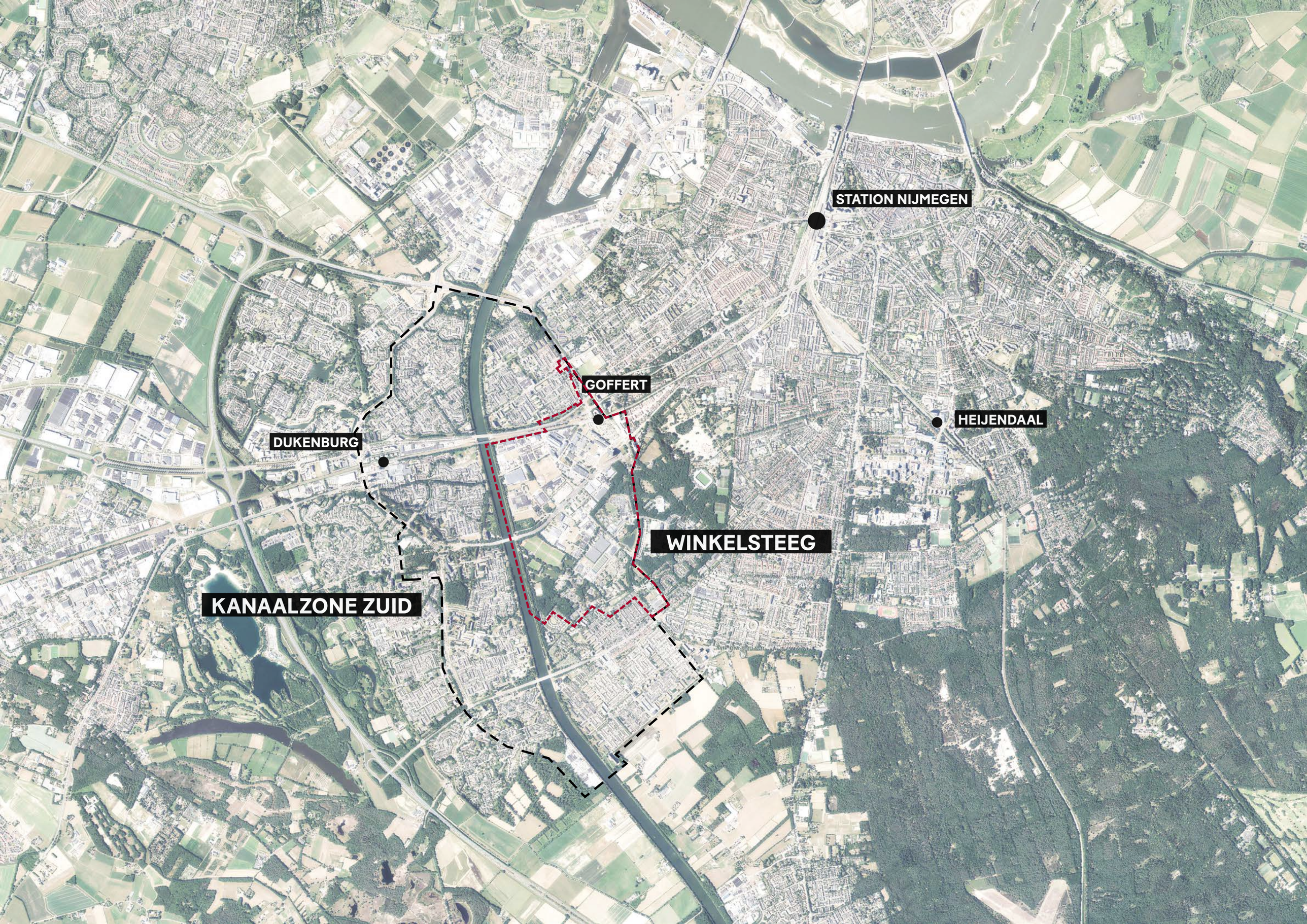


Winkelsteeg 2035

Ontwikkelvisie Winkelsteeg

Mei 2021

Nijmegen


STATION NIJMEGEN
GOFFERT
HEIJENDAAL
DUKENBURG
WINKELSTEEG
KANAALZONE ZUID

INHOUDSOPGAVE

01 Inleiding blz 6

02 Analyse Winkelsteeg blz 16

03 Ambitie Winkelsteeg blz 34

04 Kaders Winkelsteeg blz 46

05 Deelgebieden blz 90

06 Richting uitvoering blz 150

01

Inleiding

1.1 AANLEIDING

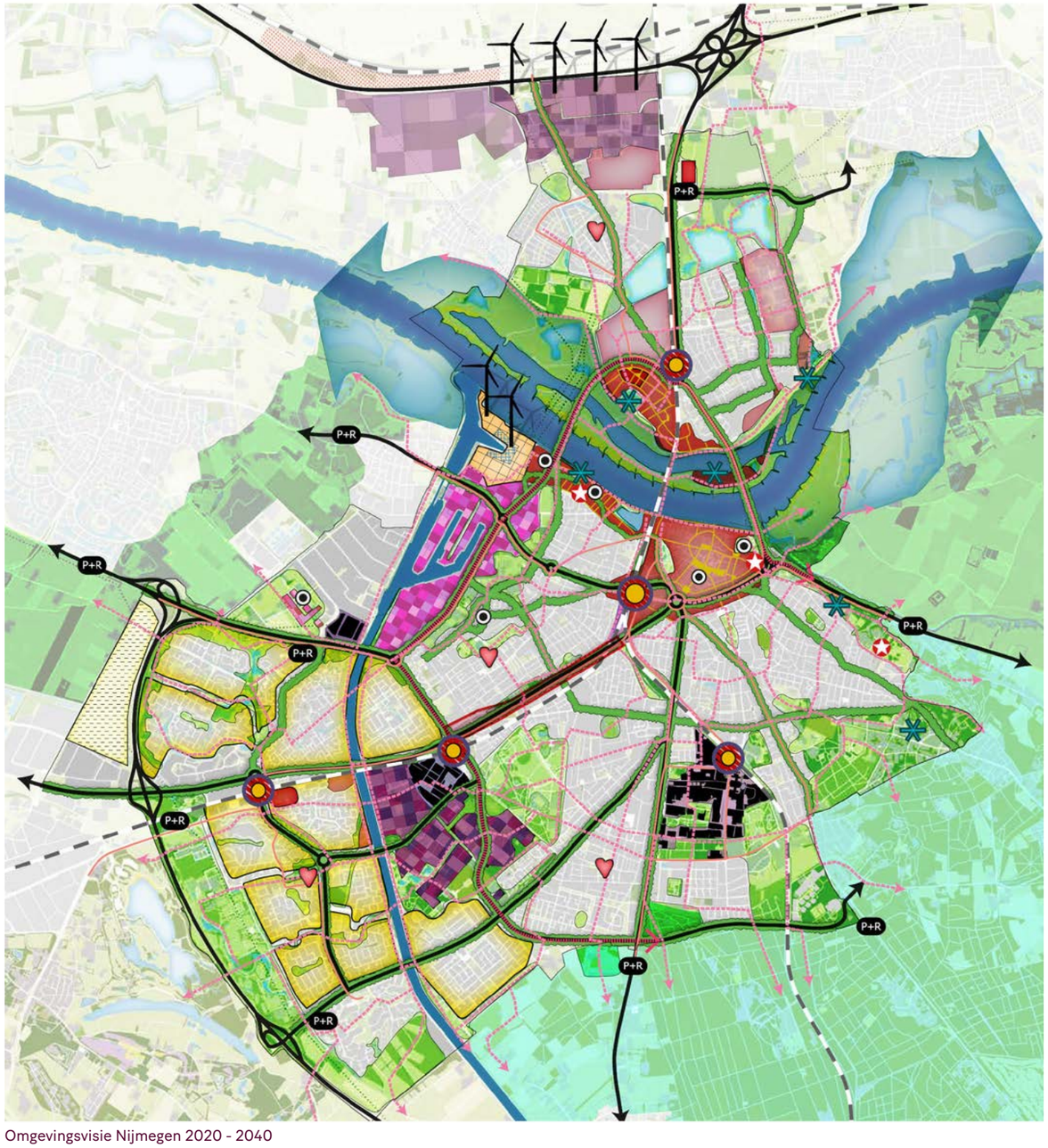
Nijmegen kiest ervoor om te blijven groeien, in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. We streven ernaar om deze groei binnen de huidige stad te laten plaatsvinden. In de Omgevingsvisie 2040 'Nijmegen stad in beweging' is aangegeven dat in de zoektocht naar ruimte voor groei, de zone aan de oevers van het Maas-Waalkanaal de zgn. Kanaalzone en daarbinnen Winkelsteeg een belangrijke rol gaan spelen. Dit is ook opgenomen in de in maart 2020 getekende Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en de nationale Omgevingsvisie (NOVI). Winkelsteeg biedt naast een toevoeging van woningen en banen, ook kansen om een stap te zetten naar een meer vitaal en verbonden Nijmegen West. De ontwikkeling van Winkelsteeg draagt bij aan het verbinden van de oevers van het kanaal.

KANAALZONE-ZUID

Winkelsteeg is samen met Neerbosch-Oost en Hatert aan de oostzijde van het kanaal en aan de westzijde van het kanaal de wijken De Kamp, Zwanenveld, Lankforst, Malvert en de Weezenhof onderdeel van het zuidelijk deel van de kanaalzone, de Kanaalzone-Zuid. De kanaalzone is een centraal gelegen gebied in Nijmegen, maar het Maas-Waalkanaal vormt een fysieke en daarmee ook sociaal-maatschappelijke breuklijn in de stad die geheeld kan worden. Voor Kanaalzone-Zuid is onlangs een Ambitiedocument opgesteld dat beoogt samenhang te brengen in de ontwikkelingen van dit gebied en als kader te dienen voor toekomstige ontwikkelingen en planvorming. Het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid is in maart 2021 aan de Raad gepresenteerd. Hierin wordt onder andere de ambitie uitgesproken om Dukenburg en Lindenholt meer onderdeel te maken van de rest van de stad, dit mede door de psychologische afstand van Dukenburg en Lindenholt naar de rest van de stad te verkleinen. De ontwikkeling van Winkelsteeg kan hierin een belangrijke rol vervullen.

SAMENWERKING MET RIJK EN REGIO

In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen zijn de gemeente Nijmegen, regiogemeenten, Provincie en het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) een langjarig partnerschap aangegaan met als doel het functioneren van de woningmarkt structureel te verbeteren, de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau te brengen en de leefbaarheid te vergroten. Zoals in de Woondeal staat omschreven is de Kanaalzone een complexe grootstedelijke gebiedsontwikkeling waarbij een groot aantal opgaven samenkomen: de transformatie van verouderde bedrijfsterreinen, de stedelijke verdichting rondom stationsknopen, de economische vernieuwing en de sociaal-maatschappelijke aanpak van wijken met een achterstand. Daarbij wordt de Kanaalzone ook binnen de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) benoemd als zoekgebied voor grootschalige ontwikkellocaties.



Omgevingsvisie Nijmegen 2020 - 2040

1.2 KADER VOOR WINKELSTEEG

Onze belangrijkste ambitie voor Kanaalzone-Zuid is de barrièrewerking van het kanaal te verkleinen en de omliggende wijken een impuls te geven. Enerzijds wordt er ingezet op verbeteringen binnen wijken zelf, zoals het komen tot een betere mix van woningen in type en prijsklasse en het toevoegen van werkgelegenheid. Anderzijds biedt de geschiedenis van de Kanaalzone aanknopingspunten voor het verbeteren van de verbindingen tussen de wijken met elk hun eigen identiteit. Door verbetering van deze verbindingen wordt er beter gebruik gemaakt van elkaars kwaliteiten. Het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid schetst daarmee ook het kader voor Winkelsteeg.

Voorliggende Ontwikkelvisie Winkelsteeg bevat de overkoepelende visie die richting geeft aan de ontwikkeling van Winkelsteeg en benoemt de fysieke, programmatische en organisatorische samenhang waar dat nodig is. Tevens schetst het ook de richting voor de eerste grote (fysieke) ontwikkelingen binnen Winkelsteeg. Zo vormt het een overkoepelend kader voor de ontwikkeling van Winkelsteeg dat zal aangeven hoe via transformatie (gefaseerd) meer arbeidsplaatsen en meer woningen gerealiseerd kunnen gaan worden.

In deze Ontwikkelvisie worden de ambities, aandachtspunten en richtinggevende keuzes die van belang zijn voor de ontwikkeling van dit nieuwe werk-woongebied uiteengezet. Het gaat zowel om fysiek-ruimtelijke kwesties, als ook thema's in het sociale domein. Elk deelgebied in Winkelsteeg kent zijn eigen opgaven, kansen en uitdagingen en behoeft dus een eigen aanpak/fasering. Tegelijkertijd signaleren we de noodzaak voor een integrale, overkoepelende visie die enerzijds voldoende concreet is om richting en (meer) duidelijkheid te bieden, anderzijds voldoende ruimte biedt om komende jaren een voldoende robuust kader te bieden aan veranderende omstandigheden en kansen. Met behulp van een aantal ontwikkelingsprincipes wordt invulling gegeven aan economische perspectieven, sociale en gezonde wijken, en aan aantrekkelijke woon-, werk- en verblijfsgebieden.

Het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid zet een aantal kernopgaven neer die leidend zijn voor de toekomstige ontwikkeling van dit deel van de stad. Deze zijn voor het gebied Winkelsteeg te vertalen naar de volgende drie opgaven:

1. Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid.
2. Winkelsteeg draagt bij aan het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone-Zuid.
3. Winkelsteeg speelt een sleutelrol in het verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, het verkleint de psychologische afstand tussen de stadsdelen aan weerszijden.

WINKELSTEEG DRAAGT BIJ AAN DUURZAME ECONOMISCHE GROEI EN TOEVOEGING VAN WERKGELEGENHEID

Economisch kan Winkelsteeg van zijn centrale ligging profiteren met een nieuwe profilering, meer gericht op functies voor én in de stad. Op een stadsbreed en internationaal schaalniveau biedt ook de doorontwikkeling van de Novio Tech Campus kansen voor economische versterking van Winkelsteeg.

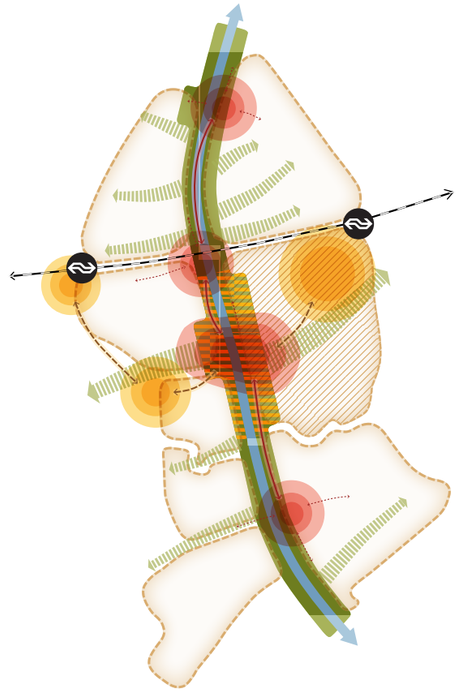
In het beoogde economisch profiel voor Winkelsteeg komt er meer nadruk te liggen op arbeidsintensieve bedrijvigheid. Dit betekent meer banen voor alle opleidingsniveaus: van praktisch tot universitair geschoold.

Veel sociale opgaven zullen op het niveau van de Kanaalzone-Zuid aangepakt moeten worden. Met name het opzetten van een netwerk van leer-werkinitiatieven binnen de wijken en Winkelsteeg kan bijdragen aan de bredere sociaal-economische basis. De kleine clusters met maatschappelijke functies, winkels en bedrijvigheid die reeds in de buurten bestaan kunnen een rol spelen in dit netwerk. Op deze manier geeft Winkelsteeg een boost aan de gehele Kanaalzone en de andere omliggende buurten.

WINKELSTEEG DRAAGT BIJ AAN HET REALISEREN VAN EEN DIVERS(ER) WOONMILIEU IN DE KANAALZONE-ZUID

Bij woningdifferentiatie gaat het om een goede mix van een- en tweepersoonshuishoudens (voor starters, ouderen of andere kleine huishoudens) en gezinswoningen in zowel het goedkope, midden, als dure segment. De woningvoorraad in de huidige wijken van de Kanaalzone-Zuid is te eenzijdig. Ondanks dat de Kanaalzone-Zuid ook in de toekomst een groot aandeel sociale en betaalbare woningen zal hebben, ligt er nog steeds een opgave om de woningvoorraad beter uit te balanceren. Voor de aantrekkelijkheid van de Kanaalzone is de realisatie van meer diverse woonproducten en woonmilieus van groot belang.

Door de ontwikkeling van Winkelsteeg ontstaat er een kans om een nieuw aantrekkelijk werk-woongebied te creëren centraal in de stad. De ontwikkeling van Winkelsteeg biedt ook kansen om doelgroepen aan te trekken die nu nog geen passende woningen vinden. Er zal daarom naast sociale huurwoningen en middeldure huur en koopwoningen ook ruimte zijn voor duurdere woningen.



Kanaalzone-Zuid strategisch raamwerk

Doorstroming van ouderen uit grote eengezinswoningen uit de aangrenzende wijken naar appartementen in bijvoorbeeld Winkelsteeg is een belangrijke opgave voor de Kanaalzone-Zuid. Winkelsteeg kan een deel van deze opgave oppakken en zo bijdragen aan de gewenste woningdoorstroming in andere delen van de stad.

WINKELSTEEG SPEELT EEN SLEUTELROL IN HET VERBINDEN VAN DE OOSTELIJKE EN WESTELIJKE KANAALOEVER, HET VERKLEINT DE PSYCHOLOGISCHE AFSTAND TUSSEN DE STADSDELEN AAN WEERSZIJDEN

Verbetering van de fysieke verbindingen tussen de wijken is essentieel. Er wordt vooral ingezet op betere verbindingen en prettigere routes voor voetgangers en fietsers. Daarnaast moet de oversteekbaarheid van het kanaal voor voetgangers en fietsers verbeterd worden. De hoogteverschillen rondom de aanlandingen van de bruggen worden verzacht door betere, meer directe op- en afgangen voor voetgangers en fietsers.

Het kanaal en het aangrenzende groen bieden unieke kansen voor een verbindende identiteit van de Kanaalzone en omliggende wijken, de oevers van het Maas-Waalkanaal vormen in de toekomst een groene verbindingsas en worden verbonden met de grotere groengebieden van het Goffertpark en Staddijk. Op stedelijk niveau ontstaat zo een samenhangend, groen verblijfsgebied. De groene verbindingen geven invulling aan de grotere stedelijke groenstructuur die geschetst wordt in de Omgevingsvisie.

De oevers van het kanaal worden ingericht als bruikbaar en beleefbaar groen in plaats van een groene 'afzoming' van de wijken, met kansen voor mens en natuur. Het Kanaal wordt een verbindend landschap waarin groene routes ruimte bieden voor de alledaagse rondjes door de wijk: met de hond, voor een boodschap of om hard te lopen. Deze routes vormen gezamenlijke een ketting van het kanaal waaraan de omliggende wijken als kralen verbonden zijn.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de Kanaalzone-Zuid zal er ingezet worden op ogen op het kanaal en een levendige invulling van de gebouwen op maaiveldniveau. Het is daarbij van belang om aan het kanaal plekken te maken die een echte bestemming worden, met functies die reden geven om naar het Kanaal te gaan voor bewoners van de verschillende wijken én voor alle andere Nijmegenaren. Het kanaal als een plek om prettig te verblijven en veilig doorheen te reizen.

Eén van de kansen van het kanaal is dat luwe, groene gebieden en gebieden met veel reuring elkaar afwisselen. Daarom hebben we tussen de verschillende verblijfsgebieden een aantal 'stapstenen' benoemd. Deze functioneren als levendige brandpunten aan het kanaal en zijn zowel verbonden met routes langs het kanaal als de achterliggende wijken. Waar de Nieuwe Dukenburgseweg het kanaal kruist ontstaat rondom de brug de meest stedelijke stapsteen.



Kanaalzone-Zuid ruimtelijk raamwerk

1.3 PROCES TOT NU TOE

De ontwikkeling van Winkelsteeg in de Kanaalzone-Zuid heeft impact op de bedrijven, instellingen, sportverenigingen en bewoners in en om het gebied én biedt kansen om huidige problemen aan te pakken en de bestaande kwaliteiten te versterken maar creëert daarentegen ook op haar beurt nieuwe vragen en zorgen. Reden te meer voor een uitgebreid en gefaseerd participatietraject dat tijdig zicht heeft gegeven op wensen, zorgen en ideeën van betrokkenen.

Het planproces voor de visie Winkelsteeg startte niet op de tekentafel, maar aan de gesprekstafel. Via een constructieve dialoog met diverse belanghebbenden en belangstellenden hebben zich vanaf maart 2020 steeds duidelijker de contouren afgetekend van dit nieuw te ontwikkelen deel van de stad. Het gehele planvormingsproces met belanghebbenden en belangstellenden, met onder andere drie goed bezochte en levendige, openbare discussie- en informatieavonden zowel digitaal als fysiek, is waardevol geweest. Het heeft op inspirerende wijze mede richting gegeven aan de toekomstige functionele invulling en ruimtelijke structurering van Winkelsteeg werk- en woongebied.

De participatie voor het ambitiedocument Kanaalzone-Zuid en de Ontwikkelvisie Winkelsteeg viel uiteen in twee fasen. Startend met een open inventarisatie van kansen, zorgen en ideeën, zijn centrale thema's benoemd met dilemma's of nadere onderzoeksopdrachten. In deze fase is bij gesprekspartners opgehaald wat zij vinden van de eerste ideeën en welke kansen en bedreigingen zij zien bij de ontwikkeling van Winkelsteeg. Er is op verschillende manieren contact geweest, van fysieke 1-op-1 gesprekken tot grootschalige gemeenschappelijke digitale bijeenkomsten. Mede aan de hand van de opgehaalde informatie is de Ontwikkelvisie nader uitgewerkt (fase 2). Medio april is deze ontwikkelingsvisie (digitaal) gepresenteerd aan alle betrokken en verdiept in kleinschaligere *break out rooms*.

Er is waardering voor het proces en het resultaat. Op onderdelen zijn niet alle partijen het met elkaar eens en er zijn vragen en soms ook zorgen. Wel is er voor de toekomst een basis gelegd die ruimte geeft hierover met elkaar in gesprek te blijven. Het ontstane draagvlak is waardevol, ook voor de nog te zetten stappen om te komen tot daadwerkelijke realisatie.





Participatiebijeenkomst in de Jan Massinkhal

02

Analyse Winkelsteeg

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Winkelsteeg is een bedrijventerrein met een divers karakter door een combinatie van veel verschillende soorten bedrijven, maatschappelijke instellingen en voorzieningen. Een gebied met een oppervlakte van 195 hectare dat centraal in de stad ligt. Daarbij is Winkelsteeg extensief van opzet. Er is veel groene ruimte, de infrastructuur neemt veel oppervlak in en grote delen van het gebied zijn nog onbebouwd.

Winkelsteeg huisvest een groot aantal bedrijven. In het gebied zijn zo'n 250 bedrijven actief, variërend in maat (van groot tot klein) en sector. De Novio Tech Campus maakt onderdeel uit van de Winkelsteeg, maar heeft een duidelijk eigen signatuur. De meeste gebouwen in Winkelsteeg zijn op zichzelf georiënteerd en hebben meestal geen directe relatie met de straat. Vaak vormen parkeerterreinen of buffergroen een barrière tussen de openbare ruimte en de gebouwen. Er zijn ook functies gevestigd waarbij een buffer tot het openbaar gebied gewenst is, zoals de tbs-kliniek, de begraafplaats en diverse zorginstellingen. Verder bevinden zich verschillende sportclubs in het gebied zoals SV Hatert, beachvolleybal vereniging Aiolos en kanovereniging de Batavier.

Aan de zuidkant van de Nieuwe Dukenburgseweg liggen verschillende groengebieden zoals het bos rondom Pluryn en landgoed Winkelsteeg. Hier staan veel oude volgroeide bomen, net als langs het kanaal. Veel van het andere groen is als restgroen te betitelen alhoewel het soms wel van grote ecologische waarde is. De vijvers langs het kanaal ten zuiden van SV Hatert zijn geen historische vijvers van het landgoed maar door kwel ontstaan. Zij kampen met waterkwaliteitsproblemen.

In en rondom Winkelsteeg is de nodige infrastructuur aanwezig: de Graafseweg en de S100/Neerbosscheweg als belangrijke ontsluitingswegen van Nijmegen en de Nieuwe Dukenburgseweg, de verbinding van Dukenburg met het centrum van de stad. Hierdoor is de auto dominant in het gebied aanwezig.

De scheepvaart over het Maas-Waalkanaal vraagt om een doorvaarhoogte van ruim 17 meter waardoor de infrastructuur hoog over het kanaal getild moet worden. Dit resulteert in hoge bruggen die ver in de omliggende wijken van Dukenburg en Winkelsteeg pas weer op maaiveld niveau aanlanden.

Het langzaamverkeersnetwerk loopt nu voornamelijk langs de hoofdinfrastructuur. Het netwerk is in Winkelsteeg niet overal compleet en wordt op een aantal plekken niet als sociaal veilig ervaren. Rond de bruggen en ook op een aantal andere plekken is er op dit moment nauwelijks sprake van sociale controle. De hoogteverschillen van de bruggen en andere infrastructuur draagt hier aan bij en zorgt voor barrièrewerking.

Voor Winkelsteeg zien we dat het karakter van het huidige bedrijventerrein en stationsomgeving het gebied kwetsbaar maakt voor hittestress en wateroverlast. Uit onderzoek (NBW-studie) blijkt dat het gebied kwetsbaar is voor regenwateroverlast waardoor er op dit moment al een waterbergingsopgave op dit gebied ligt.



Luchtfoto Novio Tech Campus



Vijvers



Station Goffert



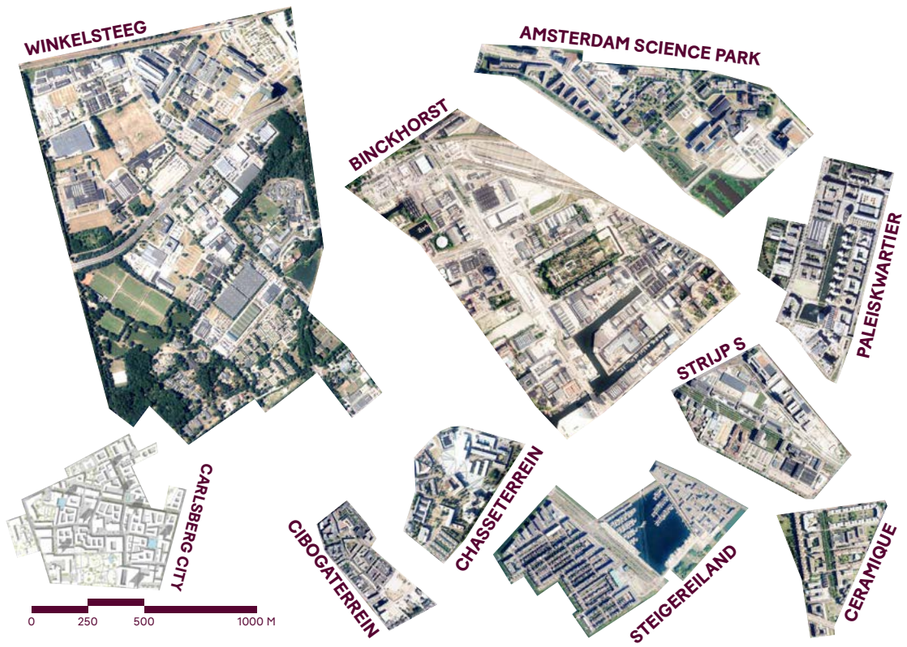
Kantoren Ampleon Novio Tech Campus



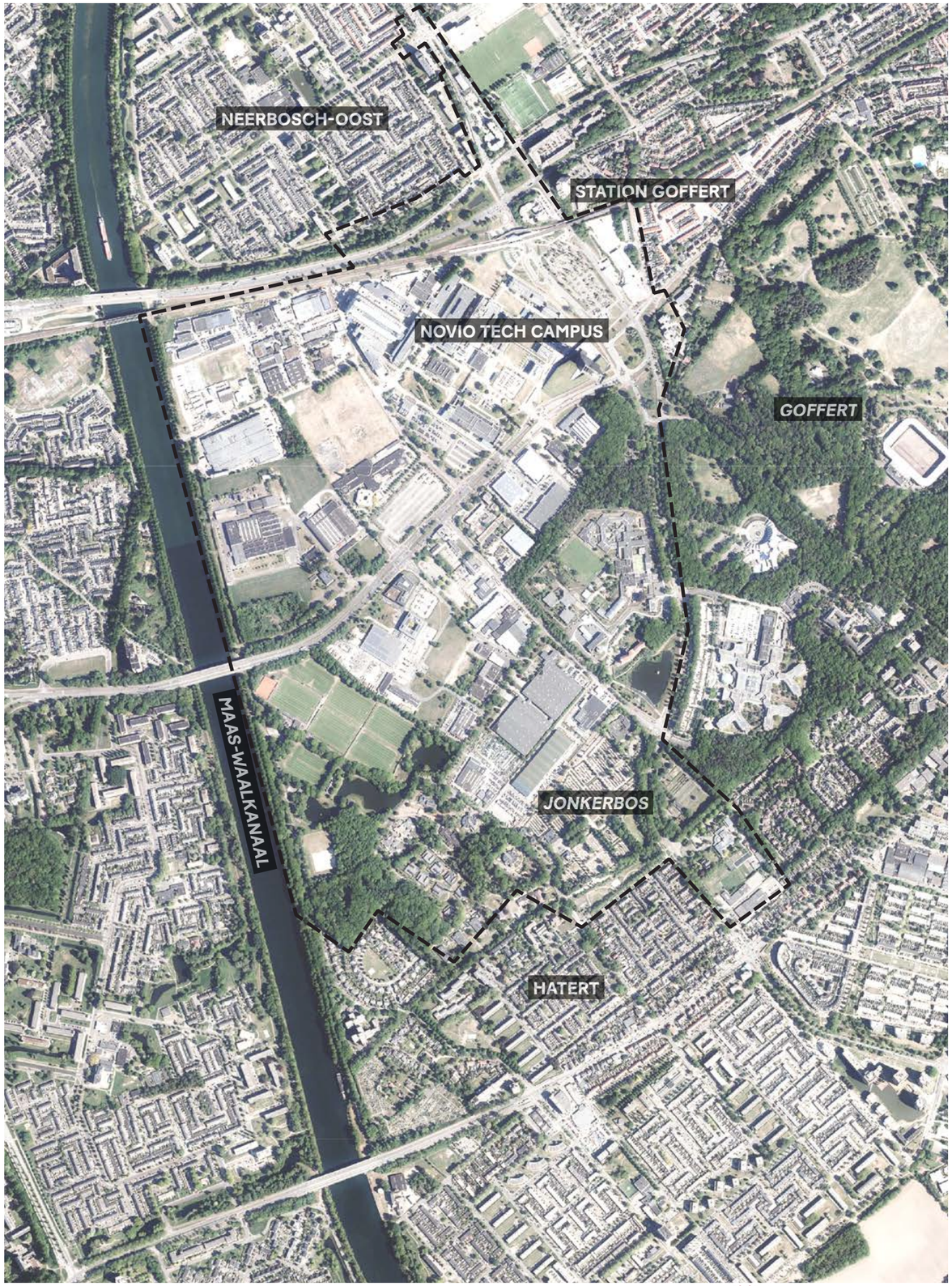
Hoge bruggen

SCHAAL
Met 195 hectare is Winkelsteeg een enorm gebied. Ter vergelijking: het is groter dan voormalig bedrijventerrein de Binckhorst in Den Haag, wat als een van de grootste binnenstedelijke transformatiegebieden in Nederland geldt. Het Chassé-terrein Breda, Ciboga-terrein Groningen, Strijp-S Eindhoven, Céramiqueterrein Maastricht en het Paleiskwartier Den Bosch passen gezamenlijk in het oppervlak van Winkelsteeg.

Dit betekent natuurlijk niet dat dit gehele gebied op de schop gaat, want we behouden flink wat ruimte voor zittende bedrijven en bestaand groen dat deel gaat uitmaken van de toekomstige groenstructuur binnen het gebied. Maar het betekent wel dat er ruimte is voor verschillende identiteiten en sferen in het gebied.



Schaalvergelijking Winkelsteeg



Luchtfoto Winkelsteeg

BEDRIJVIGHEID IN WINKELSTEEG

Bedrijventerrein Winkelsteeg beslaat in totaal 94 hectare aan bedrijventerrein. Op de Winkelsteeg zijn circa 250 bedrijven gevestigd met in totaal circa 8.500 arbeidsplaatsen. Bedrijventerrein Winkelsteeg heeft zich in de laatste jaren ontwikkeld met een groei in aantal bedrijven en banen. Het bedrijventerrein heeft daarmee een positie in stad en regio met een stevig aandeel van de bedrijven en werkgelegenheid in de gemeente Nijmegen. Winkelsteeg combineert daarbij zowel stuwende werkgelegenheid (bovenregionaal) als verzorgende werkgelegenheid (lokaal).

De oorsprong van Winkelsteeg als bedrijventerrein aan de rand van de stad is nog voelbaar. Deze context is in de afgelopen decennia veranderd. In de jaren '60/'70 is Nijmegen ten westen van het Maas-Waalkanaal flink uitgebreid. Dit heeft de ligging van bedrijventerrein Winkelsteeg in Nijmegen veranderd. Winkelsteeg ligt niet langer aan de rand van de stad is ondertussen één van de meest centraal gelegen bedrijventerreinen van Nijmegen.

