

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

Samen met de buurt en de gemeente hebben we gekeken naar een passende woonvorm voor De Nieuwe Doekenborg. Op basis daarvan hebben de adviseurs van Woonzorg Nederland advies uitgebracht. Voor De Nieuwe Doekenborg is gekozen voor de woonvorm G'oud.

Woonvorm G'oud

Het woonconcept van Woonzorg Nederland richt zich op een gemengde bewonersgroep van 55+, waaronder vitale senioren, mantelzorgers en ouderen met een zorgvraag. Het concept stimuleert ontmoeting, sociale cohesie en zelfstandig wonen in een toegankelijke woonomgeving.

Woonzorg Nederland wil dit bereiken door een woonzorgcomplex met 150 zorggeschikte appartementen

realiseren. Het betreft twee complexen met zelfstandige woningen die qua toegankelijkheid en indeling geschikt zijn voor minder mobiele bewoners die gebruikmaken van een rollator en/of rolstoel.

Verspreid over beide gebouwen is ruimte voor maximaal 45 appartementen waarvan de bewoners gebruik kunnen maken van een Volledig Pakket Thuis (VPT). Het VPT betreft een zorgvorm voor

personen met een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg (WLZ), waarbij een zorginstelling het volledige zorgpakket extramuraal aan huis levert. De bewoners beschikken daarbij over een zelfstandige woning en voeren een zelfstandig huishouden.

Meer informatie over de woonvormen van Woonzorg Nederland is te vinden op: www.woonzorg.nl/woonvormen

**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.

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.denieuwedoeckenborg.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.



Definitief Ontwerp (DO)

We hebben afgelopen tijd veel informatie verzameld over de plek, de wijk en de wensen van de gemeente. Vandaag presenteren wij het definitief ontwerp (DO) voor De Nieuwe Doekenborg. Naar aanleiding van verschillende reacties op de informatie- en themabijeenkomst hebben wij onze plannen waar mogelijk aangepast.

Terugblik

- Informatiebijeenkomst 7 april 2025
- De gemeente Nijmegen heeft op 1 juli 2026 de kaders vastgesteld voor de herontwikkeling van De Doekenborg.
- Informatiebijeenkomst 15 september 2025
- Themabijeenkomst 24 november 2025
- De sloop van De Doekenborg is inmiddels gestart.

Meer informatie is terug te lezen op:
www.denieuwedoeckenborg.nl.

**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.



Impressie park Gebouw A en B

DO – Ontwerp en ontmoeten

Het ontwerp voor de gebouwen (A en B) is verder uitgewerkt. Het definitieve plan bestaat uit 150 zelfstandige woningen voor 55+, verdeeld over twee gebouwen (A en B). Op basis van uw reactie tijdens eerdere bijeenkomsten hebben we meer grotere woningen toegevoegd. Het aantal woningen blijft gelijk.

Gebouw en architectuur

- Het ontwerp is verder uitgewerkt. Gebouw B 'vertrapt': Het laagste punt komt aan de kant van de buurt, het hoogste punt richt zich op de stad. Het hoogste punt is groener gemaakt.

