Nijmegen

**Postadres**
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

**Bezoekadres**
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

**Contactgegevens**
nijmegen.nl/contact

**Ons kenmerk**
D260661099

**Bijlage(n)**
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 3 november 2026
Onderwerp Archeologische vondst Waalfront Blok 4- gevolgen voor de gebiedsontwikkeling en varianten voor behoud en beleving.

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de archeologische vondsten in het Waalfront, waaronder de resten van het grootste Romeinse badhuiscomplex van Nederland. Daarnaast informeren wij u over de gevolgen daarvan voor de lopende woningbouwontwikkeling, de mogelijk financiële gevolgen en over de mogelijkheden die wij zien voor het behoud en de beleefbaarheid van de aangetroffen sporen.

**Archeologiebeleid**
In het huidige Waalfront ligt een groot deel van de Romeinse stad Ulpia Noviomagus. Voor ontwikkeling van het gebied is uitgegaan van regels voor archeologievriendelijk bouwen (behoud in situ), zoals vastgelegd in het omgevingsplan. Dat betekent dat hier gebouwd kan worden als de Romeinse laag niet verstoord wordt. Bij de vergunningaanvraag van blok 4 bleek echter dat de bouw hier grotendeels niet aan kon voldoen en er archeologisch onderzoek nodig was. Op deze manier worden de archeologische waarden ‘ex situ’ veiliggesteld. In opdracht van Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (BPD) is daarom opdracht gegeven voor een archeologische opgraving. Tijdens het archeologisch onderzoek werden veel meer archeologische vondsten aangetroffen dan verwacht.

**De vondst in het kort**
Bij opgravingen op de nieuwbouwlocatie van blok 4 van het deelproject Waalkwartier is in opdracht van Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (BPD) een groot deel van het badhuiscomplex van de Romeinse stad Ulpia Noviomagus blootgelegd. Met een oppervlakte van minimaal 4.900 vierkante meter, minstens twee keer zo groot als de eerder onderzochte badhuizen in Voorburg en Heerlen. Naast het badhuis zijn resten van huizenblokken, straten, luxueuze stadswoningen en een toren aangetroffen, met bijzondere vondsten als een bronzen Bacchus-buste, honderden benen haarspelden, sieraden en munten uit onder meer de regeerperiode van keizer Postumus (260–269 na Chr.).

Twee stenen funderingen zijn nog tot circa twee meter hoog bewaard gebleven en behoren tot het best bewaarde Romeinse muurwerk van Nijmegen. Verderop in deze brief meer over deze muur-/funderingsresten.

**Effect op de woningbouw- en gebiedsontwikkeling door/van Blok 4 Waalkwartier**
De omvang van de vondsten, de daarmee samenhangende kosten en duur van de opgraving hebben (onverwachte) grote gevolgen voor de planning en de businesscase van het project.

Deze gevolgen bestaan onder andere uit:

*Vertraging*
Het onderzoeken en documenteren van de vele archeologische waarden en het ontwerpen van een bouwmethode die de te behouden funderingen ontziet, hebben geleid tot vertraging in de bouwplanning van bijna een jaar.

*Extra kosten*
Er is sprake van meerkosten op onder meer: uitgebreider archeologisch onderzoek inclusief de uitwerking van tienduizenden sporen, indexering van de bouwkosten, aanpassing van het funderings- en parkeergarageontwerp om de muurresten te sparen, bouwkundige voorzieningen en de kosten van behoud en (toekomstige) toegankelijkheid van de resten.

*Behoud muur-/funderingsresten*
Het behouden en in technische zin ontsluiten van de voornoemde funderingsresten op de vondstlocatie vroegen om aanpassingen aan het bouwkundige ontwerp van blok 4. Dit hebben wij de ontwikkelaar gevraagd uit te werken. De wijze van ontsluiten en het beleefbaar maken voor het publiek is onderwerp van studie; verderop in deze brief gaan we daar nader op in. De afstemming hebben we in goede samenwerking met de marktpartij gedaan.