Op Winkelsteeg zitten veel verschillende soorten bedrijven. Het bedrijventerrein is divers van karakter en mist een duidelijk profiel. In de ruimtelijke structuur van het gebied ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg (Winkelsteeg-Noord) laten zich enkele verschillende werkmilieus herkennen:

- Novio Tech Campus en het industriële complex van NXP zijn sterk gericht op Health & High Tech. Een aantal van de Nijmeegse bedrijven binnen de sector Health & High Tech behoren tot de wereldtop. Naast Campus Heijendaal waar voornamelijk bedrijven landen met een link aan de kennisinstellingen, speelt Winkelsteeg met de Novio Tech Campus hierin een sleutelrol. Het karakter van Novio Tech Campus is meer toegepaste en commercieel van aard met aanwezige bedrijven als NXP, Ampleon of NTS, en complementair aan het onderzoek en onderwijs op de Campus Heijendaal.
- In de rest van het gebied is sprake van een klassiek-gemengd werkmilieu met vooral kleine bedrijven. Sectoren binnen dit milieu zijn o.a. stadsdistributie, bouw, maakindustrie, autobedrijven, dienstverlening en zorg. Het aandeel verzorgende werkgelegenheid is relatief groter dan op andere bedrijfsterreinen in de regio.
- Het noordwestelijke deel, bij de Roggeweg en aan de noordzijde van de Sint Teunismolenweg, is een overwegend kleinschalig uitgegeven klassiek-gemengd werkmilieu.

Het gebied ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg (Winkelsteeg-Zuid) is functioneel gezien breder: daar wordt een klassiek-gemengd werkmilieu gecombineerd met diverse woon/zorg-complexen als Pluryn Winckelsteegh en De Hulsen. Daarnaast is op de achtergrond nog een andere functie aanwezig: sport en vrije tijd. In het hart van de Winkelsteeg zijn sociaal maatschappelijke functies te vinden als het WerkBedrijf 'Rijk van Nijmegen' en een vestiging van het UWV. In vergelijking met andere bedrijventerreinen zitten er relatief weinig logistieke bedrijven in Winkelsteeg.

Winkelsteeg kent dus een zeer breed scala aan werkfuncties, maar een helder profiel ontbreekt. Daarnaast is het niet alleen versnipperd in het type werk, maar ook in de ruimtelijke samenhang. Met uitzondering van de Novio Tech Campus is de arbeidsintensiviteit ten opzichte van de uitgegeven grond relatief laag voor een binnenstedelijk bedrijventerrein. Zo gebruiken bedrijven zoals NXP of Lincoln Smitweld hun percelen extensief en sommige terreinen zijn zelfs onbebouwd. De gemeente heeft relatief



Kantoor WerkBedrijf "Rijk van Nijmegen"

veel grond in bezit, waarop ook een aantal maatschappelijke (sport)functies is gevestigd. Ook zijn er gebieden in Winkelsteeg die zich kenmerken door veel MKB-bedrijvigheid in kleinere bedrijfspanden.

Ten opzichte van andere bedrijventerreinen in de stad en regio heeft Winkelsteeg vooral voordeel van haar centrale ligging. Vanuit het bedrijventerrein kan snel en over relatief weinig kilometers een zeer groot deel van de inwoners en de bedrijven van de stad ten zuiden van de Waal worden bereikt (ongeveer 60% van de inwoners woont en 50% van de bedrijven is gevestigd in de wijken Oud-West, Nieuw-West, Midden, Zuid en Dukenburg). Wat verder in het oog springt op Winkelsteeg, is de bedrijvigheid op en rondom Novio Tech Campus in de clusters Health & High Tech.

MILIEUZONERING

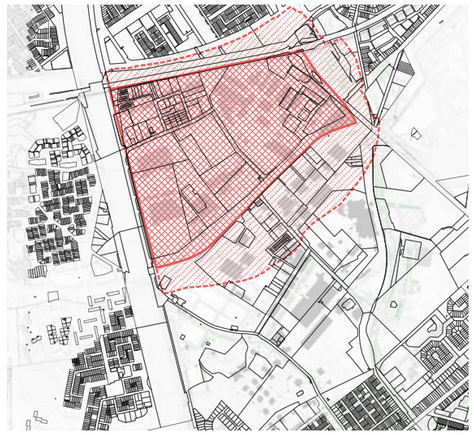
Het gebied ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg is een (geluid)gezoneerd industrieterrein. Hier is plek voor bedrijven met een zware milieucategorie en die geluidoverlast met zich meebrengen. Op dit moment is NXP het enige zoneplichtige bedrijf in het gebied. Overigens zitten er meer bedrijven die een geluidcontour met zich meebrengen. Naast geluidcontouren zorgen bedrijven ook voor milieu(hinder)contouren als het gaat om externe veiligheid of geur.
Het gebied ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg heeft geen industriezonering maar bedrijven die hier gevestigd zijn hebben een zogenaamde VNG-contour. Een VNG-contour wordt opgesteld op basis van een inschatting van de mogelijke overlast van de bedrijfsvoering en is dus niet op basis van werkelijke overlast.

WONEN

In het gebied Winkelsteeg wordt op dit moment heel beperkt gewoond, Er zijn enkele bedrijfswoningen en op een wat grotere schaal wordt er (begeleid) gewoond bij de diverse zorginstellingen in het gebied.

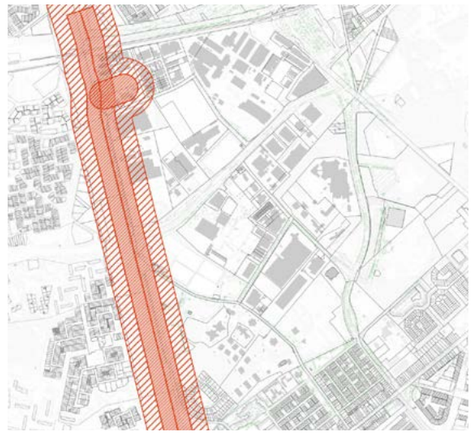
(MAATSCHAPPELIJKE) VOORZIENINGEN

Van oudsher kent Winkelsteeg een breed scala aan zorginstellingen, grotendeels gelegen ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg. Genesteld in het groen aan de zuidzijde van het gebied vind je bijvoorbeeld Pluryn De Winckelsteegh en de Pompestichting. Aan de Nieuwe Dukenburgseweg is naast het Leger des Heils onder andere IrisZorg de Hulsen gevestigd, waarvoor binnenkort gestart wordt met de bouw van een nieuw complex. Deze zorgfuncties vervullen een belangrijke rol in de stad en bieden een fundament voor de verdere ontwikkeling van het gebied.
Winkelsteeg is daarnaast een bestemming voor sporters uit de omliggende wijken. Op de sportvoorzieningen langs het kanaal vind je onder meer voetballers van SV Hatert, Kanoërs van de Batavier en de beachvolleyballers van Aiolos. Aan de Nieuwe Dukenburgseweg ligt de Jan Massinkhal, een van de grootste binnensportvoorzieningen in Nijmegen.
Ook het werk op Winkelsteeg kent een maatschappelijke kant. Zo liggen in het hart van het gebied het WerkBedrijf "Rijk van Nijmegen" en een vestiging van het UWV die mensen met afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk helpen. Ook in de private sfeer zijn er mooie initiatieven die hiermee raken zoals het Dutch Bicycle Center, BlueView en Hoppenbrouwers. Op deze manier biedt Winkelsteeg sociaaleconomische kansen voor bewoners uit de omliggende wijken.
Ondanks de vele aanwezige maatschappelijke voorzieningen is Winkelsteeg op dit moment een nog weinig aantrekkelijk gebied. Het gebied heeft het imago van een verlaten bedrijventerrein. Vooral 's avonds en 's nachts bestaat op bepaalde plekken een gevoel van sociale onveiligheid.


Geluidszone industrieterrein Winkelsteeg


Externe veiligheid gevaarlijke stoffen


Geurcontour


Externe veiligheid hoge druk aardgasleiding


Routering transport gevaarlijke stoffen kanaal, spoor en weg

2.2 HET VERHAAL VAN WINKELSTEEG

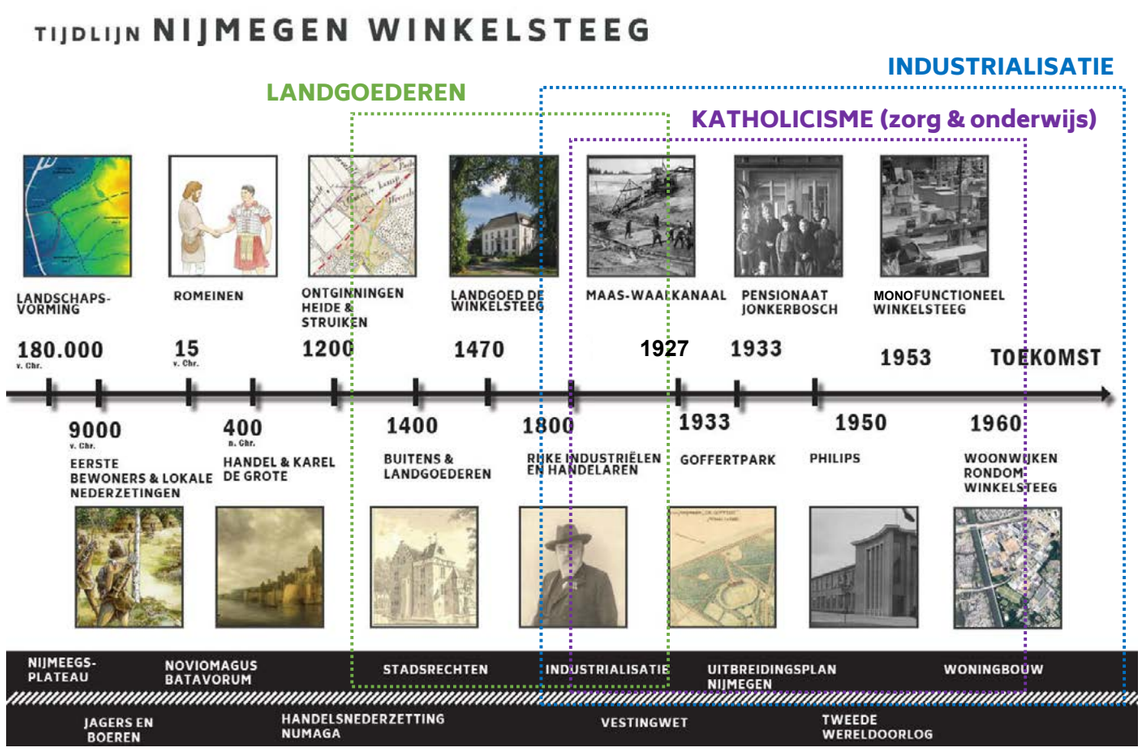
In de hoofdstructuur van Winkelsteeg grijpen we ook terug op de rijke historische lagen van de stad. We behouden oude structuren voor de toekomst en proberen ze waar mogelijk te gebruiken. Door deze historische lagen te waarderen kan de unieke identiteit van het gebied versterkt worden. Op basis van een cultuurhistorische inventarisatie komen er twee duidelijke verhaallijnen van het gebied naar voren. De eerste is 'Ruimte voor vernieuwing'. Winkelsteeg is vanuit zijn historie een dynamisch gebied geweest waar door de eeuwen heen een verscheidenheid aan gebruik heeft plaatsgevonden. Ook in de huidige tijd zal Winkelsteeg weer een unieke rol vervullen in Nijmegen als één van de eerste gebieden waar een combinatie van werken, wonen en voorzieningen tot een levendige en toekomstbestendige wijk zal leiden. De andere verhaallijn is die van 'Geest en Gezondheid'. Winkelsteeg vervult tot op de dag van vandaag een bijzondere functie met veel maatschappelijk programma zoals een begraafplaats, zorginstellingen, sportfaciliteiten en het nabijgelegen Goffertpark. Op deze identiteit van rust en ontspanning in het groen bouwen we voort in de ontwikkeling van Winkelsteeg.

Het verhaal van Winkelsteeg gaat over de relatie van het gebied met de stad Nijmegen. De gunstige ligging van het gebied op het overgangsgebied van de moerasgronden van het oerstroomdal van de Rijn en de stuwwal van Nijmegen heeft ertoe geleid dat dit gebied al sinds de tijd van de jagers en verzamelaars bewoond is geweest. Hier ontstonden reeds in de ijzertijd de eerste boerengemeenschappen. Het gebied heeft eeuwenlang een strategische bijdrage geleverd aan de stad in de vorm van producten (voedsel/hout), verblijfplekken (landgoederen) en later diensten (industrie) die het leverde aan de stad. Het gebied was altijd goed verbonden met de stad via de infrastructuur die de stad Nijmegen met haar omgeving verbond, waardoor deze wisselwerking tussen het centrum en de periferie mogelijk was.

Winkelsteeg dankt haar naam aan één van de landgoederen die de invulling van het plangebied voor enkele eeuwen domineerde. De landgoederen De Hulsen en De Winckelsteegh besloegen tezamen vrijwel het hele plangebied en kenden een soortgelijke ontwikkeling met aanleg van landschappelijke tuinen en mix van grondgebruik. De twee landgoederen waren meermaals in bezit van dezelfde eigenaar. Rondom de buitenhuizen ontstond een alzijdige tuinaanleg in het zuidwesten van het plangebied. Het overige grondgebruik werd overwegend gedomineerd door akkers, weiland en bos. Ieder landgoed vormde een zelfvoorzienende economische eenheid. Opbrengsten uit de pacht, de verkoop van hout en opbrengsten van het land hielden het landgoed in stand.

Eind 19e eeuw voegde de Nijmeegse industrieel Dobbelmann de landgoederen De Hulsen, De Winckelsteegh en het aangrenzende Dukenburg, Jonkerbosch en Heidepark samen tot één uitgestrekt jachtgebied. Hij gebruikte Villa Winkelsteeg als zijn zomerverblijf.

De industrialisatie is van grote invloed geweest op de beleving en het gebruik van Winkelsteeg. De harde plangrenzen in de vorm van het spoor aan de noordzijde en het kanaal aan de Westzijde zijn te danken aan de eerste industrialisatiegolf en waren van groot belang voor de ontwikkeling van de stad. De tweede industrialisatiegolf na de tweede wereldoorlog zette een radicale transformatie in de noordelijke helft van het onderzoeksgebied in gang. Het gebied, eeuwenlang gedomineerd door een agrarisch karakter, veranderde in een dynamisch industrieterrein dat tot op de dag van vandaag plek biedt aan innovatieve high-tech bedrijven, die in de voetsporen treden van de eerste pioniers zoals Philips en Smitweld.



Tijdlijn ontstaansgeschiedenis Winkelsteeg (bron: Missing link)

RUIMTE VOOR VERNIEUWING

Als er één plek is waar transformaties niet geschuwd worden, is het Winkelsteeg wel. Van oudsher ligt het gebied buiten de stadsmuren, waardoor er altijd - ten opzichte van de stad - ruimte is geweest voor nieuwe functies. Al in de Romeinse tijd zorgen verbindingspunten voor het ontstaan van cultuur en activiteiten in dit gebied. Het toenmalige Noviomagus maakt dan deel uit van een groot groeiend Romeins stedennetwerk. Ondanks de nabijheid van deze stad, geven lokale boeren een duidelijk eigen karakter aan deze plek. Met de komst van Karel de Grote groeit Nijmegen uit tot de belangrijke handelsnederzetting Numaga. Het woeste land om de stad wordt voor het eerst sinds de Romeinen ontgonnen. De vraag naar voedsel en hout groeit gestaag, waardoor het plangebied verandert in een uitgestrekt heidelandschap dat daarin voorziet.

Terwijl het plangebied intensief wordt gebruikt voor de bouwlandcultuur, bloeit eind 17e eeuw de handel in Nederlandse steden. Tegelijkertijd zorgt deze welvaart voor een benauwde, stinkende leefomgeving binnen de muren. Het gunstig gelegen plangebied biedt dé uitkomst en krijgt dan ook een nieuwe impuls. De rijke elite verruilt tijdens de zomermaanden de stad om hier te vertoeven in een zelfgeschapen landelijke idylle. Beeldbepalende luxueuze buitenhuizen verrijzen in deze omgeving, omringd door sier- en moestuinen, boomgaarden en akkers, zoals landgoed (De) Winckelsteegh, De Hulsen en Dukenburg. Eind 19e eeuw transformeren de tijdelijke verblijven naar permanente woon- en theehuizen. De landgoederen worden samengevoegd tot een uitgestrekt jachtgebied: het Jonkerbosch. Die verandering is te danken aan Theodoor Dobbelmann, één van de meest kenmerkende figuren van de Nijmeegse industriële revolutie.

Met de opkomende industrie neemt ook de vraag voor efficiënt vervoer toe: Nijmegen wordt aangesloten op het spoor en in 1927 wordt ook het Maas-Waalkanaal een feit. Deze nieuwe verbinding betekent aanzienlijke tijdwinst van nationaal belang: de omweg van 100 km via Duitsland vervalt, de Limburgse steenkool kan nu via een directe verbinding naar Nederland worden vervoerd. De industriële sector groeit enorm na WO I en II, wat de basis legt voor de transformatie naar een monofunctioneel bedrijventerrein dat zich dynamisch ontwikkelt: Industrieterrein Winkelsteeg.

In lijn met het Uitbreidingsplan geeft de gemeente goedkope gronden aan het Maas-Waalkanaal uit aan bedrijven. Waar zich in de jaren ’30 nog akkers bevonden, schieten de bedrijven vanaf de jaren ’50 hier als kool uit de grond. Tot de vroegste pioniers behoren Philips en de Electrodenfabriek van Willem Smit (het huidige Lincoln Smitweld), Hoes Errogas (het huidige Antargaz) en EN Motors. Het terrein ontwikkelt zich hierdoor tot de grootste werkgever van Gelderland.

De ondernemerszin weerspiegelt zich opnieuw in de 21e eeuw. Philips laat eind jaren 90 van de vorige eeuw het beeldbepalende 52Degrees gebouw bouwen als nieuw hoofdkantoor. Het is echter nooit volledig als zodanig gebruikt. 6 jaar na de oplevering van het gebouw, heeft Philips in 2006 de semiconactiviteiten afgestoten. Hieruit is NXP voortgekomen. Door de teruggang van de omvang van de chipproductie in de jaren 2008-2012, stonden er veel gebouwen leeg en liep de werkgelegenheid sterk terug. Om de terugval van de werkgelegenheid op te vangen is Novio Tech Campus gestart in het gebouwencomplex gelegen in het noordoostelijke deel van het NXP-terrein. In 2013 opende Novio Tech Campus haar deuren en vormt het momenteel dè plek in de stad waar kennis, (startend) ondernemerschap en innovatie de ruimte krijgt voor bedrijven. Onder deze bedrijven zijn talloze spin-offs en spin-outs van de Radboud Universiteit en is gebleken dat de campus één van de belangrijkste banenmotoren van de stad is.



Buitenplaats Hulsen 1731. Jan de Beyer



Maas-Waalkanaal rond 1930



Philips rond 1953

GEEST EN GEZONDHEID

Door de eeuwen heen biedt Winkelsteeg en haar omgeving rust en ruimte op verschillende manieren. Vanaf de 17e eeuw zoekt de elite hun toevlucht op het platteland rondom de stad en bouwt er hun buitenverblijven. In het weekend ontvluchten ze de benauwde binnenstad en verpozen ze in hun fraai aangelegde tuinen. Ze jagen in de bossen, wandelen langs slingerende waterpartijen en genieten van de rust en ruimte dat hun landgoed hen biedt.

De katholieke emancipatie brengt vanaf 1800 veel veranderingen teweeg in Nijmegen en het plangebied van Winkelsteeg. Godsdienst speelt een essentiële rol in het openbare leven. Er heerst politieke onrust en verzet vanuit de arme bevolking tegen de heersende rijke patriciërs en hun luxe buitenverblijven. ‘Gelijke rechten voor iedereen’ is het revolutionaire elan dat de Franse tijd nalaat. De sociale en politieke bevrijding van katholieken wordt in deze fase het Leitmotiv van de Nijmeegse geschiedenis: het bezorgt de stad een complete metamorfose. Er komt een katholieke krant, kiesvereniging, eigen ziekenhuis en ook katholieke ondernemers zoals Theodoor Dobbelmann typeren deze tijd. Het katholieke onderwijs bloeit in de stad en instanties voor geest, gezondheid en zorg zien het licht.

Begin 20e eeuw groeit de erkenning voor de gezondheid van geest en lichaam. Sport, ontspanning en frisse lucht wordt beschikbaar voor iedereen met de aanleg van het Goffertpark in 1933, net buiten het plangebied. Een enorme ingreep, waarbij ruim zestig hectare bos en heide plaatsmaakt voor een park, sportvelden, stadion, theehuis, dierenpark en thematische tuinen, zoals het rosarium en een educatieve natuurtuin. Natuur en educatie blijken naadloos gepaard te gaan. Zo wordt in hetzelfde jaar ook een deel van het jachtgebied van Dobbelmann opgekocht, dat ruimte biedt aan Pensionaat Jonkerbosch: een psychiatrische inrichting van grote betekenis. In 1934 maken de eerste Broeders van Liefde een start om jongens vanaf 6 jaar met veel geduld onderwijzen en meer zelfvertrouwen leren krijgen. Het pensionaat speelt ook tijdens de Tweede Wereldoorlog een rol. Duitsers, Amerikanen, Britten en Canadezen gebruiken het complex onder andere als apotheek, hospitaal, geneeskundige veldpost en begraafplaats. Het Jonkerbosch wordt hierdoor ook de rustplaats van vele soldaten. Direct na WOII wordt op een terrein dat oorspronkelijk eigendom was van de familie Dobbelmann een militaire begraafplaats aangelegd. Op War Cemetery Jonkerbos zijn vanaf 1947 ruim 1600 Britse militairen, die oorspronkelijk verspreid over verschillende begraafplaatsen lagen, begraven. Een jaar later wordt aan de andere kant van de Weg door Jonkerbos, in het plangebied, een nieuwe rooms-katholieke begraafplaats ingewijd: Begraafplaats Jonkerbosch.

Vanaf 1959 verblijft een groep zusters, de Franciscanessen Penitenten Recollectinen, in landgoed de Winckelsteegh. Omringd door schaduwrijk geboomte en slingerende wandelpaden verzorgen zij daar geestelijk gehandicapte kinderen. De overname van landgoederen door een katholieke zorginstelling wordt kenmerkend voor de stad en dit gebied. Alles heeft een relatie met elkaar: de verschillende vormen van bedrijvigheid, de mensen, het landschap en de natuur. Zo komen geest, gezondheid en gastvrijheid al jaren in harmonie samen met de omgeving: de gedachte van toen - gelijke rechten voor iedereen - is hier nog altijd even aanwezig.



Het huis Hulsen 1870


Stadspark de Goffert 1933


Landgoed Winkelsteeg


Begraafplaats Jonkerbos


Huis Hatert

2.3 'WAT VINDT DE OMGEVING'

Dit hoofdstuk is een samenvatting van de opbrengst van alle bijeenkomsten die hebben plaatsgevonden. Er zijn vele, vaak gedetailleerde suggesties gedaan. Deze zijn gebundeld en worden in de uitwerking meegenomen.

Alle deelnemers zijn het erover eens dat een kwaliteitsverbetering voor Winkelsteeg noodzakelijk is. Er kan meer uit Winkelsteeg gehaald worden. Verfraaiing en verbetering van de uitstraling van de openbare ruimte, toekomstbestendig, meer groen, vernieuwing van oude(re) gebouwen, lege gaten en leegstand invullen en verbetering van de toegankelijkheid van het gebied zijn termen die daarin veelvuldig voorbijkwamen. Het samenspel van Goffertpark en het Kanaal als dragers van het gebied Winkelsteeg is een kans. De nabijheid van openbaar vervoer en verbetering van het stationsgebied is voor kwaliteitsverbetering een belangrijke impuls. Er is wel opgeroepen om goed na te denken over de identiteit en naamgeving van het gebied.

TOEVOEGEN VAN WONEN EN VOORZIENINGEN

Het voordeel wordt gezien van toevoegen van werken, wonen en voorzieningen. Het zorgt voor meer levendigheid, meer voorzieningen die ook voor bedrijven en hun werknemers aantrekkelijk zijn en meer sociale veiligheid. En het zorgt voor woningen die nodig zijn, ook om personeel te huisvesten. Aandachtspunt is het vinden van een goede mix (balans) tussen wonen, werken en voorzieningen in het gebied. Er is gevraagd om koppeling met bestaande wijken waar het gaat om bijvoorbeeld warmtenet en glasvezel.

VEILIGE ROUTES

De ontwikkelingen rond station Goffert zijn een goede aanvulling en bieden veel kansen. Wel is er aandacht gevraagd voor een goede en veilige routes voor auto, fiets en voetgangers. Ook in de andere delen van Winkelsteeg is aandacht gevraagd voor goede en veilige routes in het gebied en is er zorg voor menging van logistiek verkeer met ander verkeer. En wat gebeurt er op de bestaande wegen in het gebied zoals bijvoorbeeld de Vossendijk, maar ook op de S100, blijft Winkelsteeg bereikbaar? Opgeroepen wordt om te kijken naar verbetering van de busverbindingen bij het station vanwege de grote afstand tussen overstaphalte. De gemeente wordt uitgedaagd om meer ambitie te tonen als het gaat om duurzaam OV en alternatieve mobiliteit. Daarbij moet het parkeren niet uit het oog worden verloren.

GROEN

Er is meermaals aandacht gevraagd voor het groen in Winkelsteeg. Het zou, in de ogen van een aantal mensen en organisaties, een gemiste kans zijn om niet van meet af aan het versterken van de aanwezige natuurwaarden in de planvorming te betrekken. Er liggen kansen om de natuurwaarden te versterken, vooral waar het gaat om de verbindingen voor flora en fauna door de stad heen. Er is gevraagd om meer variatie in bomen en bloeiende planten ter bevordering van de biodiversiteit. Woningbouw op landgoed Winckelsteegh wordt door sommigen als een bedreiging gezien.

Over de sportverenigingen kan gezegd worden dat zij kansen zien voor vernieuwing en verbetering in de ideeën voor Winkelsteeg.

PERSPECTIEF VOOR BEDRIJVEN

Uit de gesprekken met bedrijven ontstaat het beeld van een uiteenlopende range van type bedrijven in het Winkelsteeggebied. De meeste bedrijven geven aan goed op hun plek te zitten op Winkelsteeg. Ze vinden dat ze op een strategische en goed bereikbare plek in de stad gevestigd zijn. Ze hebben zeer minimaal last van criminaliteit en ervaren soms overlast van (fout)parkeerders. Het feit dat Winkelsteeg niet op een standaard bedrijventerrein lijkt (naast bedrijven zitten er ook diverse zorginstellingen en sportverenigingen), maakt dat de gevestigde bedrijven er prettig zitten. Zowel voor bezoek als voor hun werknemers. De bereikbaarheid wordt als optimaal ervaren, al is voor een deel van de bedrijven (ten noorden van de St.Teunismolenweg) de (loop)afstand tot het station te groot.

Er is gevraagd naar het perspectief voor de bestaande bedrijven in Winkelsteeg. Men ziet kansen om de lege plekken in te vullen en oude panden te verbeteren maar ook om geschikte bedrijfsruimtes te realiseren. Daarnaast is gevraagd naar de uitvoerbaarheid. Veel ondernemers dringen aan op duidelijkheid over de toekomstplannen voor het eigen perceel en de fasering in de uitvoering vanwege investeringsbeslissingen waarvoor men zelf staat. Zorgen zijn er ook over de financiële haalbaarheid als bedrijven moeten verplaatsen.

BELEMMERING DOOR FUNCTIEMENGING

Met betrekking tot de ontwikkeling van Winkelsteeg hebben ondernemers een positief–kritisch houding. Verwacht wordt dat de komst van de functie wonen hoe dan ook een invloed zal hebben op de toekomstige bedrijfsvoering. Daarnaast zijn zorgen over bereikbaarheid, parkeren en schoon-heel-veilig. Belangrijkste belemmeringen die transformatie van Winkelsteeg met zich meebrengt zijn volgens bedrijven: de aanwezige milieu- en veiligheidscontouren, bepaalde activiteiten verhouden zich niet tot wonen, zorg over klachten vanuit bewoners over overlast, en het mengen van werk- en woonverkeer en bereikbaarheid van het gebied. Bij de bedrijven is opgehaald wat de aanwezige milieu- en hindercontouren zijn. Er is op voorhand geen bezwaar vanuit bedrijven, mits de bedrijfsvoering niet belemmerd wordt. In een aantal gevallen geven bedrijven aan dat wonen direct naast het betreffende bedrijf wel als belemmerend wordt gezien.

Voor wat betreft de plannen voor stationsomgeving Goffert zien bedrijven dat verbetering van de uitstraling en verblijfskwaliteit van dit gebied bijdraagt aan het vestigingsklimaat en de omgeving voor hun werknemers aantrekkelijker maakt. Er is zorg als het gaat om voldoende ruimte voor parkeren.

De ontwikkeling van NDW21 wordt ook positief kritisch ontvangen. Er zijn zorgen over voldoende parkeren, orde en netheid van nieuwe bewoners, ruimte voor bedrijven, klachten vanuit bewoners en zorg over wat er na 15 jaar met het gebied gebeurt. Een aantal bedrijven, met name eigenaren van (units in) bedrijfsverzamelgebouwen zijn benieuwd naar de mogelijkheden voor hun eigendom en willen meeliften met de ontwikkeling. Een enkel bedrijf is kritisch, omdat woningen in de nabijheid hun bedrijfsvoering mogelijkerwijs beperkt.



Woordwolk

03

Ambitie Winkelsteeg

3 AMBITIE WINKELSTEEG

Winkelsteeg verandert in de komende jaren van een wat flets bedrijventerrein naar een gezond, vitaal en toekomstbestendig werk-woonmilieu met een groene gebiedsidentiteit. Deze transformatie speelt een belangrijke rol in de uitvoering van de ambities om van Kanaalzone-Zuid een meer dynamisch, gezonder en beter verbonden gebied te maken. Als bedrijventerrein is Winkelsteeg straks klaar voor de toekomst: vitaal en optimaal voortbouwend op het succes van Novio Tech Campus en de overige bestaande bedrijvigheid, maximaal profiterend van de inmiddels centrale ligging in de stad. Het bedrijventerrein krijgt een helder gedefinieerd profiel, maakt intensiever gebruik van de ruimte en biedt meer banen, waarmee ook een impuls wordt gegeven aan de omliggende wijken. Door intensivering van het ruimtegebruik biedt Winkelsteeg ook een forse bijdrage aan de Nijmeegse woningbouwopgave. Met een gedifferentieerd woningaanbod en gebruik makend van de unieke kwaliteiten van het gebied, zoals het kanaal en de aanwezige groenkwaliteit, wordt Winkelsteeg een plek waar het fijn wonen is. Winkelsteeg biedt meer dan wonen en werken alleen. We bouwen voort op het verleden van (maatschappelijke) voorzieningen in het gebied. Deze voorzieningen kunnen van betekenis zijn voor werknemers en bewoners van Winkelsteeg alsmede de omliggende buurten en dragen bij aan een meer inclusieve samenleving. Winkelsteeg is zo verbonden met zijn omgeving en verrijkt Nijmegen West.



EEN VITAAL BEDRIJVENTERREIN

Winkelsteeg wordt in de toekomst een gebied waar meer gewerkt wordt, meer gewoond wordt en meer ruimte is voor ontmoeting en ontspanning. Daarvoor zal de baandichtheid (werknemers per m^2) moeten vergroten, verschillende werk-/woonmilieus ontwikkeld moeten worden en zal er geïnvesteerd moeten worden in verbetering van de verblijfskwaliteit van Winkelsteeg.

In de Economische visie is aangegeven dat Nijmegen wil inzetten op Health & High Tech, logistiek, MKB, zakelijke dienstverlening en sterke ecosystemen. Winkelsteeg profileert zich binnen dit kader ten opzichte van andere bedrijventerreinen, doordat ze het meest centraal gelegen grote bedrijventerrein is van de stad. Economisch kan Winkelsteeg nog sterker profiteren van deze centrale ligging en zich verder ontwikkelen als belangrijke werklocatie in Nijmegen. Met name de marktsegmenten light industry, kleinschalige stadsdistributie en consumentverzorgende dienstverlening zijn kansrijk voor Winkelsteeg. Daarnaast heeft Winkelsteeg met de Novio Tech Campus en de bedrijvigheid in health & high tech een kwaliteit in huis waar verder op kan worden doorgebouwd. Er is bovendien een grote ruimtevraag voor dit type bedrijvigheid waar Winkelsteeg in kan voorzien.

Daarom koersen we op de volgende sporen voor het economisch profiel van Winkelsteeg:

SPOOR 1 : NOVIO TECH CAMPUS VERDER UITBOUWEN

De Nijmeegse campussen (Novio Tech Campus & Campus Heijendaal) zijn naast de binnenstad belangrijke werklocaties van de stad. De campussen ontwikkelen zich steeds meer tot een samenhangend ecosysteem van kennisinstellingen en kennis gedreven bedrijvigheid binnen de clusters Health & High Tech.

We zetten in op de doorontwikkeling van de Novio Tech Campus en bieden ruimte aan bedrijvigheid in de clusters health & high tech. Dit doen we omdat campussen dé plekken zijn waar innovatie en nieuwe bedrijvigheid ontstaan. Om het vestigingsklimaat verder te verbeteren, investeren we in uitstraling en kwaliteit en voegen we voorzieningen en woningen toe. Zo kan de Novio Tech Campus niet alleen adequate huisvestings- en onderzoeksfaciliteiten (blijven) bieden, maar ook haar positie als een attractieve vestigingsplaats voor bedrijven in de clusters health & high tech verder versterken.

De Novio Tech Campus is na de start in 2013 snel gegroeid en is inmiddels een aantrekkelijke plek voor bedrijven en innovatie. Met de komst van het Chip Integration Technology Centre (CITC) is een volgende stap gezet in de uitbouw van het ecosysteem.

Om de campuswerking ten volle te benutten is het belangrijk dat er op- en rondom de Novio Tech Campus voldoende ruimte geboden wordt aan bedrijvigheid in de clusters Health & High Tech. Een groot deel van de ruimtevraag (voor bijvoorbeeld R&D en dienstverlening) kan landen in bedrijfsverzamelgebouwen, gecombineerd met andere functies zoals wonen. Rondom station Goffert en op Novio Tech Campus is er voldoende ruimte voor

dit type bedrijvigheid voorzien. Daarnaast bieden we ruimte aan de vraag van middelgrote bedrijven in health & high tech die productie combineren met R&D.