Ontmoeten

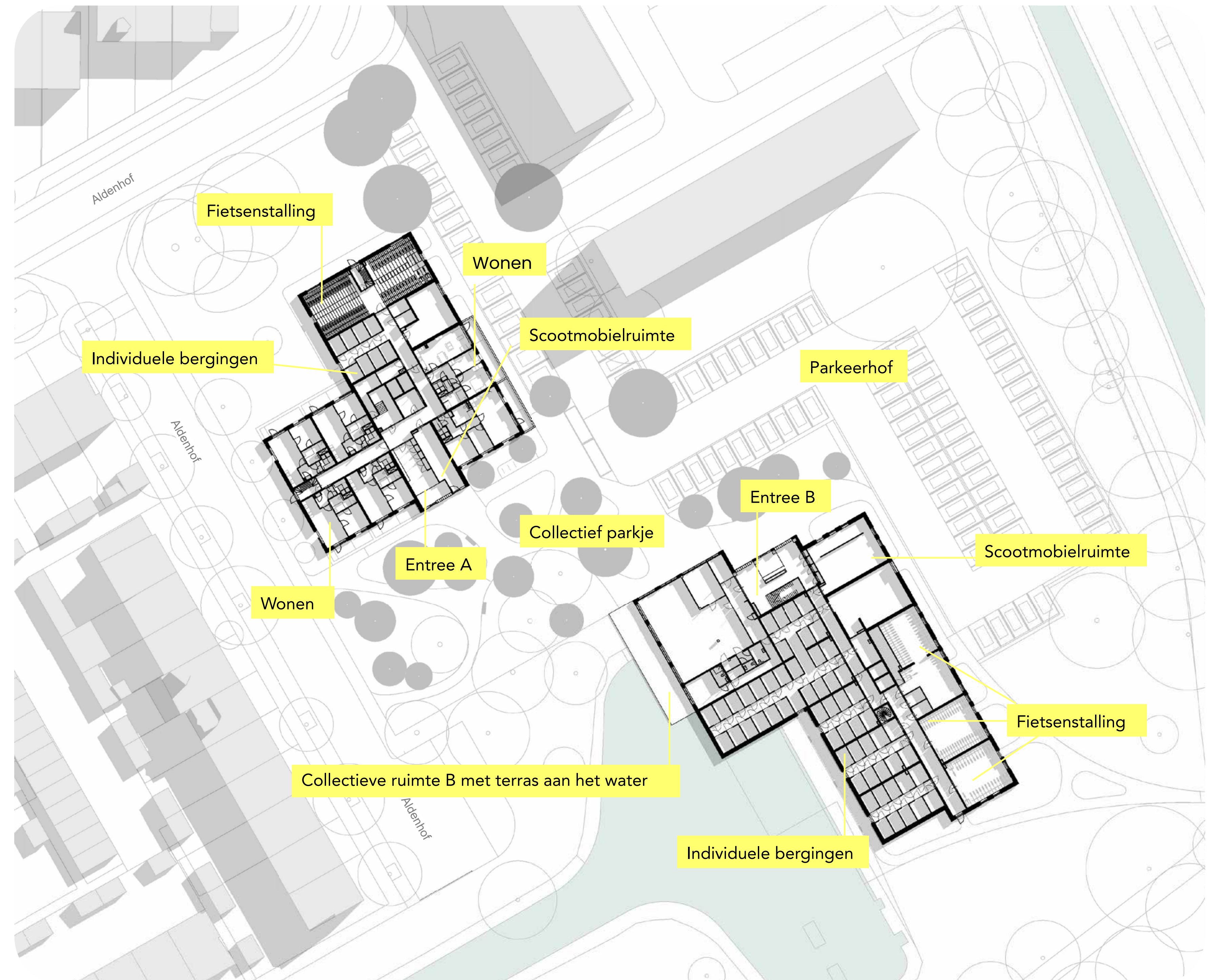
- Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in gebouw B van ca. 140 m2 op de begane grond;
- Bewoners van gebouw A kunnen ook gebruik maken van deze gemeenschappelijke ruimte;
- De gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is in de eerste plaats bedoeld voor de bewoners van De Nieuwe Doekenborg. Zodra de verhuur start, gaat Woonzorg Nederland samen met toekomstige bewoners kijken hoe zij deze ruimte willen gebruiken en welke activiteiten zij er willen organiseren. Denk bijvoorbeeld aan samen koffie drinken, kaarten of andere activiteiten. De ontmoetingsruimte wordt dus geen openbare (horeca) voorziening. Wel kunnen bewoners ervoor kiezen om de buurt bij activiteiten te betrekken. Zo kan de ruimte, waar dat past, ook bijdragen aan de verbinding tussen De Nieuwe Doekenborg en de buurt.

