

Over Woonzorg Nederland

Samen geven we kleur aan wonen voor senioren

Bij Woonzorg bieden we verschillende woonvormen, gericht op de toekomst. Eigentijdse leefgemeenschappen voor senioren, met eigen woonwensen, leefstijlen en culturele achtergronden. Voor iedereen een passend thuis. Altijd met één doel: het faciliteren van woongeluk, met een persoonlijk tintje en een gouden randje. Oftewel: G'oud. Dat vormt de basis van onze wooncomplexen. Van, door én voor mensen.

Meer informatie: www.woonzorg.nl



Visie Woonzorg

We stimuleren ontmoeting en zelfredzaamheid. En spelen in op verschillende woonwensen en zorgvragen van bewoners.

- Leefbare en zorgzame complexen;
- Nieuwe oplossingen voor wonen met 24-uurszorg;
- Duurzame leefomgeving;
- Toegankelijk en veilig woonaanbod;
- Ruimte op de woningmarkt;
- Werkgeluk ervaren voor medewerkers en bewoners.

Onze locaties in de buurt



Dageraad I en II

Weezenhof 91
6536 AB NIJMEGEN



De Notenhout

O.C. Huismanstraat 70 t/m 210
6544 ZZ NIJMEGEN



Sint Jozef (II)

Schoolstraat 5 t/m 55-3
6663 CP LENT

Huidige situatie

10 aanleunwoningen

Appartementencomplex
De Doekenborg

Over de wijk

Dukenburg is een naoorlogse buurt en bestaat vooral uit grondgebonden woningen, afgewisseld door middel-hoge appartementengebouwen en flats. De buurt is groen, met mooie volwassen bomen en ruime plantsoenen.

Het plangebied

Het plangebied staat ook in het groen. Er staan grote bomen aan de noordzijde en er is een vijver aan de zuidzijde. Het plangebied ligt op de kruising van de Van Boetbergweg en de Van Apelterenweg. Op dit moment staan er twee gebouwen in het plangebied; een cluster van 10 aanleunwoningen en De Doekenborg, een appartementencomplex met zorgwoningen. Deze zullen gesloopt worden voor de nieuwe ontwikkeling.

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleenen aan de informatie op deze panelen. De plannen en beelden zijn voorbeelden en kunnen nog veranderen.

Woonvormen

We realiseren in de hoogbouw de woonformule G'oud of BuurtG'oud. In de laagbouw beogen we ZorgWonen met volledig pakket thuis (VPT) samen met een zorgorganisatie.

In het najaar van 2025 organiseren wij een themabijeenkomst met als thema Wonen. We kijken dan samen met de buurt naar een passende woonvorm voor de hoogbouw. Uiteindelijk kiezen we voor één specifieke woonvorm: G'oud of BuurtG'oud. Meer informatie over de woonvormen van Woonzorg Nederland is te vinden op:

www.woonzorg.nl/woonvormen

Woonvorm G'oud is wonen met een plus. Dat betekent: ontmoetingsmogelijkheden in en om het gebouw en voorzieningen in de buurt. Woonvorm G'oud bestaat uit de volgende vijf pijlers:

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleen aan de informatie op deze panelen. De plannen en beelden zijn voorbeelden en kunnen nog veranderen. Eventuele opmerkingen van de Welstand worden nog verwerkt.

1. Bewonersconsulent

In elk wooncomplex speelt de bewonersconsulent een sleutelrol. Door zichtbaar aanwezig te zijn, huurders persoonlijke aandacht te geven en aan elkaar te verbinden.

2. Ontmoeten

We creëren op allerlei manieren ruimte voor (spontane) ontmoeting. Denk aan een ontmoetingsruimte, een tuin met zitjes of een ruime hal.

3. Woonzorg Thuis app en TV

Met de Woonzorg Thuis app en TV bieden we huurders eenvoudig toegang tot huurzaken en buurtinformatie. Ze kunnen contact leggen met medebewoners en blijven 24/7 op de hoogte van het laatste nieuws binnen het complex.

4. Toegankelijkheid

Wij bieden een comfortabel en toegankelijk thuis, ook voor minder mobiele huurders. Alle ruimtes zijn zo veel als mogelijk toegankelijk met rollator en rolstoel: zowel in de woning, als in en

rondom het wooncomplex.

5. Veiligheid op alle fronten

Wij streven naar een hoog niveau van veiligheid – zowel fysiek als sociaal. De bewonersconsulent houdt hier samen met collega's en bewoners zicht op.

Woonvorm BuurtG'oud biedt hetzelfde als G'oud maar bij BuurtG'oud wordt de ontmoetingsruimte niet alleen door huurders maar ook door buurtbewoners gebruikt. De ontmoetingsruimte is het centrale punt in het complex, en voor de buurt, waar iedereen binnen kan lopen voor een kop koffie, mee kan doen aan een activiteit of gewoon simpelweg een praatje kan maken met mede buurtbewoners.

