Voortgangsrapportage



Nijmegen augustus 2020
Ontwikkelingsbedrijf 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.....6
2.2.1 Batavia/Koningsdaal Zuid.....7
2.2.2 Batavia/Koningsdaal Noord.....8
2.2.3 Park Fort Krayenhoff..... 11
3. Nieuwe deelprojecten..... 14
3.1 Dijkkwartier Oost
3.2 Waalkwartier.....15
3.3 Waalhaven (incl groene eiland en voetgangersbrug) 20
4. Honigcomplex.....22
5 Duurzaamheid..... 23
6. Planning en programma.....24
6.1 Planning
6.2 WoningProgramma..... 25
6.3. Voorzieningen
7. Marktontwikkelingen..... 26
8. Financieel

1. Inleiding

Dit is voortgangsrapportage Waalfront van augustus 2020. Met deze rapportage wordt de gemeenteraad van Nijmegen 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.
De rapportage die nu voorligt, is de 9de in rij, gedateerd augustus 2020.

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 2019,** zoals op 4 december 2019 definitief door de Aandeelhoudersvergadering Ontwikkelingsbedrijf Waalfront is vastgesteld (na vooraf de mogelijkheid voor wensen en bedenkingen door de gemeenteraad);
- **Programma: ca.** 2200 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);
- **Bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 2 (Park Fort Krayenhoff)**;
- **Bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-3 (Dijkkwartier);**
- **Beeldkwaliteitsplan Dijkkwartier Oost;**
- **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 Voortgangsrapportage Waalfront.
De volgende zaken worden in een aantal paragrafen besproken:
- Voortgang lopende deelprojecten Handelskade en Batavia/Koningsdaal, Park Fort Krayenhoff;
- Nieuwe deelprojecten, Dijkkwartier-Oost, Waalkwartier (inclusief Honig en mobiliteitsvisie), aanleg voetgangersbrug en inrichting waalhaven;
- Fasering, programma en planning totaal Waalfront;
- Marktontwikkelingen;
- Financiën.

1.2 Status rapportage

De rapportage heeft een informatieve functie en wordt vanuit de directie OBW – 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 Waalkwartier en Dijkkwartier.

2. Voortgang deelprojecten/gebieden

2.1 Handelskade

Alle woningen (534 woningen) zijn maart 2018 opgeleverd. De woonomgeving is ingericht en eind 2019 definitief overgedragen aan de gemeente Nijmegen.



- *Handelskade-*

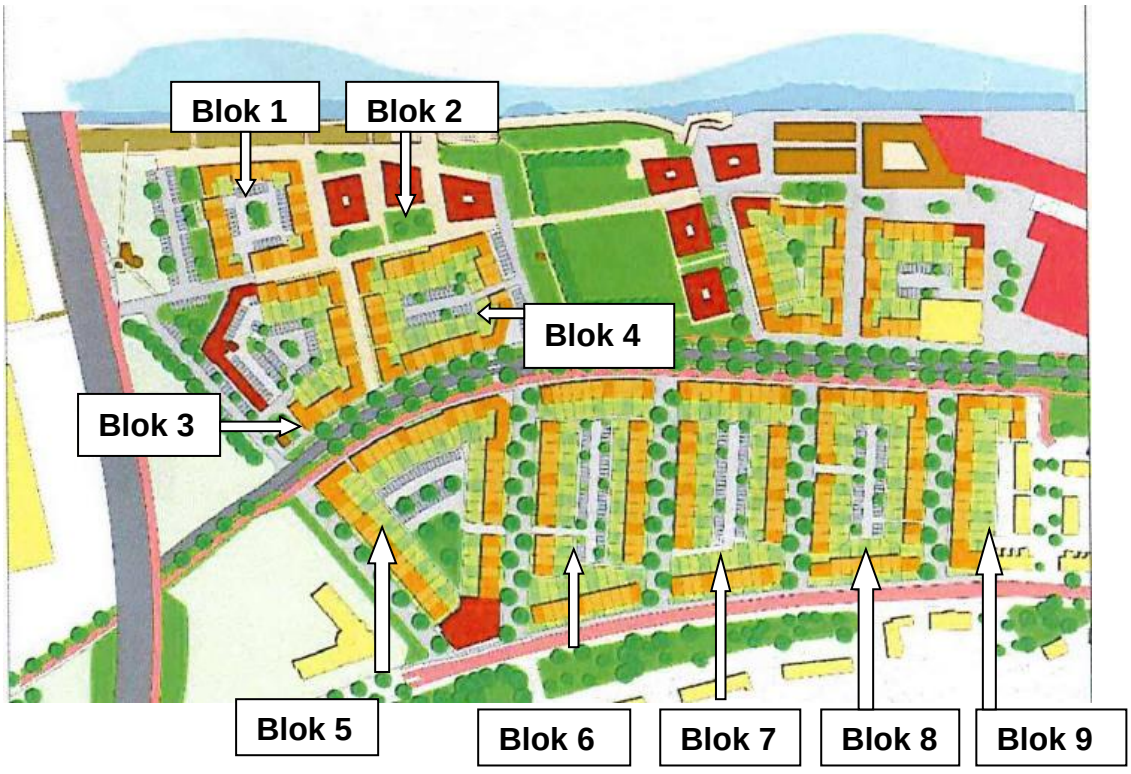
Het project Handelskade is hiermee afgerond.