SPOOR 2: FOCUS OP KANSRIJKE MARKTSEGMENTEN

De match tussen vraag en aanbod laat zien dat er in het Rijk van Nijmegen binnen alle type werkmilieus op korte termijn (3 tot 5 jaar) vraag is naar nieuwe werklocaties. Er is dus sprake van schaarste. Dit biedt de mogelijkheid Winkelsteeg specifiek te richten op de bedrijvigheid waar het gebied het meest geschikt voor is.
Op Winkelsteeg hebben zich al veel bedrijven gevestigd die profiteren van de centrale ligging in de stad en de nabijheid van consumenten. Versterking van deze bedrijvigheid is een logische stap. De volgende sectoren zijn daarin logisch en kansrijk:

CONSUMENTVERZORGENDE DIENSTVERLENING

Consumentverzorgende dienstverlening betreft bedrijven en instellingen, zowel op profit-basis (commercieel) als op non-profitbasis (maatschappelijk), die zich primair richten op de verzorging van de inwoners in een marktgebied. In Winkelsteeg zijn commerciële en maatschappelijke dienstverlening al sterk vertegenwoordigd. Dit kan verder worden uitgebouwd. Voorbeelden zijn: bouwrenovatie, reparatiediensten, installateurs, Car2GO, persoonlijke verzorging, services rondom specifieke producten (Dutch Bicycle Center), zorghotel en specialistische klinieken.
Het marktgebied voor deze activiteiten is de gemeente Nijmegen en haar regio, het bedrijventerrein Winkelsteeg zelf en de omliggende wijken en buurten.

LIGHT INDUSTRY

In de Light Industry worden fysieke producten gemaakt, onderhouden en gerepareerd. Er worden drie hoofdtakken Light Industry onderscheiden. Het gaat om kleinschalige maakindustrie, automotive en bouwnijverheid. Het betreft bedrijven met weinig overlast voor de omgeving. Voor de toekomst van Winkelsteeg ligt de focus op kleinschalige maakindustrie, bouwnijverheid en autoreparatie (geen dealerships, i.v.m. grote ruimtebehoefte en geringe arbeidsintensiteit) tot milieucategorie 3.1. Het betreft kleinschalige bedrijfsruimte (100-2.500 m^2 bvo, incidenteel 5.000 m^2), uiteenlopend van kleinere units in bedrijfsverzamelgebouwen tot bedrijfshallen met kantoor op de verdieping.

STADSDISTRIBUTIE

Onder stadsdistributie wordt bedrijvigheid verstaan die zich richt op het laatste deel van de route van de bezorging van goederen naar consumenten en naar detailhandel, horeca en andere lokaal verzorgende dienstverlening, zoals afvalinzameling en bouwlogistiek.
Tot de stadsdistributie worden meer typen bedrijvigheid gerekend dan alleen pakketpost en thuisleveringen. Ook de logistiek die volgt uit afvalverzameling, de horecalogistiek, de supermarktleveringen, de logistiek voor de facilitaire dienstverlening en de bouw- en renovatiebouwlogistiek wordt tot de stadsdistributie gerekend.
Stadsdistributie kent verschillende schaalniveaus, van grootschalige distributie tot pick-up point. Voor Winkelsteeg liggen er kansen – vanwege de centrale ligging ten opzichte van de consumenten en de lokaal verzorgende bedrijven – voor de last mile levering naar de consument. Stadsdistributie kent een omvang tussen 500-2.500 m^2 en laat zich ruimtelijk goed inpassen op de Winkelsteeg. Wel dient rekening te worden gehouden met dag- en nachtbedrijvigheid. Tevens worden kleine drop-off en pick-up points voorzien.

MARKTVRAAG

Uit de ruimtevraag voor het Rijk van Nijmegen blijkt dat er ook in deze sectoren voldoende marktvraag is in de periode 2020-2030. Door zijn centrale ligging kan Winkelsteeg een belangrijk deel van deze lokale marktvraag bedienen. Daarnaast vormen de toekomstige bewoners natuurlijk ook een deel van de klantenbasis voor de consumentverzorgende dienstverlening. Winkelsteeg zal door de komst van veel woningen ook plek bieden aan thuiswerken: ZZP'ers, kantoor aan huis en andere mensen die gewoonlijk thuis werken.
Met bovenstaande profilering kan Winkelsteeg inzetten op vormen van bedrijvigheid met relatief weinig grondgebruik en relatief veel banen per m2 bvo. Voor grootschaligere bedrijvigheid zijn aantrekkelijkere vestigingsmogelijkheden aan de randen van het stedelijk gebied van Nijmegen voorzien, daarom wordt niet ingezet op het aantrekken van grootschalige logistieke- of productiebedrijven (>10.000 m^2 bvo). De ruimte die we bieden aan middelgrote productiebedrijven in health & high tech (circa 10.000-12.000 m^2) vormt hierop een uitzondering.

PERSPECTIEF VOOR BESTAANDE BEDRIJVIGHEID

Op Winkelsteeg is veel bedrijvigheid aanwezig. Het grootste deel van deze bedrijven kan ook in de toekomst op Winkelsteeg blijven. Uit de gesprekken met bedrijven komt het beeld naar voren dat veel bedrijven geen forse groei-ambities hebben. Wel willen ze zich blijven ontwikkelen op de huidige locatie. In veel gevallen is hiervoor ook ruimte. Met de bedrijven op Winkelsteeg blijven we in gesprek over hun (groei)ambities en hoe deze in te passen zijn in het gebied of op andere plekken in de stad. Ook met bedrijven die op eigen terrein willen herontwikkelen gaan we in gesprek. De gemeente biedt ruimte voor initiatieven van ondernemers binnen de kaders van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg.


Light industry: Atelier Zelium Bordeaux


Stadsverzorgende dienstverlening: Bouncespace Amsterdam


Stadsdistributie: Picnic


Voorbeeld semicon/chip industrie

EEN UNIEKE PLEK OM TE WONEN

WINKELSTEEG ALS WOONPLEK

In het gebied Winkelsteeg is op dit moment geen woonprogramma aanwezig en staat nu nog niet op de kaart als woongebied. Winkelsteeg is enkel een bestemming voor de bedrijven (bedrijvigheid en maatschappelijke instellingen) die er gevestigd zijn. Het belang om het gebied als plek voor wonen op het netvlies van de Nijmegenaar te krijgen en beter in te spelen op de bestaande of toekomstige kwaliteiten van het gebied wordt onderstreept in gesprekken met verschillende marktpartijen.

Een eerste goede impuls van toevoeging van wonen is daarom van cruciaal belang. De ontwikkeling van de Stationsomgeving Goffert-NTC en NDW21 is een eerste zichtbare stap in de transformatie van Winkelsteeg. Naast een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte om een prettig en leefbaar gebied te creëren, dienen de ontwikkelingen van nieuwe woonvlekken met voldoende kritische massa gerealiseerd te worden.

GEBIEDSKWALITEITEN ALS FUNDAMENT VAN WONEN

Het is voor een goede start van de transformatie van Winkelsteeg van belang om bij de nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten op de diverse kwaliteiten die het gebied rijk is zoals het Maas-Waalkanaal, de nabijheid van het Goffertpark, het groen van de historische landgoederen en Station Goffert. We kiezen dus niet voor één identiteit van Winkelsteeg maar zetten vanuit deze gedachte diverse kwaliteiten onderscheidende en aansprekende woonmilieus neer om zo Winkelsteeg als aantrekkelijk woonplek op de kaart te zetten. De verschillende kwaliteiten maken Winkelsteeg interessant voor een breed scala aan doelgroepen. Sommige bewoners zullen hier wonen met het oog op gemak: voorzieningen, werk en OV zijn allemaal binnen handbereik. Andere bewoners krijgen juist energie van de reuring en het meer ruige karakter dat hoort bij de mix van werken en wonen. Tegelijkertijd zijn er bewoners die hier juist komen voor de rustige plekken in of nabij het groen. Voor alle doelgroepen biedt het kanaal aantrekkelijke plekken waar men prettig kan verblijven

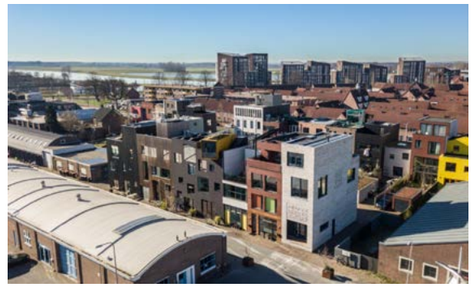
Winkelsteeg biedt kansen voor verschillende woonmilieus die een antwoord geven op de specifieke kwaliteiten van het gebied en de motieven van de verschillende toekomstige bewoners. Zo is het aantrekkelijk en goed wonen aan het water langs de vernieuwde kanaaloever in de Kanaalknoop en biedt de Stationsomgeving betaalbaar en compact wonen naast een OV-knoop, vlakbij het Goffertpark en midden in de innovatieve vibe van de Novio Tech Campus. Het groen in het zuidelijk deel biedt plek om midden in de stad ruimer en luxueuzer grondgebonden te wonen. Het hart van het gebied is juist uniek door de mix van wonen, werken en dienstverlening en de dynamiek die dit met zich meebrengt. De mate van menging van wonen en werken zal per deelgebied verschillend zijn.

GEDIFFERENTIEERD WONINGAANBOD

Naast de inzet van gebiedskwaliteiten is ook een gedifferentieerd woningaanbod van belang om Winkelsteeg als woonplek op de kaart te zetten. Zo moet er naast de betaalbare woningbouw ook middeldure en dure segmenten voldoende vertegenwoordigd zijn. Alle woningzoekenden moeten Winkelsteeg als een fijne woonplek gaan zien, met aanbod in alle prijsniveaus. Dit is extra belangrijk in relatie tot het woningaanbod in de omliggende wijken dat onderdeel is van de sociale problematiek op bepaalde plekken, en de gewenste kansen voor doorstroming op woningmarkt voor de bewoners van de omliggende wijken.



Een gezicht aan het kanaal (Piushaven Tilburg)



Mix van werken en wonen (Havenkwartier Deventer)



Groene gedeelde binnentuin (Bigyard Berlijn)

VOORZIENINGEN ALS INTERMEDIAIR

Eén van de karakteristieken van het huidige Winkelsteeg is de concentratie aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Van oudsher heeft een breed scala aan zorgvoorzieningen hun plek gevonden in het gebied, zoals Pluryn Winckelsteegh, de Pompestichting en De Hulsen. Ook op het gebied van werk kent Winkelsteeg bijzondere maatschappelijke voorzieningen zoals het UWV en het Werkbedrijf Rijk van Nijmegen. Winkelsteeg zal in de toekomst voortbouwen op deze unieke karakteristieken. Daarbij biedt het gemengde karakter van Winkelsteeg als werk-woongebied meer draagvlak voor een hoger voorzieningenniveau. Door het toekomstige programma (wonen, werken en voorzieningen) op een integrale wijze te verbinden met het sociaal maatschappelijke karakter zal deze unieke identiteit van Winkelsteeg worden verrijkt en functioneren de voorzieningen als levendige intermediair tussen bewoners en werknemers. Vanzelfsprekend horen bij het toevoegen van wonen en werken ook voorzieningen als scholen, kinderopvang, huisarts. We kijken daarbij nadrukkelijk of deze functies al dan niet in combinatie met de omliggende wijken gerealiseerd kunnen worden zo ook hier voorzieningenniveau waar nodig te versterken. In het commerciële segment zien we ook voorzieningen en diensten die stads- en consumentverzorgend van aard zijn. In de ambities werk wordt hier nader op ingegaan. Ook sport en bewegen zijn van groot belang voor een vitaal Winkelsteeg. Zo komen er onder andere (sport- en speel) routes, een sportplek en sociale knooppunten in de buitenruimte. Winkelsteeg is tevens een zoekgebied voor een nieuw binnenzwembad.

BRENG ZORG EEN STAP VERDER

Ook in de toekomst blijft de zorg één van de belangrijke fundamenten van een deel van Winkelsteeg. Belangrijke zorgverleners als De Hulsen en Pluryn blijven in het gebied en er wordt ingezet op het toevoegen van meer vernieuwende concepten rondom gezondheid, coaching en ontplooiing. Dit kan in gebouwde voorzieningen of in E-health concepten. Een gebouwde voorziening waaraan te denken valt is een zorghotel waar cliënten kunnen herstellen in een menselijke en prettige omgeving. Ook is er aandacht voor de steeds grotere groep ouderen in Nijmegen. Er wordt ruimte gereserveerd voor woonprojecten voor ouderen in een omgeving met een meer beschermend karakter waarbij aandacht is voor ontmoeting, activiteiten en gemeenschapszin. De toekomstige woonzorgconcepten verschillen van elkaar in de intensiteit van zorg. Naast woningen voor ouderen komen er ook woonconcepten voor kwetsbare groepen.

DRAAG ZORG VOOR WERKNEMER EN BEWONER

De ontwikkeling van Winkelsteeg als werk-woongebied stelt nieuwe eisen aan de voorzieningen op Winkelsteeg maar biedt ook nieuwe kansen. Niet alleen is er meer nodig, maar door het toegenomen draagvlak is er ook meer mogelijk. De voorzieningen op Winkelsteeg ondersteunen de werk- en woonmilieus. Dit betekent toegang tot een sportschool naast je werk, een gezamenlijke kantine met andere bedrijven en een basisschool of kinderopvang in de buurt van je huis of werk. Voorzieningen, en specifiek het verlenen van diensten, een fundament voor de woonmilieus van Winkelsteeg. Er is een beperkt buurtverzorgend winkelareaal maar vooral een breed aanbod aan diensten die ook voor de omliggende buurten relevant zijn. Dit aanbod varieert van de kapper op de hoek, een muziekschool in combinatie met een winkel, een koffiezaak waar je een laptop kan openslaan, tot een meubelmaker waar je op maat een nieuwe eettafel kan laten maken, een fietsenmaker die ook fittracks organiseert of een yogaschool die ook voedingsadviezen geeft.



Zorgconcepten nieuwe stijl



Wandelrondjes voor jong en oud



De Hallen, Amsterdam



Yoga Bryant Park, New York

GROENE DOORADERING ALS VERBINDER

In Winkelsteeg zelf en de directe omgeving is veel groen, deels onderdeel van de historie van deze plek als voormalig landgoed. Onze ambitie is om het groen van Winkelsteeg meer zichtbaar te maken, te versterken en te verbinden met de omgeving. Ook is het belangrijk dat de gebruikswaarde van het groen vergroot door de introductie van beweegroutes en recreatieve plekken voor sport en ontspanning. De ruimtelijke hoofdstructuur van Winkelsteeg is de basis voor de (her)ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein. Binnen deze hoofdstructuur zal versterking van de groene gebiedsidentiteit van Winkelsteeg en omgeving als een belangrijk ingrediënt dienen. Het gebied krijgt een groene dooradering die de bestaande hittestress in het gebied wegneemt en voor een aangenaam verblijfsklimaat zorgt alsmede ruimte biedt voor verbetering van de biodiversiteit. Dit robuuste groen-blauwe netwerk wordt ingezet voor klimaatadaptieve doeleinden als onder andere piekwaterberging en een netwerk voor sport, spelen, ontmoeten en beleven. Het nabijgelegen Goffertpark is al een sterke identiteit binnen Nijmegen. Op deze sterke groene identiteit van sport en ontspanning wordt verder doorgebouwd.



Sport, spel en bewegen



Ontspannen in het park



Ruimte voor water



Groen dooraderde gebieden

04

Kaders Winkelsteeg

4.1 ESSENTIE VISIE

De gemeente heeft ambities op het gebied van groei, leefbaarheid, klimaatadaptatie, vergroening, economische vitaliteit en bereikbaarheid. De fysieke en financiële ruimte om deze ambities te verwezenlijken is beperkt en moet dus optimaal worden benut. Daarom zoeken we naar slimme combinaties, zodat er zoveel mogelijk doelstellingen worden behaald. We zien de ontwikkeling van Winkelsteeg ook als kans om bestaande opgaven op het gebied van leefbaarheid, klimaatadaptatie, vergroening, economische vitaliteit en bereikbaarheid aan te pakken. Door de ambities en opgaven in samenhang te beschouwen, ontstaat er ruimte voor een aantrekkelijke en gezonde stad. Dit kan echter alleen bereikt worden door langjarig regie te voeren op een ruimtelijk kader, waarbij we uitgaan van het principe "vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan". We hebben hiervoor 8 ontwikkelingsprincipes gedefinieerd.

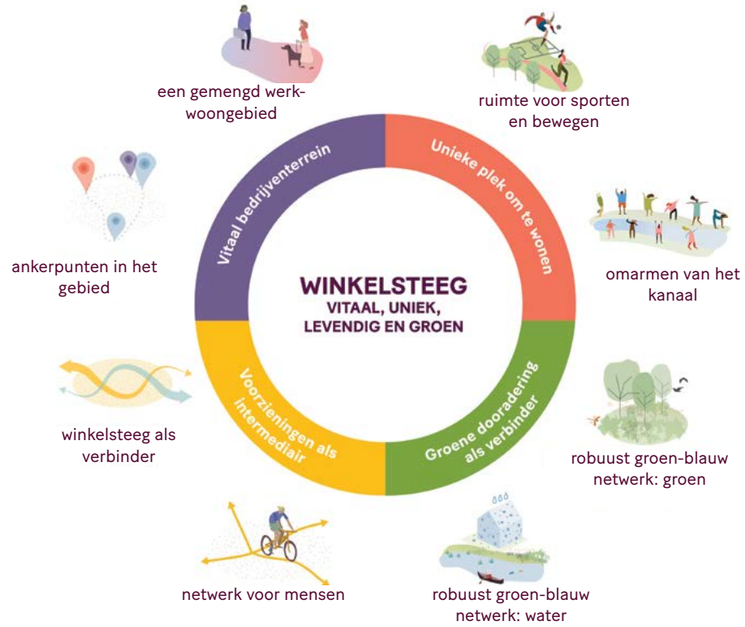
1. EEN GEMENGD WERK-WOONGEBIED
De ruimte in Winkelsteeg geeft de mogelijkheid om gebieden met verschillende karakters naast elkaar te ontwikkelen. Rondom NXP en de Novio Tech Campus ligt de nadruk op werken. Aan de zuidzijde rondom park Winkelsteeg en het Maas-Waalkanaal ligt de nadruk op wonen. In alle andere gebieden wordt werken en wonen op verschillende manieren en met verschillende 'korrelgroottes' gemengd. Deze mix zorgt voor veel meer levendigheid en hieraan gerelateerde sociale veiligheid rond Station Goffert en langs de Nieuwe Dukenburgseweg. We versterken de economische functie van Winkelsteeg door in het werkprogramma te kiezen voor vier segmenten: Health & High Tech, Light Industry, kleinschalige Stadsdistributie en Consumentverzorgende Dienstverlening. Daarnaast is er ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen voor de nieuwe bewoners en werkenden, in afstemming met de voorzieningen in de nabij gelegen wijken.

2. ANKERPUNTEN IN HET GEBIED
De transformatie van het gebied is opgehangen aan verschillende ankerpunten; plekken die een belangrijke programmatische impuls geven en cruciaal zijn voor de identiteit van Winkelsteeg in 2035:

- Stationsomgeving Goffert-NTC als poort van Winkelsteeg en als verbinder naar Neerbosch-oost, Hatert en de Kolpingbuurt
- De Kanaalknoop als bruisende stapsteen aan het kanaal tussen de binnenstad en Dukenburg
- De Nieuwe Dukenburgseweg als levensader van Winkelsteeg die de twee stedelijke ankerpunten (Kanaalknoop en Stationsomgeving Goffert-NTC) met elkaar verbindt.
- Park Winkelsteeg als versterking van het groene karakter van Winkelsteeg, en verbonden met het Stadspark de Goffert.

3. ROBUUST GROEN-BLAUW NETWERK: GROEN
In de toekomst zal Winkelsteeg een groendooraderd gebied zijn met het Goffertpark en Park Winkelsteeg als grote groengebieden. Een robuuste groenstructuur door het gebied vergroot en behoudt biodiversiteit in de stad, koelt de stad, laat water infiltreren, laat mensen ontspannen en nog veel meer. Een multifunctionele groenstructuur die ook bijdraagt aan de identiteit van het gebied en de stad Nijmegen. De historie van Winkelsteeg (met o.a. landgoed Winckelsteegh) biedt aanleidingen om deze historische groenstructuren te benutten.

4. ROBUUST GROEN-BLAUW NETWERK: WATER
Winkelsteeg speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding van de stad. Naast ruimte voor infiltratie en piekberging willen we water aantrekkelijk maken en het combineren met functies als bewegen, spelen, natuur en biodiversiteit.



5. WINKELSTEEG ALS VERBINDER
Met haar centrale ligging zal Winkelsteeg in de toekomst een aantrekkelijk en verbindend stuk stad worden. Zo is de ambitie om de route langs het kanaal sociaal veiliger te maken, zeker rondom de bruggen, en de verbindingen met Neerbosch-Oost, de Kolpingbuurt en richting Hatert te verbeteren. Hierdoor worden de verbindingen binnen het gebied en met de omliggende gebieden en bestaande voorzieningen sterker,. Daarbij zal Winkelsteeg als geheel de verbinding van de (binnen)stad met Dukenburg versterken met de ontwikkeling van de stationsomgeving Goffert en langs de Nieuwe Dukenburgseweg.

6. OMARMEN VAN HET KANAAL
De gebieden die in het ambitiedocument Kanaalzone-Zuid visie zijn aangemerkt als 'Stepping stones' zijn belangrijke ontwikkellocaties. Op deze plekken wordt nieuw programma ontwikkeld waarmee de Kanaalzone wordt geactiveerd. We omarmen het kanaal door van Winkelsteeg een bruisende plek te maken aan het kanaal als scharnierpunt tussen Dukenburg, het kanaal en de stad.

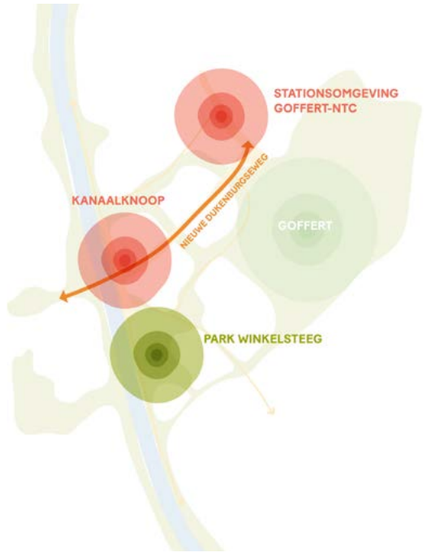
7. NETWERK VOOR MENSEN
Het netwerk in Winkelsteeg moet voldoende flexibel zijn om te anticiperen op veranderingen, maar moet ook robuust genoeg zijn om zeker te weten dat iedereen op de gewenste bestemming komt. Zo is het natuurlijk belangrijk dat vrachtwagens bij de bedrijven kunnen komen, maar ook belangrijk dat er meer aandacht komt voor langzaamverkeersroutes. Het raamwerk zorgt voor goede en (sociaal)veilige routes voor fietsers en creëert een autoluwe zone langs het kanaal en zorgt voor goede verbindingen naar Stationsomgeving Goffert-NTC, wat een belangrijk ankerpunt is voor het OV. Het raamwerk draagt bij aan het verkleinen van de afstand tussen Dukenburg en het centrum van de stad. En aan het verbinden van de ontmoetingsplekken in het gebied.

8. RUIMTE VOOR SPORTEN EN BEWEGEN
Gezonde verstedelijking draait om het bieden van de mogelijkheden voor een gezonde leefstijl; de keuze voor te voet of op de fiets boven de auto voor kleine afstanden naar dagelijkse voorzieningen en het maken van een prettige leefomgeving met een goede mix van rust en reuring, ruimte en kans tot ontmoeten. Sporten en bewegen door het gebied krijgen in het raamwerk extra aandacht.

ESSENTIE VISIE



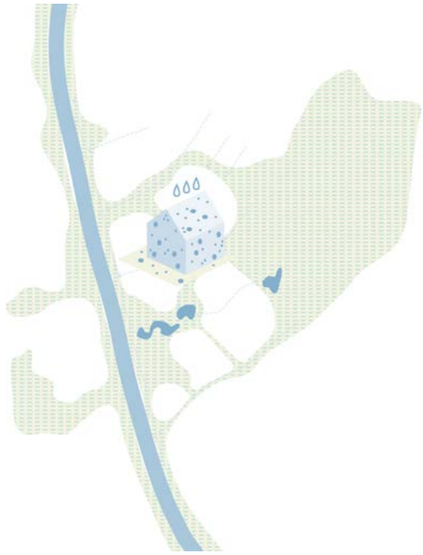
1. WERK-WOONGEBIED
- Nadruk op werk: health high-tech & light industry, stadsdistributie en consumentverzorgende dienstverlening
- Nadruk op wonen: kanaal en park Winkelsteeg
- Gemengd: Levensader en Stationsomgeving Goffert-NTC



2. ANKERS IN HET GEBIED
- Stationsomgeving Goffert-NTC, Kanaalknoop, Park Winkelsteeg
- Nieuwe Dukenburgseweg als levensader van het gebied



3. ROBUUST GROEN-BLAUW NETWERK: GROEN
- Benutten historische groenstructuren
- Groene dooradering
- Klimaatbestendig raamwerk
- Park Winkelsteeg



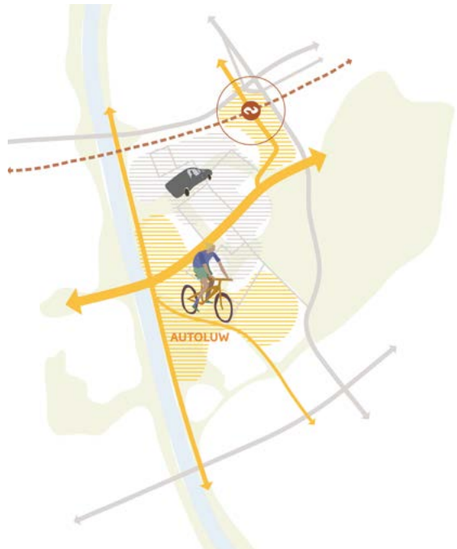
4. ROBUUST GROEN-BLAUW NETWERK: WATER
- Water optimalisatie vijvers Winkelsteeg
- Waterberging vijver, wadi, en in bouwvelden



5. WINKELSTEEG ALS VERBINDER
- Solide netwerk van sociaal veilige langzaamverkeerverbindingen naar omliggende wijken
- Verbinding groen



6. OMARMEN VAN HET KANAAL
- Ontwikkeling stapsteen Kanaalzone-zuid
- Verbeteren connecties omgeving
- Verbeteren ruimte rondom bruggen



7. NETWERK VOOR MENSEN
- Logistieke route voor bedrijven
- Nieuw profiel Nieuw Dukenburgseweg
- Autoluwe kanaaloever



8. RUIMTE VOOR SPORTEN EN BEWEGEN
- Beweegroute
- Sportaccomodatie, Park Winkelsteeg, Jan Massinkhal
- Route voor langzaamverkeer

4.2 RUIMTELIJK RAAMWERK

Het transformeren van een gebied als Winkelsteeg in de stad is complex. Beslissingen staan niet op zichzelf en zijn afhankelijk van verschillende factoren, die in de loop van tijd kunnen veranderen. Het is van belang om een helder ruimtelijk raamwerk te hebben dat flexibel en robuust genoeg is om met de onzekerheden van de toekomst om te gaan, maar ook voldoende houvast en vertrouwen biedt voor besluiten van vandaag en morgen. Besluiten van de gemeente maar ook van private partijen en corporaties, de partners bij deze ontwikkeling. Een raamwerk dat enerzijds duidelijk is en de kern van de transformatie vastlegt, en anderzijds voldoende ruimte en flexibiliteit biedt voor veranderende omstandigheden in de toekomst.

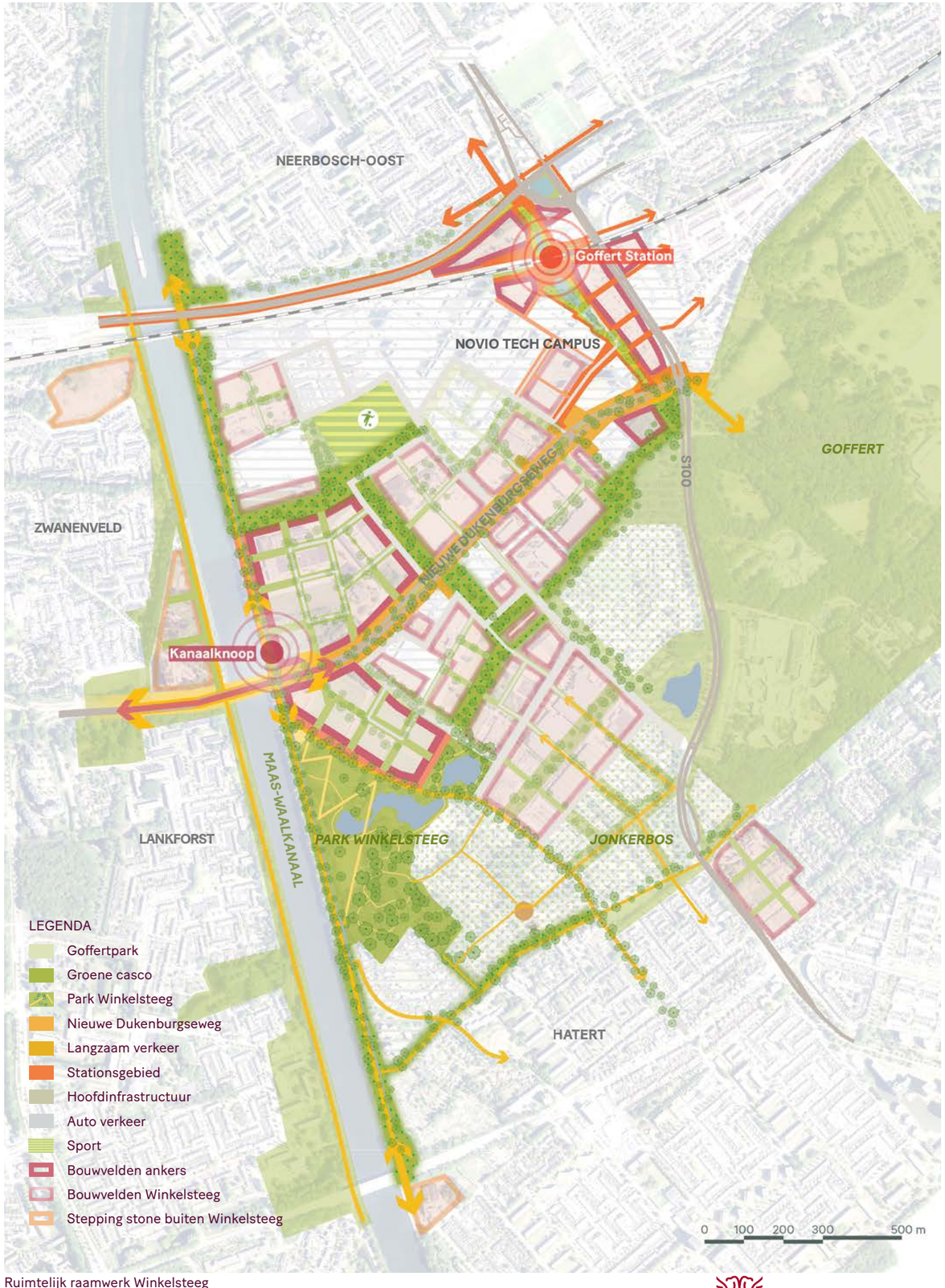
Het ruimtelijk raamwerk geeft vorm aan de ambities en doelstellingen op het gebied van mobiliteit, groen, water, natuur/ecologie, wonen en economie. Het vormt daarmee mede het kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Bij de ontwikkeling van een specifiek deelgebied zal ook gestart worden met de aanleg van het ruimtelijk raamwerk in het betreffende deelgebied.

ANKERPUNTEN VAN HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De omgeving van Station Nijmegen Goffert wordt begrensd door de Novio Tech Campus aan de zuidwestzijde en omringd door (auto) infrastructuur aan de noord- en oostkant. Hierdoor is het een wat geïsoleerd en monofunctioneel gebied dat gedomineerd wordt door infrastructuur.
Door de Graafseweg te verleggen en de westelijke poot van de Neerbosscheweg samen te voegen met de oostelijke poot ontstaan compacte verkeersaders zonder in te boeten aan de huidige wegcapaciteit. We creëren hiermee ruimte rondom het station. Deze ruimte biedt kansen voor de versterking van de Novio Tech Campus door het toevoegen van een werkprogramma voor bedrijven gerelateerd aan de bedrijvigheid op de Novio Tech Campus en betaalbare woningbouw. Het station ligt dan niet meer aan de rand maar is onderdeel van de campus. Waar nu het westelijk deel van de Neerbosscheweg loopt, zal een levendig stationsplein gemaakt worden, waaraan de bestaande gebouwen van 52Degrees en Ampleon en de nog te bouwen moskee een gezicht krijgen. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte krijgt een sterke (groene) impuls, zo vormt het plein een onderdeel van de poort naar Winkelsteeg en legt het een verbinding naar het Goffertpark.

Aan het kanaal gaat Winkelsteeg een echt gezicht krijgen: een nieuw waterfront met woonfuncties, bedrijvigheid en horeca, met een meer stedelijk karakter. Veel aandacht gaat hierbij uit naar langzaam verkeer; door het verbeteren van fiets- en voetpaden over het kanaal, via de brug van de Nieuwe Dukenburgseweg, en het creëren van goede verbindingen met de langzaamverkeersroutes langs het kanaal. Gebouwen omarmen de opgang naar de brug en vormen een hoogteaccent in het gebied. Hiermee wordt de ervaren lengte van de brug verkort. In plaats van een lange anonieme brug landt men al sneller aan de overzijde met “levendigheid op wegniveau”.