Voor een uitgebreide toelichting verwijzen we graag naar een medewerker van het projectteam.

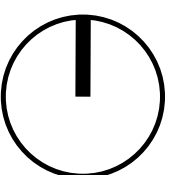
**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Disclaimer

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



Kaart Gebouw A en B



DO – Impressie Gebouw A

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

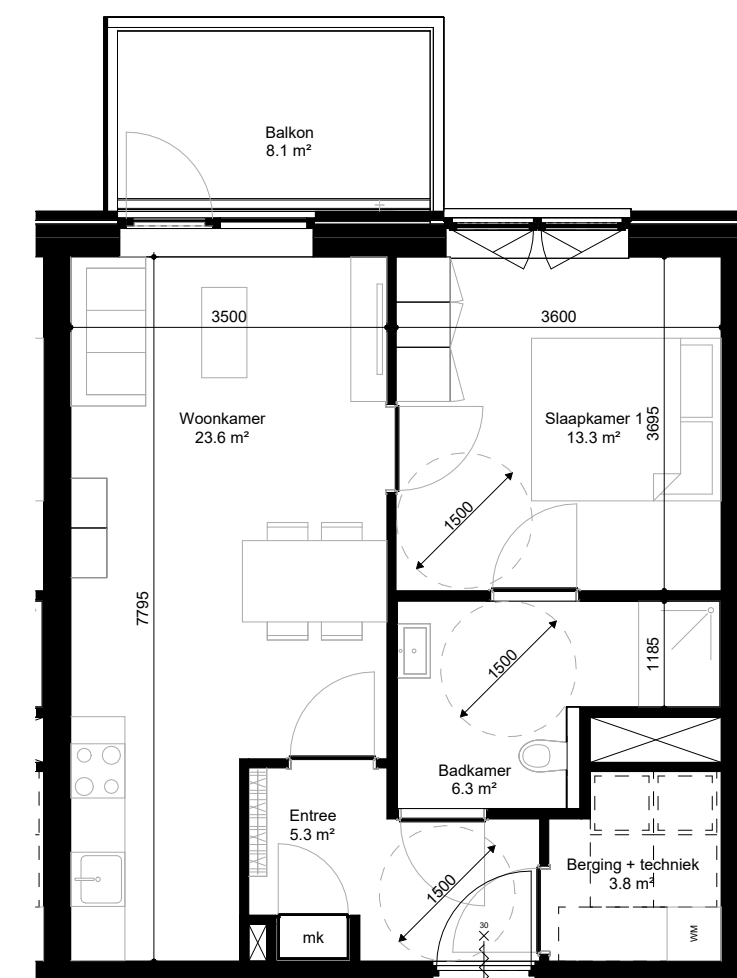
Disclaimer

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

DO – Gebouw A (laagbouw)