In een BuurtG'oud complex wordt de ontmoetingsruimte gerund door bijvoorbeeld een organisatie van bewoners, een sociaal ondernemer of een zorg- of welzijnsorganisatie.

ZorgWonen Thuis

In de laagbouw beogen we ZorgWonen Thuis. Hier wonen mensen zelfstandig in een veilig en geclusterd wooncomplex, met de zekerheid van 24-uurszorg nabij. De zorgorganisatie huurt het complex van Woonzorg Nederland. De zorgorganisatie verhuurt de woningen, in combinatie met de te leveren zorg aan bewoners. De bewoners wonen in een volwaardige woonomgeving en krijgen intensieve zorg op maat.

Interesse in een woning?

Heeft u interesse in een van de 150 zelfstandige woningen voor 55+? Meld u dan aan voor onze nieuwsbrief op: www.denieuwedoekenborg.nl. Geef hierbij aan dat u woningzoekende (55+) bent.

De inschrijving verloopt via www.entree.nu. Zodra er meer informatie bekend is brengen wij u middels onze digitale nieuwsbrief op de hoogte.



**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleen aan de informatie op deze panelen. De plannen en beelden zijn voorbeelden en kunnen nog veranderen. Eventuele opmerkingen van de Welstand worden nog verwerkt.

Schetsontwerp (so) Doekenborg

We hebben afgelopen tijd veel informatie verzameld over de plek, de wijk en de wensen van de gemeente. Vandaag presenteren wij het schetsontwerp (so) voor De Nieuwe Doekenborg.

Naar aanleiding van verschillende reacties op de eerste informatiebijeenkomst hebben wij onze plannen waar mogelijk aangepast.

Planning en proces

- De gemeente Nijmegen heeft kaders vastgesteld voor de herontwikkeling van De Doekenborg in stadsdeel Dukenburg.
- We zijn gestart met het Voorontwerp (vo).
- We zijn in gesprek met een zorgpartij voor ZorgWonen Thuis in de laagbouw.
- Voor de sloopwerkzaamheden zal een vergunning worden aangevraagd. De sloop is gepland in 1e en 2e kwartaal 2026.

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleen aan de informatie op deze panelen. De plannen en beelden zijn voorbeelden en kunnen nog veranderen. Eventuele opmerkingen van de Welstand worden nog verwerkt.

Ambitiedocument

Een Ambitiedocument geeft de belangrijkste gemeentelijke kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling. Denk aan de ruimtelijke/stedenbouwkundige kaders, parkeernormen, milieuregels en afspraken over participatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft het Ambitiedocument op 1 juli 2025 vastgesteld. Dit document is te vinden via de website <https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/> (B&W Besluitenlijst en besluiten dinsdag 1 juli 2025, agendapunt 4.2)



SO – Buitenruimte en ontsluiting

Verkeer, ontsluiting

Tijdens de eerste bijeenkomst zijn er opmerkingen gemaakt over het verkeer en de bereikbaarheid van de locatie. Een veilige en duidelijke aan- en afvoerroute is belangrijk. Er moeten voldoende parkeerplaatsen komen voor bewoners, bezoekers mantelzorgers en zorgpersoneel. De verkeersveiligheid rondom het plein en de toegang voor hulpdiensten zijn belangrijke aandachtspunten. In afstemming met de gemeente proberen we een andere ontsluitingsweg te realiseren.

Buitenruimte

- Het bestaande groen blijft zoveel mogelijk behouden en wordt uitgebreid;
- In de themabijeenkomst kunt u meedenken over de invulling van de openbare ruimte en het groen.

Parkeren

- In totaal ca. 105 parkeerplaatsen langs de openbare weg en in twee groene parkeerzones aan de oostkant van de gebouwen;
- Het aantal parkeerplaatsen is volgens de parkeernorm van de gemeente Nijmegen.

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleen aan de informatie op deze panelen. De plannen en beelden zijn voorbeelden en kunnen nog veranderen. Eventuele opmerkingen van de Welstand worden nog verwerkt.



Situatietekening schetsontwerp

SO – Programma wonen

Het nieuwe plan bestaat uit ca. 150 zelfstandige woningen voor 55+, verdeeld over twee gebouwen (A en B).

Tijdens de eerste bijeenkomst zijn er vragen gesteld over het aantal woningen en de grootte van woningen. Op basis van uw reactie hebben we meer grotere woningen toegevoegd. Het aantal woningen blijft gelijk.

Gebouw A

- Ca. 42 woningen (was 44) met Volledig Pakket Thuis (VPT) zelfstandig wonen, met 24-uurs zorg aan huis – Samen met zorgpartij;
- Het gaat om 32 sociale huurwoningen (51–55 m²) en 10 middenhuurwoningen (73–80 m²);
- Dit gebouw heeft 3 bouwlagen aan de westzijde (begane grond plus 2 verdiepingen) en aan de oostzijde 5 bouwlagen (begane grond plus 4 verdiepingen);
- Bij de eerste bijeenkomst kregen we het verzoek om Gebouw A te draaien en verplaatsen. De architect heeft hier onderzoek naar gedaan en heeft geconcludeerd dat dit niet wenselijk is. De reden hiervoor is dat er dan meer inrijkt zou komen in de achtertuinen van Aldenhof 1201 t/m 1211. Ook zou er een woning minder gerealiseerd kunnen worden.
- De invulling van functies op de begane grond wordt met een zorgorganisatie afgestemd.