Batavia (projectnaam 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 is 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 2022 wordt gebouwd.



2.2.1 **Batavia** (werknaam Koningsdaal-Zuid)

De bouwblokken 5 t/m 7 zijn 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) zijn september 2018 in aanbouw genomen. Deze zijn inmiddels eveneens opgeleverd.



- Koningsdaal-zuid

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 indertijd 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 in 2019 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 zijn naast koopwoningen ook 75 goedkope huurwoningen gerealiseerd voor woningcorporatie De Gemeenschap. Deze zijn opgeleverd. Totaal gaat het in blok 3 en 4 om 130 woningen. De koopwoningen in blok 3 zijn ontwikkeld en gerealiseerd door Klokbouw. De woningen in blok 4 zijn ontwikkeld door BPD. Alle woningen zijn opgeleverd.




-Blok 3 gereed

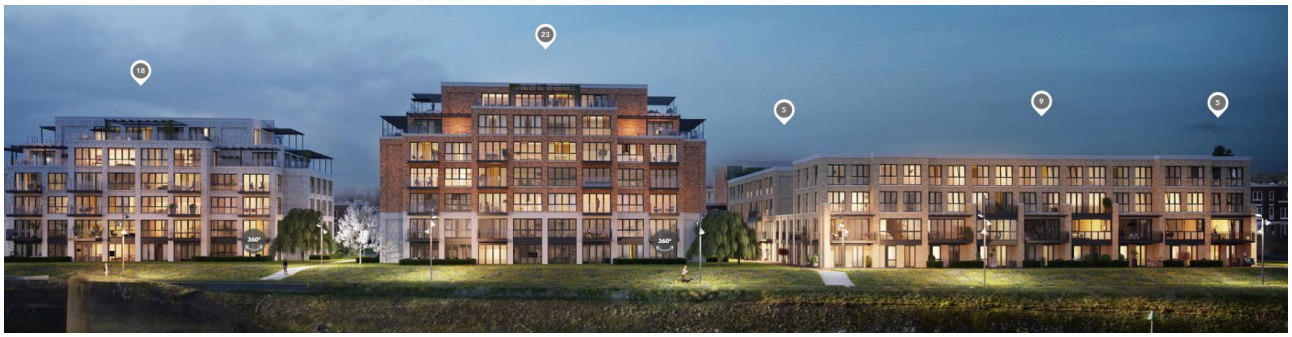


-Blok 4 gereed

- Blokken 1 en 2

De planontwikkeling voor deze blokken is eind 2018 afgerond. Het gaat hier in totaal om 60 woningen aan de rivier. Blok 1 betreft 19 grondgebonden stadswoningen en blok 2 betreft 2 appartementengebouwen met totaal 41 appartementen.

