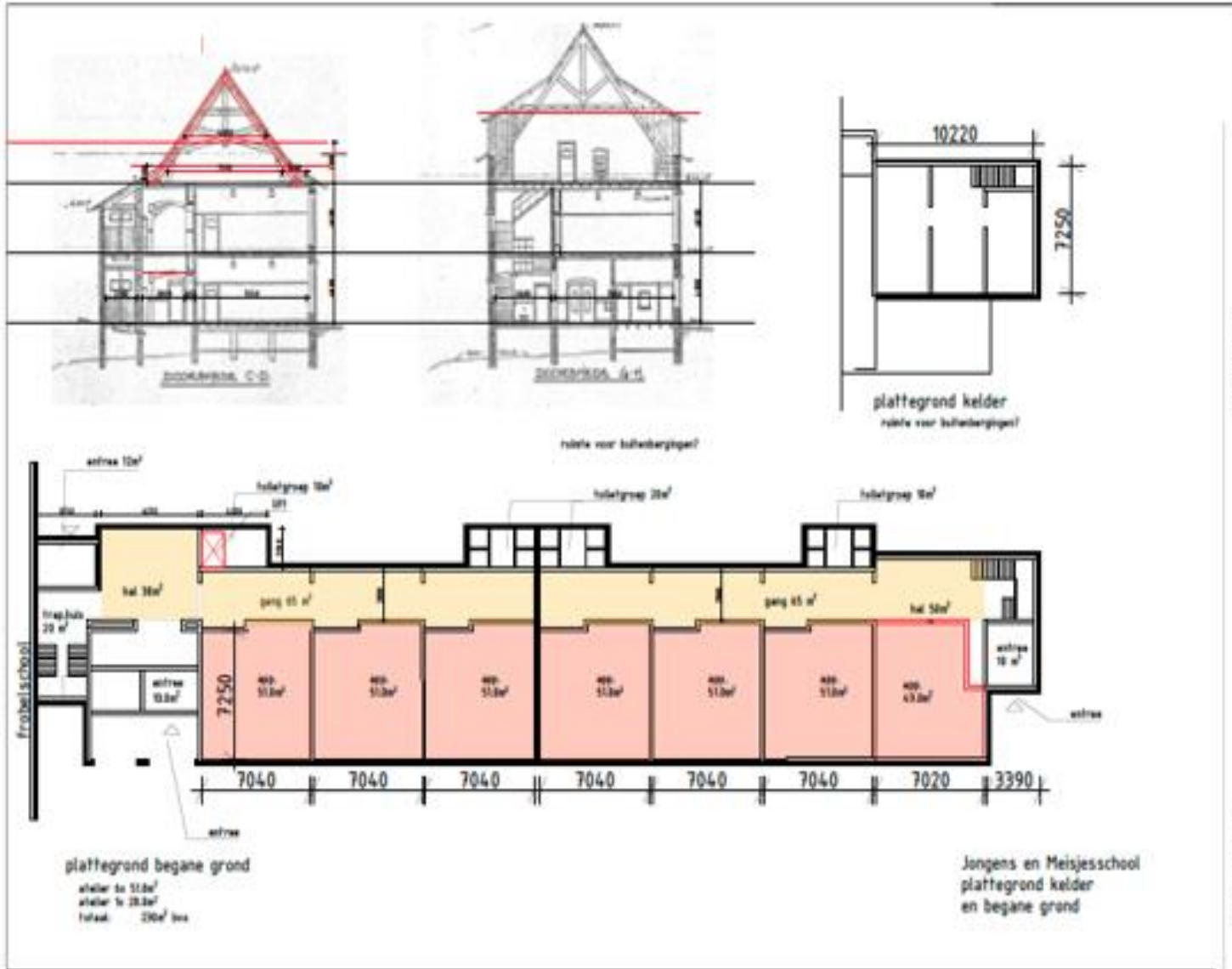
4 appartementen x 35m² bvo

Maria- en Jozefschool

- 2 lagen wonen en in kap
- Ca. 24 woonunits
- Behoud bomen en muurtjes schoolplein
- Behoud lokaalstructuur en lange gangen, behoud interieur en exterieur als uitgangspunt transformatie
- Parkeren op 'eigen terrein'



