

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Karsten Schipperheijn
k1.schipperheijn@nijmegen.nl

Ons kenmerk

D231182635

Bijlage(n)

Ambitiedocument Veur Lent en
Hoge Bongerd

Datum 19 december 2023
Betreft Participatie Ontwikkeling Stadseiland Veur
Lent en Hoge Bongerd

Geachte leden van de raad,

Na de stadspeiling en het besluit om op Veur Lent af te zien van woningbouw is de planontwikkeling voor Stadseiland opnieuw opgestart. In deze brief informeren we u graag over het aangepaste planproces, de participatie en het vervolg.

Achtergrond

Aanvankelijk was het de bedoeling om de Hoge Bongerd en Veur Lent als één samenhangend gebied te ontwikkelen. In totaal zouden in de beide deelgebieden samen zo'n 350 woningen komen. Voor Hoge Bongerd is één stedenbouwkundig model uitgewerkt. Voor Veur Lent zouden de woningen komen op de 3,5 ha. van het eiland, dat bij het waterveiligheidsproject Ruimte voor de Waal is opgehoogd ten behoeve van toekomstige bebouwing. Het idee was om door middel van een partnerselectie op zoek te gaan naar een marktpartij die samen met bewoners en andere belanghebbenden beide gebieden zou ontwikkelen. Hiervoor is een participatieproces gestart dat er op gericht was om binnen de gestelde randvoorwaarden input te verzamelen voor een aanbesteding. Door middel van een enquête is aan de direct omwonenden en aan de Nijmegenaren in het algemeen gevraagd aan te geven wat zij belangrijk vonden bij de ontwikkeling van het gebied. Die punten zijn zoveel mogelijk verwerkt in het Ambitiedocument.

Tijdens het participatieproces ontstond er weerstand tegen de voorgenomen nieuwe woningbouw op Veur Lent. Op verzoek van de raad zijn in overleg met een aantal bewoners van het gebied vier varianten uitgewerkt, variërend van 0 tot 250 woningen op het eiland Veur Lent. De vier varianten voor Veur Lent zijn voorgelegd aan ca. 7000 Nijmegenaren. Een groot deel van de respondenten gaf aan een voorkeur te hebben voor het niet toevoegen van woningen op het eiland. Op basis van de uitkomsten van de peiling heeft uw raad in 2022 besloten om terug te komen op het eerdere besluit en af te zien van woningbouw op Veur Lent. Er worden geen woningen gebouwd op het eiland, wel is er ruimte voor een drietal voorzieningen. Het Ambitiedocument is inmiddels geactualiseerd naar aanleiding van het besluit om geen woningen te bouwen op Veur Lent.

Alle financiële wijzigingen als gevolg van het raadsbesluit initiatiefvoorstel 2022 zijn al met de Voortgangsrapportage Grote Projecten 2023 in de beide grexen verwerkt. De gemeenteraad van Nijmegen heeft met de vaststelling van het VGP 2023 hiermee ingestemd.

Van ‘Stadseiland’ naar Hoge Bongerd en Veur Lent

Door het besluit om af te zien van woningbouw op Veur Lent, is er nu sprake van twee verschillende opgaven:

1. Hoge Bongerd (inclusief de Lentse Warande), met een woningbouwopgave;
2. Veur Lent, als stadspark met drie voorzieningen.

Beide opgaven verschillen van karakter, waarbij uiteraard veel rekening wordt gehouden met de samenhang van beide gebieden.

Voor beide gebieden werken we de komende maanden toe naar aanbestedingsdocumenten. We kiezen daarbij niet langer voor een partnerselectie maar voor een meer traditionele aanbesteding, waarbij voorafgaand aan de aanbesteding veel meer wordt uitgewerkt.

Hoge Bongerd

Voor Hoge Bongerd (inclusief de Lentse Warande) blijft de opgave min of meer ongewijzigd, namelijk het realiseren van woningbouw–i.c.m. enkele andere commerciële functies. De komende maanden komen we in overleg met de omwonenden tot een uitgewerkt stedenbouwkundig plan, welk plan als opmaat fungeert voor het opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan) en beeldkwaliteitsplan. Na vaststelling van die plannen door uw raad kan de aanbesteding opgestart worden.

Specifiek voor de Lentse Warande geldt dat we ook duidelijkheid willen hebben over de functionele invulling van de kade.