Legenda

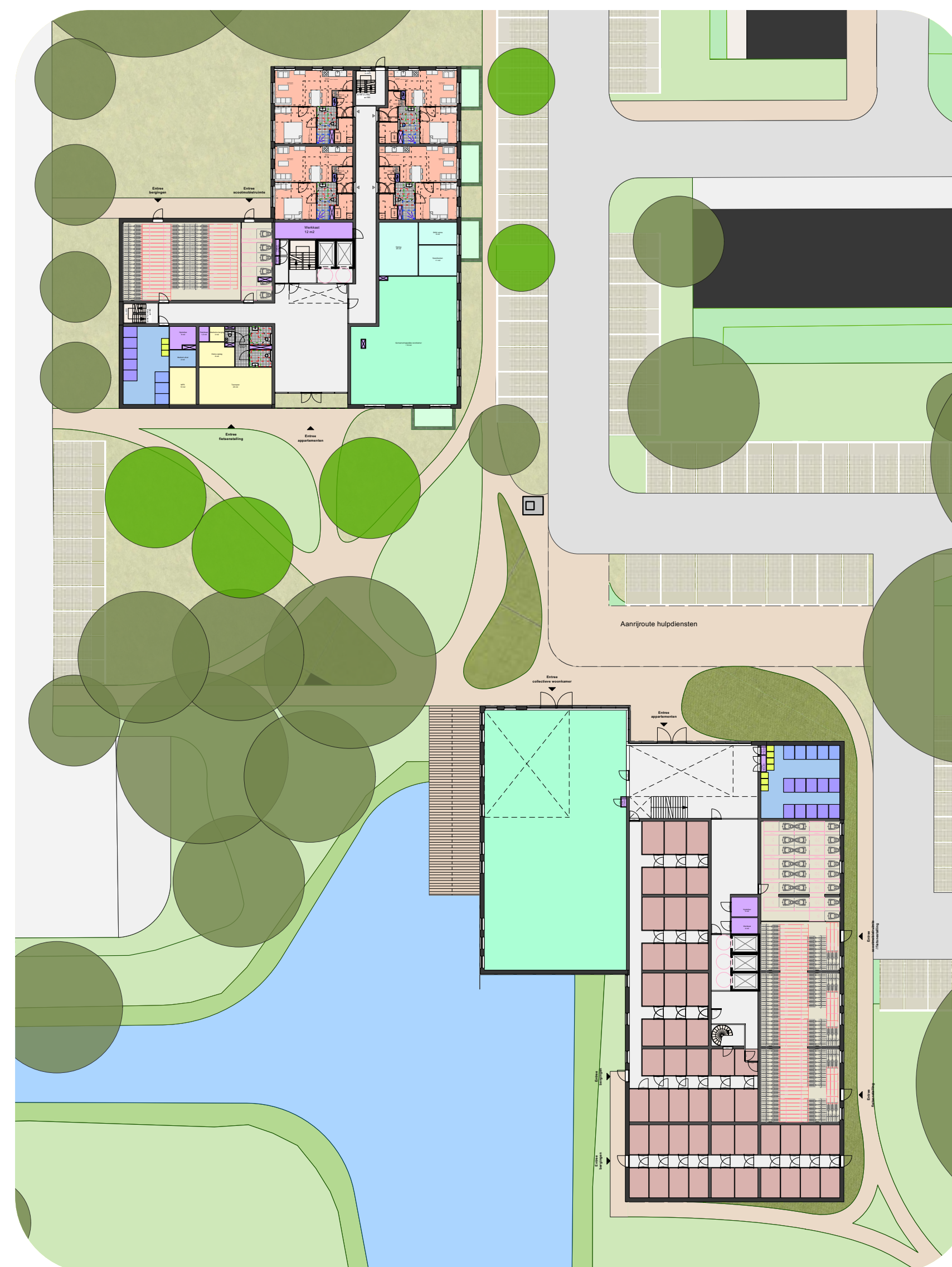
Woning
Gemeenschappelijke woonkamer
Zorgruimte
Stalling

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleen aan de informatie op deze panelen. De plannen en beelden zijn voorbeelden en kunnen nog veranderen. Eventuele opmerkingen van de Welstand worden nog verwerkt.