De Nieuwe Dukenburgseweg is en blijft een belangrijke verkeersader door het gebied, die Dukenburg met de binnenstad verbindt. Waar de nadruk nu ligt op doorstroming en snelheid, zal in de toekomst verblijfskwaliteit



Ruimtelijk raamwerk Winkelsteeg

meer voorop staan. Rondom de Nieuwe Dukenburgseweg worden nieuwe gebouwen met een mix aan woon- en werkprogramma ontwikkeld, met voorzieningen in de plint die met name gericht op dienstverlening en services. De Nieuwe Dukenburgseweg verbindt de Stationsomgeving Goffert-NTC met de Kanaalknoop. De Nieuwe Dukenburgseweg is hiermee niet enkel een lange aanloop naar de brug, maar ook een levendige verkeersader met verblijfskwaliteit die Dukenburg en de binnenstad dichter bij elkaar brengt.

Aan het kanaal reserveren we ruimte voor Park Winkelsteeg. De groenstructuur van de Goffert wordt hiermee verbonden. Landgoed Winckelsteegh kan inspiratie bieden voor een eigentijdse invulling van Park Winkelsteeg.

De kaart op de vorige pagina is een vertaling van de verschillende “ingrediënten” die uiteindelijk de ruimtelijk hoofdstructuur vormen. In de hierop volgende paragrafen worden de verschillende onderdelen van de ruimtelijke hoofdstructuur toegelicht

4.3 CULTUURHISTORIE

We willen het cultureel erfgoed in onze stad niet alleen beschermen en in stand houden, maar waar mogelijk ook versterken, ontwikkelen en benutten. De Kansenkaart Erfgoed uit de Omgevingsvisie (Stad in Beeld) geeft de kansen voor erfgoed bij ruimtelijke ontwikkelingen weer. Daarnaast heeft nader onderzoek naar de geschiedenis en ontwikkeling van Winkelsteeg tot 'het verhaal van Winkelsteeg' geleid.

Winkelsteeg heeft een bijzonder verhaal dat het waard is om te vertellen en voor toekomstige generaties beleefbaar te maken. Het aanwezige erfgoed geeft karakter aan de deelgebieden en verbindt het gebied met haar omgeving. In de hoofdstructuur van Winkelsteeg grijpen we ook terug op de historische lagen van het gebied. De cultuurhistorische objecten en structuren kunnen op een logische wijze een herkenbaar onderdeel worden van de leefomgeving van het gebied en verbinden verleden, heden en toekomst met elkaar. We gebruiken het verleden met drie thema's die bepalend zijn voor het karakter van Winkelsteeg en bovendien het verleden, heden en de toekomst met elkaar verbinden:

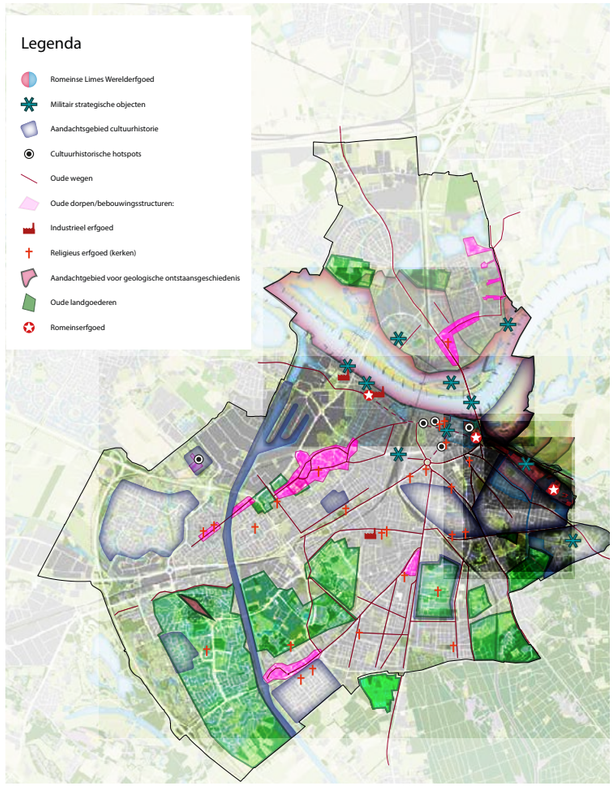
- Ligging in buitengebied nabij de historische kern Nijmegen
- Landgoederen
- Industrialisatie

LIGGING IN BUITENGEBIED NABIJ HISTORISCHE KERN

Binnen Winkelsteeg bestond er van oudsher tot de jaren dertig van de 20e eeuw een sterke verbinding tussen de verschillende deelgebieden van het plangebied én haar omgeving.

Kansen voor dit thema:

- Het beleefbaar maken van de verhalen van Winkelsteeg door inzet van de aanwezige historische objecten en structuren.
- Het vertalen van de archeologische waarden in het gebied door middel van erfgoedbeleving biedt kansen om plekken in het gebied een uniek karakter te geven (bijvoorbeeld in en rond archeologisch depot).



Cultureel erfgoed (Stad in beeld; Ontwerp-Omgevingsvisie 2020-2040)

LANDGOEDEREN

Kenmerkend en inspirerend zijn:

- Villa Winkelsteeg als vrijstaand object en hoofdhuis op het landgoed.
- Karakteristiek van historisch bebouwingsprincipe op het landgoed: solitaire objecten in het groen, die een functionele relatie hadden.
- Bosgebied landgoed en vrijliggende bebouwing.
- Winkelsteegseweg als grens tussen de parkachtige aanleg rondom het buitenhuis (lust component) en de landerijen/ bossen (economische component) van het landgoed.

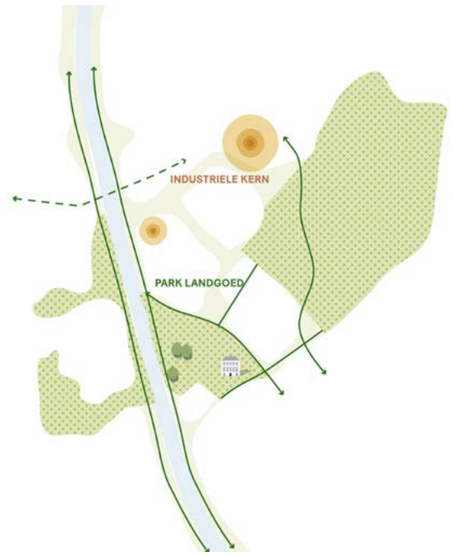
Kansen voor dit thema:

- Verbinden van de (versnipperde) historische groenstructuren van de voormalige landgoederen Dukenburg, De Hulsen, Winkelsteeg, het Jonkerbos en het Goffertpark (zie kaart cultuurhistorische elementen).
- Voormalige verbindingsweg Grave-Nijmegen zichtbaar maken aan beide zijden van het kanaal door middel van een erfgoedbeleving om de zichtlijn en relatie tussen Dukenburg en Winkelsteeg te versterken.
- Mogelijkheden inpassing voormalige waterpartij in een nieuwe parkachtige omgeving onderzoeken.
- Zuidelijke grens van landgoed Winkelsteeg accentueren door zichtlijn en langzaam verkeersroute die Jonkerbos weer verbindt met het landgoed

INDUSTRIALISATIE

Kansen voor dit thema:

- Innovatief industrieel karakter van de bedrijven in dit gebied doorzetten (zoals bijvoorbeeld NTC).
- Onderzoeken of er kansen bestaan om de historische gelaagdheid van industriële bebouwing in het gebied borgen door mogelijk hergebruik van industriële gebouwen om zo het industriële verleden van dit gebied meer zichtbaar te maken bij herontwikkeling
- Aandacht voor industrieel karakter nieuwbouw in beeldkwaliteitsplan.



Cultuurhistorische elementen

4.4 KLIMAATADAPTATIE

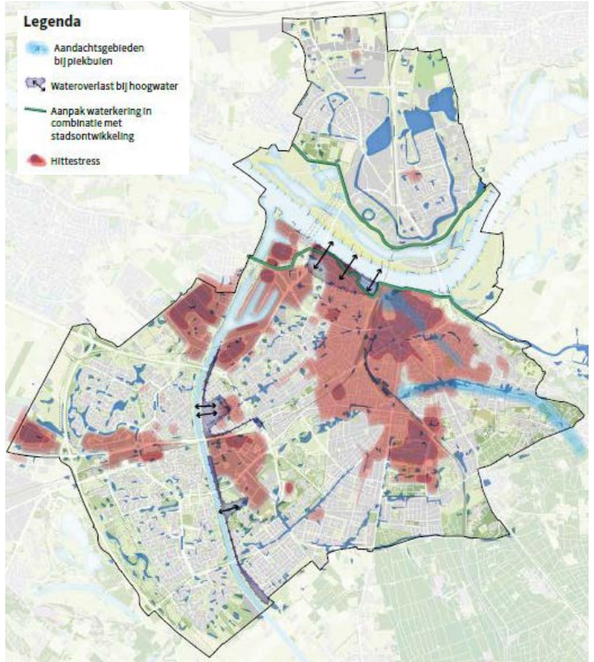
We willen dat het gebied zoveel mogelijk klimaatbestendig is en dus de negatieven effecten van klimaatverandering (wateroverlast, droogte en hittestress) zo goed mogelijk kan opvangen. Daarvoor is het nodig dat er een robuuste groen-blauwe structuur wordt aangelegd, waarin zowel het regenwater kan worden geborgen als waar voldoende schaduw te vinden is om te kunnen ontmoeten, spelen en bewegen. Gebouwen worden worden zoveel als mogelijk klimaatbestendig en natuurinclusief gebouwd. Er moeten in de gebouwen voldoende mogelijkheden zijn voor ventilatie en op en aan de gebouwen moeten er mogelijkheden zijn voor groenvoorzieningen (bijvoorbeeld in de vorm van groene daken of gevels).

Het belang van klimaatadaptieve maatregelen wordt meer en meer zichtbaar. Het klimaat verandert. Het wordt steeds heter, droger en piekbuien nemen in intensiteit en frequentie toe. Klimaatadaptieve maatregelen zorgen dat deze veranderende omstandigheden opgevangen kunnen worden.

De regio is gevoelig tot zeer gevoelig voor hitte, droogte en wateroverlast. De regio's Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal hebben daarom met de Provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland en met regionale stakeholders de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) opgesteld. In de RAS zijn actiethema's benoemd om de uitdagingen aan te pakken. Binnen deze thema's zijn verschillende maatregelen vastgelegd die ruimtelijke consequenties hebben en uitgewerkt dienen te worden in de vervolgfase:

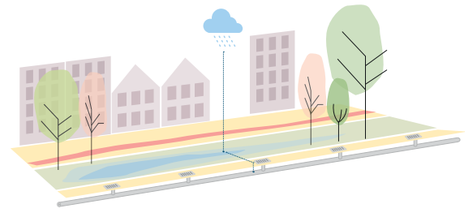
- Klimaatproof openbare ruimte en gemeentelijk groenbeleid
- Waterbuffering in de stad
- Regionale rioolsystemen zijn afgestemd
- Klimaatproof afspraken in de bouw
- Groenblauwe schoolpleinen en speelterreinen

Binnen Winkelsteeg minimaliseren we de negatieve effecten van klimaatverandering door bestaande groene structuren te verbinden en uit te breiden. We passen zo min mogelijk verharding toe. Bij wegen en bebouwing wordt waar mogelijk gekozen voor materiaal en kleurgebruik die de omgeving zo min mogelijk verwarmen. Bij de bebouwing wordt rekening gehouden met o.a. oriëntatie en luchtstroming



Klimaatadaptatie, Omgevingsvisie

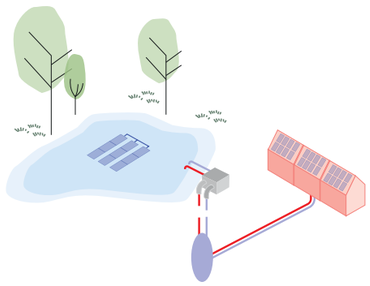
om hittestress in de woning en omgeving te beperken. Zodat de bestaande hittestress in het gebied vermindert. We creëren koele schaduwrijke plekken door robuuste groenstructuren en in de woongebieden creëren we voldoende mate van schaduw op loop- en fietsroutes. De groene structuren worden tevens ingezet voor het vasthouden van en infiltreren van hevige piekbuien en hebben daarbij tevens een functie voor sport, spel en ontspanning. Groene daken en wadi's vangen regenwater zo veel mogelijk lokaal op ten behoeve van beperking van de droogte en vermindering van hittestress. Tevens zal de groenstructuur een impuls geven voor biodiversiteit in de stad.
De maatregelen om tot een klimaatbestendig raamwerk te komen zijn in de hoofdstukken van de groen- en waterstructuur verder toegelicht.



Wadi's en een robuste riolering om extreme neerslag goed te kunnen bergen en afvoeren, zodat de kans op water in de woning zo klein mogelijk is.



De openbare ruimte wordt dáár waar mogelijk ontsteend en voorzien van groen.



Neem klimaatadaptatiedoelen mee in de energietransitie en vice versa

4.5 GROENSTRUCTUUR

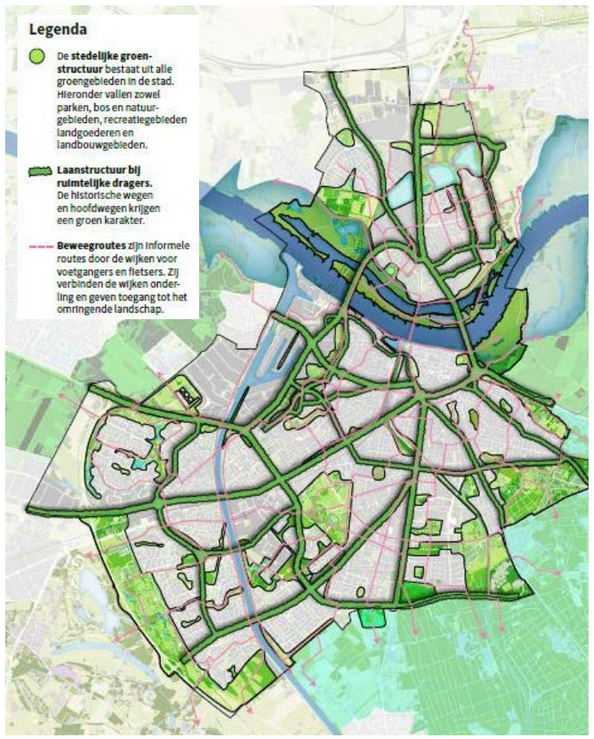
We willen een robuuste groene dooradering in het gebied met onder andere een verbinding tussen het Goffertpark en Park Winkelsteeg en een groene zone langs het kanaal. Wel willen het bestaande groen zo veel als mogelijk behouden. Binnen Winkelsteeg bedient de robuuste groenstructuur de klimaatadaptatie op hittestress en waterinfiltratie, bevordert het de biodiversiteit en is het een aangenaam verblijfsgebied voor de bewoners, werknemers en bezoekers binnen Winkelsteeg voor recreatie en ontspanning. We passen in dit gebied tevens natuurinclusief bouwen toe. Hierdoor wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd.

In en rondom de stad liggen veel groengebieden met een hoge natuurwaarde. Deze publieke en private groengebieden met een hoge biodiversiteit worden in Nijmegen ‘natuurparels’ genoemd. Om te voorkomen dat de kwaliteit van deze natuurparels achteruitgaat, is het de opgave ze onderling en met de grotere natuurgebieden buiten de stad te verbinden. Deze ecologische verbindingen lopen door publieke ruimten, private tuinen en door de lucht. Deels zijn deze natuurparels beschermd (Gelders Natuurnetwerk, gemeentelijke monumenten), deels worden ze gekoesterd en onderhouden door bewoners.

In de stad wordt een aantal groene corridors versterkt. Het gaat hierbij onder andere om de zone langs het Maas-Waalkanaal, de spoorzone en de landschapszone in de Waalsprong. Zij zorgen voor een oost-west verbinding tussen droge en natte natuur en voor een noord-zuid verbinding tussen de rivieren. Het gaat ook om het uitbreiden van het areaal groen om zo de samenhang tussen losse groengebieden te vergroten en daarmee ook biodiversiteit in de stad.

GROEN IN WINKELSTEEG

In Winkelsteeg reserveren we ruimte voor een groene-blauwe structuur die op verschillende schalen verbindingen legt. Op de schaal van de stad is de connectie met het Goffertpark van belang. Zoals in de ambitie voor Kanaalzone-Zuid omschreven vormt het kanaal een groene ruggengraat waaraan verschillende wijken gesitueerd zijn. Aan de westzijde in Dukenburg is deze zone verbonden met stadspark Staddijk via groene aders in de tussengelegen woonwijken. Aan de oostzijde wordt met het Goffertpark een verbinding gecreëerd door middel van de nieuwe groenstructuur in Winkelsteeg.



Groene, gezonde stad, Omgevingsvisie



Binnen Winkelsteeg willen we het bestaande groen zoveel als mogelijk gebruiken en op plekken ook gebruiken om nieuwe ontwikkelingen te structureren. Deze worden inzichtelijk gemaakt en zo veel als mogelijk onderdeel van de toekomstige ontwikkeling. Zo worden de bomenlanen langs het kanaal, de noordrand van Hatert onderdeel van de groenstructuur van Winkelsteeg. Plekken die nu erg stenig zijn worden in de plannen meer vergroend om zo aan te sluiten bij de wateropgave, ecologie, koelte in de stad en het creëren van prettige verblijfsruimte.

GROEN CASCO

De groenstructuur wordt een belangrijke drager voor het gebied – voor de identiteit en het gebruik – waarbinnen meerdere functies kunnen samenkomen, van looproutes en sport- en speelaanleidingen tot waterretentie. Er wordt nader onderzocht welke combinaties mogelijk zijn en wat dit vraagt van de maatvoering en specifieke invulling van de groenstructuur.

Park Winkelsteeg aan het kanaal vormt binnen de toekomstige groenstructuur een groene ruimte van formaat. In het gebied zijn resten van de landgoederen Winkelsteeg en de Hulsen gelegen, die hiermee deel gaan uitmaken van een publiek park voor Winkelsteeg en omliggende wijken. De profielen van de Nieuwe Dukenburgseweg en de Sint Teunismolenweg krijgen zo mogelijk een meer (stads)groen karakter.

De groenstructuur laat ook ruimte voor water, aangezien er een grote bergingsbehoefte aanwezig is in het gebied. Het natuurlijke systeem in Winkelsteeg wordt robuuster: denk aan meer groen, meer ruimte voor water en regenwater-infiltratiesystemen in de bodem, zodat de grondwatervoorraad op peil blijft.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Er wordt gekeken naar ruimte voor natuur in de groenstructuur (bijvoorbeeld door planten te gebruiken die als voedselbron en schuil- en verblijfplaats voor dieren dienen) en in bebouwing (bijvoorbeeld door schuil- en nestelgelegenheden in het gebouw te integreren). Hierdoor wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd.

REFERENTIE GROENBLAUW VERBINDINGEN







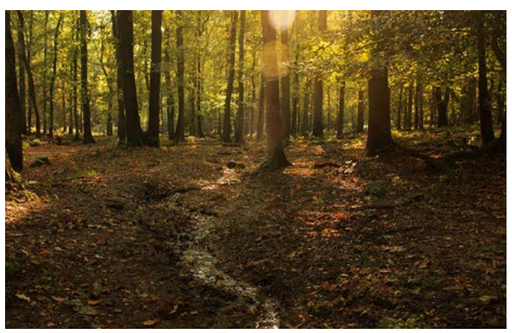


Wadi en vijver voor waterberging en infiltratie





Recreatie

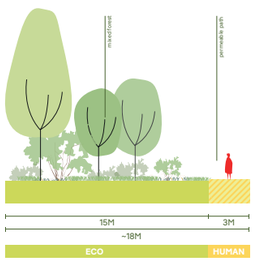


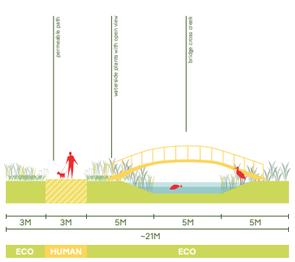


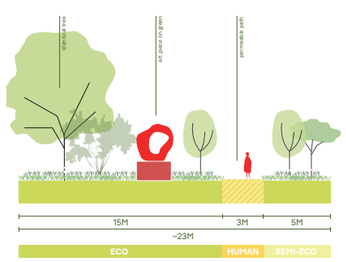
Behouden bos rondom Pluryn en landgoed Winkelsteeg

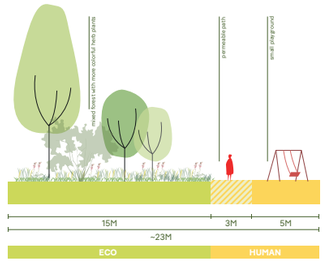
PRINCIPE PROFIELEN GROENE CASCO

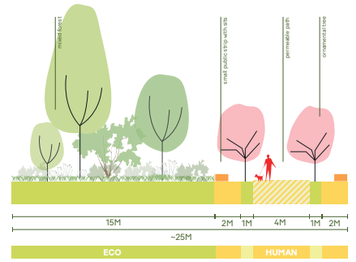
Profielen S (15-25m)



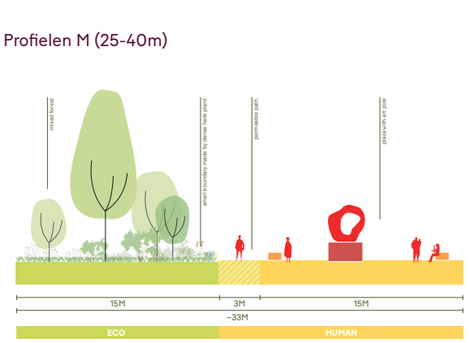


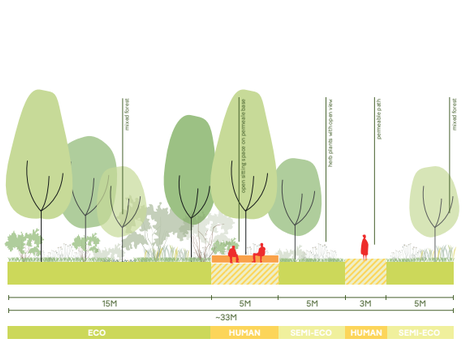


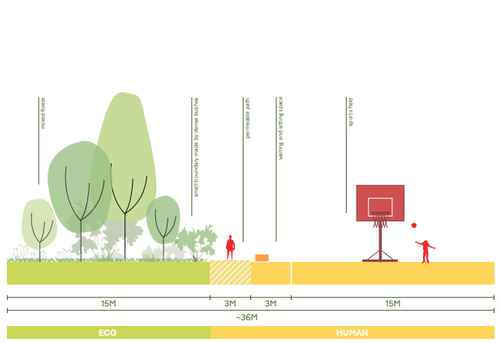


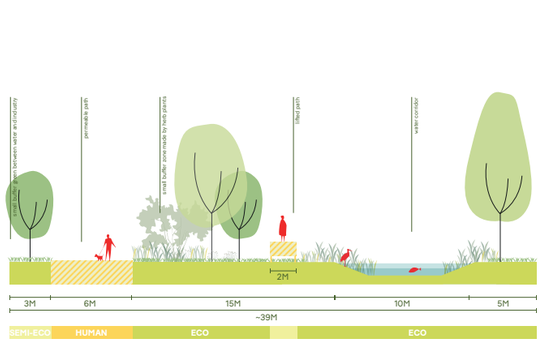


Profielen M (25-40m)

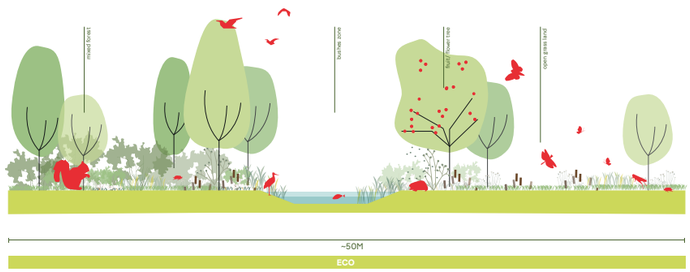


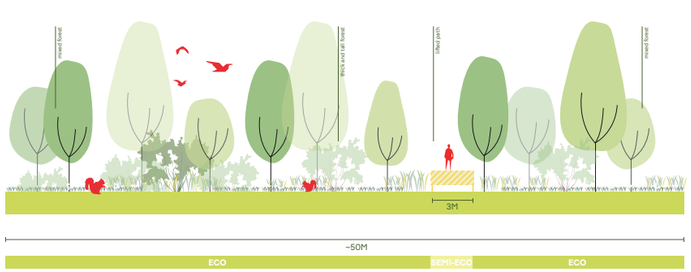


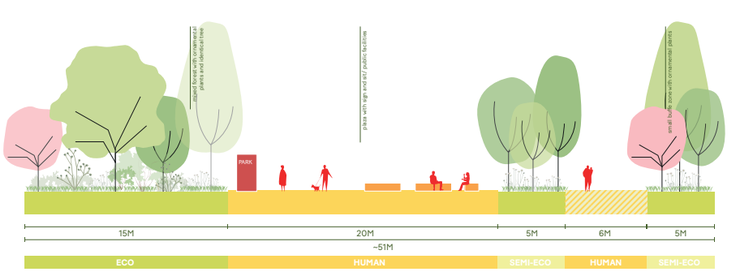




Profielen L (>40m)







4.6 GEZOND EN IN BEWEGING

We stimuleren het welbevinden, een gezonde leefstijl en leefomgeving van de bewoners, werknemers en andere gebruikers van Winkelsteeg. Dit doen we door het realiseren van een aantrekkelijke en groene buitenruimte in Winkelsteeg, die uitnodigt om te sporten, bewegen, ontmoeten en te spelen. We zorgen ervoor dat de omgeving actief bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten) stimuleert en faciliteert. We gaan uit van het STOP-principe: eerst oog hebben voor Stappers en Trappers, dan voor Openbaar Vervoer en pas dan voor de Personenauto. We creëren op stedelijk niveau en wijkniveau een netwerk van aantrekkelijke beweegroutes, die wijken en publieke plekken met elkaar verbindt. Zoals voorzieningen, wijkgebouwen, sport- en speelplekken.

Gezonde verstedelijking is een belangrijk uitgangspunt in onze plannen. Hierbij gaan we uit van het principe: een gezonde wijk is een wijk met gezonde werknemers, bewoners en andere gebruikers. Dit betekent dat de wijk een werk- en leefomgeving biedt die uitnodigt tot een gezonde levensstijl. Voor dit laatste is het onder andere van belang dat er prettige en veilige langzaamverkeersroutes door de wijk lopen, die belangrijke bestemmingen (zoals basisschool of sportvoorzieningen) met elkaar verbinden, en dat er goede – laagdrempelige – speel- en sportvoorzieningen aanwezig zijn.

Het sport- en beweegprogramma is gekoppeld aan de groenblauwe structuren die door het gehele gebied lopen. Deze groenblauwe structuren worden ook benut voor klimaatadaptatie doeleinden. Denk hierbij aan het bieden van verkoeling en daarmee terugdringen van huidige hittestress in Winkelsteeg en het voorkomen van nieuwe hittestress. Ook dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

De volgende ruimtelijk-programmatische ingrediënten zijn nu opgenomen in het gebiedsconcept:

- Sporten, spelen en bewegen op loopafstand: om de voorzieningen laagdrempelig te maken bevindt zich overal in het gebied op 5 tot 10 minuten loopafstand een sport- en/of speelvoorziening met ruimte voor ontmoeting voor de bewoners en andere gebruikers van alle leeftijden. De exacte invulling hiervan varieert door het gebied.

- Beweegroute: door het gebied loopt een beweegroute van 5 kilometer lengte, als veilige en prettige langzaamverkeersroute waarlangs sport-, beweeg- en spelaanleidingen te vinden zijn. Deze kan in zijn geheel een goed looprondje of lunchwandeling vormen, maar ook een stukje van de route naar je bestemming in het gebied. Het rondje kan tevens gebruikt worden om andere routes te verbinden, bijvoorbeeld vanuit Hatert en Neerbosch, over de brug met Dukenburg en richting het Goffertpark.

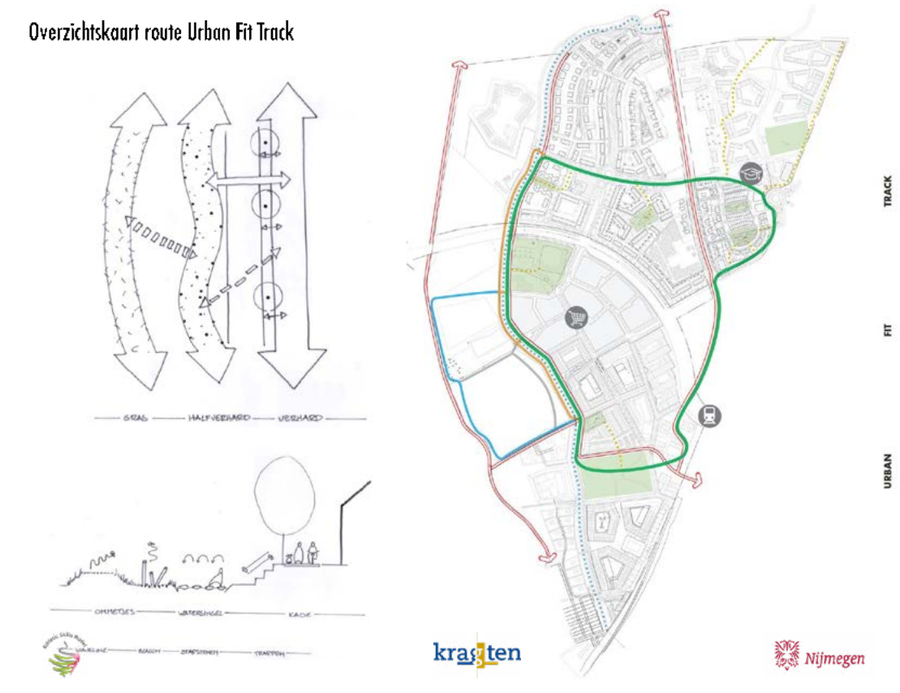
- Compact multifunctionele sportplek: om ruimte te bieden aan de sportfuncties die op wijkniveau functioneren is binnen het gebied gezocht naar een plek voor een compact sportcomplex met multifunctionele (kunstgras)velden voor gebruik door sportverenigingen, onderwijs, buurt en ook de omliggende bedrijven. Naast de velden bestaat het totale sportcomplex uit de benodigde aanvullende faciliteiten/infrastructuur



* Routes en netwerken op de kaart zijn indicatief

zoals een clubhuis, kleedkamers en parkeerplaatsen. Het clubhuis kan mogelijk multifunctioneel in gebruik genomen worden als sportkantine én ontmoetingsplek voor bewoners maar ook werknemers voor een vrijdagmiddagborrel of ander event.

Daarbij zoeken we naar kansen om sportvoorzieningen op daken van andere functies te leggen om zo meervoudig grondgebruik te realiseren. Of meerdere sportfuncties efficiënt te combineren.
We bespreken met de huidige sportverenigingen in Winkelsteeg locaties in Winkelsteeg en verkennen de verschillende opties. Ook is Winkelsteeg één van de zoekgebieden voor een nieuw zwembad.



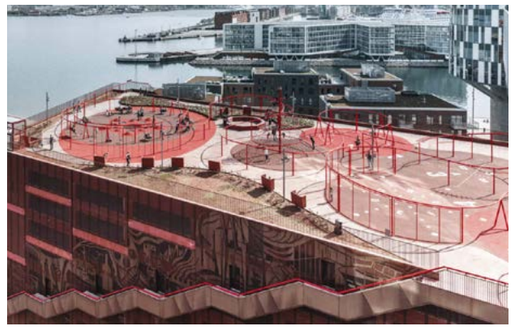
Referentie: Urban fit track, Nijmegen

REFERENTIE GEZOND EN IN BEWEGING



Sportpark





Benutten van daken





Recreatie in de natuur





Beweegroute



4.7 WATER

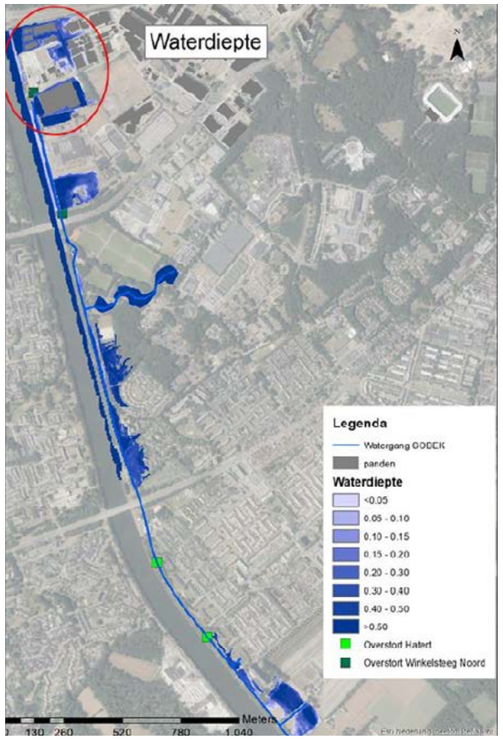
Het watersysteem in Winkelsteeg heeft als doel een klimaat-robuust systeem te zijn dat helpt wateroverlast en verdroging te voorkomen. De drie belangrijkste pijlers hierbij zijn het (uitbreiden van) oppervlaktewater en/ of wadi's, het verminderen van verharding en het vasthouden van water zo dicht als mogelijk bij de bron. Het watersysteem bestaat uit een netwerk dat is ontworpen vanaf de bron tot de aansluiting op het watersysteem buiten Winkelsteeg en steeds ruimte biedt aan water zonder dat er overlast ontstaat. Met de ruimtevraag voor dit systeem ontstaat de kans om gebruik te maken van de synergie met de groenstructuur, spelen en bewegen, biodiversiteit en ontmoeten.

Door in Winkelsteeg in te zetten op een robuust watersysteem kan worden ingespeeld op een aantal samenhangende opgaven op het gebied van waterkwaliteit, waterberging en op plaatsen verdroging. Dit robuuste watersysteem draagt niet alleen bij aan de opgaven van vandaag, maar biedt ook ruimte om de klimaatopgaven van de toekomst op te vangen.

