



## Voortgangsrapportage



**Waalfront**

---

## INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	3
1.1	Kaders	
1.2	Status rapportage.....	4
2.	Voortgang lopende deelprojecten .....	5
2.1	Handelskade	
2.2	Batavia/Koningsdaal.....	7
2.2.1	Batavia/Koningsdaal Zuid.....	8
2.2.2	Batavia/Koningsdaal Noord.....	9
3.	Nieuwe deelprojecten.....	12
3.1	Dijkkwartier Oost	
3.2	Waalkwartier.....	13
3.3	Waalhaven (incl groene eiland en voetgangersbrug) .....	17
4.	Honigcomplex.....	18
5.	Duurzaamheid.....	19
6.	Planning en programma	
6.1	Planning	
6.2	WoningProgramma .....	20
6.3.	Voorzieningen	
7.	Marktontwikkelingen.....	21
8.	Financieel	

## 1. Inleiding

Voor u ligt de halfjaarlijkse voortgangsrapportage Waalfront van April 2019. Met deze rapportage wordt de Raad geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling Waalfront. Dit geldt zowel in de planvorming, de uitvoering buiten, als ten aanzien van de financiële stand van zaken.

Afspraak is, dat er halfjaarlijks een voortgangsrapportage ter informatie wordt voorgelegd.

De rapportage die nu voorligt, is de 7<sup>de</sup> in rij, gedateerd April 2019.

### 1.1 Kaders

- ◆ **Go-besluit gemeenteraad Koers West d.d. 7 februari 2007;**
- ◆ **Samenwerkingsovereenkomst gemeente en BPD d.d. 27-11-2007;**
- ◆ **Bestemmingsplan Waalfront;**
- ◆ **Ontwikkelingsvisie Waalfront 1.2** (vervangt Masterplan Waalfront)
- ◆ **GREX 2018**, zoals op 6 februari 2019 definitief door de Aandeelhoudersvergadering Ontwikkelingsbedrijf Waalfront is vastgesteld (na wensen en bedenkingen gemeenteraad);
- ◆ **Programma:** ca. 2100 nieuwbouwwoningen, waarvan 40% goedkoop met aanvullende voorzieningen;
- ◆ **Bestemmingsplan Brugkwartier (Batavia/Koningsdaal);**
- ◆ **Beeldkwaliteitsplan Brugkwartier;**
- ◆ **Selectieadvies archeologie**, zoals op 7 augustus 2018 geaccordeerd door het Bevoegd Gezag.
- ◆ **Cultuurhistorische visie Waterkwartier (Waalfront en Biezen)**, maart 2019;
- ◆ **Inrichtingsplan Park Fort Krayenhoff**, (wensen en bedenkingen van de raad op 19 december 2018);
- ◆ **Stedenbouwkundig plan Waalkwartier**, september 2019 (wensen en bedenkingen van de raad op 19 december 2018)

Deze kaders geven het speelveld aan waarbinnen het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront beheer B.V. op dit moment de uitvoering van dit gebied uit mag werken.

Naast deze formele kaders wil de gemeenteraad natuurlijk betrokken blijven bij de verdere uitwerking van het Waalfront. Dit wordt mede ingevuld met deze halfjaarlijkse rapportage Waalfront.

De volgende zaken worden in een aantal paragrafen besproken:

- Voortgang lopende deelprojecten Handelskade en Batavia/Koningsdaal, Park Fort Krayenhoff;
- Nieuwe deelprojecten, Dijkkwartier-Oost en Waalkwartier (inclusief Honig);
- Fasering, programma en planning totaal Waalfront;
- Marktontwikkelingen;
- Financiën.

## 1.2 Status rapportage

De rapportage heeft een informatieve functie en wordt vanuit de directie OBW halfjaarlijks – via het college van burgemeester en wethouders- aan de gemeenteraad van Nijmegen, evenals de AvA Waalfront aangeboden ter informatie. En zal vervolgens als openbare informatie digitaal beschikbaar komen op de website van de gemeente Nijmegen.



*Waalfront met deelgebieden Handelskade, Batavia ("Koningsdaal"), en de werknamen "Waalkwartier" en "Dijkkwartier"*



## 2. Voortgang lopende deelprojecten/gebieden

### 2.1 Handelskade

Alle woningen zijn maart 2018 opgeleverd.