Maria- en Jozefschool

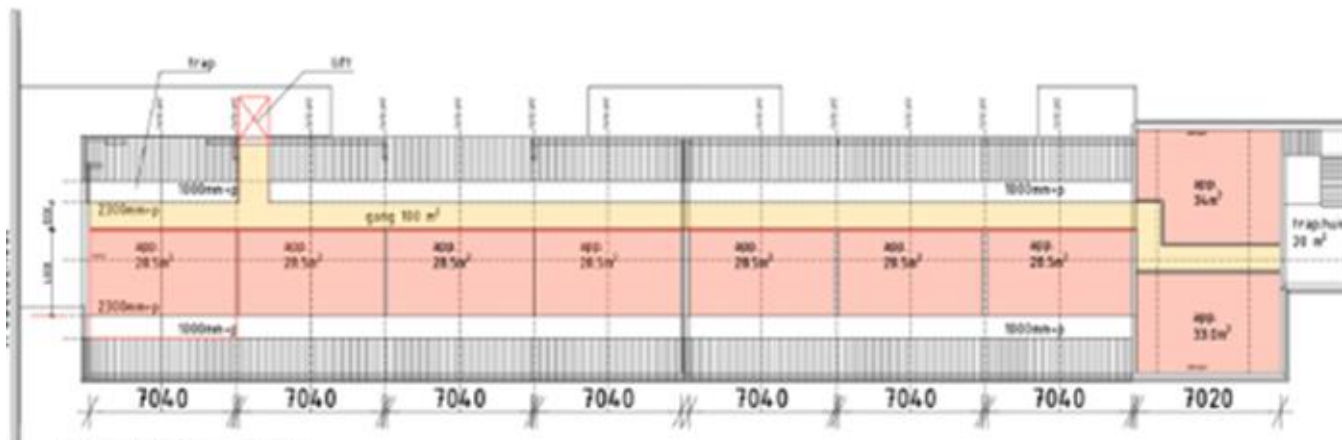


Maria- en Jozefschool



plattegrond 1e verdieping

8x appartementen 51,0m²
totaal: 408m² bvo



plattegrond 2e verdieping

8x zolderverd. voor app. op 1e verd. ca 28,5m²
totaal: 360m² bvo

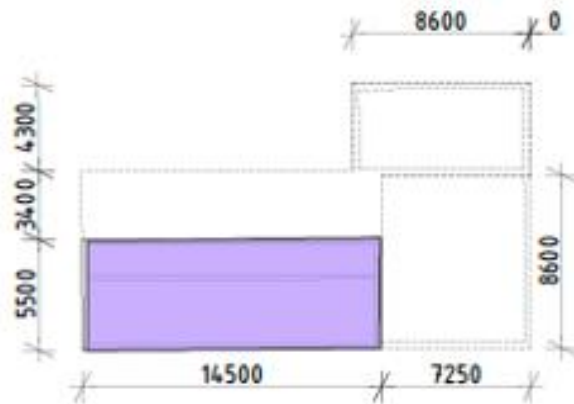
Jongens en Meisjesschool
plattegrond 1e verdieping

Pastorie

- Huidige bebouwing handhaven
- Groen handhaven
- Ca. 10 ateliers binnen huidige gebouwstructuur
- Parkeren bij pastorie voor gebruikers pastorie
- Gedeelte wijkcentrum
(*zie in tekening rood*) handhaven?

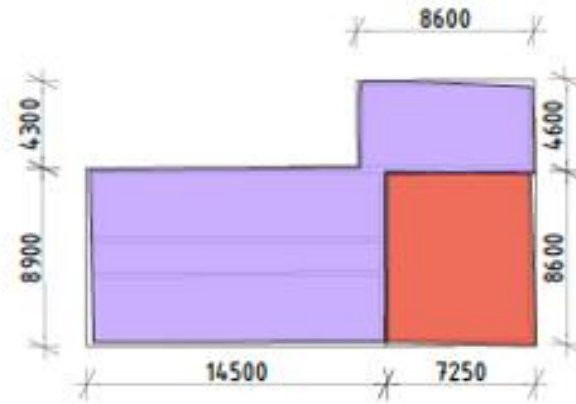


Pastorie



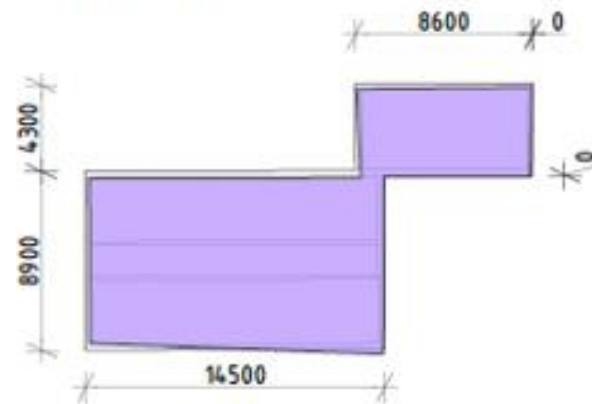
plattegrond kelder (bruikbaar?)