De bouw is eind 2019 gestart en in blok 1 zijn inmiddels de eerste woningen opgeleverd. Blok 2 bereikt eind september 2020 het hoogste punt. De bouw zal in het eerste kwartaal 2021 definitief worden afgerond is de verwachting. Daarna zal gebied verder woonrijp worden gemaakt.



-Impressie Blokken 1 en 2



-blok 1 in aanbouw



-blok 2 in aanbouw

2.2.3 Park Fort Krayenhoff

- Park Fort Krayenhoff
Voor het ontwerp van dit park is landschapsbureau OSLO (Martien van Osch) geselecteerd en voor de appartement gebouwen 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 is overwegend gewaardeerd.
Het inrichtingsplan is op 19 december 2018 besproken in de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen en inmiddels vastgesteld door de Aandeelhoudersvergadering. 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 (42 appartementen) zijn gelijktijdig met het schetsplan voor het Park gepresenteerd. Deze schetsen zijn positief ontvangen. De uitwerking van deze bouwplannen is 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. De omgevingsvergunning is afgegeven. Mei 2020 is er gestart met het in verkoop brengen van het eerste van de 3 paviljoens. Inmiddels zijn alle woningen in verkoop en is een aanzienlijk deel verkocht.
Naar verwachting zal in het laatste kwartaal van 2020 de bouw kunnen starten. Voorjaar 2022 wordt dan de eerste oplevering van de woningen voorzien. Daarna zal ook de definitieve inrichting van het park worden uitgevoerd.

Op basis van de huidige planning is het de verwachting dat de buurt Batavia in 2022 volledig woonrijp kan worden opgeleverd, inclusief de parkinrichting.





- Bebouwing in het park

3. Nieuwe deelprojecten

3.1 Dijkkwartier Oost

Voor dit plandeel is het stedenbouwkundig plan Dijkkwartier Oost vastgesteld.
Daarnaast is het bestemmingsplan Waalfront-3 (Dijkkwartier Oost, inclusief het tracé Laan van Oost-Indië) vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk. Dit geldt eveneens voor het Beeldkwaliteitsplan.
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 (totaal 164), gedifferentieerd in omvang van de woningen van minimaal ca. 40 m2 tot ca. 65 m2. Met huurprijzen variërend tussen de 544 euro, 619 euro en 737 euro. Dit zal worden gecombineerd met een koopwoningenprogramma (voor een deel ook goedkoop tot 220.000 euro) en er worden middel dure huurwoningen (ca. 40 stuks max. 950 euro) door een belegger gerealiseerd.
Het totale programma betreft ca. 320 woningen.

Qua massa van bebouwing (met een eigen architectonisch beeld) wordt hier aangesloten op de bestaande bebouwing Kop Weurtseweg en is de aansluiting gezocht met het havengebied en de belangrijke verkeersstructuur van Laan van Oost-Indië en Weurtseweg.

De woningen in de torens A,B en C gaan eind oktober 2020 in verkoop. Start bouw is voorzien in het eerste kwartaal van 2021.



- Dijkkwartier Oost



Impressie Dijkkwartier Oost (bezien vanaf de groene landtong)

3.2 **Waalkwartier** (gebied Honig/slachthuis)

Stedenbouwkundig plan

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 ten behoeve van woningbouw 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. Het totale woonprogramma ligt tussen de 800 en 1000 woningen voor dit deelgebied (afhankelijk van typologie en oppervlakte van de woningen). Hoogbouw zal 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. Hiervoor is de mobiliteitsvisie Waalkwartier het uitgangspunt. Het wordt een autoluw hoog stedelijk gebied. Met goede fietsverbindingen en fietsparkeermogelijkheden, alsmede comfortabele looproutes en een adequate aansluiting op het openbaar vervoer.