Gebouw B

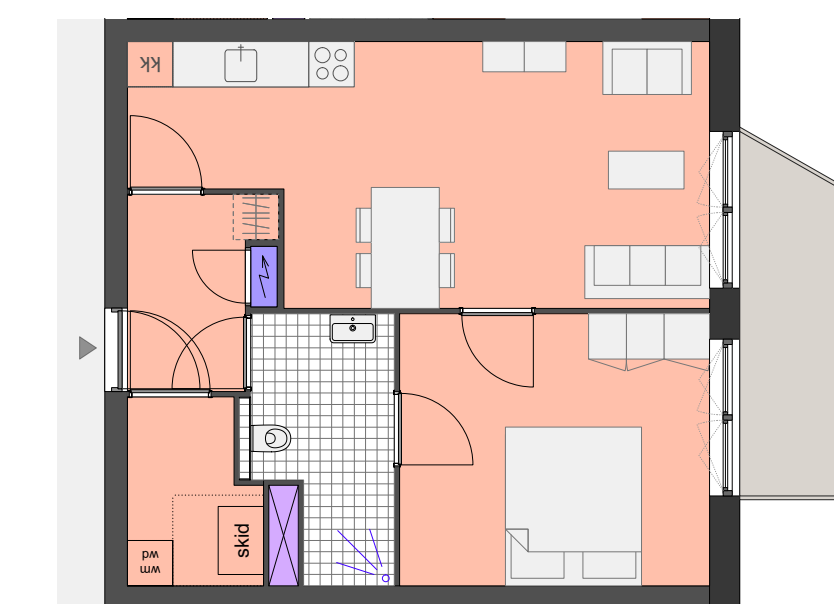
- Ca. 106 woningen (was 108), waarvan 53 (in plaats van 70) sociale huurwoningen van 56 m² en 55 (in plaats van 36) middenhuurwoningen van 79–81 m²;
- Dit gebouw heeft 1 bouwlaag aan de westzijde en getrapt 8 tot 12 bouwlagen aan de oostzijde (begane grond plus 9 verdiepingen).



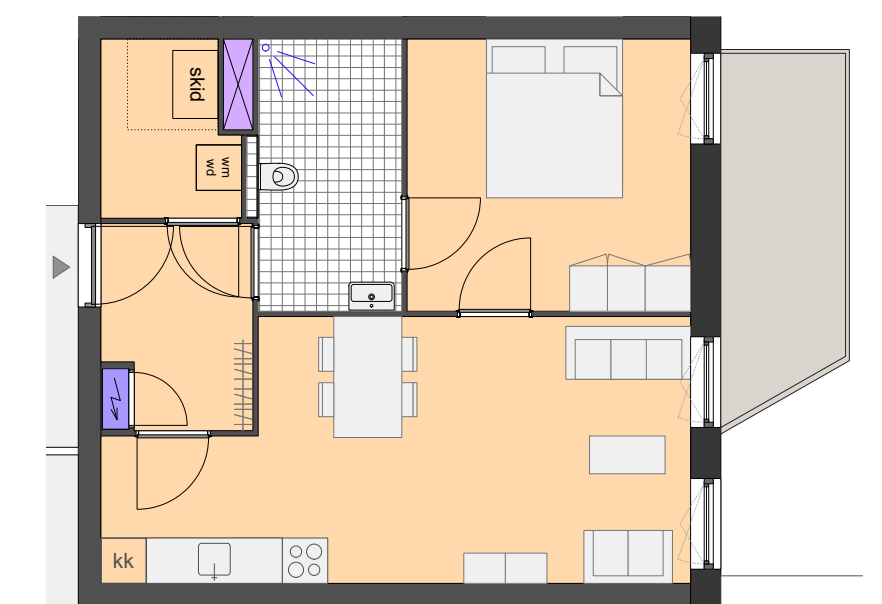
Begane grond in context

Ontmoeten

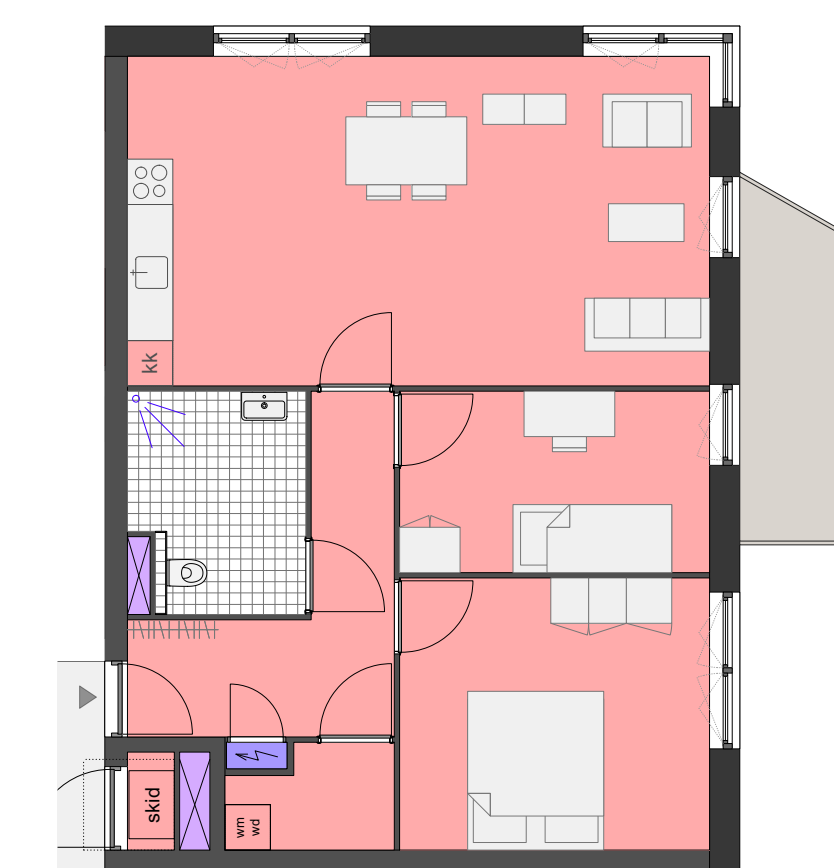
- Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte(n) van ca. 150–200 m² op de begane grond;
- De gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is er voor zowel de bewoners als de buurt;
- De collectieve huiskamers in gebouw A ligt aan een gezamenlijk pleintje;
- U kunt meedenken over de invulling van de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte(n).