Om deze opgaven het hoofd te bieden hanteren we drie principes voor de ontwikkeling van Winkelsteeg:

1. We willen water zoveel mogelijk vasthouden en de afvoer vertragen. Dat betekent bijvoorbeeld waterberging op en aan nieuwe én daar waar het kan bestaande gebouwen en externe waterretentie zoveel mogelijk infiltreren op eigen perceel. We kijken naar ruimte voor infiltratie en het vasthouden van neerslag tijdens (piek) buien in de openbare ruimte. Zolang de functie gewaarborgd blijft kan er tijdens deze piekbuien best ergens tijdelijk water op een deel van de straat staan.
2. Nieuwe ontwikkelingen hebben zo min mogelijk verhard oppervlakte zodat de druk op het watersysteem wordt verminderd.
3. We maken de wateropgave zichtbaar en beleefbaar door de introductie van wadi's in de groen-blauwe verbindingen, bovengrondse afvoer van regenwater richting wadi's in straatprofielen en door oppervlaktewater in te zetten als retentie of infiltratiebekkens in de lagergelegen delen.

De plekken waar wel oppervlaktewater blijft staan zoals de vijvers proberen we zoveel mogelijk 'in beweging' te krijgen om zo de waterkwaliteit te verbeteren. Dat doen we door watergangen aan elkaar te koppelen wanneer mogelijk en bestaande koppelingen te verbeteren. Hiermee wordt het watersysteem nog robuuster. Flauwe, natuurvriendelijke oevers in combinatie met een gedifferentieerd bodemprofiel zorgt voor een ecologische meerwaarde.

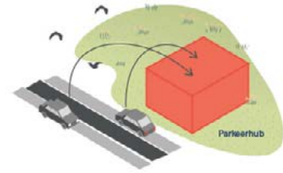


Overstroming van het maaiveld met in verschillende kleuren blauw de waterdiepte aangegeven
Afbeelding uit
Rapport NBW opgave Winkelsteeg, Hatert, en Malden

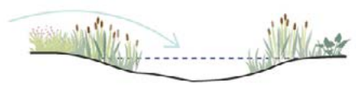
<u>Hoofdwatersysteem</u>
Op de grotere schaal van het watersysteem is de belangrijkste ingreep de introductie van nieuwe watergangen of wadi's die centraal door het plan lopen. Gekoppeld aan de robuuste groenstructuur in het nieuwe Winkelsteeg vormen deze verbindingen belangrijke nieuwe structuren in het watersysteem. Door verbindingen te maken tussen de verschillende onderdelen van het watersysteem in Winkelsteeg (en het eventueel verruimen van bepaalde watergangen) ontstaat de basis voor een robuust watersysteem. De groen-blauwe verbindingen zijn tevens belangrijke profielen voor de fiets- en looproutes door het gebied. Juist bij dit schaalniveau liggen kansen voor synergie tussen verschillende thema's.

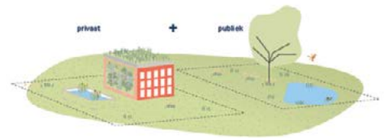
De bestaande vijvers in Winkelsteeg kennen problemen met betrekking tot de waterkwaliteit. Dit stilstaande water willen we beter aansluiten op de overige waterstructuur,


Stilstaand water uitbreiden met een waterstructuur, waardoor doorstroming ontstaat en de kwaliteit beter zal zijn



Parkeerplaatsen op maaiveld worden tot een minimum beperkt of in collectieve parkeerhubs geconcentreerd


Wateropgave zichtbaar door de introducties van wadi's in groen-blauwe corridors



Ontwikkelaars worden gestimuleerd om private en publieke buitenruimte groen in te richten zodat water kan worden vastgehouden


Water zoveel mogelijk vasthouden en de afvoer vertragen waar het valt

waardoor doorstroming ontstaat en hiermee de waterkwaliteit verbetert. Dat kunnen we doen door de wadi's en van hoger gelegen delen te koppelen aan de vijvers. Hierdoor lijkt het mogelijk om voldoende watertoevoer in de vijvers te krijgen. De uitbreiding van het oppervlaktewater en de verbetering van de waterkwaliteit zorgt naar verwachting ook voor meer mogelijkheden voor waterbeleving en recreatie. De landschappelijke kwaliteiten van het water worden benut en geïntegreerd in het Park Winkelsteeg en het naastgelegen bos. De verbeterde natuurlijke oevers hebben de potentie de ecologische waarden in het gebied te versterken.

VERVOLG

Ten aanzien van de wateropgave is in dit hoofdstuk op hoofdlijnen de visie weergegeven. Een aantal zaken zal nog moeten worden uitgezocht voor verdere planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om het verder kwantificeren en uitwerken van de wateropgave en de dimensionering van de voorgestelde oplossingsrichtingen. Vooral gezien de complexiteit van het samenspel van kleine en grote ingrepen is het belangrijk de opgave integraal aan te pakken. Een belangrijk aandachtspunt voor het vervolg is ook het ontwerp, uitvoering en het beheer van wadi's in het gebied. Het benutten van de synergie met de groenstructuur, speel- en beweegmogelijkheden, biodiversiteit en ontmoeten is van groot belang voor een succesvol en robuust watersysteem.

REFERENTIES KANAALDIJK EN WATERGANG





Oversteekbaarheid en groene oevers





Plekken voor ontspanning en recreatie

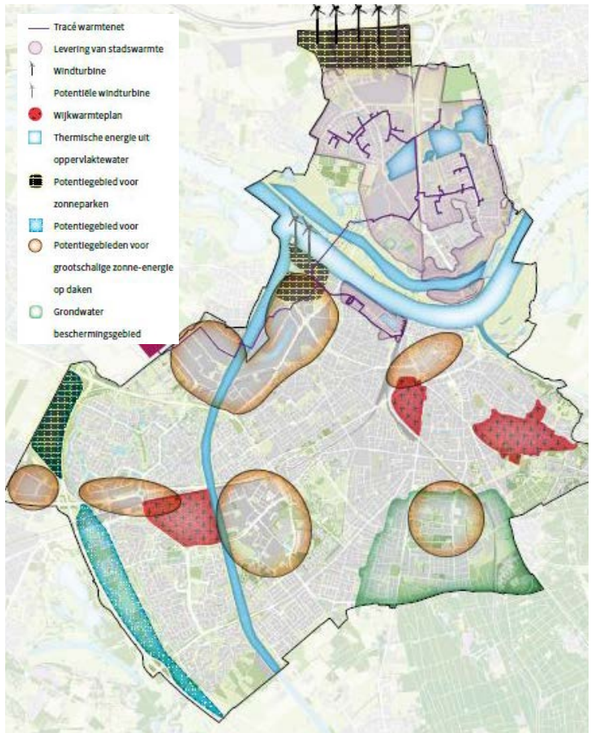
4.8 CIRCULARITEIT EN ENERGIE

Voor de ontwikkeling van de Winkelsteeg wordt de Omgevingsvisie gevolgd waarbij Nijmegen de ambitie heeft om in 2050 een volledig circulaire stad te zijn waarin geen grondstoffen verloren gaan. Op het gebied van energie volgen we de Trias energetica dat aansluit op de energietransitie waar Nijmegen als stad voor staat. Concrete doelstelling hierop dienen nader gedefinieerd te worden hierop, zowel voor het nieuw te realiseren programma alsmede de mobiliteit binnen Winkelsteeg.

In de Omgevingsvisie staat omschreven dat Nijmegen de ambitie heeft om in 2050 een volledig circulaire stad te zijn waarin geen grondstoffen verloren gaan. Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen; gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Met circulaire verstedelijking wordt naast circulariteit (sluiten van kringlopen) op zichzelf ook klimaatadaptatie en energietransitie bedoeld. Zoals in de Woondeal staat omschreven zullen in nieuwbouwplannen partijen zich inzetten om minimaal 25% circulair te ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. De concrete uitwerking hiervan wordt na de vaststelling van de Ontwikkelvisie opgepakt.

In de energievraag en – voorziening wordt geacteerd volgens de trias energetica. Om dit te bereiken spelen twee belangrijke aspecten een rol. Ten eerste minimaliseren van het energieverbruik. “Alle energie die we besparen hoeven we niet op te wekken.” De toch benodigde energie wordt duurzaam opgewekt in het stedelijk gebied. De grootste potentie ligt op daken van bedrijfspanden, maar ook op daken van woningen liggen mogelijkheden. De resterende benodigde fossiele energie dient zo efficiënt en schoon mogelijk te zijn.

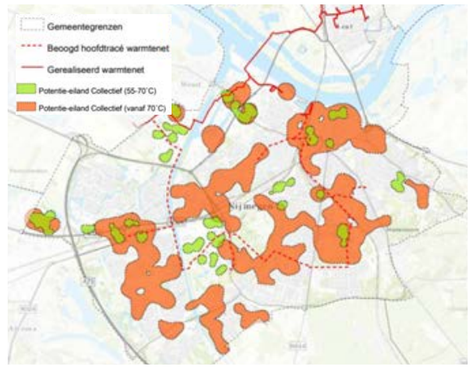
De binnenstedelijke ontwikkeling van Winkelsteeg nabij het station Goffert biedt kansen voor een vermindering van mobiliteitsbewegingen, wat minder verbruik van fossiele brandstoffen betekent. Daarbij bestaan er ook mogelijkheden voor het stimuleren van deelvervoer en elektrisch rijden.



Energieopgave, Omgevingsvisie

Winkelsteeg transformeert naar een werk-woongebied. Er zal naast nieuw werkprogramma ook een aanzienlijk programma aan woningen worden gerealiseerd. Wat betreft de nieuwbouw is de eerste stap bewust omgaan met oriëntatie, open-dicht-verhouding van het bouwvolume en goede isolatie. Daarnaast wordt er onderzocht welk warmtesysteem optimaal bijdraagt aan de duurzaamheidsopgave en de energietransitie.

VERVOLG
De invulling van de ambities voor circulariteit en energie wordt richting de realisatie nog nader uitgewerkt en bepaald. Dit vergt een nadere studie en afstemming met o.a. nutsbedrijven.



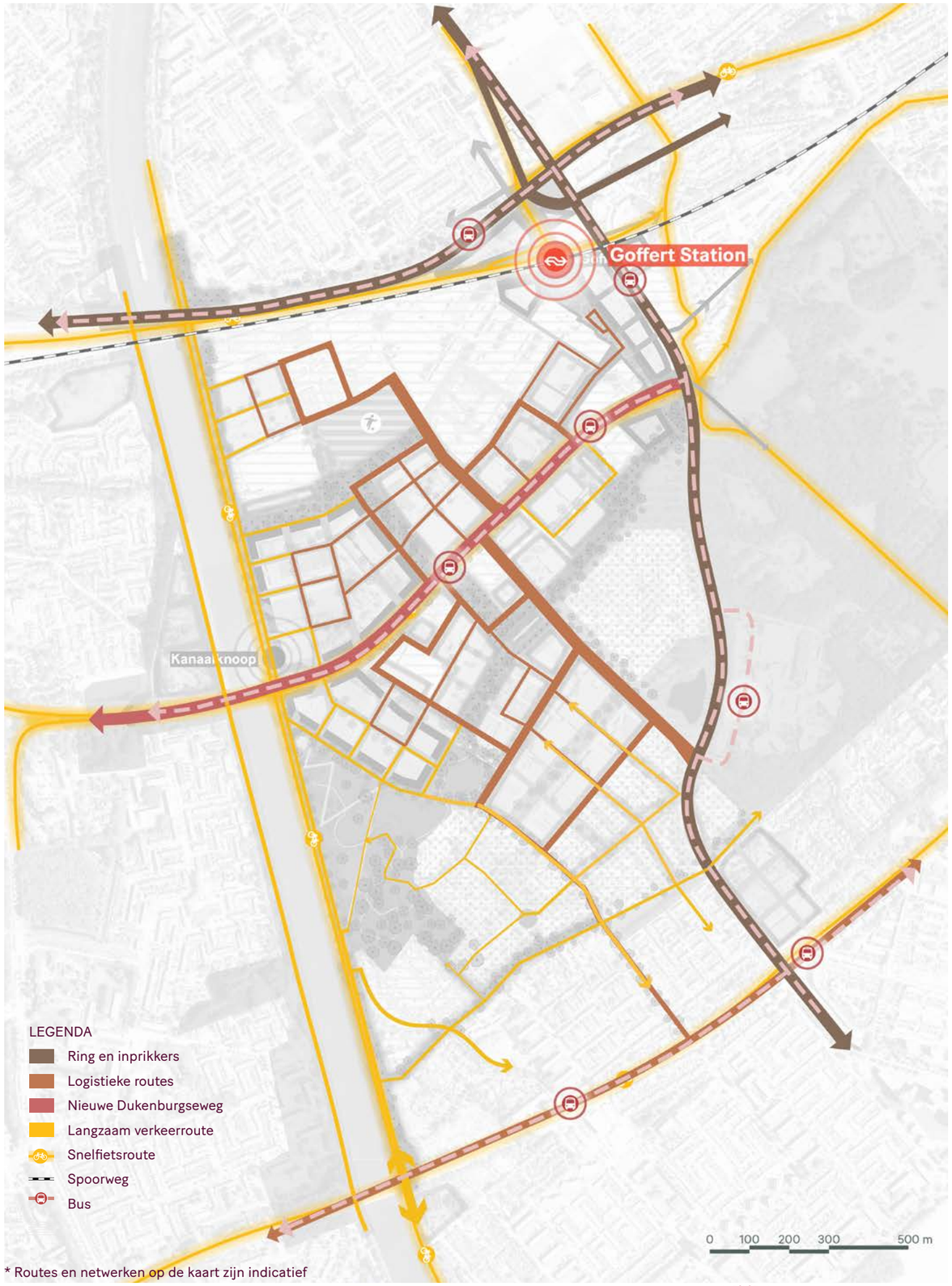
Warmte Transitie Atlas
Kanserijke gebieden voor collectieve verwarming

4.9 MOBILITEIT

De ontwikkeling van Winkelsteeg versterkt het gehele stedelijk netwerk. Hierdoor blijven de hoofdverbindingen als de S100 (Weg door Jonkerbosch/ Neerbosscheweg), de Graafseweg en de Nieuwe Dukenburgseweg essentiële verkeersaders voor gemotoriseerd verkeer. Om de stad in zijn geheel bereikbaar te houden moet de doorstroming op deze wegen gewaarborgd blijven. Bij de ontwikkeling van Winkelsteeg ligt de focus op het stimuleren van actieve, duurzame en ruimte-efficiënte mobiliteit. Dit betekent het stimuleren van de voetganger, de fiets en het gebruik van OV. Het station Nijmegen Goffert speelt hierbij als OV-knooppunt een belangrijke rol, evenals de aansluiting op de buslijnen en de snelfietsroutes. Het aanbod van parkeerplaatsen wordt beperkt om het aantal motorvoertuigbewegingen minder sterk te laten toenemen.

HOOFDONTSLUITING

Bij de transformatie van Winkelsteeg is het van groot belang dat de huidige en toekomstige gebruikers beide beschikken over de juiste infrastructuur. De bedrijven hebben goede logistieke routes nodig en woongebieden willen graag veilige langzaam verkeerroutes naar de dagelijkse voorzieningen met niet te veel autoverkeer. Ook hierbij is het dus van belang een flexibel en robuust raamwerk te hebben voor een soepele ontsluiting en zo weinig als mogelijk overlast tussen werken en wonen.



* Routes en netwerken op de kaart zijn indicatief

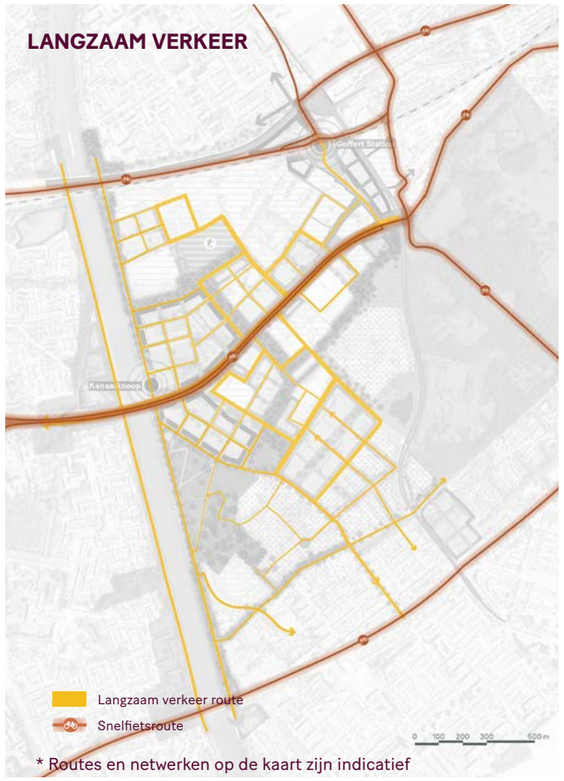
LANGZAAM VERKEER
Goede fiets- en voetgangersverbindingen in Winkelsteeg zijn van groot belang als het gaat om het stimuleren van actieve, duurzame en ruimte-efficiënte mobiliteit. Hierbij speelt ook de aanwezigheid van station Nijmegen Goffert een belangrijke rol. Een goede bereikbaarheid vanuit het gebied zelf van het station is een must. Binnen Winkelsteeg worden een aantal verblijfsgebieden gecreëerd. In deze verblijfsgebieden heeft de voetganger het primaat. Snelheden voor overige verkeersdeelnemers worden beperkt en toegankelijkheid staat centraal. Een netwerk van voetgangersverbindingen zorgt voor korte looproutes naar de aanwezige voorzieningen, groenstructuren en naar de omliggende wijken. De bestaande wegen en historische lanen willen we als basis voor de ontsluitingsstructuur van het gebied gebruiken. Er zullen ook nieuwe verkeerroutes gerealiseerd worden enkel voor langzaam verkeer die de verschillende deelgebieden van Winkelsteeg onderling verbinden.

Door Winkelsteeg lopen diverse snelfietsroutes. Deze routes worden ingepast en het reguliere fietsnetwerk sluit hierop aan. De Nieuwe Dukenburgseweg zal daarin een belangrijke rol spelen, waarbij de kruising met de S100/ Neerbosscheweg een aandachtspunt is in de verdere uitwerking. Om de oversteekbaarheid en bereikbaarheid te verbeteren is een ongelijkvloerse kruising voor fietsers en voetgangers hier van belang. De vorm (brug of tunnel) van deze ongelijkvloerse kruising zal in de volgende fase verder worden onderzocht.

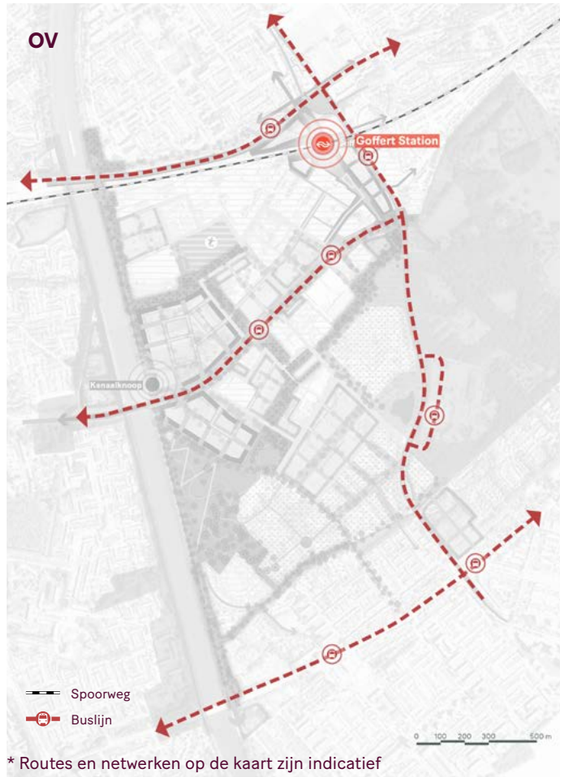
Waar mogelijk proberen we de barrièrewerking van de bestaande infrastructuur op te heffen. Zo willen we de twee bestaande bruggen beter laten aansluiten op het niveau van de kanaaloevers. Ook langs het kanaal wordt de relatie met Neerbosch-Oost versterkt door middel van kwaliteitsimpulsen van deze kanaaloever onder de bruggen.

OV
De stationsomgeving Goffert is een belangrijke toegangspoort voor Winkelsteeg. Hier komen de fiets- , OV- en autoinfrastructuur samen en is de aanwezigheid van station Goffert belangrijk. Station Goffert is ook een belangrijk OV-overstappunt voor voornamelijk gebruikers van de bus maar ook de overstap op de trein. Deze overstapfunctie willen we met de ontwikkeling van Stationsomgeving Goffert-NTC versterken. De huidige OV-structuur in Nijmegen is het uitgangspunt voor buslijnen voor Winkelsteeg. Het lijkt voor het moment het meest logisch om uit te gaan van haltes langs de Graafseweg en S100 bij het station en Nieuwe Dukenburgseweg. Aandachtspunt is hierbij de inrichting van het kruispunt ten noorden van station Goffert en de haltering van de bussen bij het station om de OV-knoop goed te laten functioneren. Ook wordt nog verder bezien hoe de busbereikbaarheid in de werk-woongebieden te realiseren is in overleg met de concessiehouder en ov-bedrijven.

AUTO
De auto gebruikt een robuust netwerk van omliggende wegen (Graafseweg, S100/ Neerbosscheweg, Nieuwe Dukenburgseweg en Hatertseweg) als hoofdontsluiting van Winkelsteeg. De Tarweweg en Gerstweg zijn op deze wegen aangesloten. Voornamelijk de Tarweweg en de Gerstweg zijn van belang voor de afwikkeling van de logistiek van de huidige en toekomstige bedrijven in het gebied. Middels circuits die aangesloten zijn op de Nieuwe Dukenburgseweg worden de zittende en toekomstige bedrijven goed ontsloten en kan de kanaaloever ontzien worden van auto- en vrachtverkeer. Op deze manier is er zo min mogelijk doorgaand verkeer op de plekken waar dit niet gewenst is, maar kan iedereen toch overal goed komen.



* Routes en netwerken op de kaart zijn indicatief



* Routes en netwerken op de kaart zijn indicatief



* Routes en netwerken op de kaart zijn indicatief

AANPASSING S100 / NEERBOSSCHEWEG

De S100 / Neerbosscheweg is één van de belangrijkste wegen voor de ontsluiting van Nijmegen. Daarom worden er geen nieuwe aansluitingen op de ring gemaakt en ook niet aan de capaciteit van de weg getoornd. Tussen beide rijbanen van de Neerbosscheweg ligt nu een groot parkeerveld. Voor langzaamverkeer vormt de huidige situatie een onprettige, onbeschutte zone om over te steken. Dit geldt voor voetgangers en fietsers vanaf de Muntweg, maar ook vanaf Neerbosch-Oost richting Winkelsteeg. Door de rijbanen van de S100 bij elkaar te leggen worden barrières opgeheven, kunnen relaties met de omgeving worden verbeterd en ontstaat er ruimte voor ontwikkeling. Vooralsnog gaan we uit van de variant waarbij de rijbanen van de S100 aan de oostzijde gebundeld worden en de Graafseweg aan de noordzijde gebundeld. Een andere variant waarbij de Graafseweg wordt gebundeld aan de zijde van het spoor en de Neerbosscheweg tussen Bastionhotel en sportvelden, is toegevoegd aan de ruimtelijke studie (zie paragraaf 5.3). Dit kan nog leiden tot een andere keuze.



De bestaande infrastructuur neemt enorm veel ruimte in. Daarmee beknot het de ruimte rondom het station.

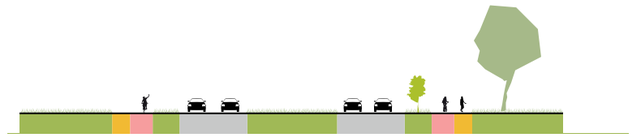


Door de infrastructuur beter in te passen heeft de NTC campus veel groeiruimte en wordt de barriere werking van de infra minder.

AANPASSING NIEUWE DUKENBURGSEWEG

De Nieuwe Dukenburgseweg beschouwen we als een levensader Winkelsteeg en Dukenburg: een levendige verkeersader met verblijfskwaliteit die de deelgebieden met elkaar verbindt en ook belangrijk is voor de ontsluiting van de verschillende deelgebieden in Winkelsteeg. Het is daarbij van belang om de weg zo in te richten dat de (verblijfs)kwaliteit van de Nieuwe Dukenburgseweg kan verbeteren.

Nu:



Wens:



* indicatief straatprofiel: Waar mogelijk willen we zoveel mogelijk groen en laanbeplanting invoegen langs de Nieuwe Dukenburgse weg.





Wibautstraat, Amsterdam

PARKEREN

Op dit moment wordt binnen Winkelsteeg vrijwel overal op maaiveld geparkeerd. De transformatie naar een binnenstedelijk werk-woongebied verlangt gebouwde parkeeroplossingen. Winkelsteeg zal een gebied worden met stedelijke dichtheden. Om het gebied leefbaar, betaalbaar en dus realiseerbaar te maken zal het autogebruik zoveel mogelijk beperkt worden en het gebruik van de fiets, OV of ander langzaam verkeer gestimuleerd. Winkelsteeg zal aangesloten worden op belangrijke langzaamverkeerstructuren van Nijmegen (snelfiets en reguliere fietsroutes). Binnen Winkelsteeg zal langzaamverkeer op een aantrekkelijke wijze worden ingepast, bijvoorbeeld in combinatie met de hoofdgroenstructuur. Winkelsteeg sluit hiermee aan op de huidige mobiliteitstransitie. Deze transitie naar gezondere vormen van vervoer zoals meer (bak)fietsen betekent ook dat Winkelsteeg zal voorzien in voldoende voorzieningen voor fietsparkeren voor bewoners en werknemers.

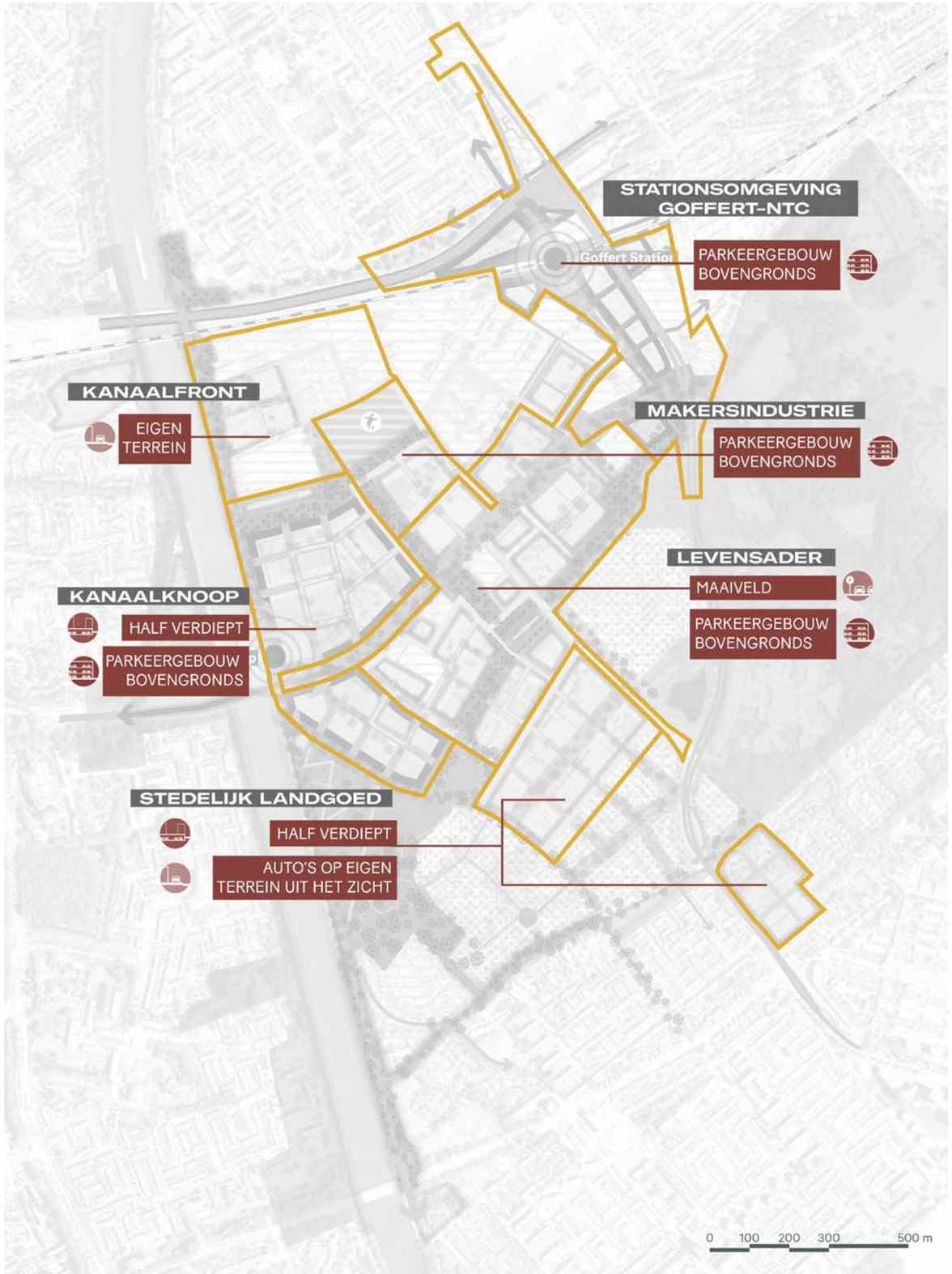
Winkelsteeg zal in de toekomst bestaan uit diverse deelgebieden, ieder met een eigen identiteit. Voor ieder type werk-woonmilieu is verkend wat de beste parkeeroplossing voor primaire gebruikers en bezoekers is. Winkelsteeg zal een breed scala aan parkeeroplossingen aanbieden; bovengrondse parkeergebouwen, half-verdiepte garages, (gebouwde) parkeeroplossingen op eigen terrein als drive-in woningen en deels maaiveld parkeren (voornamelijk bezoekers). Op termijn zal er in geheel Winkelsteeg sprake zijn van betaald parkeren. Dit zal te zijner tijd ook betekenen dat de schil hier om heen te maken krijgt met gereguleerd parkeren (voor afstanden zie: Parkeren in Nijmegen 2020-2030).

Door slim dubbelgebruik tussen de woon- en werkfuncties te organiseren wordt het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden zoveel mogelijk beperkt. Tegelijkertijd zetten we ons in om de parkeergelegenheden binnen een acceptabele loopafstand van de entree tot woningen, bedrijven en andere instellingen te realiseren. Daarbij ontwikkelen deelconcepten zich meer en meer (MaaS) en zal er verder onderzocht worden in welke vorm een mobiliteitshub inpasbaar is in Winkelsteeg. Onder een mobiliteitshub verstaan we een gebouwde voorziening waar meerdere vormen van (wel of niet elektrische) mobiliteit gecombineerd worden met deelmobiliteit, werknemers-, bewoners- en/of bezoekersparkeren. Deze mobiliteitshub staat ten dienste van het mobiliteitssysteem van de wijk door een geclusterd aanbod van schoner en efficiënter vervoer. Een mobiliteitshub biedt een aantal voordelen. Door de mobiliteitsvraag voor een gebied geclusterd op te lossen, zal ook het gebruik van deelmobiliteit aantrekkelijker worden voor bewoners, werknemers en bezoekers. Een hoger gebruik van deelmobiliteit biedt ook een grote ruimtewinst in benodigd aantal parkeervoorzieningen. Dit maakt het mogelijk om minder parkeren te faciliteren. De Hub heeft de potentie om koppelingen te maken met nieuwe en bestaande voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan pakketdiensten, energievoorziening of fietswerkplaatsen, commercieel programma als flexibele werkplekken, maar ook een sociaal programma als een huiskamer voor de buurt.

De positie van de parkeergebouwen/-hubs worden in relatie tot dit netwerk en de te ontwikkelen bouwvelden in een volgend stadium uitgewerkt.



Mobiliteitshub in woonomgeving (PosadMaxwan, Strandeiland Amsterdam)



4.10 WERKPROFIEL

Winkelsteeg is door de jaren heen getransformeerd van een bedrijventerrein aan de rand van de stad naar een bedrijventerrein dat centraal in de stad is gelegen. Op het terrein hebben zich al veel bedrijven gevestigd die profiteren van deze centrale ligging en de kwaliteiten van het gebied, zoals bijvoorbeeld de Novio Tech Campus. Om de potentie van Winkelsteeg optimaal te benutten, bouwen we voort op deze kwaliteiten. Dit gebeurt enerzijds door een focus op de marktsegmenten kleinschalige Stadsdistributie, Light Industry en Consumentverzorgende dienstverlening. Anderzijds door de unieke uitgangspositie van de ligging van de Novio Tech Campus in Winkelsteeg verder uit te bouwen door ruimte te bieden aan bedrijvigheid in de clusters Health & High Tech. Op die manier kan de bijdrage die Winkelsteeg levert aan de werkgelegenheid in de stad en de omliggende wijken worden vergroot.

In de ruimtelijke vertaling van het werkprogramma voor Winkelsteeg houden we rekening met de bestaande situatie en koersen we op een toekomstbestendig en vitaal bedrijventerrein met een duidelijk economisch profiel.

In de Stationsomgeving Goffert-NTC worden kansen geboden voor economische activiteiten in de context van de Novio Tech Campus. Wie zien mogelijkheden voor een verdere doorontwikkeling van de Novio Tech Campus door ruimte te bieden aan bedrijvigheid in health & high tech (R&D en laboratoria) en hieraan gerelateerde dienstverlening. Rondom het station Goffert voorzien we in voldoende ruimte voor dit type bedrijvigheid in bedrijfsverzamelgebouwen. Ook worden er woningen en andere functies in de stationsomgeving gerealiseerd. Hiermee ontwikkelen we dit gebied tot een levendig en aantrekkelijk werk-woonmilieu met een stedelijke dichtheid.