- Handelskade juni 2018

Het restaurant Loetje aan de Hezelpoort is nog voor de zomervakantie van 2018 geopend. Het restaurant op de kop van de Lunet is in het najaar van 2018 geopend.



- Commerciële ruimten Handelskade (totaal ca. 3000 m<sup>2</sup>)

### **Woonomgeving Handelskade**

De inrichting van de woonomgeving Handelskade is half 2016 na de eerste bewoning van De Lunet gestart. Het gaat hier om een hoogwaardige inrichting met duurzame materialen gerelateerd aan de havensfeer en de functionaliteiten in het gebied.

Gesprekken eind 2018 met bewoners hebben ertoe geleid dat op onderdelen er een aantal wijzigingen zijn doorgevoerd (onder meer: fietsenrekken onder Spoorbrug, en inrichting voorterrein aan de Voorstadslaan). De inrichting is nagenoeg voltooid. Er zal in het tweede kwartaal van 2019 nog een laatste schouw worden uitgevoerd om te kijken of er nog aanpassingen moeten plaatsvinden in de openbare ruimte als gevolg van onvoorziene omstandigheden.

Oplevering van de openbare ruimte aan de gemeente Nijmegen heeft plaatsgevonden.

Het project Handelskade is hiermee afgerond.



- *Impressie Inrichtingsplan Handelskadeplein*

## 2.2 Batavia (werknaam Koningsdaal)

Het betreft hier globaal het gebied Weurtseweg tot aan de rivier de Waal, Winselingseweg tot aan de monumentale huurwoningen van Portaal, inclusief het voormalig fort Krayenhoff. De Laan van Oost-Indië loopt dwars door dit gebied als ontsluitingsroute van de aangrenzende woningbouwblokken die hier worden gerealiseerd.

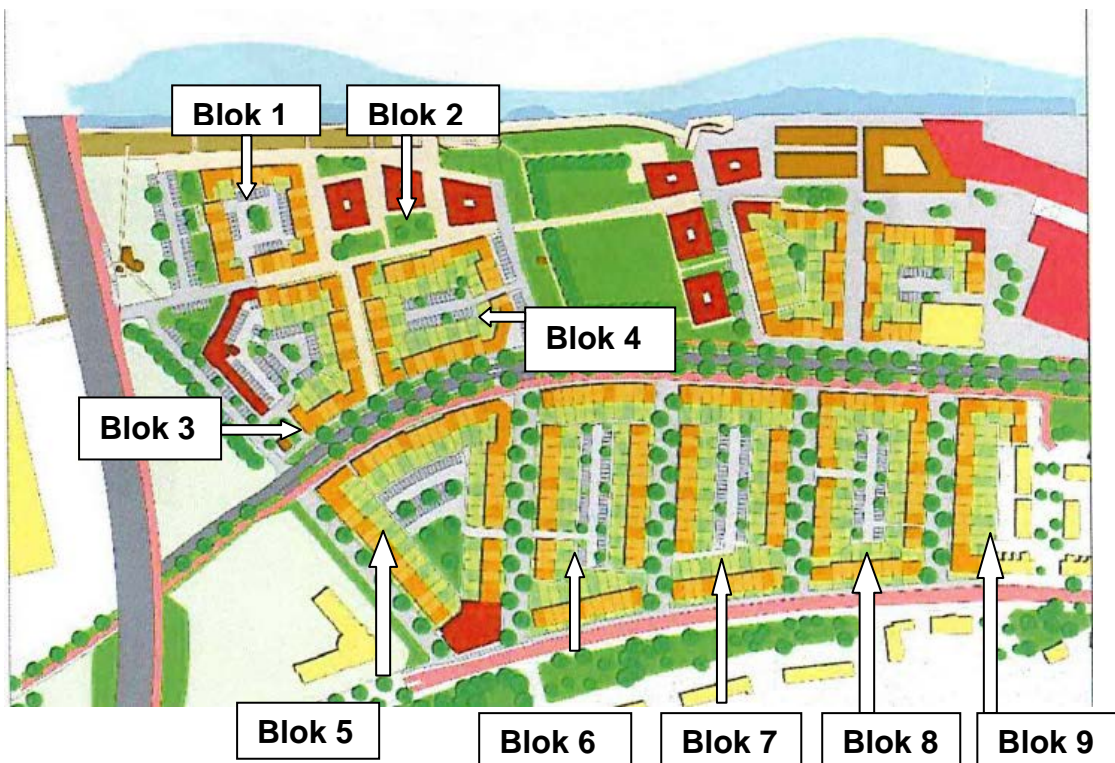
Voor het totaalgebied is het bestemmingsplan Brugkwartier door de gemeenteraad vastgesteld en onherroepelijk goedgekeurd medio 2014. De raad heeft eveneens een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In dit gebied worden ongeveer 470 woningen gerealiseerd, overwegend in het koopsegment.