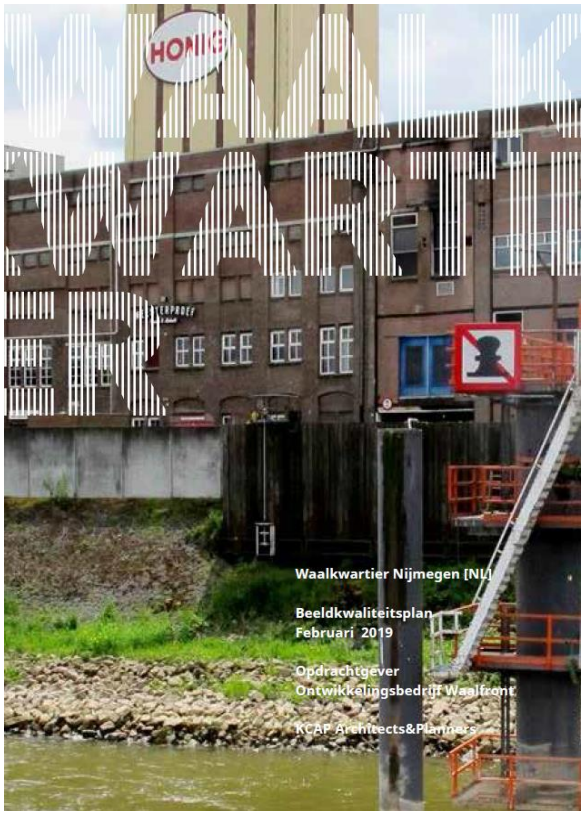
- Stedenbouwkundig plan Waalkwartier

Ter hoogte van het Romeinse badhuis (opgraving jaren 70 vorige eeuw) is het zgn. “Thermenplein ” geïntroduceerd en het is de wens en ambitie om bij de uitwerking van dit plein het Romeins verleden expliciet een plek te geven.
Bij de verdere uitwerking en inpassing van het Romeins verleden in het inrichtingsplan voor het Waalkwartier wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de bouwstenen in de Cultuurhistorische visie Waterkwartier (Waalfront en Biezen).

Ter plekke van het Honigcomplex blijft het zgn. kerngebied (Oscar Leeuwgebouw met silotoren en fabrieksstraatje) behouden als industrieel erfgoed. Dit gebied krijgt een nieuwe –definitieve- bestemming waarbij onder meer cultuur, horeca, detailhandel, bedrijvigheid en sport een plekje kunnen krijgen. Ook wonen krijgt in dit deelgebied een plek in de vorm van een woontoren.
Aan de waalzijde zal de huidige waterkering worden verlaagd om de beleving met de rivier De Waal te kunnen realiseren.

Dit stedenbouwkundig 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. Op 6 februari 2019 heeft de AvA Waalfront het stedenbouwkundig plan definitief vastgesteld.

Beeldkwaliteit Waalkwartier



Er is een Beeldkwaliteitsplan Waalkwartier.

Het Ruimtelijk kwaliteitsteam Waalfront heeft zich positief uitgesproken over dit plan.

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

Bestemmingsplan Waalkwartier

Het stedenbouwkundig plan –met beeldkwaliteitsplan- is de basis voor het bestemmingsplan. Aangezien het plangebied in 3 delen uit een valt (als gevolg van de verhuur tot 2022 van de Honigfabriek) zal de uitwerking van de bouwblokken in tijd per deelplan plaats vinden. De start van de bouw is gepland eind 2021 bij de blokken 5 en 6 (meest oostelijke bouwblokken Waalkwartier, grenst aan de Waalhaven). Het totale plangebied wordt wel in 1 bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het huidige bestemmingsplan is nog gebaseerd op het masterplan Waalfront van 2007 en niet op de vigerende Ontwikkelingsvisie 1.2 (in 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijmegen) alsmede het stedenbouwkundig plan zoals hierboven beschreven en vastgesteld.

Er wordt op dit moment gewerkt aan de laatste teksten en regels met bijbehorend kaartmateriaal voor het bestemmingsplan Waalkwartier. Inspraak wordt in het 4de kwartaal van 2020 voorzien. De procedure van het bestemmingsplan is –in verband met de MER beoordeling- geschakeld aan de procedure voor het Projectplan Waterwet (waterkering Waalfront).