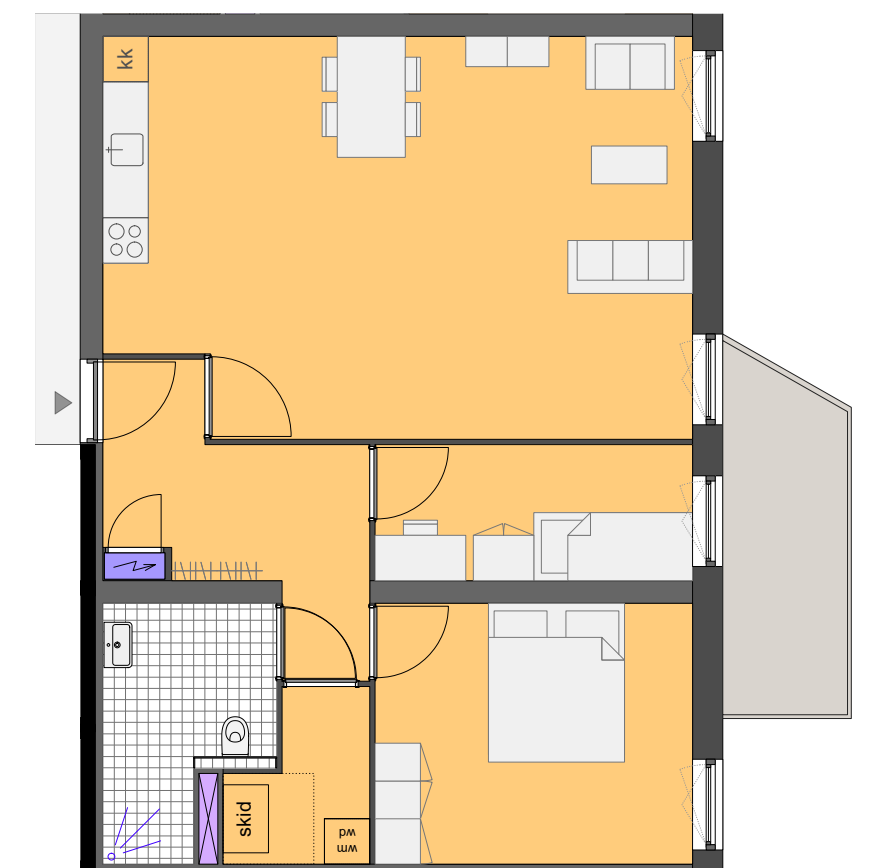
Gebouw A
Twee kamers
50 m²



Gebouw B
Twee kamers
50 m²



Gebouw A
Drie kamers
80 m²



Gebouw B
Drie kamers
80 m²

Typische woningplattegronden

WOON
ZORG
NEDERLAND

SO – Gebouwen en architectuur

Het ontwerp voor de gebouwen (A en B) is verder uitgewerkt.

Een zachte overgang van buurt naar stad

We laten de gebouwen vertrappen. Het laagste punt komt aan de kant van de buurt. Het hoogste punt komt aan de kruising van de Van Apelterenweg en de Van Boetbergweg, richting de appartementen aan de Wezenhof