Veur Lent

Voor Veur Lent is de opgave gewijzigd. Met het besluit dat er geen woningbouw plaats zal vinden, maar wel met een drietal voorzieningen, is er nu op het eiland 3,5 hectare beschikbaar voor een hoofdzakelijk groene invulling, met een functie voor de hele stad. De raad heeft met het besluit initiatiefvoorstel in september 2022 gekozen voor de Waalparkvariant :

- Parkaanleg met 3 bijzondere functies zoals horeca.
- Geen woningen bijgebouwd.
- Financieel resultaat: Veur Lent heeft een negatief resultaat van 13 mln. Dit negatief resultaat wordt met 6 mln verminderd door optimalisatie van het programma in de Hoge Bongerd (duurdere woningen) . Voorts is de opgave om 1 mln extra te realiseren door het programma in de plint van de Lentse Warande. Alle financiële wijzigingen als gevolg van het raadsbesluit initiatiefvoorstel 2022 zijn met de Voortgangsrapportage Grote Projecten 2023 in de beide grexen verwerkt. De gemeenteraad van Nijmegen heeft met de vaststelling van het VGP 2023 hiermee ingestemd.

Maar hoe dat gebied er uit moet gaan zien en wat voor drie bijzondere voorzieningen het beste passen in een toekomstig park ligt nog niet vast.

We willen ons daarom laten inspireren door de karakteristieke belangrijke Nijmeegse Stadsparken (Valkhof- en Hunnerpark, Kronenburgerpark en Goffertpark) die ieder voor zich de tijdsgeest en aanleiding weerspiegelen waarin ze zijn aangelegd. In die traditie zou ook Veur Lent een uitstraling en functie moeten krijgen die past bij de huidige tijd en bij de aanleiding van het ontstaan van het park. Over de vraag wat de functie en uitstraling zou moeten zijn, willen we de eerste maanden van 2024 in overleg met de stad en de omwonenden een programma van eisen opstellen. Op basis daarvan kan vervolgens een aanbesteding plaatsvinden voor een ontwerp en voor realisatie.

Participatie

Voor zowel Hoge Bongerd als Veur Lent geldt dat we functie en de uitstraling van het gebied willen bepalen in overleg met omwonenden en de stad. De mate van betrokkenheid voor de twee opgaven en het doel van de participatie verschilt echter.

Participatie Hoge Bongerd

De Hoge Bongerd wordt primair een woonwijk, grenzend aan de huidige wijk Hoge Bongerd. Het ligt voor de hand dat de direct omwonenden een nadrukkelijke rol krijgen bij het meedenken over het gebied dat aan hun achtertuinen grenst.

Participatie Veur Lent

Vanwege de functie die Veur Lent heeft voor de hele stad vinden we het belangrijk om, naast de direct omwonenden, in gesprek te gaan met de (toekomstige) gebruikers van het eiland.

Participatie Lentse Warande

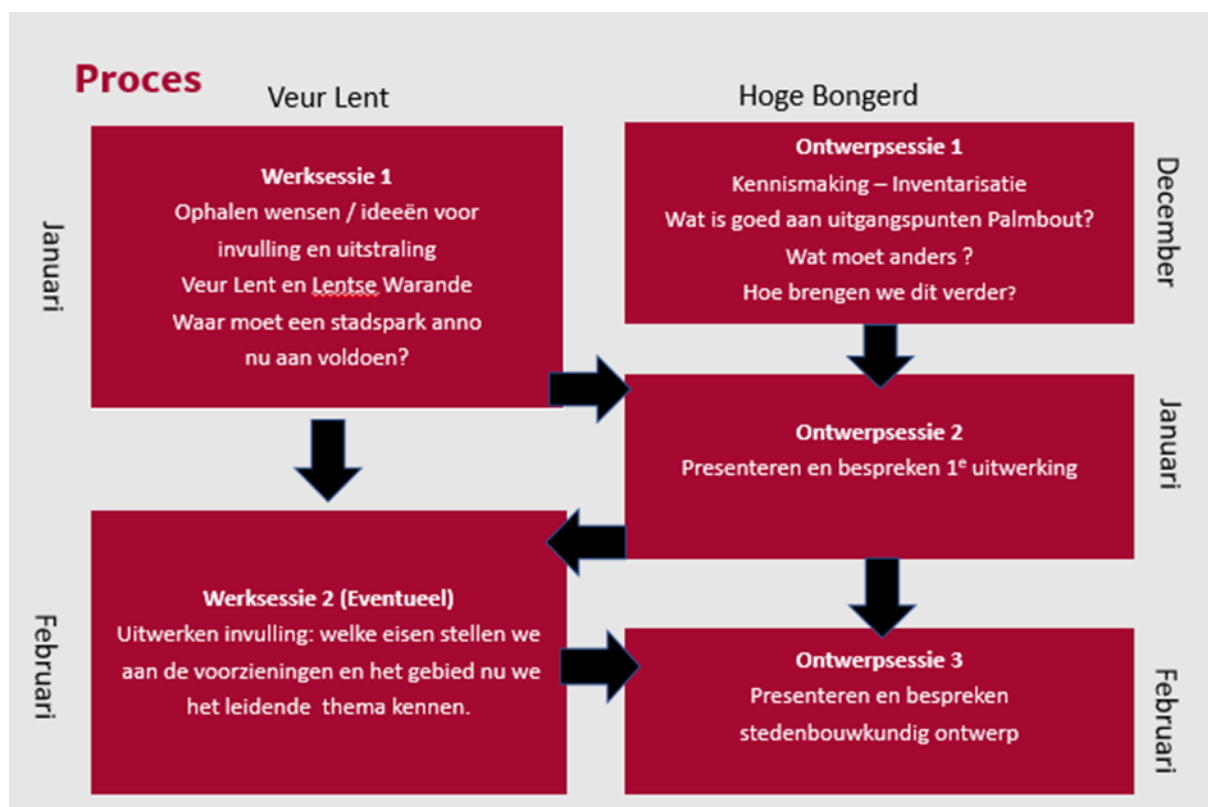
De Lentse Warande is onderdeel van het stedenbouwkundig plan Hoge Bongerd, maar neemt in het proces een speciale plek in. Net als Veur Lent vervult de Lentse Warande (ook nu al) een functie voor de hele stad. Ook hier zal dus, naast direct omwonenden, voor een