Gebouw A

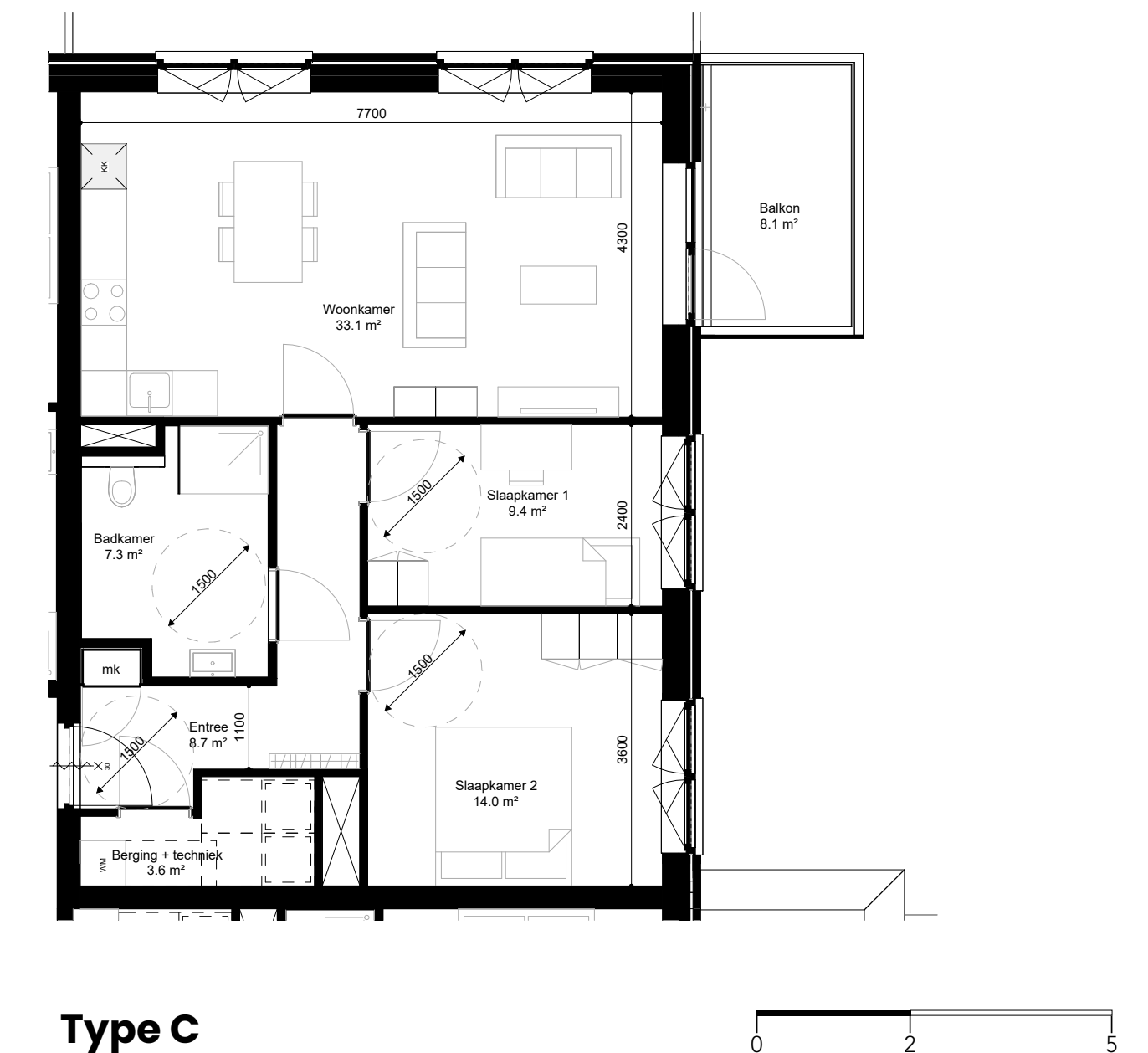
- 42 zorggeschikte woningen voor een gemengde bewonersgroep, waaronder vitale senioren, mantelzorgers en ouderen met een zorgvraag. Dit was eerst Volledig Pakket Thuis (VPT) zelfstandig wonen, met 24-uurs zorg aan huis – Samen met zorgpartij. Nu kunnen verspreid over beide gebouwen maximaal 45 bewoners gebruikmaken van een Volledig Pakket Thuis (VPT). Samen met een zorgpartij;
- Het gaat om 32 socialehuurwoningen (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).