Het bestemmingsplan zal naar verwachting eind 2de kwartaal 2021 aan de raad worden aangeboden ter vaststelling.
Er zijn een aantal belangrijke thema's of onderwerpen die nogal wat tijd vergen om deze goed in het bestemmingsplan te kunnen opnemen. Het gaat hierbij onder meer om de waterveiligheid, mobiliteit, de gewenste voorzieningen (met name tbv de Honig) in het gebied en ook het zgn. natuur-inclusief bouwen behoeft extra aandacht.

Waterveiligheid
Tussen gemeente, OBW, provincie en Waterschap is er in 2019 een samenwerkingsovereenkomst gesloten op basis waarvan de eisen in het kader van de waterveiligheid met een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt gecombineerd. Partijen hebben hiervoor ook geld beschikbaar gesteld.
In het voorlopig inrichtingsplan Waalkwartier is dit verder uitgewerkt en in het 3 de kwartaal van 2020 is het zgn. projectplan waterveiligheid in procedure gebracht om de nieuwe waterkering met een nieuwe inrichting voor dit gebied vast te kunnen stellen.
De uitgangspunten (profielen, technische specificaties en de inrichting van het gebied en de MER-beoordeling) zijn de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

Na vaststelling van het Projectplan Waterwet door het bestuur van het Waterschap Rivierenland (eind november 2020) kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Hier is sprake van een zgn. afhankelijkheid in de procedure, omdat de MER-beoordeling in het Projectplan Waterwet tevens voor het bestemmingsplan Waalkwartier benodigd is en dat het bestuur van het Waterschap hier dan ook over besloten moet hebben.

Mobiliteit
Zoals hieronder beschreven onder het kopje Mobiliteitsvisie Waalkwartier ligt er de ambitie om voor het Waalkwartier een aangepast mobiliteitsregime in te voeren. In de Aandeelhoudersvergadering van het Waalfront is een mobiliteitsvisie vastgesteld welke als uitgangspunt dient voor het parkeren in dit plandeel.

Mobiliteitsvisie Waalkwartier

Juli 2020 hebben de aandeelhouders Waalfront deze visie vastgesteld. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Voorzien in een breed aanbod van duurzame mobiliteitsalternatieven binnen handbereik, met een goede aansluiting op het OV. Dit betekent ook het werken met deelauto's, goede infrastructuur voor elektrisch laden, deelfietsen en collectieve voorzieningen voor thuisbezorgdiensten. Mobiliteit moet worden verduurzaamd (tegengaan 2e auto en 1e auto te ontmoedigen).
- Gebiedsgerichte aanpak: alle mobiliteitsoplossingen zijn openbaar, oftewel geen vaste parkeerplek onder je woonblok, maar een parkeerrecht in de totale parkeercapaciteit (parkeren auto's gebouwd onder maaiveld).
- Toegankelijkheid tot mobiliteit wordt geregeld vanuit een herkenbare en aanspreekbare entiteit (mobiliteitsmanager)

De financiële vertaling en verdere uitwerking wordt nu gemaakt. Eind 2020 is de verwachting dat er definitief knopen kunnen worden doorgehakt. De invoering van gereguleerd parkeren ja of neen is hierbij een belangrij issue.
Deze mobiliteitsambitie heeft relatie met de in procedure zijnde Parkeernota van de gemeente Nijmegen ("Parkeren in Nijmegen, auto en fiets 2020-2030"). Naar verwachting wordt eind 2020 hierover besloten. Na besluitvorming in de Raad zal de definitieve afstemming hierop plaatsvinden.

Voorzieningen

Voor de levendigheid, dynamiek en verzorgende functie in het gebied Waalfront zal met name in het te behouden deel van het zgn. Honigcomplex een scala aan voorzieningen terugkomen in de definitieve situatie. Dit gaat in totaal om ruim 10.000 m2 aan voorzieningen (horeca, detailhandel, cultuur, bedrijvigheid, hotel, sport, etc.)