**Verdeling van de kosten**
De (meer-)kosten als gevolg van de vondsten raken meerdere partijen, ieder vanuit een eigen rol en belang en (contractuele) positie. De totale kosten als gevolg van de vele vondsten bestaan uit vertraging, indexatie, opgravings- en uitwerkingskosten, en extra saneringskosten. In totaal bedragen deze thans voor blok 4 ca. 8,0-12,0 mln. De precieze verdeling wordt momenteel uitgewerkt in overleg tussen de ontwikkelaar BPD, het ontwikkelingsbedrijf OBW Waalfront en de gemeente (zowel vanuit haar publieke als haar private rol als aandeelhouder in OBW). De overeenkomsten die zijn gesloten geven ruimte voor interpretatie, daarnaast is er discussie over de uitleg van de regels in het omgevingsplan waardoor partijen in overleg zijn over de wijze van kostenverdeling. Wij informeren u hierover zodra deze onderhandelingen over de verdeling zijn afgerond. Daarna zullen de afspraken verwerkt worden in de volgende Grex Waalfront die aan de AVA Waalfront ter vaststelling wordt aangeboden en aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voor wensen en bedenkingen.

**Visualisatie van het Romeinse verleden: het thermenplein**
Onafhankelijk van de gekozen variant voor de ondergrondse toegankelijkheid, is het uitgangspunt om de aanwezigheid en plattegrond van het Romeinse badhuis op maaiveldniveau zichtbaar en beleefbaar te maken. In de inrichting van het "Thermenplein" worden daarin de contouren van het badhuis teruggebracht in het straatbeeld. Aanvullend wordt onderzocht op welke wijze vondsten als de aangetroffen Romeinse weg en/of funderingsresten kunnen worden geïntegreerd in het pleinontwerp gecombineerd met informatievoorziening over de geschiedenis van Ulpia Noviomagus. Deze visualisatie maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan voor het gebied en wordt door het OBW verder uitgewerkt in samenspraak met de ontwikkelaar BPD en de gemeente. Dit in combinatie met een kunstwerk van Nynke Koster.

Ons college heeft uw raad op 4 november 2026 uitgenodigd voor een werkbezoek over dit onderwerp. Bij deze technische toelichting zal het OBW, BPD, de kunstenaar en de landschapsarchitect een toelichting geven over de laatste stand van zaken.

In de verleende vergunning voor blok 4, specifiek de pleinwanden van gebouw R en Q, is een voorwaarde opgenomen over de integrale ontwerpopgave van het Romeins verleden. Indien het uitgewerkte ontwerp van verbeelding tot een wijziging van de gevel leidt, dan dient de vergunninghouder een wijzigingsaanvraag in waarin de definitieve uitwerking van de artistieke verbeelding van het Romeins verleden in het gevelontwerp van de begane grond van gebouwen R en Q is verwerkt (waaronder in ieder geval de kolommen, wanden en het plafond van de gaanderij aan het Thermenplein).

**Toegankelijk en beleefbaar maken van de bewaarde muurresten**
De twee goed bewaarde funderingen/muurresten (zie foto's 1 & 2 op bijlage 1) blijven behouden door onder de geplande ondergrondse parkeergarage een extra kelder te realiseren. Op verzoek van ons college heeft ontwikkelaar BPD bouwkundige aanpassingen gedaan om deze te kunnen behouden en ontsluiten. Het constructieve deel van de kelder is reeds gerealiseerd. Binnen dit uitgangspunt zijn verschillende varianten denkbaar voor de mate van toegankelijkheid en beleving, met een oplopend ambitieniveau en bijbehorende investerings- en exploitatiekosten.

- **Variant A – Behoud zonder reguliere toegankelijkheid**

  De muurresten worden geconserveerd in de kelder onder de parkeergarage, zonder structurele publieksfunctie. Toegang is mogelijk op aanvraag (bijvoorbeeld voor onderzoek of pers).
  Laagste investerings- en beheerkosten, geen doorlopende exploitatielast. Geen bezoekers.

- **Variant B – Jaarlijkse open dag**

  De ruimte wordt één keer per jaar (bijvoorbeeld tijdens Open Monumentendag, archeologiedagen of een lokaal Romeins evenement) opengesteld voor publiek, onder begeleiding.
  Beperkte investering in veilige toegang en beperkte, incidentele beheerkosten.
  Beperkt aantal bezoekers.