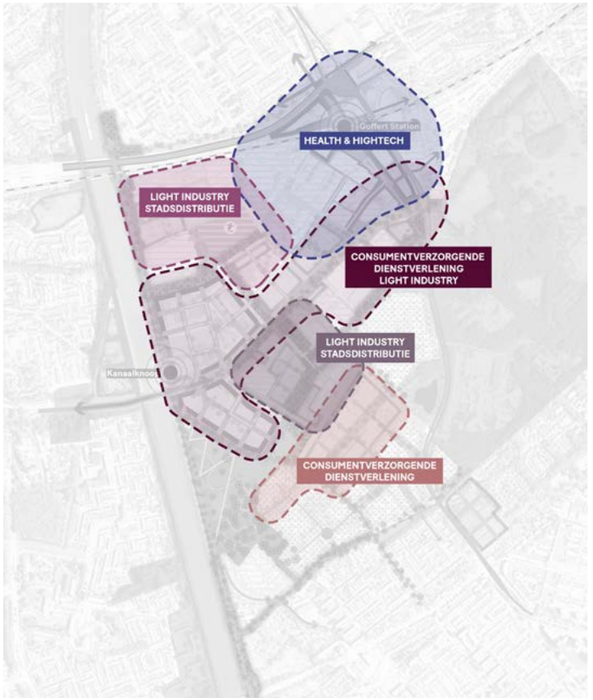
De Nieuwe Dukenburgseweg wordt de levendige, dynamische ‘stadsstraat’ met verblijfskwaliteit. In dit gebied is ruimte voor bedrijvigheid in de marktsegmenten light industry en consumentverzorgende dienstverlening. Veelal in bedrijfsverzamelgebouwen of in de plint gecombineerd met woningbouw. De locatie aansluitend op het terrein van NXP aan de Nieuwe Dukenburgseweg biedt ruimte voor middelgrote productiefaciliteiten voor bedrijvigheid in Health & High Tech.

Ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg ligt de focus op meer op Light Industry en kleinschalige Stadsdistributie.

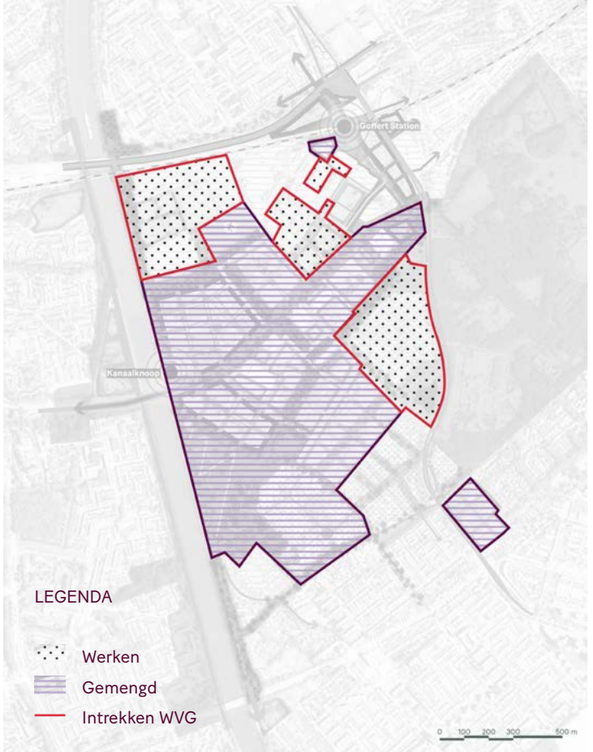
Voor de gebieden rond NXP (hindercontouren) en de Roggeweg (bestaande bedrijvigheid) wordt geen transformatie voorzien naar een combinatie van werken met wonen. Wel zien we mogelijkheden voor intensivering van werken, en combinaties met voorzieningen (bijvoorbeeld sport en bewegen). Voor de gebieden waar niet gemengd zal worden (zie kaart hiernaast) wordt voorgesteld om ook de aanwijzing in het kader van de Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg) door te halen.

Het overige gebied ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg dat hierop aansluit heeft de meest dominante werkfunctie met Light Industry en kleinschalige Stadsdistributie, in principe tot 2500 m^2 bvo met incidenteel een grotere omvang.

Aansluitend op het groene karakter en de bestaande maatschappelijke functies ligt in het meest zuidelijke deel de focus op consumentverzorgende dienstverlening en dan met name de maatschappelijke kant hiervan (bijvoorbeeld gezondheidszorg).



Werkprofiel



Functieveranderingen

4.11 PROGRAMMA

Winkelsteeg zal in de toekomst flink geïntensiveerd worden, met bedrijfsruimten, voorzieningen en woningen. We hebben de ambitie om circa 3000 extra arbeidsplaatsen te realiseren voor een divers palet aan opleidingstypes en gericht op een tweetal sporen, en zien mogelijkheden om in totaal 3900 woningen te realiseren. In de bepaling van de uiteindelijke aantallen speelt de juist balans tussen werken en wonen een belangrijke rol. Tot welke grens is het hier goed wonen en werken? Deze balans is het resultaat van ruimtelijke studies die in de deelgebieden nader toegelicht worden. Keuzes in schaarste zijn daarbij onvermijdelijk.

WERKEN
Uitgangspunt voor het werkprogramma op Winkelsteeg is het verder versterken van de werkfunctie van het bedrijventerrein. We hebben de ambitie om Winkelsteeg een nog grotere bijdrage te laten leveren aan het aantal banen en bedrijven in onze stad. We zien mogelijkheden om met een helder profiel dat aansluit bij de kwaliteiten van Winkelsteeg een werkprogramma te ontwikkelen dat in omvang groter is dan in de bestaande situatie. Onderzoek naar de marktvraag in het Rijk van Nijmegen wijst uit dat in de periode 2020-2030 er een flinke behoefte is aan extra bedrijfsruimte. Voor Winkelsteeg zetten we in op 2 sporen: spoor 1: health & high tech, en spoor 2: kleinschalige stadsdistributie, light industry en consumentverzorgende dienstverlening. We voorzien voor deze sporen een uitbreiding van circa 150.000 m^2 op Winkelsteeg en verwachten ongeveer een gelijke verdeling van de m^2 tussen de 2 sporen. Daarmee denken we circa 3000 extra banen te kunnen realiseren door de extra toevoeging van m^2 en in te zetten op arbeidsintensieve bedrijvigheid. Kijken naar de verdeling van werkgelegenheid over de diverse opleidingsniveau zal ongeveer een kwart praktisch opgeleid zijn, een derde hoger opgeleid en het overige deel midddelbaar opgeleid.

WONEN
De woonopgave voor Nijmegen betreft voldoende en passende huisvesting voor alle doelgroepen in toekomstbestendige, gemengde wijken. Er is een grote marktvraag in Nijmegen, vooral naar appartementen (sociale huur en vrije sector huur en koop), studentenwoningen en grondgebonden woningen (goedkoop en duur). Met betrekking tot wonen in de Winkelsteeg leggen we de focus op één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens, studenten, ouderen en/of mensen met een hulpvraag (aansluitend op de reeds aanwezige voorzieningen). Dit resulteert voornamelijk in de realisatie van appartementen waarvan een substantieel deel in de betaalbare categorie zal zijn. Winkelsteeg is echter geen vanzelfsprekende woonlocatie, omdat wonen op deze plek nu moeilijk voorstelbaar is en omdat menging met bedrijven complex is. Er moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke inpassing en het zo veel mogelijk voorkomen van overlast van o.a. logistiek verkeer. Daarnaast zijn bepaalde gebieden meer kansrijk voor woningen dan andere en is het van belang om voldoende kritische massa van aaneengesloten woonmilieus te maken. De programmamix zal daarom niet op elke plek in Winkelsteeg hetzelfde zijn. Elk woonmilieu heeft hierin zijn eigen nadruk die past bij het karakter van die specifieke plek.

De omgeving van station Goffert is daarbij aantrekkelijk voor onder meer starters en studenten, die profiteren van de nabijheid van openbaar vervoer en de stad alsmede short stay appartementen die aansluiten op de activiteiten van de Novio Tech Campus. In de overige woongebieden wordt huisvesting geboden aan starters en middeninkomens. Het kanaal biedt aanleiding voor het realiseren van aantrekkelijke appartementen (sociale huur en duurder) deels bestemd voor de doorstroming uit de omliggende wijken. Voor het (toekomstige) imago van Winkelsteeg is het van belang om een gezonde mix aan doelgroepen te creëren. Winkelsteeg zal ook nieuwe, meer koopkrachtige doelgroepen aan moeten trekken zoals bijvoorbeeld “empty nesters” en goed betaalde werknemers van kennisinstellingen.

Appartementen in het dure segment zijn risicovoller. Over het algemeen zijn de kopers/huurders hiervan meer kritisch. Daarom is het cruciaal dat voor dit segment een sterke propositie neergezet wordt, op basis van unieke gebiedskwaliteiten van Winkelsteeg. Het kanaal en de groene gebiedsidentiteit bieden kansen hiervoor.

Uit de ruimtelijk programmatische studies naar de deelgebieden komt het beeld naar voren dat in de eindsituatie op Winkelsteeg circa 3900 woningen gerealiseerd kunnen worden, exclusief short stay.

Het sociale programma bestaat uit zowel studentenwoningen als reguliere woningen. Binnen het sociale programma wordt ook een deel voor bijzondere woonvormen gerealiseerd zoals bijvoorbeeld voor ‘begeleid wonen’. We willen ongeveer 30% van het woningbouwprogramma realiseren in het sociale segment. Vanzelfsprekend doen we dit in nauwe en goede samenspraak met de Nijmeegse woningbouwcorporaties. Het overige deel van het woningbouwprogramma willen we ongeveer gelijkelijk verdelen tussen het midden (koop en huur) en dure segment (koop en huur). We vinden het met het oog op de doorstroming van belang om circa 15% in de middeldure huur te realiseren. Tevens worden er circa 500 tijdelijke woningen gerealiseerd in het project NDW 21 op het Compaq terrein: 450 woningen worden sociale huur en 50 middeldure huur. Veel van deze woningen zijn bestemd voor starters en studenten, die de eerste pioniers zullen zijn van het wonen in Winkelsteeg. 10 à 15 woningen worden in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd.

(MAATSCHAPPELIJKE) VOORZIENINGEN
We streven naar een inclusieve en veerkrachtige stad met een sterke sociale basis en leefbare, krachtige wijken. Waar nodig zorgen we voor toegankelijke en passende ondersteuning en voorzieningen. Deze organiseren we zo dichtbij mogelijk (thuis en in de omliggende wijk), en stedelijk en regionaal waar nodig. Bij complexe situaties is goede specialistische zorg snel beschikbaar. We stimuleren een uitnodigende en laagdrempelige toegang tot cultuurparticipatie, actief en passief

Een van de grote opgaven uit de Omgevingsvisie is om Nijmegen verder te ontwikkelen als sociale en gezonde stad. Met zijn grote hoeveelheid sociaal-maatschappelijke voorzieningen speelt Winkelsteeg nu al een belangrijke rol in. Richting de toekomst ligt ook er een aantal belangrijke kansen en uitdagingen voor Winkelsteeg om een optimale balans te vinden tussen de voorzieningen in Winkelsteeg en het gebruik van voorzieningen in de omliggende wijken.

Een sociale en gezonde stad kenmerkt zich door voldoende ruimte om te sporten en bewegen, prettige verblijfsplekken en een goed aanbod van zorg en onderwijs. Daarom zetten we in op het verder versterken van het voorzieningenaanbod in Winkelsteeg. In de toekomst realiseren we gebouwde maatschappelijke voorzieningen, en verschillende sport- en spelvoorzieningen in de buitenruimte.

Winkelsteeg huisvest nu al een breed scala aan voorzieningen. Sport is hierin een van de grotere functies. Ook in de toekomst van Winkelsteeg zien we sport en bewegen als essentieel voor het maken van een vitaal werk-woongebied. Het bestaande sportaanbod op Winkelsteeg wordt vernieuwd en versterkt door de realisatie van een nieuwe sportplek. Naast deze sportplek biedt de hoofdgroenstructuur ruimte voor een sport- en speelroute door het gebied heen. Zo is een plek om in de buitenlucht te bewegen of te ontspannen altijd in de buurt.

Met de komst van nieuwe bewoners ontstaat er ook vraag naar nieuwe typen voorzieningen die nu nog niet in het gebied aanwezig zijn. Denk aan eerstelijnszorg en ontmoetingsruimten waar bewoners samen kunnen komen en buurtactiviteiten kunnen organiseren, en onderwijs. Ook zien we kansen voor commerciële zorgvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een zorghotel of een specialistische oogkliniek. Voor de (maatschappelijke) voorzieningen voor de nieuwe bewoners en werkers in Winkelsteeg zullen we nadrukkelijk kijken of voorzieningen in of in samenhang met de omliggende wijken gerealiseerd kunnen worden c.q. gebruik gemaakt kan worden van bestaande voorzieningen in die wijken.

Nijmegen heeft de ambitie om een sociale en gezonde stad te zijn. Daarom vinden we het belangrijk dat er op Winkelsteeg ook woonruimte is voor kwetsbare doelgroepen. Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de (zorg)behoeften van deze groepen bieden we binnen het sociaal woningbouwprogramma verschillende typen bijzondere woonvormen aan. Ook hierover hebben we contact met de Nijmeegse woningbouwcorporaties.

Wijzigingen in de woningbouwprogrammering en fasering zullen van vanzelfsprekend gevolg hebben voor de voorzieningen in Winkelsteeg. We verwachten circa 20.000 m2 bvo aan maatschappelijke voorzieningen te realiseren, dit is nog afhankelijk van combinaties met voorzieningen in omliggende wijken. Wijzigingen in de woningbouwprogrammering en fasering zullen van vanzelfsprekend ook gevolgen hebben voor de voorzieningen in Winkelsteeg.

05

Deelgebieden

5.1 DEELGEBIEDEN MET EIGEN ACCENT

Winkelsteeg is nu al een gevarieerd gebied. Maakindustrie, R&D, zorgvoorzieningen, sportvelden en oude landgoederen liggen naast elkaar. We benutten en versterken de reeds aanwezige kwaliteiten op Winkelsteeg om binnen de ruimtelijke hoofdstructuur verschillende deelgebieden met een eigen identiteit en programmamix te realiseren. Zo ontstaat een diversiteit aan nieuwe werk-woonmilieus. De snelheid van ontwikkelingen in Winkelsteeg is niet overal gelijk; het ene deelgebied zal sneller transformeren dan het andere.

1. STATIONSOMGEVING GOFFERT-NTC
De Stationsomgeving Goffert-NTC is een belangrijke entree van Winkelsteeg, waarbij ruimte gemaakt wordt voor nieuwe ontwikkelingen rondom het station. De directe omgeving van station Goffert wordt ontwikkeld tot een gemengd stedelijk gebied dat de mogelijkheid geeft aan de Novio Tech Campus om te groeien en ruimte biedt voor betaalbare woningen met duidelijke aandacht voor OV en langzaam verkeer. De Stationsomgeving Goffert-NTC zal Winkelsteeg beter verbinden met Neerbosch-Oost en Kolping.

2. KANAALKNOOP
De locaties rondom de 2 bruggen over het Maas-Waalkanaal spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling van de Kanaalzone-Zuid en in het dichter bij elkaar brengen van Dukenburg, Winkelsteeg en het centrum van Nijmegen. Rondom de brug van de Nieuwe Dukenburgseweg wordt een nieuw gebied ontwikkeld dat een gezicht heeft aan het kanaal. Nieuwe bebouwing met voornamelijk wonen en consumentgerichte dienstverlening in de plint- zorgt voor het activeren van de route langs en over het kanaal.

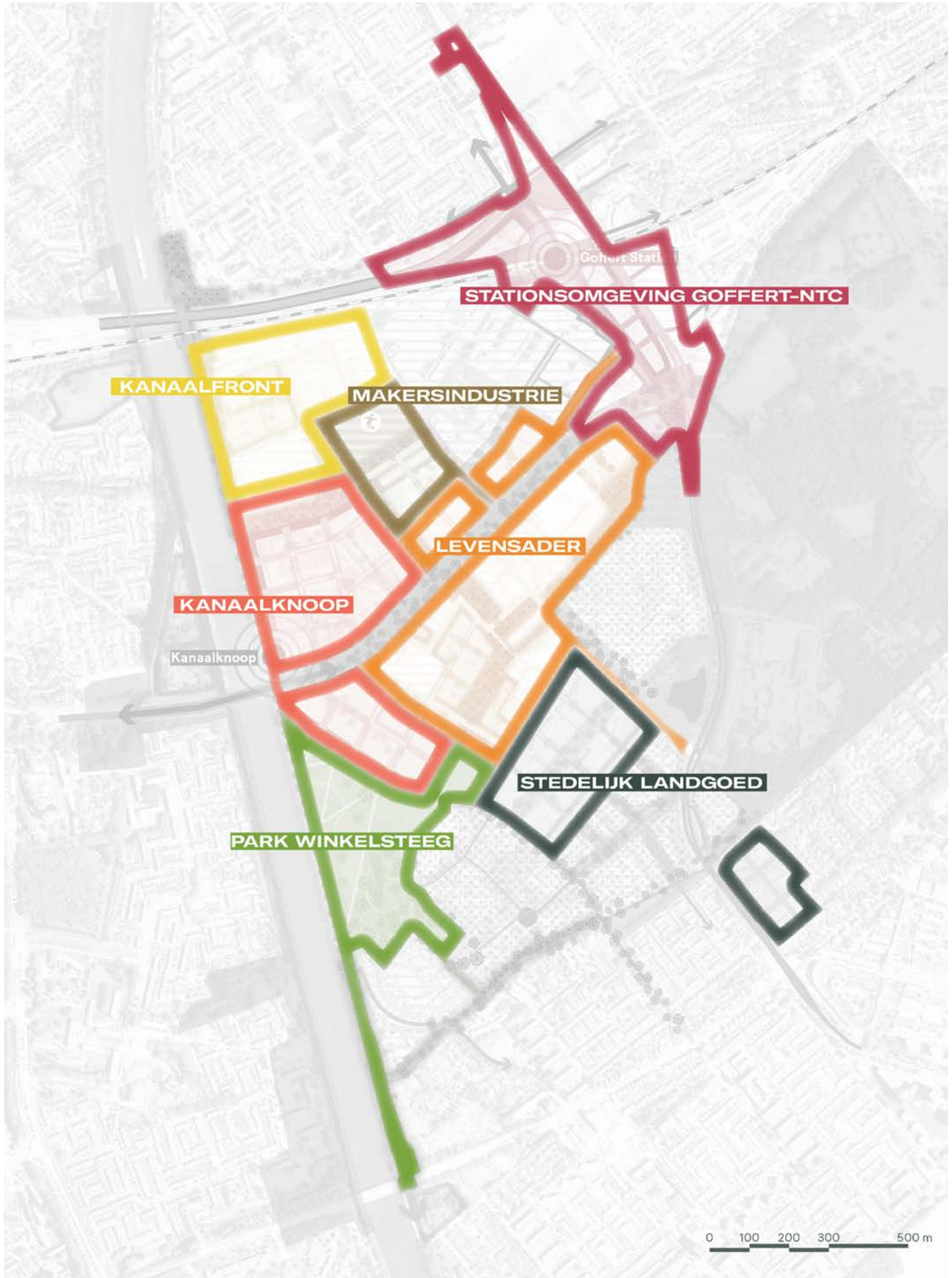
3. LEVENSADER
Het gebied rondom de Nieuwe Dukenburgseweg vormt de Levensader van Winkelsteeg. De Nieuwe Dukenburgseweg loopt ook door over het kanaal en legt zo de verbinding tussen Dukenburg, Winkelsteeg en het centrum van Nijmegen. De Levensader is een dynamisch gebied waar bedrijvigheid, wonen, en stedelijke dienstverlening samenkomen. De Nieuwe Dukenburgseweg zal als levendige verkeersader met verblijfskwaliteit fungeren.

Binnen het deelgebied Levensader zal nabij het gemeentelijk depot en de brandweerkazerne (het zogenaamde Compaqterrein) worden begonnen met de realisatie van 500 tijdelijke woningen in verschillende segmenten met kleinschalige (werk)voorzieningen aan een groenstructuur; de NDW21.

4. KANAALFRONT
Een levendig werkgebied met een duidelijk (hoogwaardig) gezicht aan het kanaal. Het Kanaalfront is een combinatie van bestaande bedrijvigheid met nieuwe impulsen vanuit kansrijke segmenten als Stadsdistributie en Light Industry.

5. MAKERSINDUSTRIE
Ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg zal tussen de Stationsomgeving Goffert-NTC en de Kanaalknoop een werkgebied voor de iets grootschaligere Light Industry en Stadsdistributie ontstaan. Dit deelgebied is bijna geheel bedrijvigheid op een sportplek aan de westelijke rand na en heeft daarmee de mogelijkheden voor veilige logistieke routes.

6. STEDELIJK LANDGOED
Omringd door het stadspark De Goffert, de begraafplaats Jonkerbos en Park Winkelsteeg zal het Stedelijk Landgoed wonen in groenere setting worden. Een woonmilieu met compacte geschakelde eengezinswoningen en hier en daar woonblokken in het (collectieve) groen. Op specifieke plekken is er ruimte voor toevoeging van maatschappelijk en commerciele (zorg) voorzieningen die passen bij het woonkarakter van het Stedelijk Landgoed.



5.2 DICHTHEID EN PROGRAMMAMIX

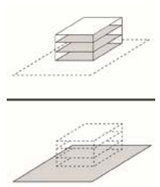
De Stationsomgeving Goffert-NTC wordt een levendig werk-woonmilieu rondom station Goffert met een stedelijke dichtheid. De programmamix in de Stationsomgeving 2/3 wonen met een focus op het betaalbare segment en 1/3 niet-wonen. Het niet-wonen programma focust zich in de Stationsomgeving op de doorontwikkeling van de Health & High Tech van de Novio Tech Campus. Daarbij bestaat er ruimte voor consumentgerichte dienstverlening in de plinten aan het groene stationsplein in de vorm van kleinschalige voorzieningen als horeca, een sportschool of zzp-café.

Het andere ankerpunt van Winkelsteeg is de Kanaalknoop. Een deelgebied dat het gezicht van Winkelsteeg aan het kanaal vormt. Een stedelijk woonmilieu met appartementencomplexen met uitzicht over het water en Park Winkelsteeg met hier en daar stedelijke levendigheid in de plinten aan de kanaaloevers. Rondom de aanlanding van de brug (Nieuwe Dukenburgseweg) is ruimte voor een hoogteaccent met een uitgesproken karakter, zo krijgt Winkelsteeg een gezicht aan het kanaal. De bebouwing omarmt de brug en legt ruimtelijk maar ook programmatisch de verbinding met de lager gelegen openbare ruimte van de kanaaloever. De Kanaalknoop bestaat grotendeels uit woonprogramma met consumentgerichte dienstverlening in de plint aan het kanaal en de Nieuwe Dukenburgseweg. De overgang van de Kanaalknoop (grotendeels woonprogramma) met het deelgebied Makersindustrie (enkel werkprogramma) wordt vormgegeven door een mix van wonen met kleinschalige Stadsdistributie en Light Industry programma.

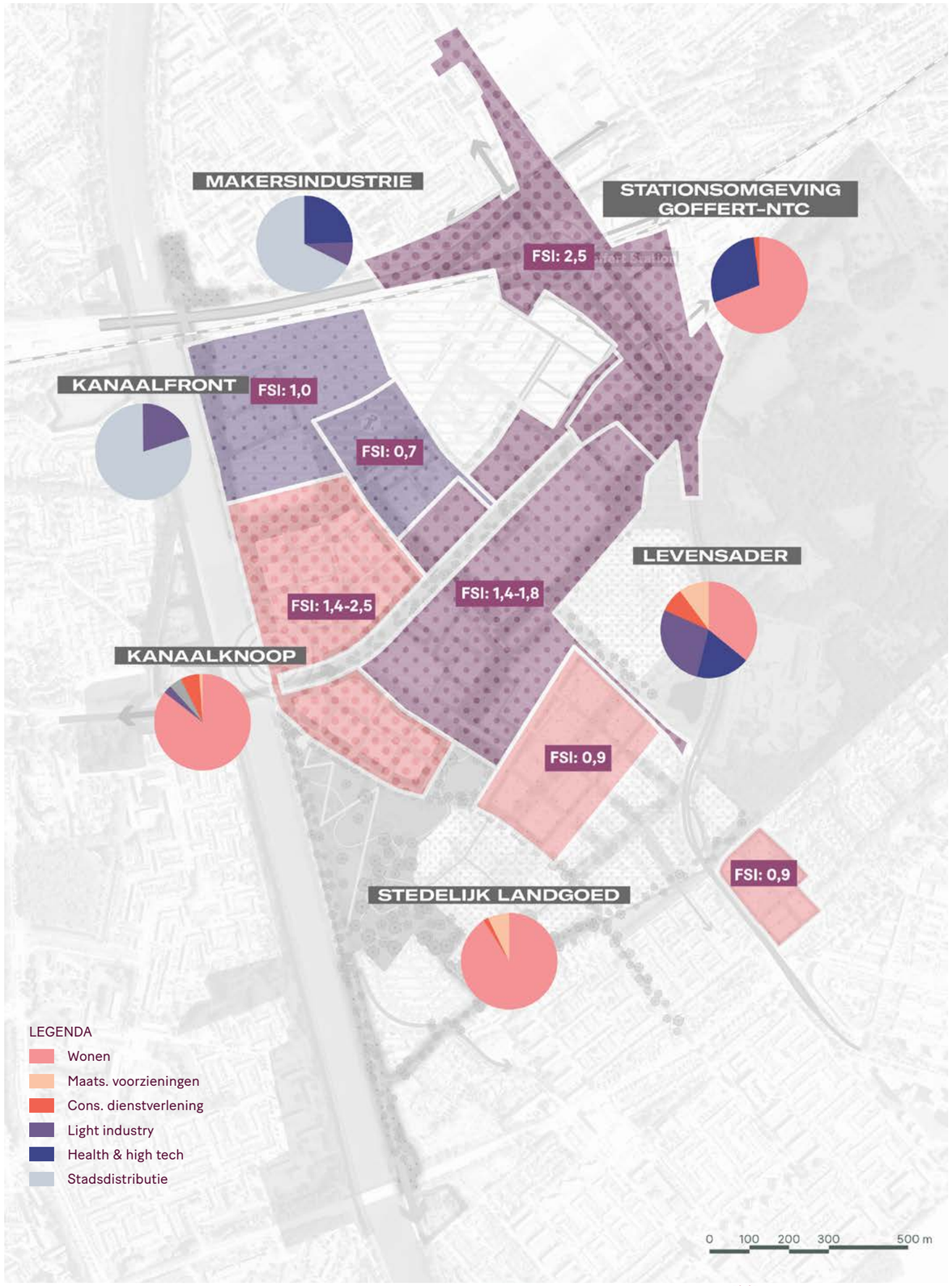
Tussen de twee stedelijke gebieden ligt het deelgebied de Levensader, een dynamisch en gevarieerd gebied waar maken, leren, wonen en stadsleven samenkomen. Door het brede profiel van de Nieuwe Dukenburgseweg is het van belang dat de bebouwing langs de Nieuwe Dukenburgseweg een stedelijk dichtheid heeft. Bedrijfsverzamelgebouwen, appartementencomplexen en andere bedrijvigheid wisselen elkaar af. Er is geen sprake van een lange hoge wand van bebouwing, maar er wordt ingezet op een variatie van kleinere en grotere gebouwen met verschillende hoogtes. Zoals de werknaam doet vermoeden is de Levensader een levendig en gemengd gebied gericht op stadsverzorgende diensten gecombineerd met wonen. Van alle deelgebieden kent de Levensader ook de meeste diverse menging van ca. 40% wonen en 60% niet wonen verdeeld over alle economisch beoogde segmenten (Light Industry, Stadsdistributie, Health & High Tech en consumentverzorgende dienstverlening). Ook biedt de Levensader ruimte aan een tal van maatschappelijke voorzieningen.

In het noordelijke deel van Winkelsteeg liggen twee deelgebieden die de focus op werken hebben; de Makersindustrie en het Kanaalfront. In deze twee gebieden zijn geen woningen gepland. De dichtheid van de beide werkgebieden zijn daardoor ook een stuk lager dan de andere gebieden. De Makersindustrie biedt ruimte voor de iets grootschaligere Stadsdistributie, Light Industry en productie in het Health & High Tech cluster.

Floor Space Index is het totaal vloeroppervlak gedeeld door het totale kavel oppervlak

FSI = 

...hoe hoger het getal, hoe hoger de dichtheid



De R&D en laboratoria in het Health & High Tech cluster landen meer in het deelgebied Stationsomgeving Goffert-NTC.

Het Kanaalfront is een relatief klein deelgebied. De ruimte die daar beschikbaar is voor intensivering van bedrijvigheid zal aansluiten op de bestaande sectoren; Stadsdistributie en Light Industry. Direct aan het kanaal zal het werkprogramma een duidelijk gezicht richting het kanaal vormen.

In het zuidelijke deel van Winkelsteeg wordt voortgeborduurd op de aanwezige cultuurhistorische elementen als de historische groenstructuren en de eeuwenoude aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen. Het Stedelijk Landgoed is een woonmilieu met compacte grondgebonden woningen. De woningen zijn direct gepositioneerd in het collectieve groen zonder grote eigen tuinen. De begraafplaats Jonkerbosch zal verbonden worden met het groen van het Stedelijk Landgoed. Het Stedelijk Landgoed bestaat grotendeels uit woonprogramma maar wordt gecombineerd met maatschappelijke en commerciële (zorg) voorzieningen die passen bij een rustig en groen woonmilieu.

PROGRAMMA (RUIMTELIJK)

Eén van de belangrijkste eigenschappen van het nieuwe Winkelsteeg is het gemengde werk-woonprogramma dat het gebied zal kenmerken. De tegels geven de link weer tussen het kwantitatieve programma en de kwalitatieve ruimte die bereikt kan worden door programma op verschillende manieren op te knippen, te stapelen, te mengen en toegankelijk te maken. Verschillende ontwerpprincipes hebben invloed gehad op de totstandkoming van de configuraties:

- Blokmaat en typologie: Het ontwerp houdt rekening met de milieucategorieën van werkfuncties en de daarbij behorende bufferafstanden tot wonen en andere gevoelige functies. De bufferafstanden in combinatie met het meewegen van de beloopbaarheid van het gebied hebben geleid tot het verkennen van een werk-woonbloktypologie van rond de 80 meter diep.
- Compacte mix: Door goede bouwkundige constructie en gebouwisolatie toe te passen, kunnen lichte industrie en wonen compact worden gestapeld. Door bijvoorbeeld het bundelen van entrees van wonen aan één kant van het blok, en het bundelen van entrees voor werken aan de andere kant van het blok, wordt het aantrekkelijk combineren van wonen en werken mogelijk gemaakt.
- Netwerken en publieke ruimte: Een netwerk van afwisselende expeditiehoven en groene woonhoven, het vergroenen van logistieke wegen en het autoluw maken van woonstraten, dragen daarnaast bij aan het authentieke en aantrekkelijke werk-woonkarakter van Winkelsteeg.

De drie ruimtelijke principe uitwerkingen laten zien wat de gemiddelde dichtheid, graad van menging en ruimtelijke korrelgrootte van bebouwing is, in het geval van werken, wonen en een menging van beiden.

