

Bouwen in het Waalfront met oog voor de natuur

Op het terrein rondom de voormalige Honigfabriek en het voormalige slachthuis in het Waalfront in Nijmegen-West verrijst de komende jaren de nieuwe wijk 'Ulpia en Fabrica'. Het wordt een stedelijke, open en bruisende wijk om in te wonen, te werken, te ontmoeten en te verblijven. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, heeft het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor dit gebied aangeboden aan de gemeenteraad. Met daarin bijzondere aandacht voor waterveiligheid, klimaat én natuur.

Ulpia en Fabrica is het vijfde deel van het Waalfront waaraan het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront (een samenwerking tussen gemeente en BPD) werkt. Het moet een gebied worden waar van alles te beleven is voor de nieuwe bewoners en de bewoners van de omliggende woonwijken, maar zeker ook voor bezoekers. Er komen ongeveer 1.000 woningen en een grote variatie aan functies, zoals horeca, muziek, winkels, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke functies en sport. De niet-woonfuncties komen met name rondom het Honigcomplex, aan het in te richten Thermenplein en aan de Waalhaven. Het te behouden deel van het Honigcomplex krijgt een prominente plek in het gebied. Er komen zowel appartementen als grondgebonden woningen. In het Waalfront valt minimaal 40% van het woningbouwprogramma in de goedkope sector. Parkeerruimte komt grotendeels in de bebouwing, waarmee er een nagenoeg autoluw binnengebied ontstaat.

Natuurinclusief bouwen en klimaataanpassingen

Natuurinclusief bouwen heeft een belangrijke plek in het bestemmingsplan voor Ulpia en Fabrica. Dit is een verzamelterm voor allerlei maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Hierdoor verbetert onder meer de biodiversiteit en de leefomgeving voor gebouwbezonende diersoorten. Daarnaast vergroot het de waterbergingscapaciteit en warmteregulering in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen zorgt dus ook voor een fijnere leefomgeving voor mensen.

Het is voor het eerst in Nijmegen dat een verplichting voor het natuurinclusief bouwen en een voorwaardelijke verplichting voor groene daken zijn opgenomen in een bestemmingsplan. Dit betekent dat de gemeente bouwaanvragen voor dit gebied toetst op voldoende groene maatregelen.

Waterveiligheid

In het gebied komt een nieuwe waterkering, die is geïntegreerd in de bebouwing. Hiervoor wordt een deel van het gebied maar liefst 3 meter opgehoogd. De bestaande waterkering zou nog zeker 30 tot 40 jaar voldoen. Toch hebben de gemeente, het Waterschap Rivierenland, de Provincie Gelderland en het ontwikkelingsbedrijf Waalfront voor vernieuwing gekozen. Zodat er een kwalitatief hoogwaardig én toekomstbestendig gebied ontwikkeld kan worden dat Nijmegen waterveiligheid biedt en van waaruit je de Waal ook echt kunt beleven. Het Waterschap heeft hiervoor het *Projectplan Waterwet* gemaakt, dat inmiddels (na een zienswijzeprocedure) onherroepelijk is vastgesteld.

Het bestemmingsplan voor het deelplan Waalfront – 5, Ulpia en Fabrica en het bijbehorende Beeldkwaliteitplan hebben van 17 december 2020 tot en met woensdag 27 januari 2021 ter inzage gelegen. De plannen zijn nu samen met een zienswijzenota ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.