Type A



Type B



Type C



Gevelaanzicht noordoost



Gevelaanzicht zuidoost



Gevelaanzicht noordwest



Gevelaanzicht zuidwest

**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.

DO – Impressies Gebouw B



**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.

WOON ZORG

NEDERLAND

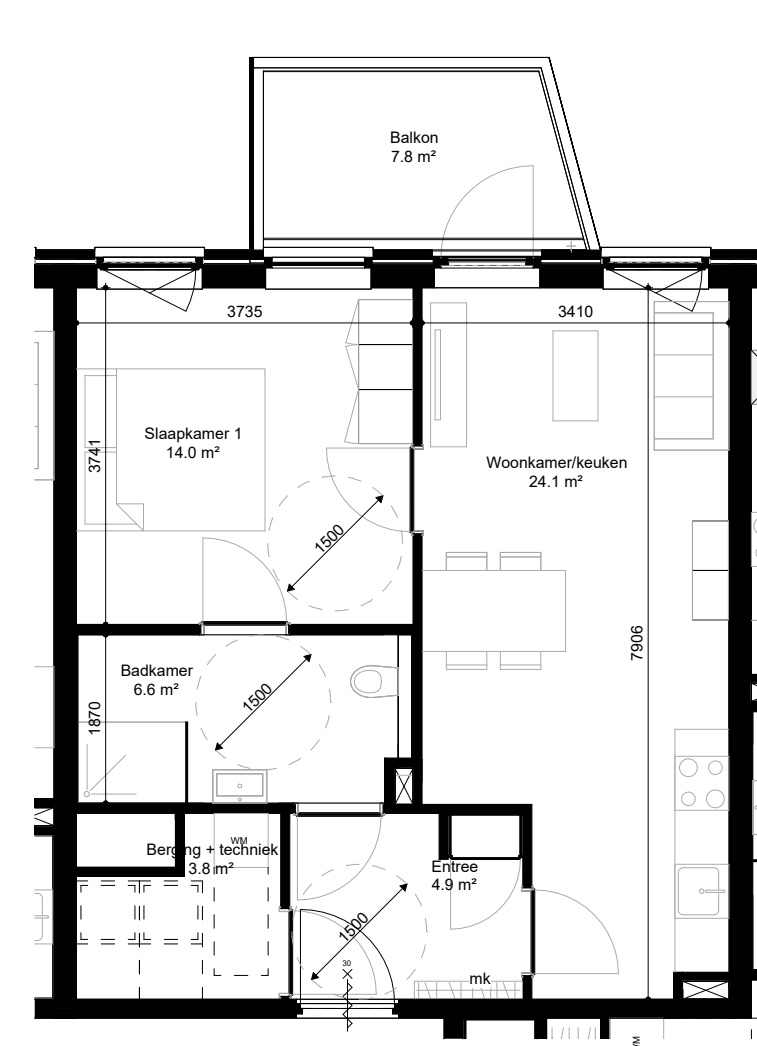
Disclaimer

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

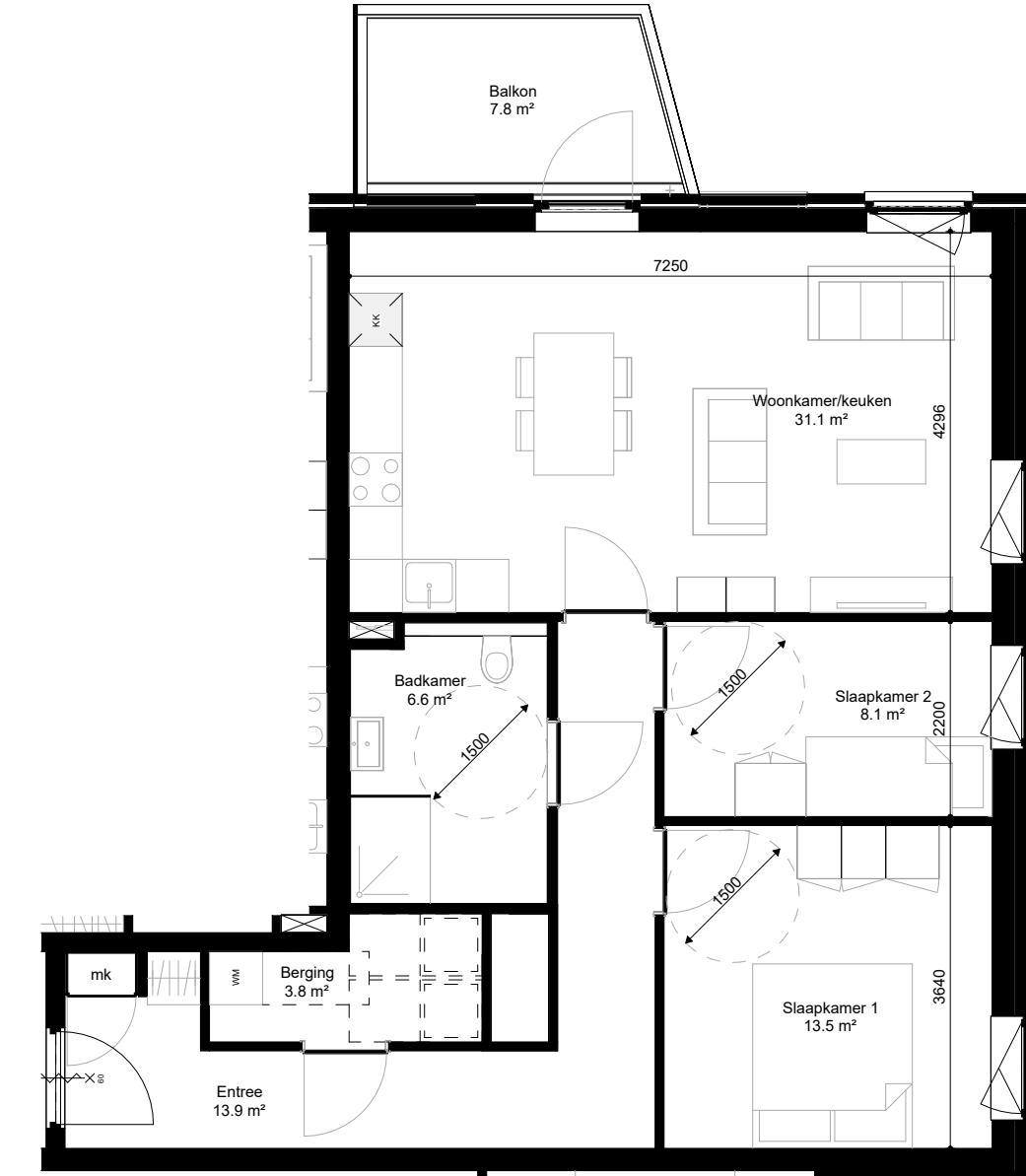
DO – Gebouw B (hoogbouw)

Gebouw B

- 108 woningen, waarvan:
 - 52 sociale huurwoningen van 56 m², en
 - 56 midden huurwoningen 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).