belangrijk deel participatie met een bredere vertegenwoordiging van de stad en de toekomstig gebruiker worden nagestreefd. Het gaat daarbij om het bepalen van de uitstraling en de functie van de kade. Deze opzet, die hieronder schematisch is weergegeven, is besproken met de adviesgroep GeWaLent / Hoge Bongerd. Zij kunnen zich vinden in de voorgestelde aanpak.



Werksessies

Om te komen tot producten op basis waarvan een aanbesteding / uitvraag kan plaatsvinden, hebben we voor beide deelgebieden een aantal werksessies voor ogen. Hoewel we voor Hoge Bongerd en Veur Lent afzonderlijke trajecten doorlopen is het proces zo ingericht dat input uit het ene proces gebruikt kan worden in het andere proces. Hierdoor – en door de ontwerpers die we voor beide opgaven hebben aangetrokken samen te laten optrekken - zorgen we ervoor dat de ruimtelijke en functionele samenhang gewaarborgd blijft.



Voor beide gebieden geldt overigens dat we niet beginnen bij nul. In het eerdere participatietraject voor Stadseiland zijn al veel wensen en ideeën opgehaald bij de omwonenden en de stad, die zoveel mogelijk zijn verwerkt in het Ambitiedocument, dat onlangs is geactualiseerd n.a.v. het besluit om geen woningen te bouwen op Veur Lent en dat u ter informatie wordt toegestuurd.

Ook is in de aanloop naar de stadpeiling eind 2021 in samenspraak met de bewoners een eerste stedenbouwkundige studie gemaakt voor Hoge Bongerd, waar we op voort kunnen borduren. Dat betekent dat er voor de beide deelgebieden een goede basis ligt voor het komende participatieproces.

Naast gesprekken met bewoners zal overleg gevoerd worden met belangrijke stakeholders/bevoegd gezag, zoals Rijkswaterstaat, Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland.

Vervolgproces

Na de werk- en ontwerpssessies voorzien wij de volgende stappen:

Veur Lent

1. Vaststellen van functie en uitstraling van het eiland, inclusief een programma van eisen voor nader ontwerp, voorjaar 2024
2. Aanbesteding voor ontwerp, programma, inclusief planologische doorvertaling in omgevingsplan/bestemmingsplan, voorjaar 2024
3. Realisatie en uitvraag aan de markt voor invulling van de drie voorzieningen op het eiland.

Hoge Bongerd, inclusief Lentse Warande

1. Inbreng functie en uitstraling Lentse Warande in stedenbouwkundig ontwerp
2. Planologische doorvertaling in omgevingsplan/bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan
3. Aanbesteding aan ontwikkelaar

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester

Bijlage:

Ambitiedocument Veur Lent en Hoge Bongerd, oktober 2023