Passend bij de bestaande gebouwen

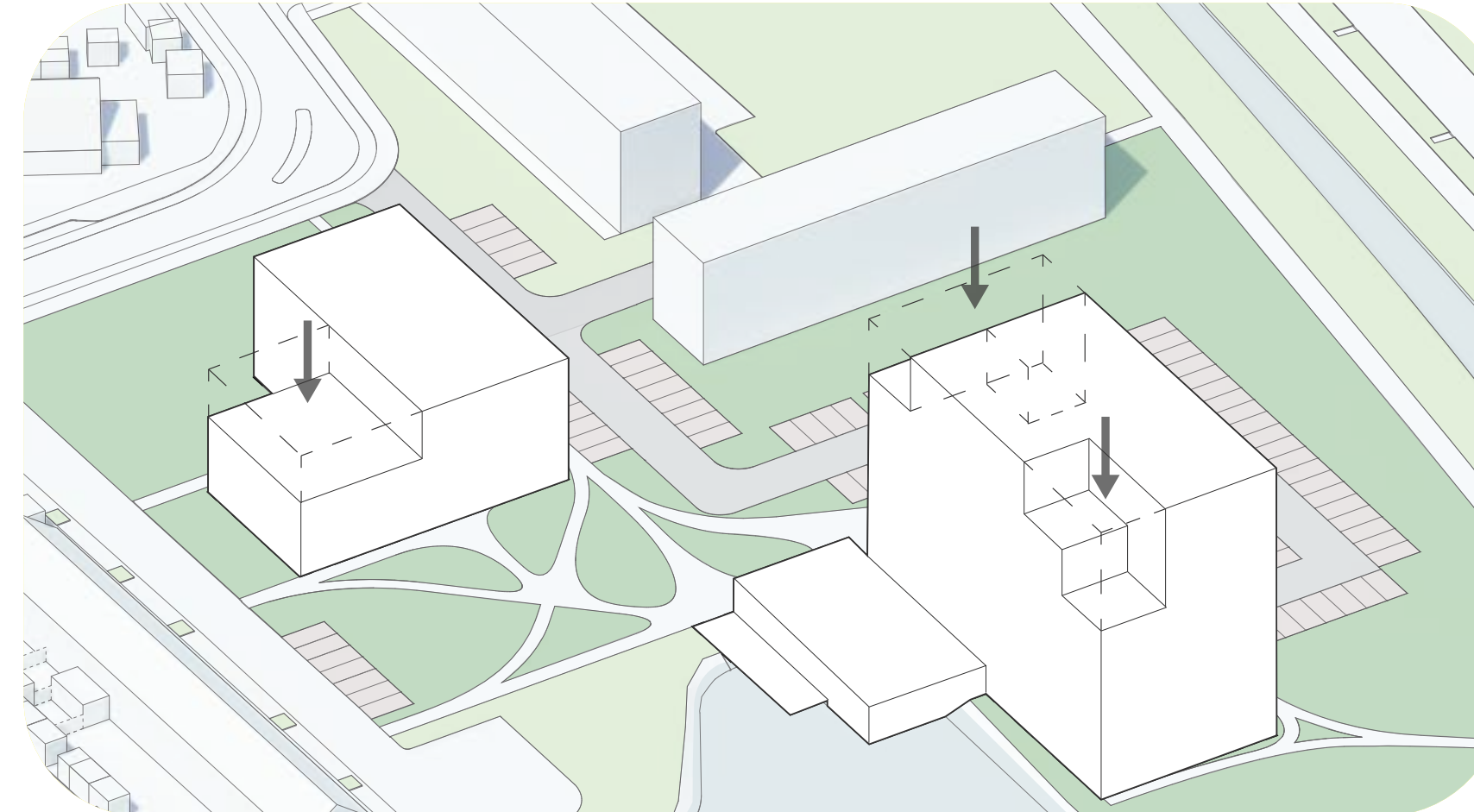
We inspireren de nieuwe gebouwen op de bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing is daarom van metselwerk, met herkenbare begane grond en vloerranden zoals de gebouwen aan de noordkant van de Doekenborg. De entrees maken we goed herkenbaar en extra bijzonder.