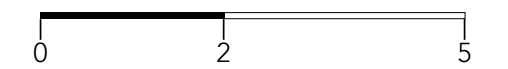
Type D



Type E



Type F



Gevelaanzicht noordwest



Gevelaanzicht noordoost



Gevelaanzicht zuidoost



Gevelaanzicht zuidwest

**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.

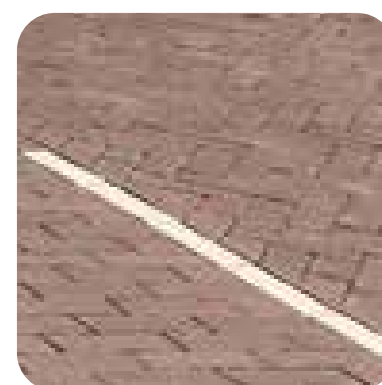
DO – Buitenruimte en groen

Buitenruimte en groen

- Zowel rondom als binnen het plangebied groeien monumentale en waardevolle bomen. In het ontwerp is hiermee rekening gehouden en deze bomen worden in het plan gehandhaafd.
- Er worden 6 bestaande bomen gekapt. Daarvoor in de plaats komen ca. 21 nieuwe bomen terug
- De gebouwen staan in het groen. Tussen de gebouwen is extra aandacht gegeven aan de kwaliteit van de inrichting. Tussen gebouw A en B komt een parkje;
- Op het plein, in de schaduw van de bomen, worden comfortabele banken met rugleuning geplaatst, zo is er ruimte voor ontmoeting en wordt de verblijfskwaliteit verhoogd;
- Langs de straten, bij het parkeren in het groen komt voldoende verlichting;
- Ten noorden van gebouw A is ruimte gereserveerd voor een eventuele moestuin. Indien bewoners de wens hebben om een moestuin aan te leggen, kan deze binnen het gereserveerde gebied, in overleg met Woonzorg Nederland, worden gerealiseerd.



Bestaand materiaal



Gebakken klinkers, wit, markering overgang privé/openbaar



Gebakken klinkers, keiformaat, keperverband



Hydro lineo, parkeervakken



Groen plein uitgevoerd in betonstraatstenen



Voorbeeld verlichting



Voorbeeld bank

**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.

Kaart inrichting buitenruimte, materiaal en inrichting

DO – Buitenruimte en groen



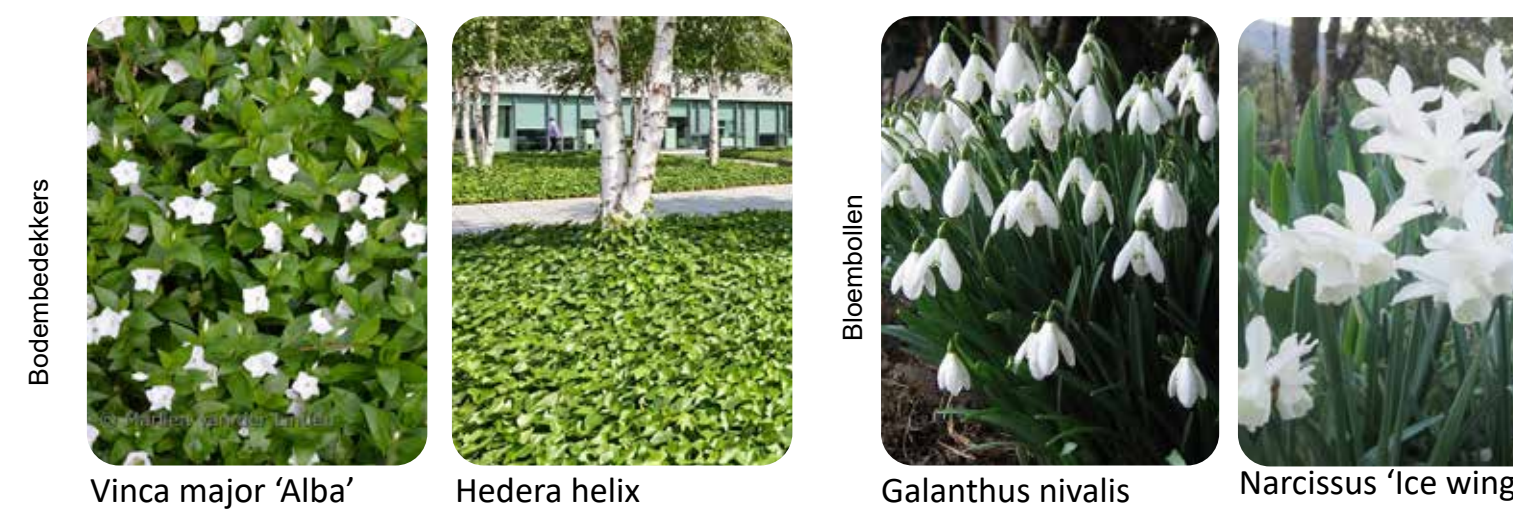
Grassen



Vaste planten



Bodembedekkers



Beplanting

Het groene plein krijgt een bijzondere uitstraling door de toepassing van vaste planten, bodembedekkers en siergrassen. De beplanting wordt zorgvuldig geselecteerd op basis van de zon- en vochtomstandigheden ter plaatse. Daarnaast wordt gestreefd naar een aantrekkelijk beeld gedurende het gehele jaar, met variatie in bloei, bladstructuur en seizoenbeleving.