Natuur-inclusief bouwen

Een thema dat voor het eerst een meer expliciete uitwerking krijgt in de plannen van het Waalfront.
Er wordt gewerkt aan een zgn. toolbox om voorzieningen in het kader van de flora en fauna te kunnen meenemen. In het bestemmingsplan Waalkwartier zal dit expliciet –ook juridisch- worden verwerkt.

Inrichtingsplan Waalkwartier

Voor het Waalkwartier is een inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld. Dit is de basis voor de uitvoering , de vormgeving en het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte (straten, pleinen, openbaar groen, etc.). Een veelomvattend plan waarin belangrijke aspecten als cultuurhistorie, natuur inclusief, keuzen voor groen en de materialisering, een plekje krijgen. Dit om de woon- en leefkwaliteit in Waalkwartier te borgen. Op dit moment vinden de laatste gesprekken plaats met gemeente, waterschap en RWS plaats. Eerder zijn er al gesprekken geweest met belangstellenden en belanghebbenden over dit plan.
Begin 2021 zou het plan in de AvA Waalfront voorlopig kunnen worden vastgesteld, er van uitgaande dat er overeenstemming is over prijs-kwaliteit en het toekomstige beheer- en onderhoud.
Daarna kan het plan richting de Raad voor wensen en bedenkingen. Definitieve vaststelling zou dan in het derde kwartaal van 2021 kunnen plaatsvinden.

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.

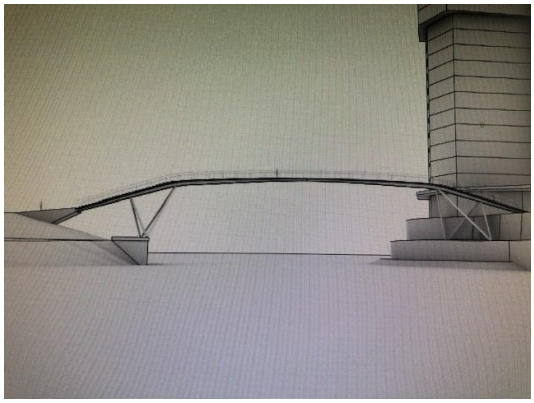
De visie welke hieruit is ontstaan (en is ontworpen door KCAP) is in september 2019 besproken met belanghebbenden. De reacties op deze visie hebben ertoe geleid dat er een aanpassing op het ontwerp is doorgevoerd. Januari 2020 is dit ontwerp besproken. Ook kort voor de zomervakantie van 2020 is een aangepast ontwerp besproken met de havenbewoners e.a.
Het lijkt erop dat we op hoofdlijnen de hierin gekozen richting kunnen vervolgen. Wel moet er ook nog definitief duidelijkheid komen vanuit Rijkswaterstaat op dit inrichtingsplan.
Verder is de groene landtong belangrijk voor een adequate aansluiting op de voetgangersbrug bij de Waalhaven (daarover hieronder meer).
Er ligt nu een Voorlopig Ontwerp dat op termijn kan worden uitgewerkt en uitgevoerd. De financiële vertaling is een lastige. Eind dit jaar hopen we een definitieve financiële vertaling (in de Grex 2021) te hebben. Dat hierbij nog bezuinigingen moeten worden doorgevoerd is niet uit te sluiten.
De uitvoering laat nog op zich wachten (2023-2024. Dit heeft vooral te maken met de planning van de vele werkzaamheden rondom de waalhaven en de veelheid aan activiteiten welke zich hier afspelen.

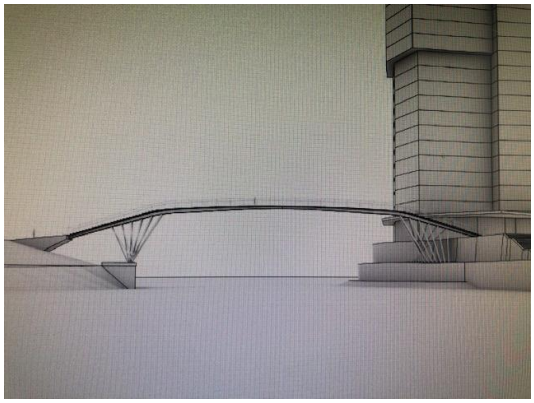


Groene landtong.