Het deelgebied Batavia (werknaam Koningsdaal) is verdeeld in een 9 tal bouw/ontwikkelvlakken. (Zie onderstaand kaart) Het gebied wordt bloksgewijs ontwikkeld. Het park "fort Krayenhoff" heeft zijn eigen ontwikkeltraject.

Koningsdaal-Zuid betreft de blokken 5 tot en met 9.

Koningsdaal-Noord betreft de blokken 1 tot en met 4 en het park "Fort Krayenhoff"

De verwachting is dat hier tot en met 2020 wordt gebouwd.





### 2.2.1 Batavia (werknaam Koningsdaal-Zuid)

De bouwblokken 5 t/m 7 volledig opgeleverd (162 woningen)

Dit geldt inmiddels ook voor de blokken 8 (deels) en 9 (totaal 31 woningen) aan de Weurtseweg.

De tweede fase van blok 8 (31 woningen) is september 2018 in aanbouw genomen. In het tweede kwartaal van 2019 zullen deze woningen allemaal zijn opgeleverd.



- Koningsdaal-zuid blok 8



## 2.2.2. Batavia (werknaam Koningsdaal-Noord)

Vanaf eind 2016 zijn we gestart met het in ontwikkeling nemen van het gebied Koningsdaal-Noord en dit gebied verder uit te gaan werken in concrete plannen.

Dit is een uitwerking van het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig programma van eisen Brugkwartier. Het gaat hier om het gebied ten noorden van de Laan van Oost-Indië vanaf de Winselingseweg tot en met het park Fort Krayenhoff.

Het stedenbouwkundig plan Koningsdaal Noord is – na wensen en bedenkingen van de gemeenteraad- op 24 mei 2017 in de AvA Waalfront definitief vastgesteld. Hiermee is het ruimtelijke en functionele kader voor Koningsdaal Noord bepaald.

### - Blokken 3 en 4

De bouwblokken 3 en 4 (waarvan 55 koopwoningen) zijn juni 2017 in verkoop gegaan, verkocht en een belangrijk deel hiervan is inmiddels opgeleverd. Architectonisch aansluitend op de woningbouw in Koningsdaal Zuid maar wel met een eigen duidelijk karakter als overgang naar een architectuur met een meer stoer en robuust industrieel karakter langs de Waal (de blokken 1 en 2).

In blok 3 worden naast koopwoningen ook 75 goedkope huurwoningen gerealiseerd voor woningcorporatie De Gemeenschap. Deze zijn in aanbouw. Totaal gaat het in blok 3 en 4 om 130 woningen. De koopwoningen in blok 3 worden ontwikkeld en gerealiseerd door Klokbouw. De woningen in blok 4 worden ontwikkeld door BPD.

De verwachting is dat het tweede kwartaal van 2019 alle woningen zijn opgeleverd.



-Werk in uitvoering blokken 3 en 4

---

*- Blokken 1 en 2*

De planontwikkeling voor deze blokken is eind 2018 afgerond. Het gaat hier in totaal om 60 woningen. Blok 1 betreft 19 grondgebonden stadswoningen en blok 2 betreft 41 appartementen. Deze woningen zijn maart 2019 in verkoop gebracht.

Het bouwrijp maken is vrijwel gereed. Startbouw is gepland juni 2019.



*-Blokken 1 en 2*

*- Park Fort Krayenhoff*

Voor het ontwerp van dit park is landschapsbureau OSLO (Martien van Osch) geselecteerd en voor de appartementsgebouwtjes architectenbureau JS Architecten (Jeroen Schipper).

Het planproces voor het park Krayenhoff is gestart op 28 november 2017 met een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden (waaronder CPRN en Ons Waterkwartier). Hier zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten besproken en de architecten voorgesteld. Daarnaast hebben de architecten hun eerste visie gegeven op de opgave voor het park Fort Krayenhoff.