opp. pastorie 5,5x7,5=39m²
 totaal: 19m² bvo



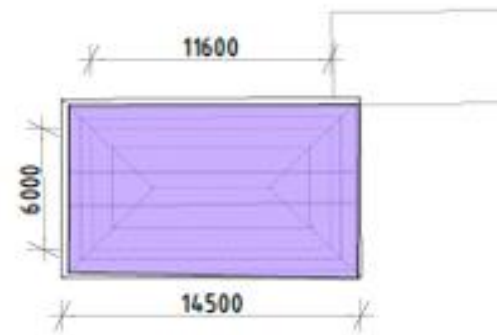
plattegrond begane grond

opp. pastorie 8,5x7,5=129m²
 opp. aanbouw 8,5x7,5=39m²
 opp. uitbouw 8,5x1,25=62m²
 totaal: 230m² bvo



plattegrond 1e verdieping

opp. pastorie 8,5x7,5=129m²
 opp. aanbouw 8,5x7,5=39m²
 totaal: 168m² bvo



plattegrond 2e verdieping

opp. pastorie 8,5x11,6=149m² (1530mm-g)
 totaal: 69m² bvo

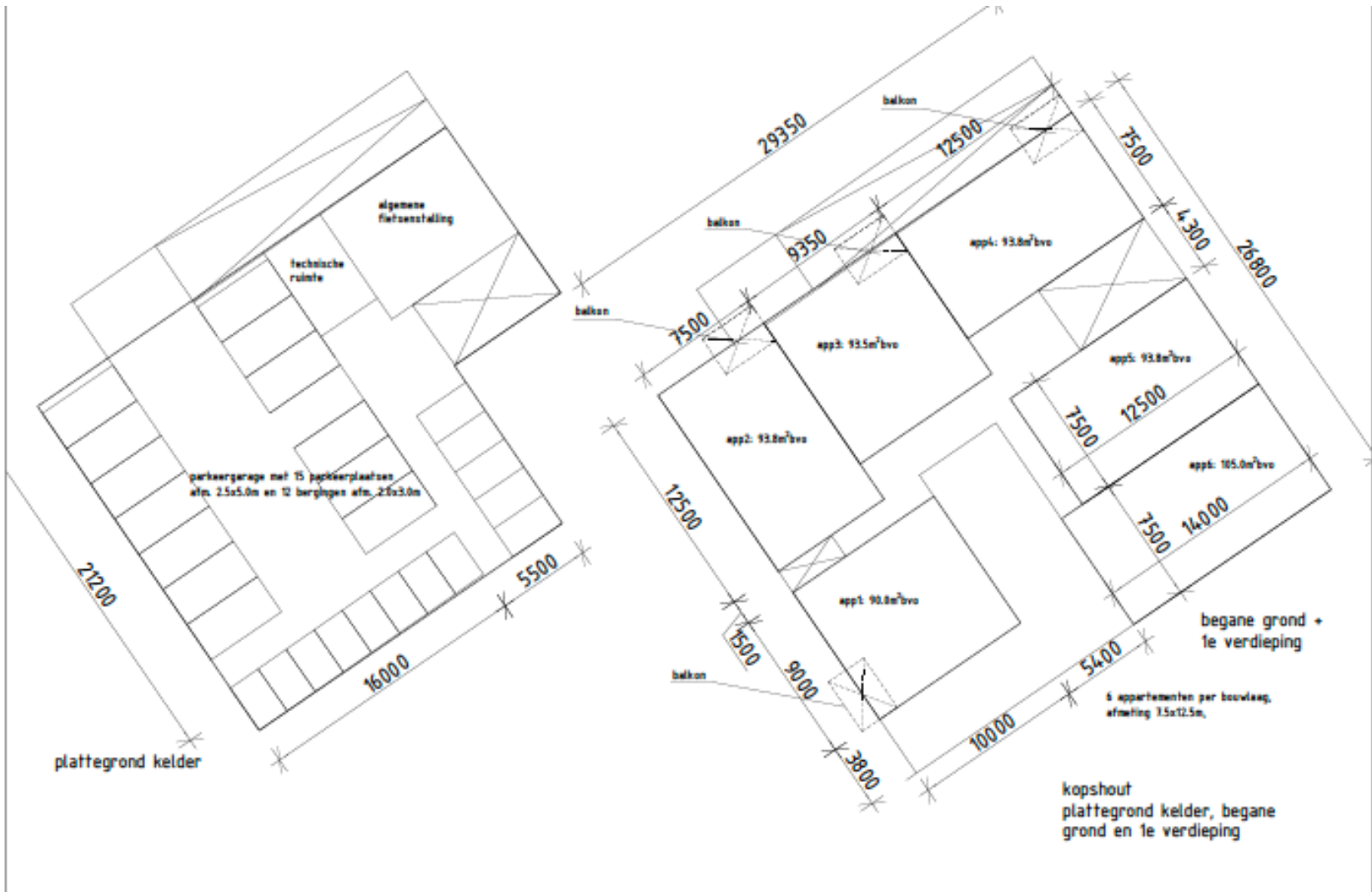
Pastorie.
 plattegrond kelder, begane grond,
 1e verdieping en 2e verdieping