Voetgangersbrug

Er komt een verbinding komen met de Handelskade door middel van een loopbrug en een wandelroute richting de Oversteek. Tijdens gesprekken met stakeholders en een vertegenwoordiging uit de omgeving is het eerste ontwerp voor deze brug op tafel gebracht. De architect zal dit eerste ontwerp uitwerken naar een voorlopig ontwerp ten behoeve van de aanbestedingsprocedure.





Naar verwachting zal eind 2020 de zgn. tender/aanbesteding voor deze voetgangersbrug kunnen plaatsvinden. Hierna zal het plan (technisch) verder moeten worden uitgewerkt, en komt realisatie dichterbij. Hopelijk lukt het dan om nog voor eind 2021 te kunnen starten met de uitvoering van deze werkzaamheden.
Het budget voor deze voetgangersbrug is totaal 2,5 miljoen euro (incl. ontwikkelingskosten, procedurekosten en plankosten). De provincie heeft een subsidie van 1 miljoen euro toegekend.

De Bunkerboot van fa Neptun Heinen blijft op deze locatie gehandhaafd.

4. Honigcomplex

Het tijdelijk gebruik Honigcomplex (tijdelijk anders bestemmen c.q. placemaking) zal nog tot eind 2021 op deze plek worden voortgezet. Per die datum komt er een eind aan 8 jaar tijdelijke exploitatie Honig. Een groot succes.
Vanuit tijdelijk ondernemerschap in het Honigcomplex met een publiekgerichte uitstraling en levendigheid, zijn er activiteiten te ontwikkeld die hebben bijgedragen aan waardeontwikkeling van het Waalfront. Een slimme mix van functies in de leegstaande gebouwen en buitenruimte, waarmee waarde creatie is ontstaan (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 Nijmegen.



-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.

- Toekomst Honigcomplex

De nieuwe ontwikkeling voor het Honigcomplex heeft nog wat tijd nodig (huurcontracten lopen nog tot 1 januari 2022).
Voor de “nieuwe” Honig wordt er vanaf het eerste kwartaal van 2020 gewerkt aan de zgn. business case (haalbaarheidsstudie) voor de nieuwe Honig. Hierbij zijn de keuzen voor de functies (met de opbrengsten) welke hier gerealiseerd moeten worden (horeca, cultuur, bedrijvigheid, hotel, wonen, etc.) van groot belang. Maar ook de kosten/investeringen (parkeerplaatsen, verplaatsen waterkering etc.).
Het stedenbouwkundig plan Waalkwartier is uitgangspunt.
Deze business case is de basis voor het ontwikkelmodel dat moet leiden tot een commercieel - economisch sluitende deal met ontwikkelaar (en zittende ondernemers in de Honig) welke zijn vertaling moet krijgen in de totale gebiedsontwikkeling Waalfront (in de GREX 2021 Waalfront).
Een dynamisch proces dat op dit moment in een spannende fase zit. Inhoudelijk en qua ambitie zitten partijen op 1 lijn. Voor wat betreft de financiële vertaling is er nog geen overeenstemming.

Een aantal zittende ondernemers/huurders in het gebied zijn nadrukkelijk in beeld en zitten hierbij aan tafel. Het was de bedoeling om half 2020 hier definitief een klap op te geven, hebben partijen meer tijd nodig om tot een samenhangend en haalbaar plan te komen.
De complexiteit bij een dergelijke transformatie is hoog en de economische periode waarin we ons bevinden maakt het – met name voor de ondernemers- niet makkelijk. De verwachting is nu, dat we in het laatste kwartaal van 2020 een overeenkomst met partijen kunnen afsluiten.
Mocht dit traject alsnog niet lukken, dan zal het deelgebied Honig wellicht in de markt worden gezet richting een belegger/vastgoedontwikkelaar met een aantal randvoorwaarden tav restauratieplicht, terugbrengen van functies en voorzieningen, etc.