- **Variant C – Periodieke rondleidingen**

  Structurele, periodieke toegankelijkheid (bijvoorbeeld maandelijks of wekelijks) met begeleide rondleidingen, vergelijkbaar met kleinschalige archeologische kelders elders in het land.
  Vraagt om een vaste (deels vrijwillige) beheer- en gidsenorganisatie en doorlopende, matige exploitatiekosten. Meer ruimte voor bezoekers.

- **Variant D – Volwaardige experience/exporuimte**

  De meest vergaande variant: de gemeente of een erfgoedpartij verwerft (een deel van) de commerciële ruimte die boven de kelder is voorzien en richt deze samen met de kelder in als permanente expositie- en belevingsruimte, naar het voorbeeld van DOMunder in Utrecht. Dit vraagt om aanzienlijke additionele investering (aankoop en inrichting van de bovenliggende ruimte, museale exploitatie) maar biedt het grootste publieke en toeristisch-economische rendement, en de meest duurzame borging van het behoud van de vondst.

Ons college heeft thans de voorkeur voor scenario D. Dit is natuurlijk ook afhankelijk van de financiële haalbaarheid. Wij geven in vervolgonderzoek een nadere uitwerking van de investerings- en exploitatiekosten per variant, inclusief mogelijke bijdragen van derden (fondsen, provincie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de haalbaarheid van aankoop van de bovenliggende commerciële ruimte in variant D.

**Archeologie bij blok 1-2-3 en de Wonig**
Bij de uitwerking van de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling, waaronder blok 1-2-3 en de Wonig, wordt momenteel gestudeerd op de effecten van de kennis en ervaring van de opgraving en de bouw die is opgedaan bij blok 4.

Op basis van dit onderzoek lijkt het technisch en financieel niet haalbaar om het huidige bouwplan, conform de uitgangspunten van het geldende Omgevingsplan, archeologievriendelijk te bouwen. Naar verwachting zal om die reden een (gedeeltelijke) opgraving nodig zijn.  Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor aanpassing van het bouwplan, alsook de mogelijkheden voor subsidies vanuit andere overheden. Dit wordt de komende periode nader uitgewerkt, wij informeren u zodra hierover meer duidelijkheid bestaat.

De verwachting is dat de impact en ook de daarmee samenhangende kosten van de aanwezige archeologie bij blok 1-2-3 en de Wonig nog groter is dan de ca. 8,0-12,0 mln bij blok 4. Dit omdat het een groter gebied is dan blok 4 en de opstallen een andere vorm en richting kennen waardoor archeologievriendelijk bouwen lastiger is.

Mocht blijken dat er geen, voor de ontwikkelaars financieel haalbaar scenario mogelijk is, dan zal dat waarschijnlijk ook gevolgen hebben voor de restauratie en herbestemming van de Honig. Door de onzekerheid van de omgeving en het ontbreken van parkeren zal namelijk naar verwachting deze ontwikkeling vertraging veroorzaken en mogelijk leiden tot een plan met minder woningen.

**Vervolgproces**
Ons college werkt de komende periode, in overleg met de ontwikkelaars en het ontwikkelingsbedrijf, de volgende punten verder uit:

- de definitieve impact op de gehele gebiedsontwikkeling en de afspraken over de kostenverdeling als mede de impact van de dekking van deze kosten aan gemeentezijde;
- de inrichting van het Thermenplein inclusief kunstwerk en terug te brengen vondsten (Romeinse weg en/of funderingsresten);
- een afgewogen voorstel voor de variant (of combinatie van varianten) voor de toegankelijkheid van de muur-/funderingsresten, inclusief kosten en dekking.

Wij verwachten u hierover einde 2026 of begin 2027 de uitkomsten en indien noodzakelijk, een dekkingsvoorstel te kunnen voorleggen. Daarna zullen de afspraken verwerkt worden in de volgende Grex Waalfront die aan de AVA Waalfront ter vaststelling wordt aangeboden en aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voor wensen en bedenkingen.

Uiteraard betrekken we u eerder indien de uitkomsten daartoe aanleiding geven. Dit zullen wij ook doen met betrekking tot de ontwikkelingen van blok 1-2-3 en de Nieuwe Honig.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester

Bijlage: Archeologische vondst Waalfront Blok 4-gevolgen voor de gebiedsontwikkeling en varianten voor behoud en beleving d.d. 3 november 2026