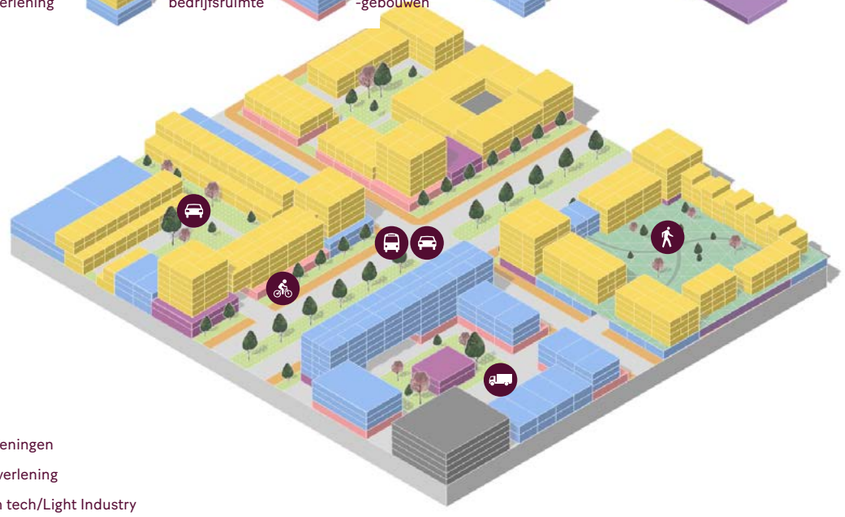
RUIMTELIJKE PRINCIPES VOOR HET MENGEN VAN WERKEN EN WONEN

(Stationsomgeving Goffert-NTC, Kanaalknoop, Levensader)

FSI 1.4-2.5 0 1 2 3 MXI

Functies





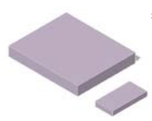
Wonen
Maats. voorzieningen
Cons. dienstverlening
Health & high tech/Light Industry

RUIMTELIJKE PRINCIPES WERKEN

(Makersindustrie, Kanaalfront)

FSI 0.7-1.0 0 1 2 3 MXI

Functies





Health & high tech/Light Industry
Stadsdistributie

RUIMTELIJKE PRINCIPES WONEN

(Stedelijk Landgoed)

FSI 0.8-1.0 0 1 2 3 MXI

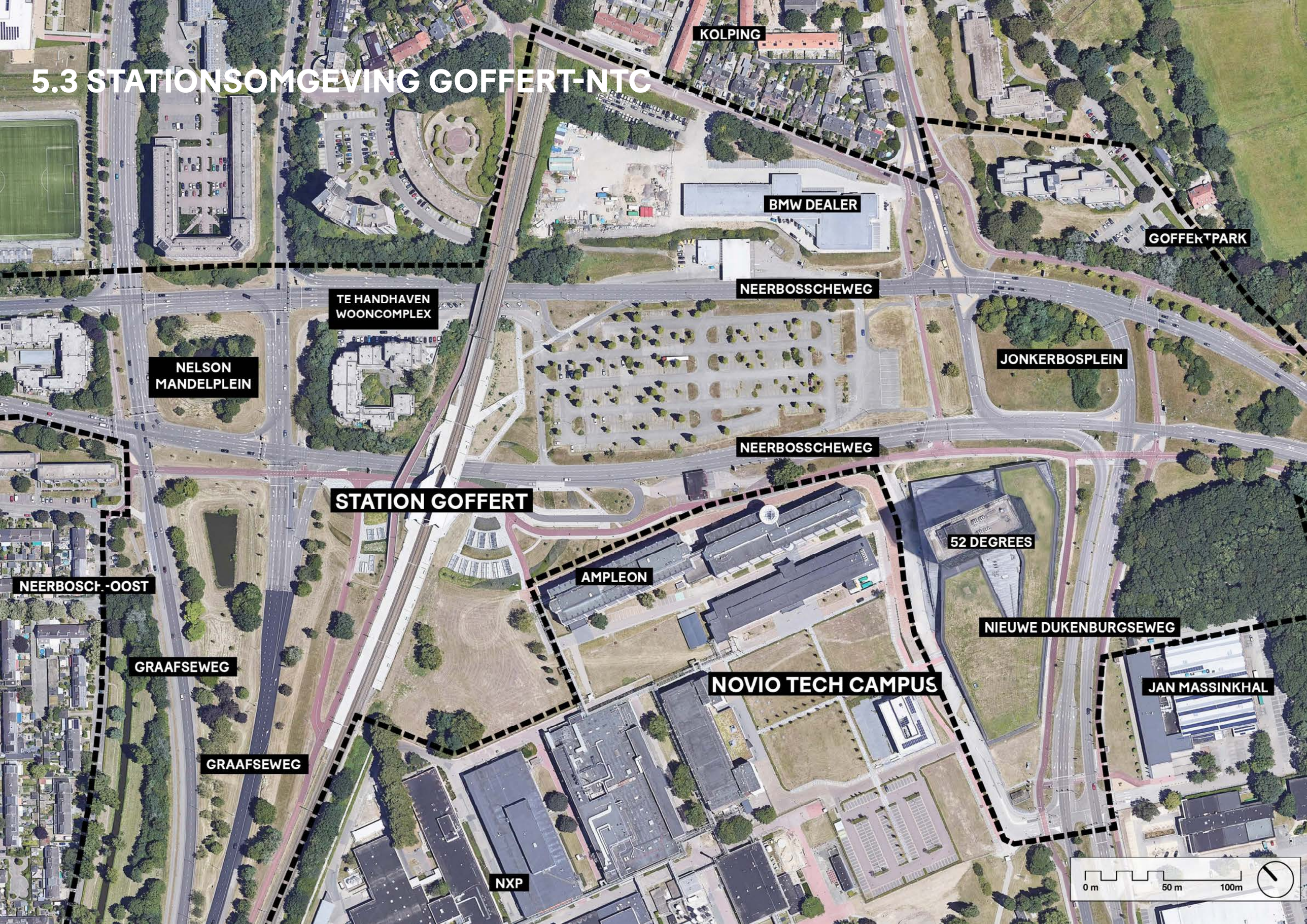
Functies





Wonen
Maats. voorzieningen
Cons. dienstverlening

5.3 STATIONSOMGEVING GOFFERT-NTC



5.3 STATIONSOMGEVING GOFFERT-NTC

STATIONSOMGEVING GOFFERT-NTC, een levendig werk-woonmilieu met stedelijke dichtheid aan een aantrekkelijk stationsplein, in de directe nabijheid van Station Goffert. Deelgebied Stationsomgeving Goffert-NTC zet in op betaalbaarheid en bereikbaarheid. Een gebied met een sterke mix van wonen, werken en bijpassende stedelijke voorzieningen. Compacte appartementen voor studenten, starters en jongere expats in een dynamische combinatie met kansen voor R&D- en labfuncties die het Health & High Tech cluster van de Novio Tech Campus versterkt. In de plinten aan het stationsplein is ruimte voor hoogwaardige dienstverlening gerelateerd aan Health & High Tech.

RUIMTE VOOR NOVIO TECH CAMPUS
Door aanpassing van de infrastructuur ontstaat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Een aantrekkelijk en groen stationsplein verbindt bestaande en nieuwe functies. Langzaamverkeersroutes met de omgeving kunnen goed verbonden worden. Werknemers van (o.a.) Novio Tech Campus krijgen een prettig verblijfsgebied, en het Goffertpark wordt direct voelbaar vanaf het station. Ook krijgen de bestaande gebouwen zoals 52Degrees, Ampleon en de toekomstige moskee een gezicht en adres aan het stationsplein. Daarnaast is er ruimte voor kantoren, woningen en voorzieningen. Door de ruimte die ontstaat in de Stationsomgeving kan het Health & High Tech cluster uitbreiden en zo het profiel van de Novio Tech Campus versterken.

In het gebied wordt voldoende parkeergelegenheid voor het toe te voegen programma teruggebracht, maar wordt ook de ligging naast Station Goffert beter benut waardoor in de toekomst het autogebruik zal verminderen. In de plannen wordt nu rekening gehouden met een parkeergebouw aan de noord- en zuidzijde van het station. Door de beoogde programmamix in de Stationsomgeving ontstaan er kansen voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen door bewoners en werknemers.

VERBINDING OMGEVING
De ambitie is om het Goffertpark in de toekomst meer voelbaar te maken als je uit de trein stapt. Het stationsplein krijgt een groene uitstraling met waterberging enbomen, aansluitend op het groene karakter van het Goffertpark. Langzaamverkeersroutes worden doorgetrokken naar het Goffertpark. Bij toekomstige evenementen in het Goffertpark kunnen bezoekers op een prettige manier vanuit het station naar het park lopen.

De fietsroute vanuit Neerbosch-Oost loopt via het station en over het stationsplein Winkelsteeg in. Ook de snelfietsroute vanuit Dukenburg wordt aan de zuidkant verknoopt met het stationsgebied. Om de verkeersafwikkeling op de S100 te kunnen waarborgen, maar ook een snelle en veilige fietsverbinding naar het centrum te maken zal er een ongelijkvloerse kruising van belang zijn. Hoe deze in te passen moet nog verder onderzocht worden. De ruimtelijke relaties met Kolping en Neerbosch-Oost worden versterkt, doordat de infrastructuur straks minder als een barrière wordt ervaren.



Station Goffert komt hierdoor midden in de campus te liggen en vormt een poort voor Winkelsteeg. Het stationsgebied is goed verbonden met park Goffert en biedt ruimte aan allerlei nieuwe ontwikkelingen.

Illustratieve plantekening Stationgebied

0 m 50 m 100m

TWEE ONDERZOEKSVARIANTEN
Recent is een tweede variant voor het stationsgebied toegevoegd aan de ruimtelijke studie. Hierbij wordt de infrastructuur verder van Neerbosch-oost weggelegd. Deze variant heeft wel diverse consequenties. Deze beide varianten zullen verder moeten worden onderzocht op haalbaarheid en op voor-& nadelen.

Illustratieve plantekening Stationgebied
Variant infrastructuur Neerbosch-oost

0 m 50 m 100m

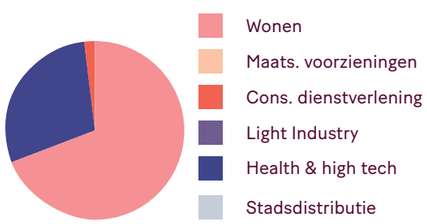
PROGRAMMA EN TYPOLOGIE
Het stationsgebied is ontworpen als stedelijke omgeving met een hoge dichtheid: een dynamische mix van woon- en werkprogramma. In de plinten langs het stationsplein zitten commerciële functies, horeca en maatschappelijke dienstverlening met groene openbare ruimte op de zon gericht aan de voorzijde.

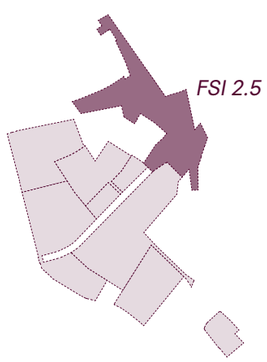
Door de mix van woningen en werken ontstaat er draagvlak voor een goed voorzieningenniveau. Er is volop ruimte voor nieuwe bedrijvigheid in de clusters Health & High Tech door plek te bieden aan R&D- en labfuncties en ondersteunende activiteiten. Met de ruimte die wordt geboden kan de bedrijvigheid in de clusters health & high tech verder groeien en kan het unieke karakter van het gebied verder worden versterkt. Daarnaast is er beperkt ruimte voor hoogwaardige dienstverlening en plek voor meer innovatieve co-working spaces. Zo komen hier compacte appartementen, grotendeels in het betaalbare segment, die mogelijkheden bieden voor starters, mensen met lagere inkomens, (ex-) studenten en expats. Dit laatste draagt bij aan het nog verder versterken van het vestigingsmilieu voor bedrijven.

Dichtheid: FSI 2.5
Werkprogramma:
- *Smart Industry (2-6 laags)*
- *Consumentverzorgende dienstverlening (bv. horeca, sport en zzp café)*
- *Moskee*

Woonprogramma:
- *Appartementen (5 - 15 laags)*
- *Focus op betaalbaar wonen*

Parkeeroplossing:
- *Parkeren binnen de Stationsomgeving Goffert-NTC wordt opgelost in een tweetal bovengrondse parkeergebouwen die geïntegreerd worden in de bouwblokken. Op deze manier verdwijnt het parkeren uit het straatbeeld. Zo kan een uitnodigend, groen stationsplein gemaakt worden dat voor voetgangers en fietsers een prettige, representatieve entree tot Winkelsteeg vormt.*





REFERENTIE STATIONSOMGEVING GOFFERT-NTC


Groen ingerichte openbare ruimte


Groene verblijfsruimte


Voorbeeld van Health & high tech in compacte vorm



Kleinschalige voorzieningen aan het stationsplein


Groene, geluidsluwe binnenhoven van stedelijke bouwblok

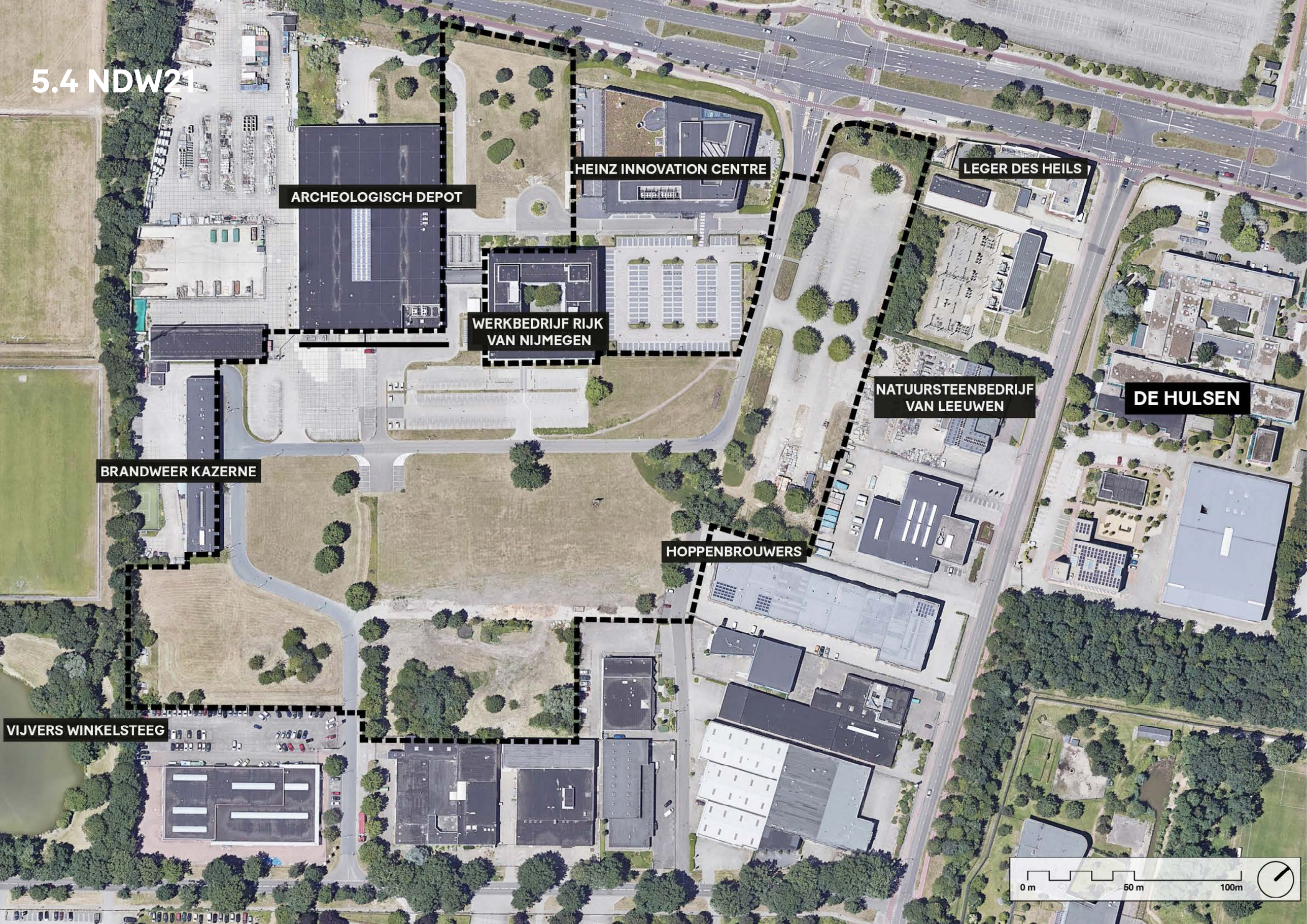

Appartementen met gedeelde groenruimte


Hoogteaccenten in bouwblok principe

Impressie stationsplein
Uitzicht vanaf entree Halfgeleiderweg

Schets van mogelijke invulling stationsgebied

5.4 NDW21


ARCHEOLOGISCH DEPOT
HEINZ INNOVATION CENTRE
LEGER DES HEILS
WERKBEDRIJF RIJK VAN NIJMEGEN
NATUURSTEENBEDRIJF VAN LEEUWEN
DE HULSEN
BRANDWEER KAZERNE
HOPPENBROUWERS
VIJVERS WINKELSTEEG
0 m
50 m
100m

5.4 NDW21

Het terrein van NDW21 ligt in de Levensader en is de pionier in de transformatie van Winkelsteeg. Om op korte termijn in de woningnood in Nijmegen te voorzien is er gekozen voor de realisatie door de woningbouwcorporaties van circa 500 flexibele/tijdelijke woningen, die 15-20 jaar op het terrein zullen staan. Deze verplaatsbare woningen hebben een tijdelijk karakter maar zijn van hoge kwaliteit. Na de beoogde 20 jaar kunnen ze verplaatst worden naar een andere locatie en zullen permanent woningen en werkprogramma ontwikkeld worden op NDW 21. NDW21 wordt de eerste plek op Winkelsteeg waar gewerkt én gewoond wordt. Het vormt daarmee de katalysator van de transformatie van Winkelsteeg.

De 500 tijdelijke woningen worden gerealiseerd in de Winkelsteeg op het zogenaamde Compaqterrein. Door het plangebied van NDW21 loopt een groenstructuur die het gebied aansluit op de Kanaalzone en park Winkelsteeg. Het UWV, het Heinz Innovation Center blijven als functies bestaan in het gebied. Het archeologisch depot wordt uitgebreid en krijgt een meer publieke uitstraling.

NDW21 ALS AANJAGER VOOR TRANSFORMATIE WINKELSTEEG

Met de snelle realisatie van flexibele woningbouw wordt bijgedragen aan een verandering in het imago van de Winkelsteeg als mogelijke woonplek. Zo kan het project een katalysator worden voor de ontwikkeling van Winkelsteeg als werk-woongebied.

We zien de opgave niet alleen als kwantitatief. Juist in de pioniersfase van Winkelsteeg als woonplek is een sterk gemeenschapsgevoel van belang. Daarom leggen we de nadruk op een gemengd (tijdelijk) programma en op gemeenschappelijkheid: stedelijk, dynamisch, maar met zorg voor elkaar. Er wordt aansluiting gezocht met het karakter van het bedrijventerrein Winkelsteeg door middel van werkruimtes en ruimte voor ondernemerschap en experiment. Dit in nauwe samenwerking met woningcorporaties.

WONEN

We streven naar een gebalanceerde mix van doelgroepen. Er is gekozen om naast sociale huur ook een vijftigtal woningen in het middeldure segment te realiseren. Dit draagt bij aan diversiteit en vergroot het draagvlak voor voorzieningen. Naast de 500 “reguliere” flexibele woningen worden circa tien woningen in particulier opdrachtgeverschap voorzien. Deze dragen bij aan de kleur en uitstraling van het gebied.

WERKEN & VOORZIENINGEN

Het is van belang dat er passende levendigheid in het gebied komt, die zowel bewoners als andere Nijmegenaren aanspreekt. Naast de wooneenheden worden daarom ruimten voor (ambachtelijke) werkplaatsen in bestaande gebouwen of in flexibele units onderzocht.

Er zijn ambities om andere voorzieningen te realiseren zoals een tijdelijke horecagelegenheid, sportfaciliteiten en een (kleine) plek waar bewoners voor hun dagelijkse boodschap terecht kunnen.

REFERENTIE NDW21


Representatieve gevels


Entrees met fietsparkeren


500 tijdelijke woningen




Entree-plein


Zichtbaarheid


Openbare ruimte


Groene dooradering

NIEUWE DUKENBURGSEWEG

ARCHEOLOGISCH DEPOT

HEINZ INNOVATION CENTRE

WERKBEDRIJF RIJK VAN NIJMEGEN

LEGER DES HEILS

NATUURSTEENBE-DRIJF VAN LEEUWEN

DE HULSEN

BRANDWEER KAZERNE

TARWEWEG

PARK WINKELSTEEG

HULZENSEWEG

Illustratieve plantekening NDW21

Tijdelijk Dorp - Variant H
Scale 1:1500 | A3

50 100m

5.5 KANAALKNOOP

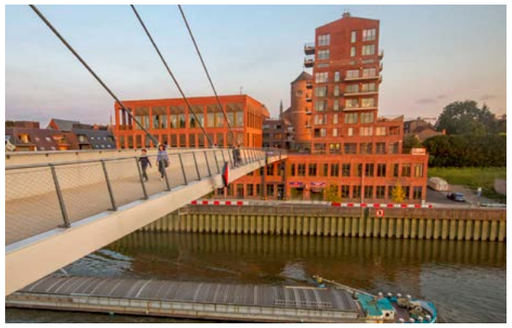
De Kanaalknoop, een gebied waar het prettig wonen is aan het Kanaal en Park Winkelsteeg in een stedelijke dichtheid met appartementen. De focus ligt op 1&2 persoonshuishoudens, (actieve) senioren maar ook starters. In de Kanaalknoop staat gemak en kwaliteit (wonen en openbare ruimte) centraal. Naast appartementen voor de starters worden er grotere appartementen met aantrekkelijke buitenruimtes in een hoger segment aangeboden. De plinten van de appartementencomplexen bieden ruimte voor consumentverzorgende dienstverlening als een advocatenkantoor, een fysiotherapeut en kleinschalige horeca.

Aan de westzijde van Winkelsteeg, rondom de brug van de Nieuwe Dukenburgseweg wordt de Kanaalknoop gerealiseerd. Hier komt een levendig waterfront met een stedelijke dichtheid dat samen met de ontwikkelingen op de Zegersdriehoek (aan de overzijde kanaal in Dukenburg) Winkelsteeg een nieuw stedelijk gezicht aan het kanaal geeft. De Kanaalknoop gaat letterlijk en figuurlijk de brug met Dukenburg slaan. De relatie met het water speelt hierin een centrale rol. De verdichting met programma wordt ook ingezet om een betere fysieke verbinding voor langzaamverkeer te maken tussen het niveau van de brug met het maaiveldniveau van de kanaaloevers. De appartementen in de Kanaalknoop krijgen enerzijds hun kwaliteit van de stedelijk dynamiek van de Nieuwe Dukenburgseweg en anderzijds vanuit de rust van de vergezichten op het Maas-Waalkanaal. De appartementen bedienen een breed spectrum aan prijsklassen van woningen in de sociale huur tot woningen in het duurdere segment.

Langs het kanaal willen we zorgen voor “activering” van de openbare ruimte, waarbij de gebouwen een duidelijke relatie hebben met het water. Functies als een koffiebar of kinderdagverblijf zorgen ervoor dat het een plek is waar veel meer menselijke activiteit is dan nu, en waar je ook fijn in de zon kan zitten. De routes langs en over het kanaal worden door de nieuwe bebouwing begeleid en de ruimte rondom de brug wordt een prettige en sociaal veilige plek, ook onder de bruggen. De brug van de Nieuwe Dukenburgseweg ligt hoog boven het Maas-Waalkanaal, waaronder een doorvaarhoogte van 17,40 meter geldt. Door de hoogte van de bruggen vormt het kanaal een fikse barrière voor fietsers en voetgangers. In de kanaalknoop willen we deze hoogteverschillen voor langzaam verkeer “verzachten” door goede geleidelijke opgangen te maken en deze middels nieuwe bebouwing te begeleiden.

Naar de randen wordt de Kanaalknoop minder stedelijk van karakter. In het binnengebied komt een woonbuurt met een dooradering van water en groene openbare ruimte. Het wordt een plek ook met ruimte voor spelen, fietsen en wandelen. De auto staat hier zoveel mogelijk uit het zicht in een buurthub of een andere bebouwde parkeeroplossing. Aan de achterkant van de Kanaalknoop en -front ligt de groene hoofdstructuur van Winkelsteeg. Deze zorgt ook voor een buffer naar de plekken waar werk en sportvoorzieningen de boventoon voeren.

REFERENTIE KANAALKNOOP



Gebouwen omarmen de brug.



Geen lange gesloten wanden van bouwblokken.



Levendig maaiveld kanaaldijk met af en toe een terras.



Hier en daar een hoogteaccent.



Openbare ruimte



Diversiteit bouwblokhoogtes.



Kwaliteitsimpuls aan Kanaal en onderdoorgangen.

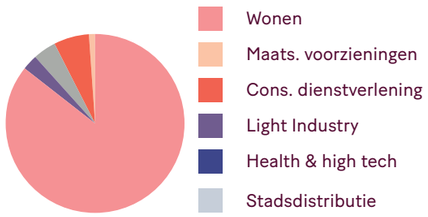


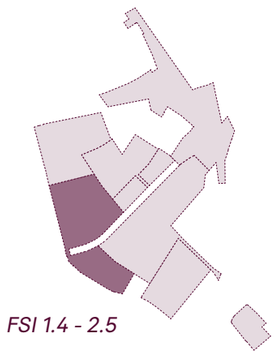
Dichtheid: FSI 1.4 - 2.5

Werkprogramma:
- *Consumentverzorgende dienstverlening*
- *Maatschappelijke voorzieningen (kleinschalig)*
- *Stadsdistributie (kleinschalig)*

Woonprogramma:
- *Appartementen (8-20 laags)*
- *1 en 2-persoonshuishoudens*

Parkeeroplossing
- *Ook binnen de Kanaalknoop wordt het parkeren gebouwd opgelost. Hierbij wordt zowel gebruik gemaakt van parkeergebouwen als half-verdiepte oplossingen. Er wordt onder andere gekeken of de parkeervoorzieningen op slimme geïntegreerd kunnen worden in het talud van de dijk en de aanlanding van de brug over het Kanaal.*



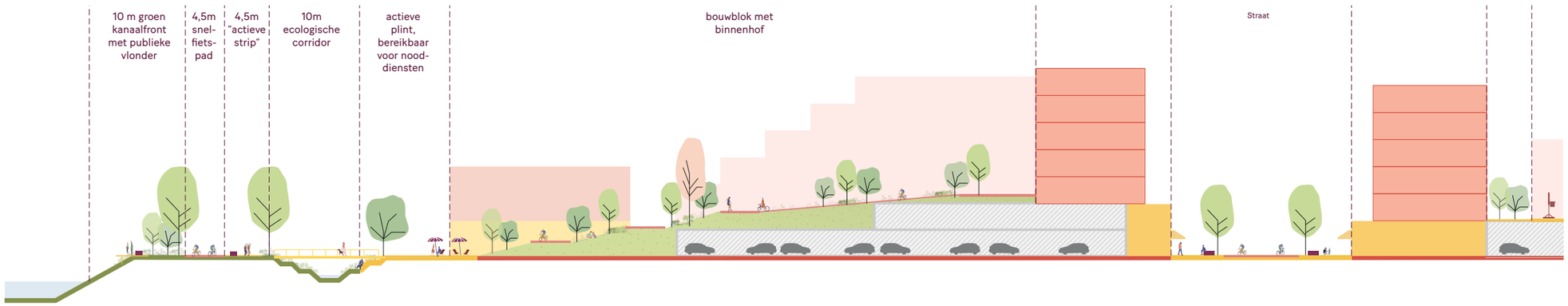


FSI 1.4 - 2.5

SCHEMATISCHE DOORSNEDES KANAALKNOOP

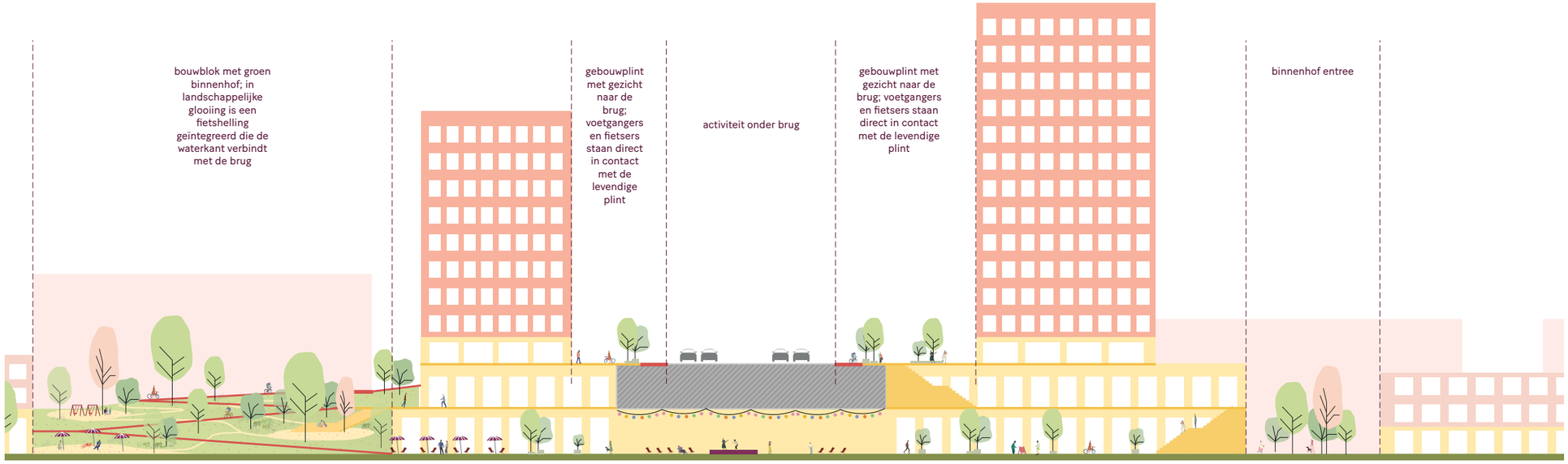


Zicht van zuid naar noord





Zicht van west naar oost





Schets van mogelijke invulling Kanaalknoop

Impressie Kanaalknoop
Uitzicht vanaf Oostkanaaldijk

5.6 LEVENSADER

Levensader, een gebied rondom de Nieuwe Dukenburgseweg met een dynamische stedelijke mix van werken en wonen, met de nadruk op dienstverlening en bedrijvigheid. Tussen de kleinschalige bedrijvigheid worden voornamelijk appartementen en enkele stads- en woonwerkwoningen in diverse prijsklassen voor een mix aan doelgroepen gerealiseerd. In de plinten aan de NDW is ruimte voor consumentgerichte dienstverlening als een kapper, fietsenmaker of muziekschool. Ten zuiden van NDW is er ruimte voor kleinschalige Light Industry als een minibrouwerij, installatiebedrijf of werkplaatsen en kansen voor creatieve werkplekken.

De Levensader vormt de levendige 'ruggengraat' van Winkelsteeg die de Stationsomgeving Goffert-NTC en Kanaalknoop met elkaar verbindt. De Nieuwe Dukenburgseweg krijgt een uitstraling met meer verblijfskwaliteit. Aan weerszijden van de straat verrijst een divers aanbod aan gebouwen met bedrijfsruimten, levendige en appartementen op de hogere verdiepingen. In de plinten is een prominente rol weggelegd voor de consument- en stadsverzorgende dienstverlening. De Nieuwe Dukenburgseweg wordt namelijk dé plek waar bewoners en omwonenden naartoe gaan voor de fietsenmaker, een bezoek aan de kapper of een 3D geprint product. Ook functies als het huidige Dutch Bicycle Center en een muziekschool passen bij dit type dienstverlening. De nadruk ligt sterk op diensten, hoewel er in beperkte mate wel ruimte is voor verkoop van producten in kleinschalige winkels. Dit is zo beperkt in omvang en van een ander type dat er geen concurrentie bestaat met bijvoorbeeld het reeds bestaande winkelcentrum Dukenburg.

Daarnaast bestaan er kansen voor een creatieve werkplaats. Naast de nadruk in de Levensader op dienstverlening en bedrijvigheid, worden er ook woningen gerealiseerd binnen diverse prijsklassen voor een mix aan doelgroepen. Deze woningen – voornamelijk appartementen – zijn bij uitstek geschikt voor bewoners die genieten van het levendige straatbeeld. De gebieden verder weg van de Nieuwe Dukenburgseweg bieden qua woningbouw veel mogelijkheden; van zelfbouw, CPO, woonwerkwoningen tot woningen met een werkplaats of winkel aan huis.

REFERENTIE LEVENSADER



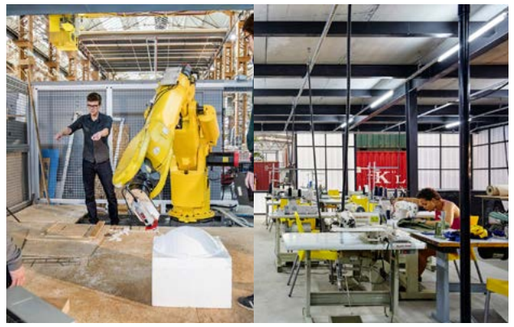


Stedelijk gezicht aan Nieuwe Dukenburgseweg (breed profiel).





Gedeelde openbare ruimte





Light Industry, robotica maar ook naaiateliers.





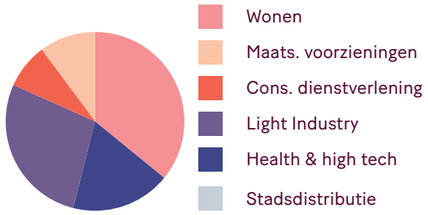
Groene en leefbare omgeving

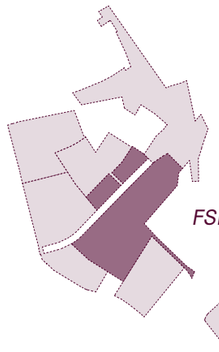
Dichtheid: FSI 1.4-1.8

Werkprogramma:
- *Light Industry*
- *Consumentverzorgende dienstverlening (aan Nieuwe Dukenburgseweg)*
- *Smart Industry (aansluitend Novio Tech Campus)*
- *Maatschappelijke voorzieningen*

Woonprogramma:
- *Appartementen (aan NDW) 4-10 laags*
- *Compacte EGW (onderzoek mogelijkheden PO/CPO)*
- *Woonwerkwoningen (met werkplaats)*

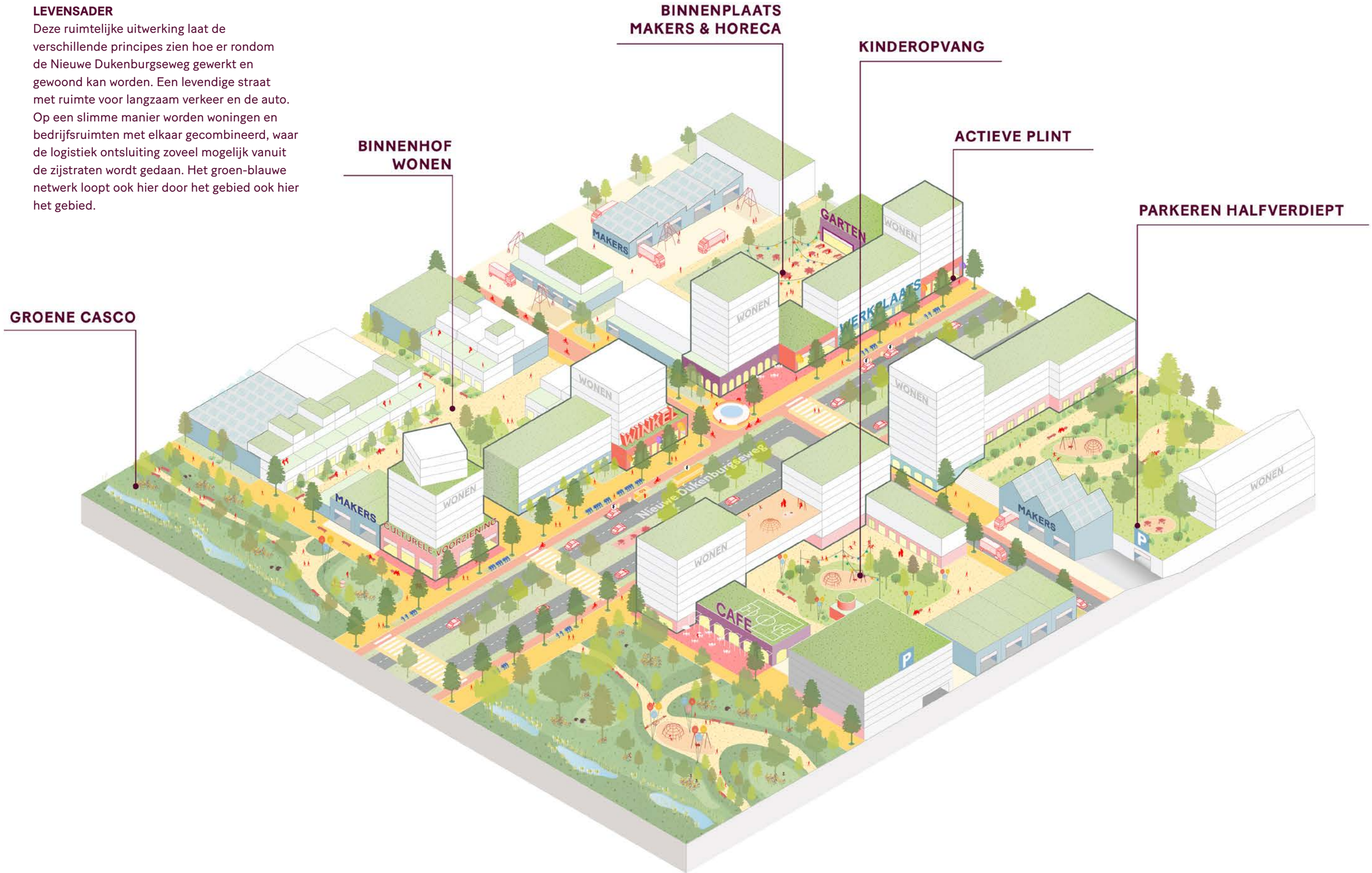
Parkeeroplossing:
- *In de Levensader wordt het parkeren voornamelijk opgelost in kleinschalige (mogelijk transformeerbare) parkeergebouwen toegankelijk vanaf de Nieuwe Dukenburgseweg.*





FSI 1.4 - 1.8

LEVENSADER
Deze ruimtelijke uitwerking laat de verschillende principes zien hoe er rondom de Nieuwe Dukenburgseweg gewerkt en gewoond kan worden. Een levendige straat met ruimte voor langzaam verkeer en de auto. Op een slimme manier worden woningen en bedrijfsruimten met elkaar gecombineerd, waar de logistiek ontsluiting zoveel mogelijk vanuit de zijstraten wordt gedaan. Het groen-blauwe netwerk loopt ook hier door het gebied ook hier het gebied.



