



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 329 96 10
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de Gemeenteraad van Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum	Uw Burgerservicenummer	Ons kenmerk	Contactpersoon
19 september 2017		OB10/D170528415	Ewald van Petersen
Onderwerp		Datum uw brief	Doorkiesnummer
Voortgangsrapportage Waalfront			(024) 3292602

Geachte leden van de raad,

Uw raad heeft aangegeven halfjaarlijks geïnformeerd te willen worden 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.

Bijgaand treft u de voortgangsrapportage Waalfront aan.

Wij veronderstellen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

mr. drs. A.H. van Hout

Bijlagen:

- Voortgangsrapportage Waalfront

Voortgangsrapportage Waalfront



Juli 2017,
Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	3
1.1	Kaders	
1.2	Status rapportage.....	4
2.	Voortgang lopende deelprojecten	5
2.1	Handelskade.....	6
2.2	Koningsdaal.....	7
2.2.1	Koningsdaal Zuid.....	8
2.2.2	Koningsdaal Noord.....	9
3.	Nieuwe deelprojecten.....	11
3.1	Dijkkwartier Oost	
3.2	Waalkwartier.....	12
3.3	Groene Eiland	14
4.	Honig	15
5.	Parkeren in het Waalfront.....	17
6.	Planning en programma	18
6.1	Planning.....	19
6.2	Programma.....	20
7.	Marktontwikkelingen.....	21
8.	Financieel.....	22

1. Inleiding

Voor u ligt de halfjaarlijkse voortgangsrapportage Waalfront van juli 2017. 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.

Op 30 september 2015 is tijdens een bijeenkomst met raadsleden uitvoerig ingegaan op de samenwerking voor de gebiedsontwikkeling Waalfront (Joint Venture/PPS met BPD). Hierbij is een toelichting gegeven op de werking van deze samenwerking, de in en outs van de samenwerkingsovereenkomst, alsmede de rol en positie van de gemeenteraad bij een dergelijke samenwerking. Vervolgens is er afgesproken om halfjaarlijks een voortgangsrapportage ter informatie voor te leggen.

De rapportage die nu voorligt is de 4^{de} in rij, gedateerd juli 2017.

1.1 Kaders

- ◆ **Go-besluit gemeenteraad Koers West d.d. 7 februari 2007;**
- ◆ **Samenwerkingsovereenkomst d.d. 27-11-2007;**
- ◆ **Bestemmingsplan Waalfront;**
- ◆ **Ontwikkelingsvisie Waalfront 1.2** (vervangt Masterplan Waalfront)
- ◆ **GREX 2017**, zoals op 24 mei 2017 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;**
- ◆ **Verwachtingenkaart archeologie mei 2017.**

Deze kaders geven het formele 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 Koningsdaal;
- Nieuwe deelprojecten, Dijkkwartier-Oost en Waalkwartier;
- 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, alsmede de AvA Waalfront aangeboden ter informatie.



Kaart: Waalfront met benaming deelgebieden Handelskade, Koningsdaal, “Waalkwartier” en “Dijkkwartier”

2. Voortgang lopende deelprojecten/gebieden

2.1 Handelskade

- *Woningbouw*

Maart 2014 is getart met de bouw van 534 woningen aan de Handelskade. BPD is ontwikkelaar voor dit deelgebied (na uittreden Standvast). Verder wordt de bouw gefaseerd uitgevoerd richting de Voorstadslaan in de periode 1^e kwartaal 2018.

- *Aantal woningen en programma*

In totaal gaat het om 534 woningen. Van deze 534 woningen worden 165 woningen in de sociale huursector afgenomen door Standvast Wonen. In de vrije sector huur neemt Achmea 188 woningen af en Standvast 14, en het restant wordt verkocht aan particulieren door BPD .

De woningen zijn door BPD inmiddels allemaal verkocht. Er zijn inmiddels 350 woningen opgeleverd. De rest worden de komende 9 maanden opgeleverd.



Foto: Handelskade

- Commerciële ruimten Handelskade (totaal ca. 3000 m2)

Begin mei 2017 heeft de redactie van De Gelderlander zijn intrek genomen in de kantoorruimte op de begane grond van De Lunet op de Handelskade. De Gelderlander keert hiermee terug op historische grond waar zij eerder waren gevestigd. Daarnaast hebben aantal andere bedrijven zich inmiddels gevestigd in het plan. Verder komt er op de kop van De Lunet (begane grond) en aan de Hezelpoort nog twee restaurants dat naar verwachting in het voorjaar van 2018 wordt geopend.