Heesters

De beplanting wordt verrijkt met een gevarieerde toepassing van heesters. Bij blok A gebeurt dit in de vorm van een kwetterbosje met soorten die aantrekkelijk zijn voor vogels en daarmee bijdragen aan de biodiversiteit. Bij blok B zorgen de heesters voor een robuuste en groene uitstraling binnen de relatief smalle beplantingsstroken.



Disclaimer

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



Bloemenmengsel

Ten noorden van gebouw A wordt een bloemrijk, inheems kruidenmengsel ingezaaid. Daarnaast wordt op deze locatie ruimte gereserveerd voor een eventuele moestuin. Indien bewoners de wens hebben om een moestuin aan te leggen, kan deze binnen het gereserveerde gebied worden gerealiseerd.



Cb - Carpinus betulus



SaG - Sorbus aria "Gigantea"



MW - Magnolia kobus "Wada's Memory"



PcR - Pyrus calleryana "Redspire" multistem



PTB - Prunus 'The Bride'



Acer Campestre



Ligustrum vulgare



Crataegus monogina



Carpinus betulus

Hagen

De parkeerplaatsen worden groen ingepast met behulp van hagen van gemengde soorten. Deze hagen zorgen niet alleen voor een aantrekkelijke en groene uitstraling van het parkeerterrein, maar dragen bij aan de versterking van de biodiversiteit.

DO – Impressies park



Entree Gebouw A



Park tussen Gebouw A en Gebouw B

**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.

DO – Impressies



Zicht vanaf de Aldenhof



Zicht vanaf de Van Boetbergweg S104

**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.

DO – Verkeer en parkeren

Verkeer, ontsluiting

Tijdens eerdere bijeenkomsten 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.

We realiseren in afstemming met de gemeente een andere ontsluitingsweg zodat er duidelijke aan- en afvoerroutes ontstaan en het verkeer veiliger wordt, ook voor hulpdiensten.

Parkeren

- Er komen 103 parkeerplaatsen binnen het plangebied;
- Aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernorm van de gemeente Nijmegen;
- Er komen twee kiss-and-ride parkeerplaatsen aan de oost-zijde van de laagbouw (Gebouw A)
- Er komen ca. 26 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bij de hoofdentrees van beide gebouwen;
- Mogelijk komen er op termijn 1 of meer parkeerplaatsen voor deelmobiliteit;
- Mogelijk komen er op termijn 1 of meer parkeerplaatsen met laadpaal.

**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.



Kaart verkeer en parkeren

Wat vindt u van het plan?

Samen met u maken we het plan graag beter. We zijn dan ook benieuwd naar uw reactie. Wat vindt u van het plan?

Wat vindt u **positief** aan de plannen en wat **kan beter**? Heeft u **wensen, ideeën** of **tips**? Laat het ons weten. **Dank voor uw reactie!**



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

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



Omgevingsvergunning

Op 4 september is de omgevingsvergunning aanvraag ingediend. De gemeente neemt daarover waarschijnlijk in het 4^e kwartaal van 2026 een besluit. Als het besluit is genomen, publiceert de gemeente een nieuw bericht. Vanaf dat moment kunt u de documenten met informatie over het besluit bekijken en hierop reageren. U kunt nu nog niet reageren.

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.

Planning onder voorbehoud van wijzigingen. Wanneer er meer bekend is over de vergunningsaanvraag informeren wij u via de nieuwsbrief.

**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.