Hele groene gebouwen

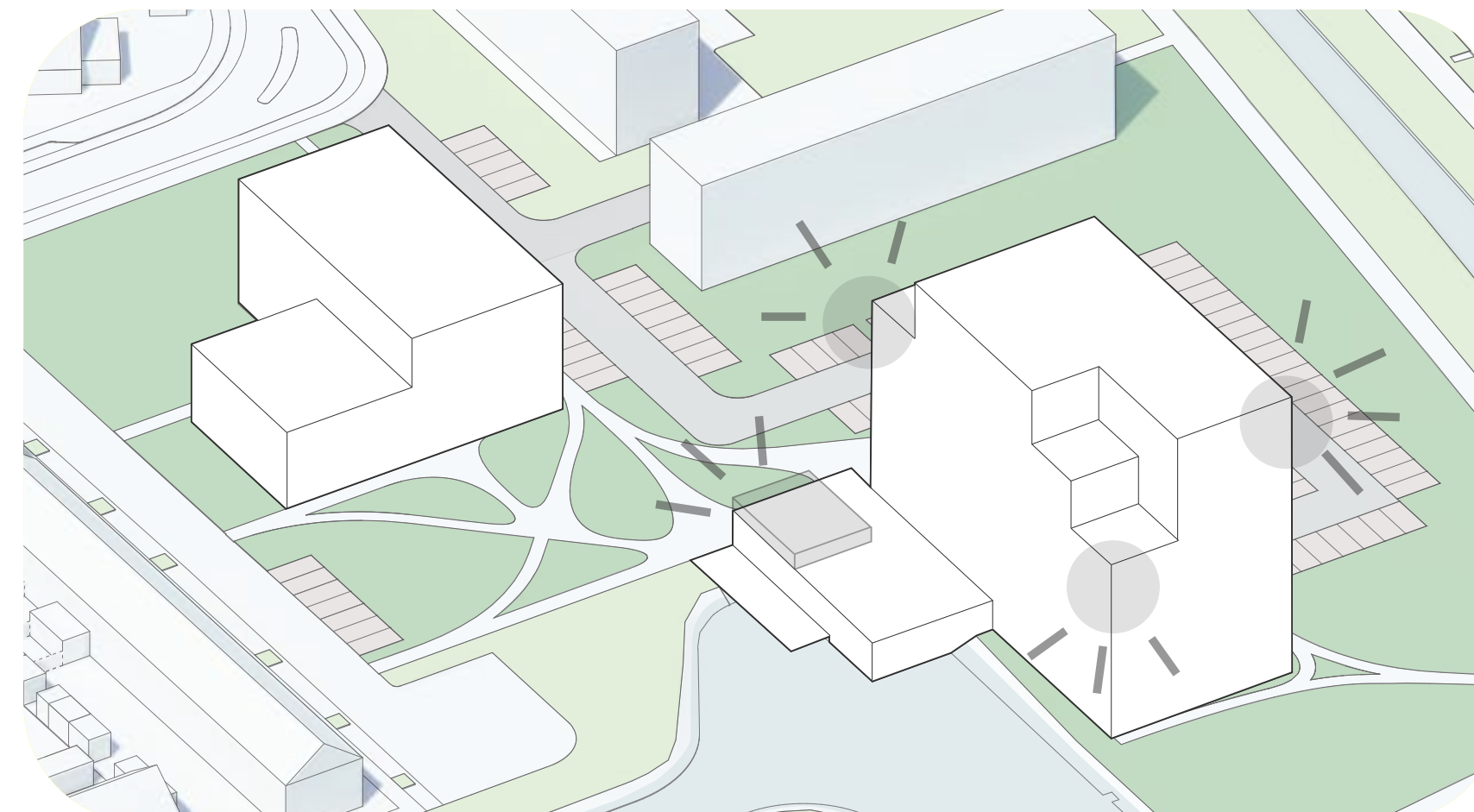
Groen klimt tegen de gebouwen op. Daken worden sterk vergroend en zijn toegankelijk als dakterrassen

Prettige verblijfsplekken buiten op alle niveaus

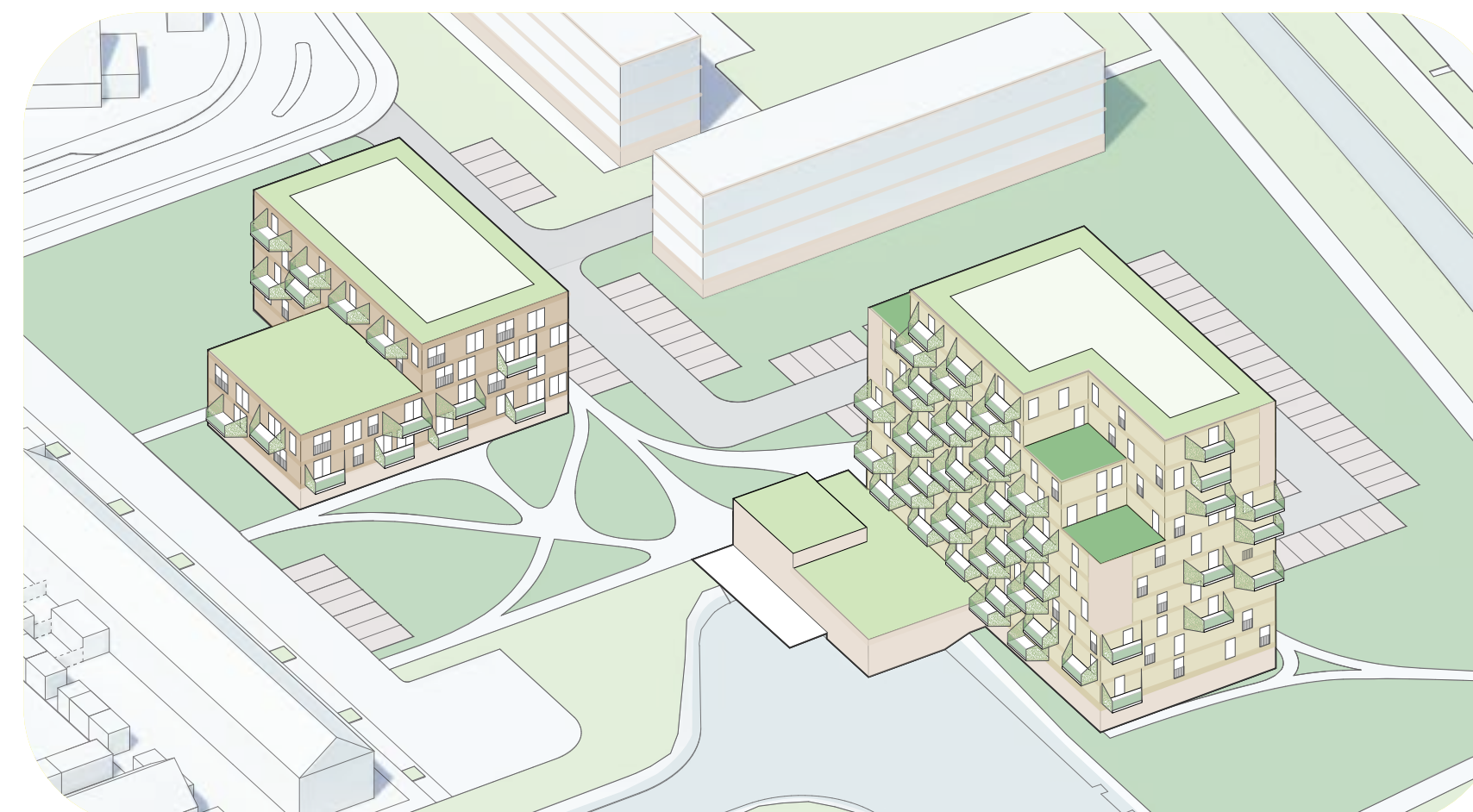
Balkons krijgen aan twee zijden een paneel dat privacy en beschutting tegen de wind biedt. Hoekwoningen krijgen franse balkons voor extra verbinding met buiten.