- Inrichtingsplan woonomgeving Handelskade

De inrichting van de woonomgeving Handelskade is half 2016 na eerste bewoning gestart. Het gaat hier om een hoogwaardige inrichting met duurzame materialen gerelateerd aan de havensfeer en de functionaliteiten in het gebied. Rondom de opgeleverde gebouwen is de woonomgeving inmiddels gereed. De resterende openbare ruimte zal 1^e kwartaal 2018 worden opgeleverd tezamen met de laatste gebouwen.

De combinatie van bouwen en wonen vergt de nodige flexibiliteit van bewoners en bouwers.

Recente gesprekken met bewoners hebben ertoe geleid dat op onderdelen er een aantal wijzigingen worden doorgevoerd (fietsenrekken onder Spoorbrug, en het nog niet plaatsen van paaltjes (proef) ten behoeve van de bereikbaarheid van de wooncomplexen)

2.2 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 Kraijenhoff (inmiddels Bataviapark als straatnaam). 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 zullen ongeveer 470 woningen worden gerealiseerd, overwegend in het koopsegment.

Het deelgebied Koningsdaal is verdeeld in een 9 tal bouw/ontwikkelvlakken. (Zie onderstaand kaart) Het gebied wordt bloksgewijs ontwikkeld. Het "fort Kraijenhoff" 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 "Fort Kraijenhoff"

De verwachting is dat hier tot en met 2020 zal worden gebouwd.



2.2.1 Koningsdaal-Zuid

Inmiddels zijn de blokken 5 t/m 7 volledig opgeleverd (162 woningen)

Voor de blokken 8 (deels) en 9 (totaal 31 woningen) aan de Weurtseweg is de bouw inmiddels ook gestart. De start bouw was iets vertraagd vanwege een bezwarenprocedure tegen de afgegeven omgevingsvergunning. De eerste woningen worden eind 2017 opgeleverd.

De tweede fase van blok 8 zal eind 2017 (ca. 31 woningen) nog in verkoop gaan, zodra de verwerving van een voormalig garagebedrijf aan de Weurtseweg heeft plaatsgevonden. Hiertoe is de onteigeningsprocedure ingezet (door de Raad besloten in 2015). Inmiddels ligt er een Koninklijk Besluit om te komen tot onteigening en op 5 juli 2017 heeft de rechtbank een vonnis gewezen om te komen tot vervroegde onteigening (met voorlopige waardestelling). Verwachting is dat in september 2017 het terrein feitelijk beschikbaar komt. Daarna zal zo spoedig mogelijk sloop plaatsvinden en kan het bouwrijp maken starten.



Foto: Koningsdaal-Zuid

2.2.2. 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 voormalig fort Kraijenhoff.

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 ruimtelijk en functionele kader voor Koningsdaal Noord definitief bepaald.

- Blokken 3 en 4

De bouwblokken 3 en 4 (totaal 55 woningen) zijn half juni 2017 in verkoop gegaan. 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 (blokken 1 en 2). In blok 3 worden naast koopwoningen ook 75 goedkope huurwoningen gerealiseerd voor woningcorporatie De Gemeenschap. 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 en gebouwd door Klokbouw. De start bouw is voorzien in 4^e kwartaal 2017.

- Blokken 1 en 2

Voor de blokken 1 en 2 Koningsdaal Noord geldt, dat ze als 1 ontwikkelopgave worden uitgewerkt. Hierbij gaat het om een opgave van appartementen aan de Waal met grondgebonden stadswoningen met deels of helemaal ondergronds parkeren. Er is ruimte om de plannen (binnen de grenzen van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) qua ruimtelijke vertaling en programmatisch flexibel te ontwikkelen. De verwachting is dat we eind 2017 meer duidelijkheid hebben over de bouwplanuitwerking (de eisen welke het Waterschap stelt met betrekking tot de zgn. waterkerende maatregelen spelen hierbij ook een belangrijke rol. Het gaat hier vooralsnog om ca 80 appartementen/woningen).

Het sloop en bouwrijp maken is inmiddels in volle gang.

Wanneer in het 1^{ste} kwartaal 2018 de planontwikkeling definitief is, dan kan met de verkoop worden van de woningen worden gestart. Startbouw is dan eind 2018.