Op 24 april 2018 is het eerste ontwerp gepresenteerd. Naast wat opmerkingen en suggesties op het getoonde ontwerp was het merendeel van de reacties erg positief.

De verbinding met het cultureel erfgoed (Fort Krayenhoff) is 1 van de uitgangspunten in het ontwerp en werd overwegend gewaardeerd.

Het inrichtingsplan is op 19 december 2018 besproken in de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen en inmiddels vastgesteld. Op basis van deze wensen en bedenkingen zal bij de definitieve inrichting van het park nog aandacht worden besteed aan de volgende punten:

- informatiebord (betekenis park en verwijzing naar Fort) aanbrengen;
- zandbak (reduite) verfraaien met tekstuele uitwerking (is al een voorbeeld van);
- eventueel plaatsen maquette van Fort als onderdeel van fortennetwerk Nijmegen (uitwerking gemeente Nijmegen)



- Ontwerp Park Fort Krayenhoff januari 2019

### Bebouwing in het park

De 3 appartement gebouwen (40 appartementen) zijn gelijktijdig met het schetsplan voor het Park gepresenteerd. Deze schetsen zijn positief ontvangen. De uitwerking van deze bouwplannen vindt nu plaats en zal in het tweede kwartaal van 2019 zijn afgerond.

Het wijzigingsplan (bestemmingsplan) ten behoeve van deze bebouwing in het park is door het college van burgemeester en wethouders in procedure gebracht overeenkomstig artikel 5 van het vigerend bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 2.

Het wijzigingsplan (bestemmingsplan) is maart 2019 vastgesteld.

Naar verwachting zal juni 2019 de verkoop van deze appartementen in het park kunnen starten. Eind 2019 kan dan wellicht de bouw starten.



Op basis van de huidige planning is het de verwachting dat de buurt Batavia begin 2021 volledig woonrijp kan worden opgeleverd, inclusief de parkinrichting.



- *Bebouwing in het park*

### **3. Nieuwe deelprojecten**

#### **3.1 Dijkkwartier Oost**

Voor dit plandeel is inmiddels het stedenbouwkundig plan Dijkkwartier Oost vastgesteld. Op dit moment wordt er hard gewerkt aan de uitwerking van de bouwplannen.

In samenwerking met de woningcorporaties Talis en Portaal wordt een belangrijk aandeel van de woningen in dit project in het goedkope segment gerealiseerd. Goedkope huurwoningen, gedifferentieerd in omvang van de woningen van minimaal 45 m<sup>2</sup> tot ca. 65 m<sup>2</sup>. Met huurprijzen variërend tussen de 430 euro en 650 euro. Dit zal worden gecombineerd met een koopwoningenprogramma (voor een deel ook goedkoop) en er worden middel dure huurwoningen (ca. 40 stuks) door een belegger gerealiseerd.

Het totale programma betreft ca. 320 woningen.

Het is de intentie om hier qua massa van bebouwing (met een eigen architectonisch beeld) aan te sluiten op de bestaande bebouwing Kop Weurtseweg evenals de aansluiting te zoeken met het havengebied evenals de belangrijke verkeersstructuur van Laan van Oost-Indië en Weurtseweg.

Voor de invulling van dit deelgebied –met het tracé Laan van Oost Indië- is ook een bestemmingsplanwijziging nodig. Dit bestemmingsplan is inmiddels in procedure. Er zijn zienswijzen op ingebracht. Naar verwachting kan in juni 2019 het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor vaststelling. Dit geldt eveneens voor het Beeldkwaliteitsplan.



- Dijkkwartier impressie

### 3.2 Waalkwartier (gebied Honig/slachthuis)

Een deel van het gebied (gebied vanaf voormalig het park Fort Krayenhoff tot aan gebouw Oscar Leeuw) is op dit moment beschikbaar, maar wordt gebruikt als parkeerterrein voor het Honigcomplex. Op termijn zal dit ook ontwikkeld worden ten behoeve van voornamelijk woningbouw. Voor dit deel moet het bestemmingsplan aangepast worden en dient er een aanpassing van de waterkering in overleg met het Waterschap plaats te vinden. De grote loods van Honig (Laygho en Bounz) wat grenst aan het kantoorgebouw van Talis is per april 2019 beschikbaar. Sloop zal medio juni 2019 plaatsvinden.