De gebouwen vertrappen



Accenten op bijzondere plekken



Ruime buitenruimtes, groene daken



Voorbeelden materialisatie

**WOON
ZORG**

NEDERLAND

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleen aan de informatie op deze panelen. De plannen en beelden zijn voorbeelden en kunnen nog veranderen. Eventuele opmerkingen van de Welstand worden nog verwerkt.

SO – Impressies



Impressie vanaf de Van Boetbergweg



Impressie vanaf Aldenhof noordkant

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleen aan de informatie op deze panelen. De plannen en beelden zijn voorbeelden en kunnen nog veranderen. Eventuele opmerkingen van de Welstand worden nog verwerkt.

SO – Impressies



Impressie vanaf Aldenhof 3244

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleen aan de informatie op deze panelen. De plannen en beelden zijn voorbeelden en kunnen nog veranderen. Eventuele opmerkingen van de Welstand worden nog verwerkt.



Impressie entree en buurtkamer gebouw B

Wat vindt u van het plan?

Wat vindt u **positief** aan de plannen en wat **kan beter**? Wat vindt u van het **ontwerp** (gebouw, openbare ruimte) en de **aangepaste ontsluiting**? Wat vindt u ervan dat er **meer grote woningen** komen? Heeft u **wensen, ideeën of tips**? Laat het ons weten. **Dank voor uw reactie!**

In de **themabijeenkomst** kunnen de buurt en gegadigden meepraten over de **ontmoetingsruimte** en de inrichting van het **openbaar gebied**.



Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie
Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie
Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie
Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie
Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie
Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie
Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	Dank voor uw reactie	

Scan de QR code om naar de online vragenlijst te gaan.

Planning en communicatie

Concept planning op hoofdlijnen

- **Schetsontwerp (SO) gereed, informatiebijeenkomst**
15 september 2025
- **Themabijeenkomsten**
4e kwartaal 2025
- **Voorlopig ontwerp (VO) gereed, bijeenkomst**
4e kwartaal 2025
- **Definitief ontwerp (DO) gereed**
1^e / 2^e kwartaal 2026
- **Indiening omgevingsvergunning**
1^e kwartaal 2026
- **Start sloop**
1^e / 2^e kwartaal 2026
- **Start bouw**
Najaar 2026
- **Oplevering**
Najaar 2028

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Planning onder voorbehoud van wijzigingen. Data voor volgende informatie- en themabijeenkomsten worden op een later moment bekend gemaakt. Wanneer er meer bekend is informeren wij u via de nieuwsbrief.

Themabijeenkomsten

In het najaar organiseren we twee themabijeenkomsten waar we verder ingaan op onderwerpen als de **gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, openbare ruimte en groen**. Wilt u met ons meedenken? Geef dit dan door via het reactieformulier of stuur een mail naar contact@denieuwedoekenborg.nl.

Blijf op de hoogte

Meld u aan voor onze digitale nieuwsbrief op: www.denieuwedoekenborg.nl. U ontvangt dan de verslagen, uitnodigingen voor bijeenkomsten en ander nieuws over deze ontwikkeling.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze bijeenkomst, of wilt u reageren op de plannen? Mail dan naar contact@denieuwedoekenborg.nl.



Scan de QR code om naar de website te gaan.