Kaartje woningen blok 3 en 4 en appartementencomplex –met artist impressie

- Bataviapark/ voormalig Fort Kraijenhoff

In het stedenbouwkundig plan is ingezoomd op de keuzes die worden gemaakt in relatie tot het te realiseren groen, hoe om te gaan met programma voor bebouwing, het culturele erfgoed van het park, de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan en de planning/fasering die we hierbij voorstaan. Ook het proces voor de inrichting van het park met CPRN, buurtbewoners, Ons Waterkwartier en de provincie maakt hier onderdeel van uit.

Door nieuwe eisen aan de waterkering per 1 januari 2017, zijn de eisen welke het Waterschap stelt in verband met de waterkering nog niet uitgekristalliseerd. Hierover vindt constructief overleg plaats. Het OBW is actief met het ophalen/inventariseren en vastleggen van de randvoorwaarden/uitgangspunten alsmede de (beleids)wensen voor dit plandeel.

Daarnaast zijn we inmiddels gestart met de selectie voor een landschapsarchitect (OBW) en de architect voor de woningbouw in het park (BPD). Deze architectenselectie willen we in september 2018 afronden. Vervolgens kan het planproces starten met omgeving, CPRN, Ons Waterkwartier, de provincie en anderen over de invulling van dit deelgebied. Dat wordt dus op zijn vroegst laatste kwartaal 2018, mits tijdig helderheid is over de eisen van het waterschap.

Op basis van de huidige planning is het mogelijk dat we van 2018 tot en met 2020 deze vlekken in Koningsdaal Noord kunnen invullen. Dan zou eind 2020 Koningsdaal volledig woonrijp zijn opgeleverd.

3. Nieuwe deelprojecten

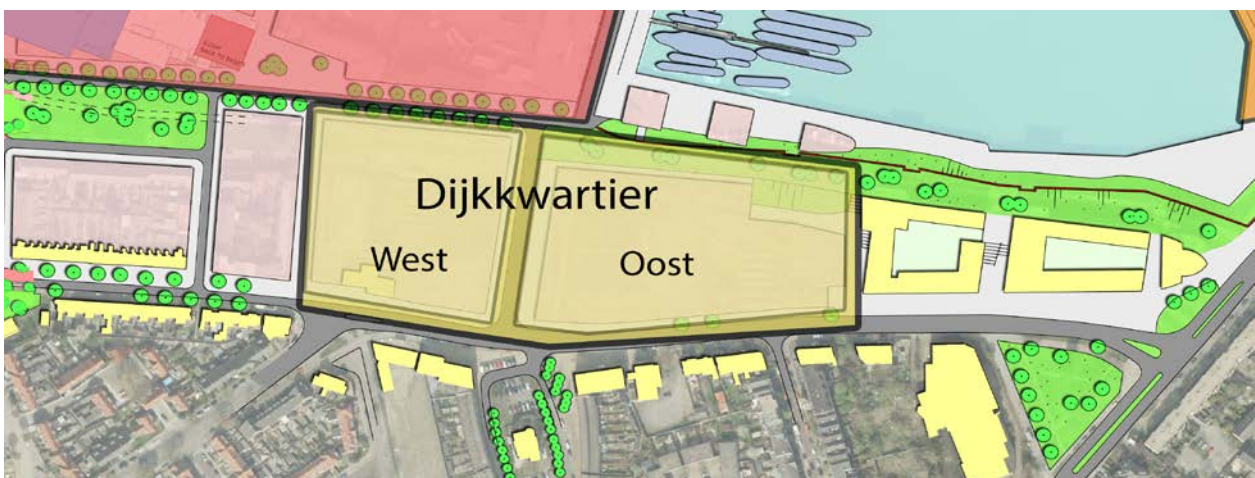
3.1 Dijkkwartier Oost

Wanneer er finaal duidelijkheid is omtrent het tracé, oftewel de aansluiting van de Laan van Oost-Indië richting de Weurtseweg dan kan de 1^e fase (reeds verworven) van het deelgebied Dijkkwartier (zie kaart) in ontwikkeling worden genomen. Voorsnog zou in 2018 de uitvoering van de woningbouw kunnen starten. Dit zou dan doorlopen tot 2019-20120, afhankelijk van het afzettingtempo. Een programma tot ca.340 woningen (gemiddeld ca 5 lagen met eventueel 1 of 2 hoogteaccenten) kan hier worden gerealiseerd, mits het parkeren kan worden opgelost en afhankelijk van de trace-keuze.