Het grootste gebied in het Waalkwartier betreft het terrein van het slachthuis en het Honigcomplex (komt per 2022 beschikbaar).

Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld, aangezien het huidige bestemmingsplan op een aantal onderdelen niet voldoet aan de gewenste stedelijke ontwikkeling en te weinig flexibel is.



- Stedenbouwkundig plan Waalkwartier

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen uitwerken is het belangrijk om de randvoorwaarden en (beleid)uitgangspunten voor dit gebied in beeld te krijgen (dan gaat het om het programma, de waarden die in dit gebied spelen bijv. met betrekking tot archeologie, cultureel industrieel erfgoed, de ideeën van de bestaande ondernemers Honigcomplex, parkeernormering, etc.). Hierbij zijn ook de eisen/randvoorwaarden vanuit het Waterschap voor de waterkering van de Waal, erg belangrijk.

Daarnaast is er door OBW een integraal onderzoek naar eventueel behoud van delen van het “Honigcomplex” gedaan. Onderdeel hiervan is een deelstudie verricht door BOEI naar de herbestemmingsmogelijkheden voor (delen van) het Honigcomplex. De uitkomsten van dit onderzoek zijn 27 september 2017 aan de Raad toegelicht.

Aanpassing van de parkeernormering naar de zgn. “centrumnorm voor parkeren” is voor dit gebied noodzakelijk om tot een haalbare herontwikkeling te komen. Deze centrumnorm past ook bij de stedelijke dichtheid en het programma dat in het Waalkwartier moet worden gerealiseerd.

Eind 2017 is het stedenbouwkundig bureau KCAP uit Rotterdam geselecteerd om samen met OBW en de gemeente Nijmegen het plan Waalkwartier te gaan uitwerken.

Op 24 april 2018 is het eerste zgn. schetsplan/stedenbouwkundige uitwerking gepresenteerd in het Honigcomplex ter bespreking met belanghebbenden. De reacties op het ontwerpplan waren overwegend positief.

Het plan gaat uit van een 6 tal bouwblokken langs de Laan van Oost-Indië en 1 bijzondere opgave, zijnde de ontwikkeling van het Honigcomplex, welke verbonden worden door een 2-tal pleinen met aan de waalzijde een doorlopende (overwegend groene) verbinding van het park Fort Krayenhoff tot aan het zgn. groene eiland richting de Handelskade.

Hoogbouw zal vooral plaatsvinden aan de randen van het plangebied richting de haven en de rivier de Waal



---

met een 2 of 3-tal accenten richting de 70 meter. Het parkeren zal ondergronds worden opgelost met nog wat parkeren voor bezoekers langs de aan te leggen parallelweg bij de Laan van Oost Indië. Het wordt een autoluw hoog stedelijk gebied.

Er wordt een programma voorzien van ca. 700 woningen waarvan ca. 200 in het goedkope segment. Ter hoogte van het Romeinse badhuis (opgraving jaren 70 vorige eeuw) zal het zgn. "Thermenplein" komen en bij de uitwerking zullen we dit Romeins verleden hier expliciet een plek geven. Daarnaast wordt onderzocht of qua architectuur dit Romeins verleden hier nog wat extra inhoud kan krijgen. Voor de verdere uitwerking en inpassing van het Romeins verleden zal worden aangesloten bij de bouwstenen in de Cultuurhistorische visie Waterkwartier (Waalfront en Biezen).

De ontwikkeling van het Honigcomplex heeft nog tijd ( huurcontracten lopen nog tot 2022), wel kan er vanaf 2020 worden gestart met de bouw van woningen op het terrein van het slachthuis en een deel aansluitend op het park Krayenhoff.

Voor de Honing wordt er vanaf begin 2019 gewerkt aan een zgn. business case om de haalbaarheid van de nieuwe Honig in beeld te krijgen. Hierbij zijn de keuzen voor de functies (met de opbrengsten) welke hier gerealiseerd moeten worden (horeca, cultuur, bedrijvigheid, hotel, wonen, etc.) van groot belang. In deze business case komen ook de investeringen die moeten worden gedaan om het Honigcomplex up to date te maken en de kosten welke zijn gemoeid met de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

Het stedenbouwkundig plan zoals dit nu voorligt is hiervoor uitgangspunt.

Deze analyse zal moeten leiden tot een commercieel - economisch sluitende business case.

De verwachting is dat half 2019 deze eerste resultaten op tafel komen.