5. Duurzaamheid

De woningen in het Waalfront worden aangesloten 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 natuur-inclusiviteit wordt op dit moment gewerkt aan het document voor inclusief bouwen en ontwerpen in het Waalfront. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor het Waalkwartier zal dit worden meegenomen. Dit geldt eveneens voor het zgn. klimaat adaptief bouwen.

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 2028. Dan zou Waalfront volledig zijn opgeleverd. Hieronder een aantal mijlpaalmomenten die bij de verdere uitwerking van het Waalfront essentieel zijn.

1. Dijkkwartier Oost	**September 2020** Omgevingsvergunning aanvragen. 1ste kwartaal 2021 start bouw.
2. Park fort Krayenhoff	**December 2020** starten met de bouw (omgevingsvergunning is onherroepelijk)
3. Wensen en bedenkingen GREX 2020	**September 2020** Wensen en bedenkingen Raad.
4. Ontwikkelovereenkomst Honig	**December 2020**.
5. Grex 2021	**1ste kwartaal 2021** naar Raad voor wensen en bedenkingen
6. Inrichtingsplan Waalkwartier	**1ste kwartaal 2021** naar Raad voor wensen en bedenkingen
7. Bestemmingsplan Waalkwartier	Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan **2de kwartaal 2021** vaststellen Raad**.**

6.2 Woningprogramma (woningbouw**prognose** per 1 augustus 2020)

	Aantal Woningen	Aantal Goedkoop (Koop/ Huur)	Percentage Goedkoop
Handelskade	534	257	48%
Koningsdaal Noord *Incl. park*	230	75	32%
Koningsdaal Zuid	224	19	8%
Dijkkwartier Oost	320	250	78%
Dijkkwartier West	140	50	35%
Waalkwartier	778	240	30%
Totaal	**2225**	**890**	**40%**

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 “thermenplein” en aan de haven is clustering voorzien van horeca, sport medische, bedrijvigheid, cultuur en beperkte detailhandel.

7. Marktontwikkelingen

Er is een groot tekort aan woningen op de woningmarkt. Daarnaast is de markt behoorlijk verhit geraakt. Dit betreft zowel de koopwoningen, vrije sector huur en sociale huur. In alle segmenten is er sprake van een grote vraag met nog steeds 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.
De bouwkosten zijn de laatste jaren enorm toegenomen, hetgeen ook het gevolg is van een beperkte beschikbaarheid aan gekwalificeerd personeel. Hier wringt de schoen mogelijk 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 om te investeren in sociale huurwoningen.

Daarnaast speelt natuurlijk op dit moment de zgn. “Corona-crisis”. Wat betekent dit voor de woningmarkt? In hoeverre zijn de economische effecten hiervan voelbaar?
Voor de afzet van goedkope woningbouw (zowel sociale huur als goedkope koop en middel dure huur) is er vooralsnog niet sprake van een negatief effect.
Voor de woningbouw in de vrije sector koop is de markt ook nog redelijk op peil. Het duurdere segment is wat lastiger. De verkopen lopen nog redelijke door maar het aantal belangstellenden neemt inmiddels wel af, zo blijkt uit de cijfers. Het vraagt (ook voor het Waalfront) sowieso om de goede woonproducten op het juiste moment, met de juiste aantallen in de markt te zetten
Resumerend, de marktsituatie is op dit moment nog redelijk goed voor woningbouw. Hoe het over een half jaar is, blijft moeilijk te voorspellen.

8. Financieel

De Grex (grondexploitatie) Waalfront 2019 is op dit moment het geldend financiële kader van waaruit het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront beheer B.V. dit stedelijk gebied verder kan ontwikkelen voor de stad Nijmegen.
De verwachting is, dat op 28 oktober 2020 de Grex 2020 definitief kan worden vastgesteld in de AvA Waalfront (nadat er wensen en bedenkingen zijn ingebracht door de gemeenteraad medio september 2020).
Daarnaast is het de bedoeling om de Grex 2021 in het 1ste kwartaal van 2021 voor wensen en bedenkingen aan te bieden aan de Raad van de gemeente Nijmegen.