De gemeenteraad heeft inmiddels wensen en bedenkingen uitgebracht met betrekking tot het tracé. Het verzoek is om te kiezen voor variant B (de zgn. schuine variant) in plaats van variant A (de zgn. bajonetaansluiting). Het college van burgemeester en wethouders moeten hier nog formeel op reageren. Door het college is gevraagd om de 2 varianten A en B met een integrale uitwerking (niet alleen verkeerstechnisch) inclusief programma, parkeeroplossingen, ruimtelijke invulling, financieel, faseerbaarheid en planning) nogmaals voor te leggen voor een definitieve wegging. Een keuze voor variant B lijdt tot vertraging en zeer waarschijnlijk een fors negatief financieel effect op de grondexploitatie. Een definitief besluit over de keuze van het tracé moet alsdan nog worden genomen in de AvA Waalfront.

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

Qua programma zal –met de inzichten van nu- het grootste deel van de te bouwen woningen hier in het goedkope segment worden gebouwd.



Kaart: Dijkkwartier

Gelijktijdig met bestemmingsplanherziening voor Laan van Oost-Indië, zal dit deelgebied worden meegenomen in dat bestemmingsplan als herziening.

3.2 Waalkwartier (gebied Honig/slachthuis)

Een deel van het gebied (gebied vanaf voormalig 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 nog aangepast worden en dient de aanpassing van de waterkering nog in overleg met het Waterschap plaats te vinden. De grote loods van Honig (Laygho en Bounz) wat grenst aan het kantoorgebouw van Talis komt per april 2019 beschikbaar. Dit deel kan in de planning aansluitend op Koningsdaal als woonvlek ontwikkeld worden.

Het grootste gebied in het Waalkwartier betreft het terrein van het slachthuis (is aangekocht en komt waarschijnlijk in 2018 beschikbaar) en het Honigcomplex (komt per 2022 beschikbaar).

Ook hiervoor zal een nieuwe bestemmingsplan moeten worden vastgesteld, aangezien het huidige bestemmingsplan op een aantal onderdelen niet voldoet aan de gewenste stedelijke ontwikkeling en te weinig flexibel is.



Kaart: Waalkwartier

Met de aankoop van het slachthuis en de inbreng van deze verwerving in de grondexploitatie Waalfront is er een nieuwe uitdaging bijgekomen voor het Waalfront. De integrale ontwikkeling van dit gebied moet ter hand worden genomen. Enerzijds vanwege het financiële aspect maar ook vanwege de urgentie die er is om woningbouw te realiseren. Verder ligt er een ambitieuze planning in de grondexploitatie met financiële uitgangspunten. De woningmarktsituatie is erg positief.

Alle reden om het proces voor de planuitwerking nu in te gaan zetten.

- *Proces*

Het tweede halfjaar van 2017 wordt gebruikt om de randvoorwaarden en (beleids)uitgangspunten voor dit gebied in beeld te krijgen, evenals de selectie van een stedenbouwkundig bureau. (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 de eisen/randvoorwaarden van het Waterschap voor de waterkering van de Waal, in tijd maar ook voor het programma en de ruimtelijke inrichting, maatgevend.

Daarnaast verricht OBW een integraal onderzoek naar eventueel behoud van delen van het “Honigcomplex”. Onderdeel hiervan is een deelstudie verricht door BOEI naar de herbestemmingsmogelijkheden voor (delen van) het Honigcomplex. De uitkomsten in dit onderzoek zullen in september/oktober 2017 met een integrale analyse over de financiële (on)mogelijkheden voor behoud aan de Raad worden toegelicht. De huidige parkeernormering voor herbestemming heeft een grote financiële impact op de haalbaarheid (vanuit financieel economisch perspectief). Los van eventuele effecten op de grondexploitatie en het woningbouwprogramma. De eisen die op de lange termijn gesteld worden aan de waterkering hebben wellicht een nog grotere impact op eventueel behoud. De resultaten hiervan zijn input voor het nog op te stellen stedenbouwkundige plan voor het “Waalkwartier”

Wanneer de randvoorwaarden en uitgangspunten compleet zijn dan hopen we begin 2018 de planuitwerking te kunnen opstarten in samenwerking met een stedenbouwkundig bureau.