Voor alle duidelijkheid, de zittende ondernemers/huurders in het gebied zijn hierbij in beeld en er vinden gesprekken plaats met deze mensen.

Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan om dat in procedure te kunnen brengen.

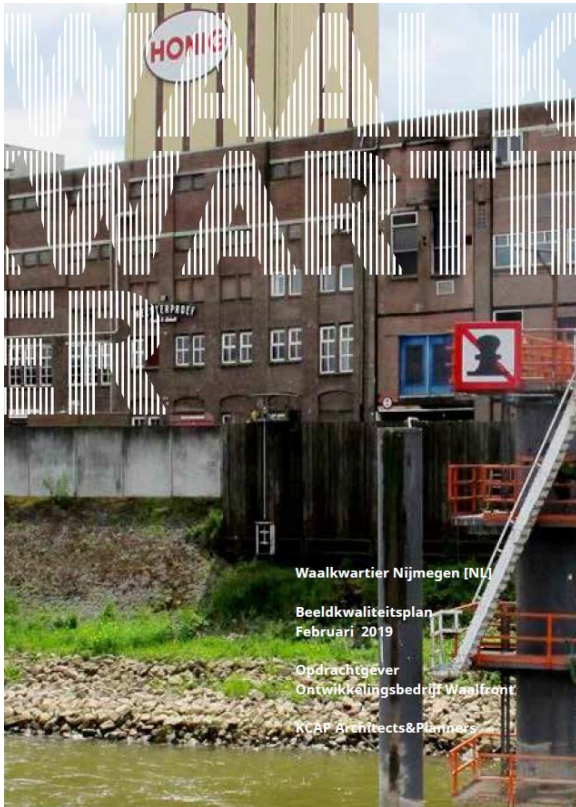
Het plan is voorgelegd aan de AvA Waalfront en het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders heeft de gemeenteraad op 6 november 2018 verzocht om wensen en bedenkingen in te dienen.

Deze wensen en bedenkingen zijn op 19 december 2018 door de Raad uitgebracht en zullen bij de verdere uitwerking van de plannen worden meegenomen.

Aangezien de locatie in 3 delen uit een valt door de verhuur tot 2022 van de Honigfabriek en de afgelopen tijd ons geleerd heeft dat gedetailleerd plannen voor de toekomst maken niet zinvol is, zal de uitwerking in de tijd per deelplan plaats vinden. De start zal plaatsvinden bij blok 6 (meest oostelijk bouwblok Waalkwartier, grenst aan de Waalhaven).

De verdere uitwerking kan regulier plaatsvinden middels bouwplanontwikkeling etc.

## Beeldkwaliteit Waalkwartier



Inmiddels ligt er ook het concept Beeldkwaliteitsplan Waalkwartier.

In maart 2019 vindt de eerste bespreking plaats in het Ruimtelijk kwaliteitsteam Waalfront.

Het Beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan Waalkwartier ter besluitvorming worden aangeboden.

## Bestemmingsplan Waalkwartier

Het huidige bestemmingsplan is nog gebaseerd op het masterplan Waalfront en niet op de inmiddels vigerende Ontwikkelingsvisie 1.2 (in 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijmegen) en de AvA Waalfront.

Dit bestemmingsplan is niet globaal van karakter en heeft weinig of geen flexibiliteit. Het nieuwe stedenbouwkundige plan past hier ook niet in.

Aangezien het bestemmingsplan bijna 10 jaar oud is, dient deze in ieder geval volledige herzien te worden.

Er wordt op dit moment gewerkt aan de eerste teksten en het kaartmateriaal voor het bestemmingsplan Waalkwartier. Inspraak wordt voor de zomervakantie van 2019 voorzien. Dit bestemmingsplan zal naar verwachting het 4<sup>de</sup> kwartaal van 2019 aan de raad worden aangeboden ter vaststelling.

### **3.3 Waalhaven (incl. groene eiland en voetgangersbrug)**

Voor het gebied rond de Waalhaven heeft het OBW op 26 februari 2019 een inspiratiesessie/workshop gehouden. Met de bewoners/gebruikers van de Waalhaven, aangevuld met deskundigen en andere geïnteresseerden, is er gesproken over een aantal sferen en thema's voor de haven. Hoe zou de haven er in de toekomst uit moeten gaan zien en wat zijn de mogelijkheden en gedachten vanuit de verschillende belangengroepen. Hierbij zijn de plannen voor het bebouwen van het Dijkkwartier en het Waalkwartier eveneens van belang.