Derde van Hezewijkstraat 23-25

- 2 laags met plat dak (*max. 6 m hoog*)
- Parkeergarage met bergingen en fietsen stalling voor bewoners.
- Dure appartementen, ca 12 binnen huidige kavel/rooilijn.
- Bij uitwerking: rekening houden met privacy burens



Derde van Hezewijkstraat 23-25



Wijkcentrum locatie

- **(A)** ca. 6 woningen met tuin
- Parkeren haaks op straat
- **(D)** Bestaande bomen gehandhaafd
- **(E)** Nieuwe bomen in de straat
- **(B)** Extra groenstrook langs straat
- 2 laags met kap, betaalbare woningen
- Sloop gebouwtje van fietsenstalling
- **(C)** Ateliers in pastorie



Bomen



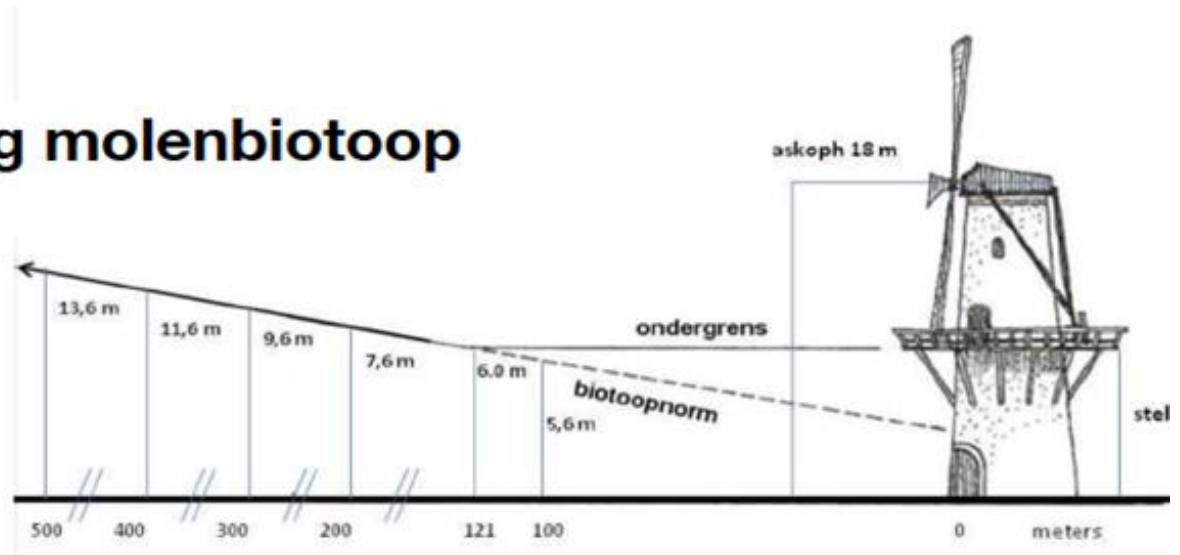
- Rood omcirkeld:
te behouden
bomen

Molenbiotoop: de Witte Looimolen



Molenbiotoop

indicatieve afbeelding molenbiotoop



Molenbiotoop



De Hollandsche Molen

Tabel 1: Maximaal toelaatbare hoogte bij een zekere afstand van de molen (n = 50).