Het is dan de bedoeling om op basis van de eerste verkenning/informatieronde met belanghebbenden, belangstellenden, de uitgangspunten en randvoorwaarden vast te stellen.

Vervolgens kan vanaf medio 2018 een zgn. schetsplan/stedenbouwkundige uitwerking op tafel liggen welke als basis kan dienen voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan om dat in procedure te kunnen brengen. Op dat moment kan definitief bepaald worden of en welke delen van het Honigcomplex behouden kunnen worden en hoe omgegaan gaat worden met de waterkering.

1 juli 2018 moet het voorlopig stedenbouwkundig plan op tafel liggen. Dit zal ook besproken worden met belanghebbenden.

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 gedetailleerde plannen voor de toekomst maken niet zinvol is, zal de uitwerking in de tijd per deelplan plaats vinden. Het stedenbouwkundig plan voor het totaal zal iets zeggen over de samenhang van het geheel.

De verdere uitwerking kan dan regulier plaatsvinden middels bouwplanontwikkeling etc.

Het huidige bestemmingsplan is nog gebaseerd op het masterplan Waalfront en niet op het inmiddels vigerende Ontwikkelingsvisie 1.2. Het bestemmingsplan is niet globaal van karakter en heeft daardoor geen flexibiliteit. Aangezien het bestemmingsplan bijna 10 jaar oud is, dient deze volledig herzien te worden. Er wordt daarbij gekozen voor een globaal bestemmingsplan cfm het bestemmingsplan “Brugkwartier”.

Het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan kan dan na de zomervakantie van 2018 in procedure worden gebracht. Dan gaat de formele proceduretermijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure lopen. Vaststelling in de raad kan dan nog eind 2018 plaatsvinden.

3.3 Groene eiland (landtong aan de Waal en de Haven en de Loopbrug)

Gebied dat overwegend zijn groene karakter zal behouden bij de verdere uitwerking van de plannen. Herinrichting is aan de orde. Naast verbinding met de Handelskade door middel van een loopbrug en een wandelroute richting de Oversteek, ligt er de doelstelling om op het eiland te streven naar een publiek aantrekkelijke functie met aanvullend overwegend een groene invulling (museum en/of horecapunt). Dit kan wellicht door hergebruik van bestaande gebouwen. De Bunkerboot van fa Wigman blijft op deze locatie gehandhaafd.

4. Honigcomplex

Het Honigcomplex (tijdelijk anders bestemmen) is nog steeds een succesformule.

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 m² 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. Aansluitend zal de weer beschikbaar komende ruimte worden ingezet voor woningbouw, conform ontwikkelingsvisie en grondexploitatie Waalfront.



Foto: 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 Ontwikkelingsbedrijf Waalfront maar ook de ondernemers, gemeente en omwonenden hier rekening mee houden.

Vanaf januari 2016 tot circa 2019 is het dagelijks parkeren voor 3 jaren geregeld op de locatie aansluitend op het Oscar Leeuwgebouw (voormalig Waalhalla).

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).

- Bereikbaarheid Honig

De bereikbaarheid van het Honigcomplex is in een wat rustiger vaarwater gekomen met de oplevering van het eerste deel van de nieuwe Laan van Oost-Indië tot aan de toegang van het Honigcomplex (bij gebouw Talis). Het verkeer kan via de Laan van Oost-Indië het Honigcomplex weer regulier bereiken. Het autoverkeer wordt middels bebording geleid naar de parkeervoorzieningen.



5. Parkeren in het Waalfront

Reeds geruime tijd is er discussie in den lande – vooral in de steden en dus ook in Nijmegen- over het geldend gemeentelijk beleid rond mobiliteit en meer specifiek het parkeren en de parkeernormering in relatie tot de intensiteit van het stedelijk leefmilieu en de trends welke zich hier aandienen.

Het is tijd om te reflecteren op deze normen gezien de ontwikkelingen rond mobiliteit (minder auto's, of leenauto's/sharing, meer openbaar vervoer, meer fiets, duurzame mobiliteit).

Hierbij is ook van belang, de intensiteit en de dichtheid van het aantal woningen per ha welke we (gaan) realiseren in stedelijk gebied (het Waalfront) , en de trends die we zien in de goedkope sector met een hogere dichtheid, kleine woningen en dus andere doelgroepen vaak jonge starters op de woningmarkt of de 55+ die geen auto hebben of in ieder geval lang niet allemaal?.