Het is de bedoeling dat er voor de zomervakantie van 2019 een eerste visie ligt. Deze visie gaan we bespreken met de eerder genoemde inspirators en belanghebbenden. Vervolgens zal er een Voorlopig Ontwerp worden gemaakt dat op termijn kan worden uitgewerkt en uitgevoerd.

Herinrichting rond de Waalhaven is aan de orde. Er zal een verbinding komen met de Handelskade door middel van een loopbrug en een wandelroute richting de Oversteek. Het realiseren van deze brug wordt op dit moment onderzocht op haalbaarheid en zal op zijn vroegst eind 2020 aan de orde zijn. De Bunkerboot van fa Neptun Heinen blijft op deze locatie gehandhaafd.



## 4. Honigcomplex

Het Honigcomplex (tijdelijk anders bestemmen c.q. placemaking) is nog steeds een succes. Het concept is om vanuit tijdelijk ondernemerschap in het Honigcomplex met een publiekgerichte uitstraling en levendigheid, activiteiten te ontwikkelen die bijdragen aan waardeontwikkeling van het Waalfront. Kern van de strategie is om met een slimme mix van functies in de leegstaande gebouwen en buitenruimte, te werken aan waarde creatie (creatieve maakindustrie, urbane sports, horeca, pop-upstore, culturele activiteiten, educatie en events e.a.). Met de nadruk op functies die elkaar aanvullen en iets toevoegen aan de stad. Van de in totaal beschikbare ruimte van ca. 30.000 m<sup>2</sup> bvo is ruim 90% verhuurd.

Deze tijdelijke vorm van exploiteren en gebruiken loopt tot en met 2021. Voor de hal waarin Laygho en Bounz huren is april 2019 het eindpunt. Deze hal zal medio juni 2019 worden gesloopt.



*-Honigcomplex*

### *- Parkeren en bereikbaarheid Honig*

Het toestaan van deze tijdelijke activiteiten geeft levendigheid, dynamiek in dit gebied en voor zijn omgeving, maar dit brengt ook een bepaalde druk met zich mee. Bijvoorbeeld het parkeren en de bereikbaarheid zijn thema's die in een omgeving van gebiedsontwikkeling steeds zullen veranderen (andere locaties voor parkeren, andere aanrijroutes, etc.). Dit is een gegeven in een zich transformerende omgeving en daar moet het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront maar ook de ondernemers, gemeente en omwonenden rekening mee houden.

---

Voor de grote evenementen geldt, dat parkeerruimte moet worden ingezet buiten het gebied Waalfront, hetgeen de vergunning aanvrager zelf moet regelen (bijv. rond Vasim of Electrabelcentrale ).

- *Toekomst Honigcomplex*

Zie hetgeen hierover vermeld onder paragraaf 3.2 Waalkwartier.

## 5. Duurzaamheid

De woningen in het Waalfront zullen worden op het stadsverwarmingsnet en krijgen daarmee warmte van de ARN. Verder scoren de projecten gemiddeld een 8 met de duurzaam bouwen beoordelingssystematiek GPR en voldoen daarmee ruimschoots aan de gemeentelijke ambities op dit gebied.

Ten aanzien van natuurinclusiviteit is inmiddels het document 'handvat voor inclusief bouwen en ontwerpen' door de gemeente Nijmegen opgeleverd. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor het Waalkwartier zal worden onderzocht hoe we dit kunnen verwerken.

## 6. Planning en programma Waalfront

Onderstaand een fasering van activiteiten met een planning (onder 6.1) op hoofdlijnen voor Waalfront. Waar mogelijk zijn de activiteiten die voor het gemeentebestuur van belang zijn gedetailleerd opgenomen in deze planning.

Daarnaast ziet u onder 6.2. op hoofdlijnen een prognose van het te bouwen programma in Waalfront totaal over de verschillende deelgebieden.

### 6.1 Planning

De grondexploitatie Waalfront gaat op dit moment uit van een doorlooptijd tot het jaar 2025. Dan zou Waalfront volledig zijn opgeleverd. Op 4 juli 2018 heeft er een presentatie plaatsgevonden aan de raadscommissie over actuele plannen.