Afstand tot de molen in meters	Maximaal toegestane hoogte in meters t.o.v. maaiveld molen	Maximaal toegestane hoogte in meters +NAP
0-99 m	6	29,8
100	6	29,8
150	6,7	30,5
200	7,7	31,5
250	8,7	32,5
300	9,7	33,5
350	10,7	34,5
400	11,7	35,5

Openbare ruimte

- Ontsluiting: bestaande ontsluitingsstructuren (*wegen*) handhaven
- Bestaande verkeersmaatregelen handhaven (*rijrichting*)
- Parkeren: zo veel mogelijk op eigen terrein
(*schoolpleinen en ondergrondse parkeergarage*)
- Groen: behoud bestaande bomen, nieuw bomen en nieuwe strook openbaar groen langs Villanovastraat

Duurzaamheid

- Strikte, hoge eisen bij nieuwbouw
- Hoge ambities bij monumenten
- Isolatie-eis (*Rc waarde*)
- Energie-prestatie-coëfficiënt (*epc*)
- Monumenten: maatwerk (*lichttoetreding kap, vluchtroutes, stijgpunten in relatie tot woonfunctie/behoud monument*)
- Natuurinclusief bouwen (*fauna, mussen, vleermuizen, zwaluwen*)
- Waterneutraal (*geen schoon hemelwater naar riool, opvang ter plekke, zoveel mogelijk terug in bodem*)
- Meer klimaatbestendig, meer groen, nieuwe bomen (*tegen hitte-stress*)

Globale planning

2022

- Kavelpaspoort en verkoopdocument in college Q3 2022
- Verkoop en gunning Q3 2022 – medio 2023

2023

- Opstellen bestemmingplan Q2 2023 –Q3 2023
- Bestemmingsplan ter visie Q4 2023

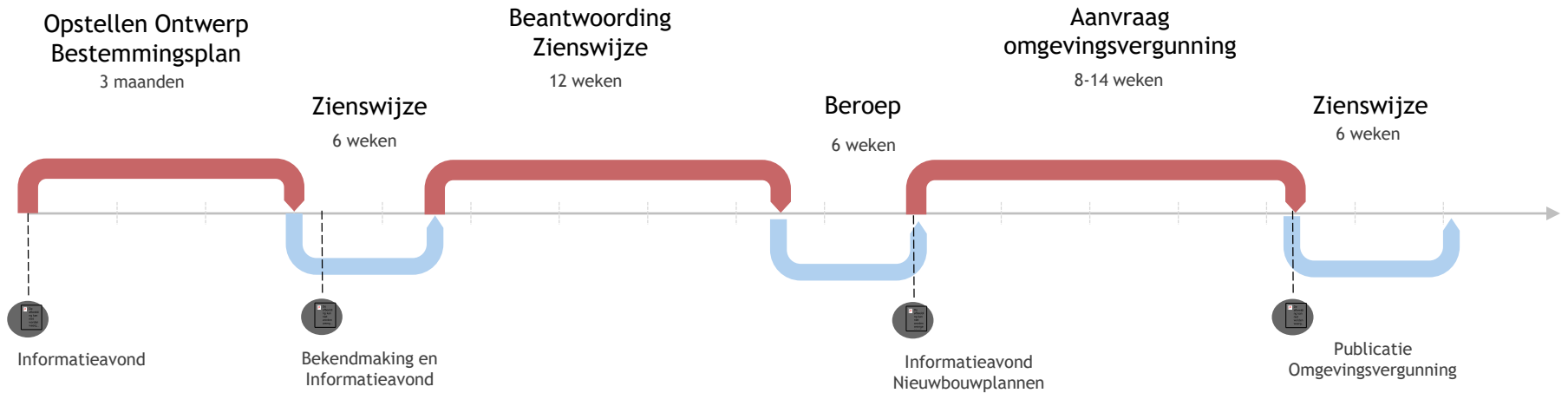
2024

- Leveren opstellen vrij van huur

2025 / 2026

- Bouw/verbouw

Procedures



Vragen?

- De presentatie en veelgestelde vragen kunt u ook terugvinden op Mijn Wijkplan: nijmegen.nl/omgevingvillanovastraat
- U kunt hier een alert instellen
- E-mailadres: Villanovastraat@nijmegen.nl
- Telefoonnummer: **14 024**



Dank voor uw aandacht

Informatieavond Omgeving Villanovastraat

24-03-2022