In het Waalfront is dit een actueel thema. Recent is hier ook over gesproken met de corporaties en een gemeentelijk werkteam. Hiervoor was een uitvoerige analyse van Goudappel Coffeng de basis voor het gesprek.

Programmatisch gaat het ongeveer om 70% (ca. 1500) gestapelde woningbouw en 30% (ca. 600) grondgebonden. Van de 2100 woningen zal 40% in het goedkope segment worden gerealiseerd

Voor een goede ruimtelijke en functionele invulling van de deelgebieden Waalkwartier en Dijkkwartier bestaat nu de kans – en moeten we de discussie voeren- om rekening te houden met genoemde trends.

De keuzen welke we hier maken tellen decennia door. Bepaalt ook in hoge mate het woon- en verblijfplezier van mensen, kinderen in het nieuwe stedelijk gebied/de wijk Waalfront.

Daarnaast zijn deze keuzen zeer bepalend voor de haalbaarheid c.q. betaalbaarheid van bouwplannen (met name ook in het goedkope huursegment). Zeker in hoge dichtheden in het Waalfront omdat het dan al heel snel gaat over gebouwde parkeeroplossingen welke zomaar 20.000 euro per parkeerplaats kosten. De financiële effecten voor de Grex zijn hierbij natuurlijk ook aan de orde (het gaat dan al snel over substantiële bedragen (enkele miljoenen euro's) er vanuit gaande dat er nog ca. 900 woningen gebouwd gaan worden in Waalkwartier en Dijkkwartier).

Het is zaak om spoedig gezamenlijk het gesprek te voeren om tot afspraken te komen welke recht doen aan de ingezette trends en ontwikkelingen en die voor de ontwikkeling van het Waalfront ook zeer belangrijk zijn.

Het mag duidelijk zijn dat er vanuit het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront wordt ingezet op een aangepaste toekomstbestendige en realistische parkeernormering.

6. Planning en programma Waalfront

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

Daarnaast ziet u 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.

- | | |
|---|---|
| 1. Tracé Laan van Oost-Indië | Informatief uitwerking tracé derde kwartaal 2017 |
| 2. Uitwerking Dijkkwartier Oost | Informatief uitwerking 1 ^{ste} kwartaal 2018
Vaststellen bestemmingsplan Dijkkwartier oost, inclusief.
tracé Laan van Oost Indië, eind 2018 |
| 3. Stedenbouwkundig plan/uitwerkingsplan
Park en bebouwing | Informatief met uitwerkingsplan 1 ^{ste} kwartaal 2018. |
| 4. Wensen en bedenkingen GREX 2018 | Wensen en bedenkingen februari 2018 |
| 5. Uitwerking integraal Waalkwartier | Informatief mei/juni 2018
Informatief 4 ^e kwartaal 2017 integrale analyse over
(on)mogelijkheden herbestemming Honig
Vaststellen bestemmingsplan december 2018 |

6.2 Programma (woningbouwprognose per juli 2017)

	Aantal Koop woningen	Aantal goedkoop Koop/ Huur	Percentage goedkoop
Handelskade	534	257	48%
Koningsdaal Noord	260	75	29%
Koningsdaal Zuid	224	19	8%
Dijkkwartier Oost	340	290	85%
Dijkkwartier West	75	0	0
Waalkwartier	667	190	28%
Totaal	2100	831	40%

7. Marktontwikkelingen

Afgelopen jaar is de woningmarkt fors aangetrokken. De markt begint op veel locaties verhit te raken. 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 cq 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.

De toegenomen woningbouw de afgelopen 2 jaar heeft wel geleid tot oplopende bouwkosten en beperkte beschikbaarheid aan gekwalificeerd personeel. Het effect hier is een dempend effect op de grondprijzen die OBW weet te realiseren.

Door de complexe locatie (archeologie, waterkering, bodemverontreiniging, onteigeningen/huur beëindigingen) in combinatie met relatief trage besluitvorming, zijn op dit moment onvoldoende bouw mogelijkheden beschikbaar om optimaal te kunnen profiteren van de goede marktsituatie.

8. Financieel

Op 24 mei 2017 heeft de AvA Waalfront –na wensen en bedenkingen van de Raad van de gemeente Nijmegen- de GREX 2017 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.