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 1. Uitwerking Dijkkwartier Oost      | <b>Juni 2019</b> Vaststellen bestemmingsplan Dijkkwartier oost, inclusief Tracé Laan van Oost Indië met Beeldkwaliteitsplan; |
| 2. Park fort Krayenhoff              | <b>Maart 2019</b> vaststellen college wijzigingsplan (bestemmingsplan) Park Fort Krayenhoff;                                 |
| 3. Wensen en bedenkingen GREX 2019   | <b>September 2019</b> Wensen en bedenkingen Raad.  |
| 4. Uitwerking integraal Waalkwartier | Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan <b>4<sup>de</sup> kwartaal 2019</b> .   |
| 5. Cultuurhistorie                   | <b>April 2019</b> vaststellen Cultuurhistorische visie Waalkwartier (Waalfront en Biezen)                                    |
| 6. Visie Waalhaven                   | <b>Juni 2019</b> ontwerp visie Waalhaven.  |

## 6.2 Woningprogramma (woningbouwprognose per januari 2019)

	Aantal Woningen	Aantal Goedkoop (Koop/ Huur)	Percentage Goedkoop
<b>Handelskade</b>	534	257	48%
<b>Koningsdaal Noord</b> <i>Incl. park</i>	230	75	32%
<b>Koningsdaal Zuid</b>	224	19	8%
<b>Dijkkwartier Oost</b>	320	250	80%
<b>Dijkkwartier West</b>	140	50	35%
<b>Waalkwartier</b>	778	240	35%
<b>Totaal</b>	<b>2225</b>	<b>890</b>	<b>40%</b>

## 6.3 Voorzieningen

Naast diverse horeca en dienstverlenende bedrijvigheid in het deelgebied Handelskade is er ook een huisartsenpost geopend in het gebied. De Huisartsenpost is tijdelijk gevestigd op het Honigterrein en zal uiteindelijk een definitieve plek krijgen in het gebied. Voor een levendige nieuwe stadsdeel zijn in het nieuwe Waalfront naast woningen ook diverse voorzieningen van belang. In een deel van het te handhaven Honigcomplex, aan het toekomstige “badhuisplein” en aan de haven is clustering voorzien van horeca, sport medische, bedrijvigheid, cultuur en beperkte detailhandel.



## 7. Marktontwikkelingen

Afgelopen jaar is de woningmarkt fors aangetrokken. De markt is op veel locaties verhit geraakt. Dit betreft zowel de koopwoningen, vrije sector huur en sociale huur. In alle segmenten is er sprake van een grote vraag met dito oplopende prijzen c.q. wachttijden (bij sociale huur). In alle segmenten is op dit moment ruimte voor nieuw aanbod in Nijmegen (en grote delen van de rest van Nederland).

De investeerders (corporaties en pensioenfondsen) hebben allemaal de bereidheid en de mogelijkheden om te investeren, als gevolg van de zeer lage rente. Bij een verwacht licht oplopende rente kan de bereidheid hierbij terug lopen.

De toegenomen woningbouw de afgelopen jaren heeft wel geleid tot oplopende bouwkosten en beperkte beschikbaarheid aan gekwalificeerd personeel. Hier wringt de schoen waarschijnlijk voor de nabij toekomst. De stijging van de vrij op naam prijzen van woningen lijken het plafond stilaan te bereiken. Voor sociale huurwoningen geldt dat er sowieso geen compensatie is in de vorm van stijging van de huurwaarden, als gevolg van de toenemende aanneemsommen. Hierdoor is het voor corporaties op dit moment erg moeilijk is om te investeren in sociale huurwoningen.

Door de complexiteit van de gebiedsontwikkeling in combinatie met lange procedures, zijn op dit moment onvoldoende bouw mogelijkheden beschikbaar om optimaal te kunnen profiteren van de goede marktsituatie.

Het is gewenst om snel nieuwe bestemmingsplannen (Dijkkwartier Oost en Waalkwartier) vast te stellen.

## 8. Financieel

Op 6 februari 2019 heeft de AvA Waalfront –na wensen en bedenkingen van de Raad van de gemeente Nijmegen- de GREX 2018 vastgesteld.

Dit zijn de geldende financiële kaders van waaruit het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront beheer B.V. dit stedelijk gebied verder kan ontwikkelen voor de stad Nijmegen.

De verwachting is, dat kort na het zomerreces van 2019 de GREX 2019 kan worden vastgesteld.