5.7 KANAALFRONT

Kanaalfront, een levendig werkgebied met een duidelijke 'gezicht' aan het Kanaal met gedeeltelijk meerlaagse bedrijvigheid. De bestaande bedrijvigheid (klassiek gemengd bedrijventerrein) krijgt een impuls vanuit Stadsdistributie en Light Industry.

Het deelgebied Kanaalfront is een levendig werkgebied met een combinatie van de bestaande bedrijvigheid aan de kant van het spoor en nieuwe impulsen vanuit Stadsdistributie en Light Industry. De te intensiveren delen van het Kanaalfront moeten een aantrekkelijk gezicht van het werkprogramma langs het kanaal worden.

Het Kanaalfront moet ook bijdragen aan sociaal veilige fiets- en wandelroutes langs de Oostkanaaldijk. Daarbij is het van belang dat de nieuwe bebouwing een transparant gezicht naar het kanaal maakt waar bij voorkeur de werknemers zichtbaar aan het werk zijn.

Parkeeroplossing:

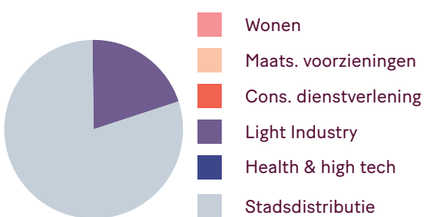
- *Het parkeren voor de bedrijven binnen het Kanaalfront wordt opgelost op eigen terrein. Voor bezoekers is ruimte gereserveerd in de openbare ruimte.*

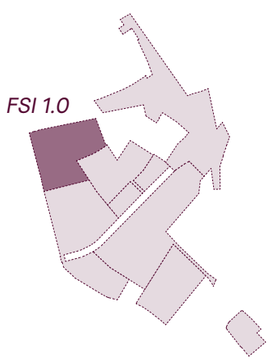
Dichtheid: FSI 1.0

Werkprogramma:

- *Light Industry (1-2 laags met accent 4 laags)*
- *Stadsdistributie (1laags met mogelijk accent 2 laags)*
- *Deels behoud bestaande bedrijvigheid*

Geen woonprogramma





REFERENTIE KANAALFRONT


Geen dichte schil bebouwing en gezicht naar kanaal


1 laags kleinschalige productiehallen met hoogteaccenten voor gerelateerde kantoorfuncties.



Dubbel gebruik dakruimte


Gedeelde openbare ruimte


Kleinschalige bedrijfsruimte




Light Industry in combinatie met een leerwerktraject.



Voorbeeld Light Industry.

5.8 MAKERSINDUSTRIE

Makersindustrie, een intensief opgezet werkgebied geschikt voor wat grootschaligere bedrijvigheid met een focus op Health & High Tech gerelateerd aan de Novio Tech Campus. Daarnaast is er ruimte voor Light Industry en Stadsdistributie. De Makersindustrie is goed bereikbaar via logistieke routes en kent geen woonprogramma. In het gebied worden (sport)voorzieningen gerealiseerd die meerwaarde bieden voor de werknemers in combinatie met andere gebruikers.

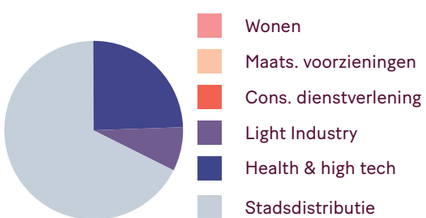
In het deelgebied Makerindustrie voert de bedrijvigheid de boventoon, er komen geen woningen. De bedrijvigheid in de maakindustrie wordt geïntensiveerd, deels met bedrijvigheid gerelateerd aan de Novio Tech Campus.
Denk aan testproductieruimtes, of andere bedrijfsruimtes in de High Tech. Daarnaast is er ruimte voor Light Industry en stadsdistributie.
Wat betreft de voorzieningen wordt er gezocht naar bedrijfskantines nieuwe stijl. Hier kunnen werknemers van verschillende bedrijven in de omgeving samenkomen om te eten en drinken, kennis uit te wisselen en voor specifieke bedrijfsactiviteiten. Daarbij zullen de bedrijven verleid worden om de ruimte op het eigen terrein of op de daken in te zetten als beweeg en/of ontmoetingsruimte ter bevordering van de gezondheid. Dit voor zowel werknemers als bewoners.

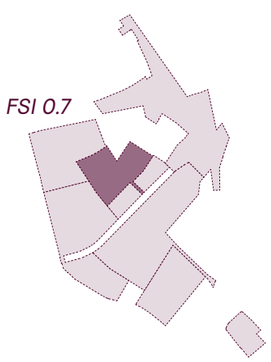
Dichtheid: FSI 0.7

Werkprogramma:
- *Light Industry (1-2 laags met accent 4 laags)*
- *Stadsdistributie (1 laags met mogelijk accent 2 laags)*
- *Smart Industry (1-2 laags)*
- *Sportvoorziening*

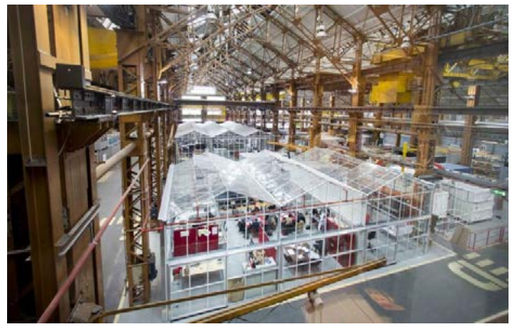
Geen woonprogramma

Parkeeroplossing:
- *Parkeren in de Makersindustrie wordt opgelost in parkeergebouwen. Daarnaast is er voldoende ruimte voor de afwikkeling van bedrijfslogistiek.*





REFERENTIE MAKERSINDUSTRIE


Werkruimte innovatie bedrijven


Gedeelde openbare ruimte


Voorbeeld van makers in de Light Industry.


Werkruimte met natuurlijk licht en ventilatie


Parkeren in gebouwen



Ruimte bieden voor nieuwe vormen van stadsdistributie.

5.9 STEDELIJK LANDGOED

Stedelijk landgoed, een compact grondgebonden woonmilieu in een groene setting. De focus in het stedelijk landgoed ligt op gezinnen en biedt ruimte voor ouderen in enkele urban villa's. Groen, gezondheid en beschermd karakteriseren het gebied. Tussen de woningen bevinden zich hier en daar maatschappelijke voorzieningen als een basisschool, bijzondere woonvormen en commerciële zorgvoorzieningen als een zorghotel of specialistische kliniek.

Het zuidelijk deel van Winkelsteeg heeft van oudsher een groen karakter. Door de eeuwen heen zijn de landgoederen van de welgestelden (Landgoed Hulsen, Winkelsteeg, Dukenburg) omgevormd naar Katholieke opvangplekken en vervolgens naar de huidige maatschappelijke instellingen als Pluryn Winckelsteegh, TBS De Pompestichting, De Hulsen, begraafplaats Jonkerbos e.a. Deze instellingen zijn als het ware verborgen in het groen, dit door de kwetsbaarheid van hun bedrijfsvoering. Deze groene identiteit met een geëngageerd karakter willen we doorzetten in een stedelijk landgoed van deze tijd. Door toevoeging van woningen worden de oude landgoederen weer nieuw leven ingeblazen: meer passend bij deze tijd in een compactere vorm waardoor er meer bewoners op een landgoed kunnen wonen. Het is een compact woonmilieu met geschakelde grondgebonden woningen met een groene identiteit waar sport, recreëren en zorgvoorzieningen echt onderdeel zijn van de buurt. In het stedelijk landgoed bestaat er een mix van met name woningen en (zorg) voorzieningen. Versterking van het van oudsher sociaal maatschappelijk karakter biedt ook werkgelegenheid in maatschappelijke en commerciële (zorg)voorzieningen. Denk hierbij aan instellingen, gezondheidskliniekken maar ook vernieuwende zorgconcepten en zorghotels.

Aan Park Winkelsteeg wordt een woonwijk ontwikkeld met geschakelde grondgebonden woningen en ruimte voor een groene dooradering. Parkeren vindt voor een groot deel plaats op eigen terrein. Op en rondom de Heliconlocatie aan de Marga Klompélaan en Weg door Jonkerbos kan een woonwijk ontwikkeld worden die qua dichtheid vergelijkbaar is met de Edelsteenbuurt; appartementen aan de Weg door Jonkerbos met daarachter grondgebonden woningen. De groenstructuur langs de Marga Klompélaan en de Opaalstraat moet verstevigd worden; dit is de groenverbinding tussen de Goffert en het Maas-Waalkanaal, de lange lijn van Burgemeester Daleslaan naar de plek waar nu roeivereniging Phocas ligt.

REFERENTIE STEDELIJK LANDGOED



Compacte eengezinswoningen aan collectief groen.



Veilige straten om te leren fietsen



Compacte eengezinswoningen aan collectief groen.



Geen klassieke tuinen met schutting



Groen en water als gebiedskwaliteit inzetten.





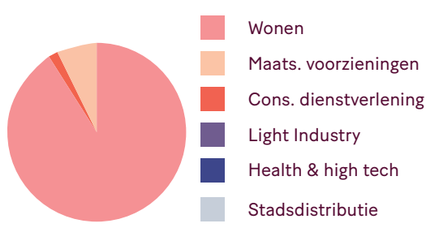
Slimme combinaties van maatschappelijke voorzieningen en commerciele zorg.

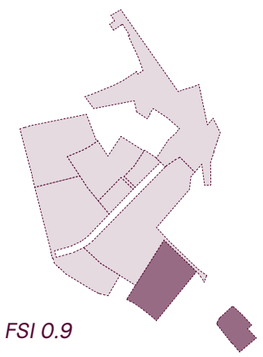
Dichtheid: FSI 0.9

Werkprogramma
- *Consumentverzorgende dienstverlening (gericht op zorg)*
- *Maatschappelijke voorzieningen*

Woonprogramma
- *Appartementen - urbanvilla (4-6 laags)*
- *Grondgebonden (compact geschakeld, geen grote tuinen) EGW*
- *Zorgwoningen*

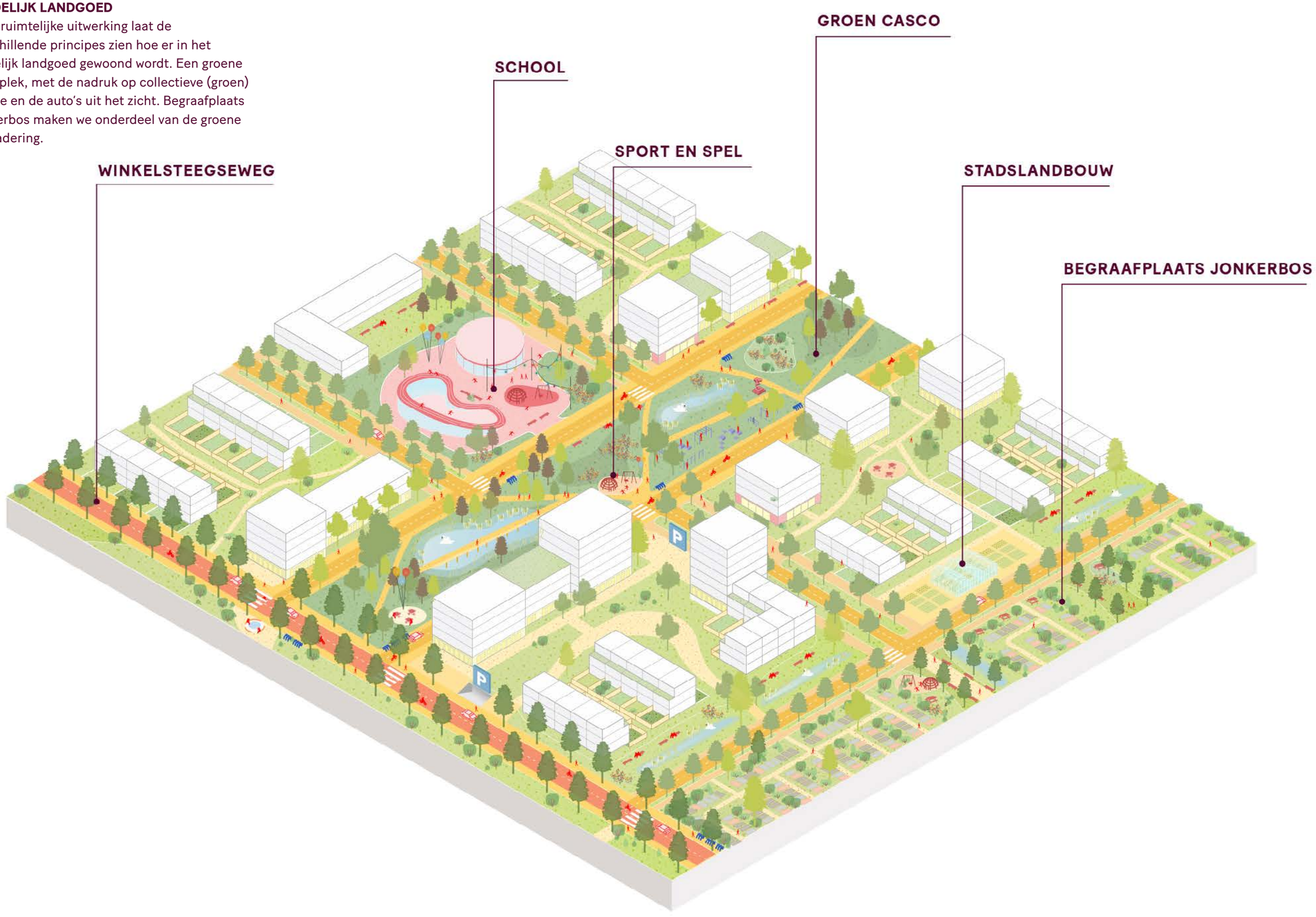
Parkeeroplossing
- *Het parkeren voor de eengezinswoningen op het stedelijk landgoed wordt opgelost op eigen terrein. Hierbij wordt de parkeervoorziening geïntegreerd in het ontwerp van de woning. Voor de urban villa's en voorzieningen wordt parkeren zoveel mogelijk half-verdiept gerealiseerd. Door de combinatie van deze oplossingen verdwijnt de auto grotendeels uit beeld en wordt het groene karakter van het gebied gewaarborgd. Het parkeren voor de bezoekers vindt wel plaats in de openbare ruimte.*





FSI 0.9

STEDELIJK LANDGOED
Deze ruimtelijke uitwerking laat de verschillende principes zien hoe er in het stedelijk landgoed gewoond wordt. Een groene woonplek, met de nadruk op collectieve (groen) ruimte en de auto's uit het zicht. Begraafplaats Jonkerbos maken we onderdeel van de groene dooradering.



5.10 PARK WINKELSTEEG

Park Winkelsteeg is een ankerpunt in de ontwikkeling van het gebied. Op deze plek ligt nu al veel groen. Rondom Pluryn ligt een bebost gebied met oude bomen- en laanstructuren en het landgoed Winkelsteeg. Door de paden goed te verbinden ontstaat een park dat ontspanning biedt aan omwonenden. Daarnaast moet het een plek blijven voor Pluryn en flora & fauna.

De groenstructuur wordt vanaf Goffertpark wordt doorgetrokken naar het kanaal en het hele gebied van Winkelsteeg wordt groen dooraderd. Park Winkelsteeg wordt een mix van de oude landschapsstructuren en lanen van het oude landgoed en een eigentijds park met veel plekken voor sport en spel. Een fijne plek voor alle Nijmegenaren en om bij in de buurt te wonen.

Richting de aanlanding de brug van de Nieuwe Dukenburgseweg heeft het park een ander karakter. Vanaf de brug van de Nieuwe Dukenburgseweg buigt het waterfront het park in. In de toekomst zien we dit deel van het park transformeren naar een plek voor spel, sport en beweging. Aansluitend hierop lopen verschillende laanstructuren langs de oevers van het kanaal en door het park. De samensmelting van het beboste landgoed van Winkelsteeg en een waterrijk sport- en spelpark levert een interessant park op. De grootte van het park maakt dat deze twee verschillende programmeringen naast elkaar kunnen bestaan en een geheel vormen.



Landgoed Winkelsteeg



Bos rondom Pluryn



Kanaaloever



Vijvers



ENGELS/ROMANTISCH LANDSCHAP



Het park, Rotterdam





Sonsbeekpark, Arnhem





Frederiksberg Have, Kopenhagen, Denemarken





Behoud van het bos rondom Pluryn



SPORTS EN RECREATIE IN HET GROEN



LEMVIG Skatepark, Lemvig, Denemarken



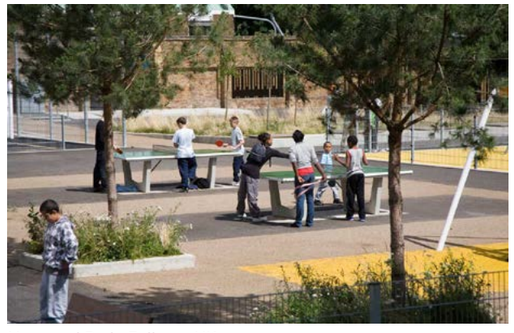
Bos volleybal, Minsk, Wit-Rusland



Lorettowiese, Wenen, Oostenrijk



Klimpark Fun Forest, Rotterdam



Normand Park, Fulham, UK





Maria Park, Vejle, Denemarken



Solvallsparken, Uppsala, Zweden

06

Richting uitvoering

6.1 FASERING

De gemeente zal een regierol moeten nemen bij de transformatie van bedrijventerrein Winkelsteeg om te komen tot een aantrekkelijk gebied voor werken en wonen. Dit temeer omdat een dergelijk gebiedsontwikkeling meer kosten kent dan directe baten. Marktpartijen zullen een dergelijke totale gebiedsontwikkeling niet binnen de gewenste kaders willen/kunnen ontwikkelen. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de gemeente de komende jaren van plannen naar realisatie denkt te komen. Hierbij komen aspecten die samenhangen met de fasering aan de orde evenals als het perspectief op bedrijvigheid in de transformatie van Winkelsteeg.

Winkelsteeg is een groot gebied wat zeker de komende 15 tot 20 jaar nodig heeft om in zijn geheel tot ontwikkeling te komen. De grootte van het gebied biedt kansen voor verschillende werk- en woonmilieus met ieder zijn eigen karakteristieken, zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken. De ontwikkeling van Winkelsteeg zal niet in één keer hoeven maar ook niet kunnen plaatsvinden.

De Ontwikkelvisie Winkelsteeg is één van de eerste stappen in de planontwikkeling na vaststelling van de Omgevingsvisie en het ambitiedocument Kanaalzone-Zuid. De visie is echter geen blauwdruk voor de ontwikkeling van de deelgebieden maar geeft de ambities en ontwikkelingsprincipes voor de verdere ontwikkeling weer. De visie bevat voorstellen voor de uiteindelijke inrichting. Deze zijn vooral bedoeld als voorbeeld hoe het kan, niet per se hoe het moet c.q. gaat worden. We willen vooral richting geven en kansen benoemen. De uitwerking zal plaatsvinden in de (deel) gebieden/-plannen in de toekomst. Met de uitwerking van een deelgebied zullen we teruggekomen bij de raad, een en ander naar analogie van de werkwijze in Waalsprong en Waalfront.

In verschillende stappen door de tijd heen worden plekken ontwikkeld die voldoende kritieke massa hebben om het gebied naar een volgend niveau te brengen. Het stationsgebied, de Kanaalknoop en de Nieuwe Dukenburgseweg zijn belangrijke ankerpunten in het plan. Ze zorgen voor verbindingen met de omgeving, een programmatische impuls en daarmee ook voor een positieve karakteromslag in het gebied. Het stationsgebied zorgt voor een nieuwe entree en verbindingen naar de omliggende wijken. Daarnaast zorgt het voor groeimogelijkheden van de Novio Tech Campus en de werkgelegenheid aldaar. De Kanaalknoop activeert de Kanaalzone en koppelt Dukenburg en Winkelsteeg beter aan elkaar. De Nieuwe Dukenburgseweg vormt de levensader die tussen deze twee ontwikkelingen wordt opgespannen en transformeert langzaam van doorgangsweg naar stadsstraat.

De fasering van de totaalontwikkeling wordt bepaald door een scala aan elementen. Een aantal duiden we nader hieronder.

OPNAMEVOLUME

Het tempo van de ontwikkeling van Winkelsteeg wordt in belangrijke mate bepaald door het opnamevolume in de Nijmeegse markt. Voor bedrijfsruimten lijkt die aanwezig maar het verleden laat zien dat het realiseren van werklocaties een grillige groeipatroon kent dat veelal beperkt beïnvloedbaar is door de overheid. Een gemengd milieu als voorgesteld zal deze opgave verder beïnvloeden.

De afzet van appartementen in Winkelsteeg wordt door marktpartijen ingeschat op gemiddeld 250 à 300 koopwoningen per jaar, dit betekent dat de Winkelsteeg 10 tot 15 jaar nodig heeft om tot ontwikkeling te komen. Dit tempo is vanzelfsprekend ook sterk afhankelijk van ontwikkelingen elders in Nijmegen en de (vastgoed)markt als geheel.

KATALYSATOREN

Het is van belang dat de Winkelsteeg zo snel mogelijk op de kaart komt te staan als stedelijk plek waarnaast gewerkt ook gewoond en gerecreëerd kan worden. De 500 tijdelijke woningen van de NDW21 vormen de eerste (woningbouw)ontwikkeling in Winkelsteeg. Met een gezicht aan Nieuwe Dukenburgseweg wordt ook een eerste (bescheiden) stap gezet in de transformatie van deze weg naar stadsstraat. Daarnaast is het van belang dat er snel een compleet woongebied komt van voldoende omvang om de Nijmegenaar te overtuigen dat wonen in Winkelsteeg logisch en prettig is. Daarom wordt er als eerste fase ingezet op de Stationsomgeving Goffert-NTC, rondom het stationsplein (± 1000 woningen). De Stationsomgeving Goffert-NTC vormt daarmee een belangrijke start in de gehele ontwikkeling van Winkelsteeg.

KWALITEIT

De kwaliteiten van Winkelsteeg als aantrekkelijke woonplek liggen breed verspreid door het gebied. Hoewel aard en karakter zeer divers zijn, kent iedere plek zijn kracht en beperkingen. De Kanaalknoop is een tweede belangrijke brandpunt van de ontwikkeling van Winkelsteeg naast de Stationsomgeving Goffert-NTC. Met de Kanaalknoop wordt Winkelsteeg ook op de kaart gezet voor het duurdere koop- en huursegment. Het is van belang tijdig projecten in dit deelgebied te realiseren. Tot 2028 zijn er nog de nodige projecten op de Nijmeegse woningmarkt (o.a. Waalsprong en Waalfront) waardoor het zwaartepunt van de afzet op deze plek ligt op de periode na 2028.

Het realiseren van wonen in een werkgebied vereist projecten van voldoende omvang. Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk ruimtelijk aaneenschakelen van projecten en gebieden in voldoende grote werk-woonvlekken, die verbonden zijn met de kernkwaliteiten van het gebied (groen en water) en verbonden worden/zijn met de bestaande omgeving.

VERWERVINGEN

Het moment waarop gronden beschikbaar kunnen komen speelt ook een belangrijke rol. De gemeente Nijmegen heeft vooral in het hart van het gebied, rondom de Nieuwe Dukenburgseweg, al gronden in haar bezit. Ook vinden er nu al de nodige gesprekken plaats met grondeigenaren over de mogelijke verwerving van hun bezit. De fasering kan nog in sterke mate beïnvloed worden door de afloop van deze gesprekken, die natuurlijk niet exact in de tijd te sturen zijn. Wel is duidelijk dat met de reeds beschikbare gronden en met de gronden waar sprake is van een concreet perspectief op mogelijke verwerving, de ontwikkeling de komende jaren op gang gebracht kan worden. De delen van de Winkelsteeg met een kleinschaliger en daardoor veelal versnipperd grondbezit maken geen onderdeel uit van deze eerste fasen

Op basis van de thans beschikbare informatie wordt de volgende fasering op hoofdlijnen voorzien:

FASE 1

Het terrein van NDW21 is de pionier in de gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg. In het project worden 500 tijdelijke woningen gebouwd die daar 15-20 jaar zullen staan. Deze

woningen zullen de druk op de woningmarkt enigszins kunnen verlichten en het gebied zal een van de eerst plekken zijn waar gewerkt en gewoond wordt. Het vormt daarmee ook een eerste stap in de transformatie. De start van de bouw is voorzien eind 2021/begin 2022.

FASE 2
De tweede stap in de fasering is het verleggen van de infrastructuur van de ring S100 en het ontwikkelen van de stationsomgeving. Hierbij worden bouwvelden aan de noord- en zuidkant van het spoor ontwikkeld en de relaties met het Goffertpark en de omliggende buurten gelegd. De ontwikkeling van deze fase verloopt naar verwachting van 2023 tot 2031.

FASE 3
Rondom de brug van de Nieuwe Dukenburgseweg wordt de Kanaalknoop ontwikkeld. Het zwaartepunt van de woningafzet op deze locatie wordt verwacht na 2028.

FASE 4
Rondom park Winkelsteeg ontstaan verschillende woon- en werkgebieden. Naast de begraafplaats Jonkerbos kunnen woonlocaties ontwikkeld worden. Deze fase is mede sterk afhankelijk van de benodigde grondverwervingen.

Bovenstaande hoofdfasering van de Winkelsteeg geeft richting, maar is nog niet definitief en niet overal specifiek, omdat deze afhankelijk is van een aantal aspecten zoals grondverwervingen, bedrijfsverplaatsingen, de conjunctuur en diverse andere elementen. Wel is duidelijk dat met een relatief beperkt aantal grotere grondposities de gebiedsontwikkeling op gang gebracht kan worden.

6.2 PERSPECTIEF BEDRIJVEN

De Winkelsteeg is voor onze stad een belangrijk bedrijventerrein. Op het terrein is thans een brede diversiteit aan bedrijven gevestigd. Het is daarmee cruciaal om in het proces van transformatie rekening te houden met de belangen van de verschillende gevestigde bedrijven en ondernemers.

Uitgangspunt in de Ontwikkelvisie is waar mogelijk behoud van de bestaande bedrijvigheid en een helder perspectief voor ondernemers. In eerste instantie zal de transformatie zich vooral richten op de ontwikkeling van onbebouwde percelen en percelen die in gemeentelijk eigendom zijn of gronden die worden aangeboden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Hierdoor zal het aantal bedrijfsverplaatsingen naar verwachting beperkt zijn. Met name in het deelgebied Stedelijk landgoed is bij transformatie op grotere schaal verplaatsing van kleine ondernemers aan de orde. Een deel van de bedrijven dat hier gevestigd is, past in het toekomstprofiel van Winkelsteeg, maar niet op deze plek. Gezamenlijk met deze ondernemingen wordt te zijner tijd gekeken hoe ze voor Winkelsteeg en Nijmegen behouden kunnen blijven. Een aantal bedrijven, zoals autodealers en bedrijven in de distributie/logistiek, passen niet in het toekomstige profiel van Winkelsteeg. Met deze bedrijven zijn en gaan we in gesprek over een passende alternatieve locatie.

De bedrijvigheid rond de Novio Tech Campus wordt in de ontwikkeling van de Stationsomgeving Goffert-NTC actief ondersteund. Het doel is om de Novio Tech Campus verder te versterken door meer ruimte te bieden aan nieuwe spin-off/outs en het laten groeien van de bestaande bedrijven.

Er zijn enkele bedrijven in Winkelsteeg die een kritieke belemmering voor herontwikkeling vormen of niet in de toekomstige profilering van Winkelsteeg vallen. Het gaat hierbij enerzijds over bijvoorbeeld geur- en/of geluidsoverlast en/of hindercirkels die de ontwikkeling belemmeren of anderzijds over arbeidsextensief gebruik van grond. De gemeente zet zich actief in om de bedrijven die een kritieke belemmering vormen uit het gebied in te passen door met de ondernemers te onderzoeken of er aanpassingen te doen zijn om de kritische belemmeringen aan te pakken. Bijvoorbeeld door ontgeuringen, isolatie of layout van de bedrijfsruimte aan te passen. Mocht dat niet haalbaar zijn, dan wordt samen met de onderneming de mogelijkheden tot verplaatsen naar elders in de omgeving onderzocht. Een aantal arbeidsextensieve bedrijven passen niet in het streven naar een grotere arbeidsintensiteit. Met deze bedrijven gaat de gemeente in gesprek over verplaatsing.

De gemeente zal een actieve rol moeten gaan nemen bij de verdere economische ontwikkeling van Winkelsteeg door een kwartiermaker aan te stellen om zo Winkelsteeg verder en versneld te laten ontwikkelen. Deze kwartiermaker kan de ondernemers in delen van Winkelsteeg die later of niet actief worden getransformeerd begeleiden bij groei of (door) ontwikkeling.

Verder wordt ingezet op een versterking en professionalisering van de bedrijven die zich richten op mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt. Hierover gaan/blijven we in gesprek met de bedrijven die nu al op Winkelsteeg gevestigd zijn.

Om haar doelen te behalen is het voor de gemeente van belang om te kunnen sturen op de volgende doelen:

- Ruimtelijk: het realiseren van de ruimtelijke hoofdstructuur en beoogde ruimte-intensiteit
- Menging wonen/werken: het garanderen van de gewenste mix tussen wonen en werken
- Sectoren: door focus op sectoren garanderen van een vitaal vestigingsklimaat en voldoen aan marktbehoefte Nijmegen
- Arbeidsintensiteit: maximaal inzetten op een zo hoog mogelijk aantal werknemers per m^2 benutte grond

Het bestemmingsplan/omgevingsplan is hiervoor een belangrijk middel. Hiermee kan sturing worden gegeven aan de transformatie voor Winkelsteeg. Sturing via de uitgifte van gronden werkt daarbij versterkend.

Zolang er nog geen nieuw bestemmingsplan is, zijn de mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op de gewenste bestemming en verdichting buiten de gebieden die reeds in handen zijn van de gemeente, nog beperkt. Actief overleg met de eigenaren en ondernemers over de toekomstplannen kan ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Het nemen van een voorbereidingsbesluit kan hierbij kunnen helpen. Met een voorbereidingsbesluit kan een gemeente verklaren dat voor een bepaald gebied een bestemmingsplan wordt voorbereid (art 3.7 Wro). Als een gemeente een ontwikkeling ongewenst vindt, kan ze hiermee ruimtelijke ontwikkelingen in (een deel van) de gemeente aanhouden. Dit kan voor een periode van maximaal twee jaar. Dit betekent dat geen uitbreidingshandelingen meer mogen worden verricht of werken mogen worden uitgevoerd die mogelijk in strijd komen met het nieuwe bestemmingsplan. Ook al zijn ze in overeenstemming zijn met het (nog geldende) bestemmingsplan. De mogelijkheden voor de inzet van een dergelijk besluit worden onderzocht, en de wenselijkheid zal op een eventueel later moment nader kunnen worden afgewogen.

6.3 VERVOLG EN PROCEDURES

EÉN OF MEER BESTEMMINGSPLANNEN VOOR WINKELSTEEG
Om de koers voor Winkelsteeg te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan heeft Winkelsteeg voornamelijk een bedrijventerreinbestemming en kan een breed scala aan bedrijvigheid in het gebied worden gerealiseerd. Wonen en voorzieningen zijn niet of slechts zeer beperkt mogelijk. Daarom is een nieuw bestemmings-/omgevingsplan nodig. De eerstvolgende stap is dan ook het opstellen van een nieuw bestemmings-/omgevingsplan voor (een deel van) Winkelsteeg. Of er één nieuw bestemmings-/omgevingsplan voor Winkelsteeg komt of meerdere moet nog worden bepaald.

Onderdeel van een nieuw bestemmingsplan is het dezoneren van het gebied ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg. Dit gebied is namelijk nu een geluidgezoneerd industrieterrein. Dat wil zeggen dat op dit deel van Winkelsteeg zich bedrijven kunnen vestigen die veel geluid produceren. Deze bedrijven mogen samen niet meer geluid maken dan de bepaalde geluidsnorm (vastgelegd in het bestemmingsplan). Binnen de geluidzonering is woningbouw niet mogelijk. Dezonering is een noodzakelijke stap om woningbouw mogelijk te maken. Bij dezoneren houden zoneplichtige bedrijven wel hun bestaande geluidscontour en wordt deze vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit vergt nader onderzoek en overleg met de aanwezige zoneplichtige bedrijven.

M.E.R.-BEOORDELING
Voor plannen en besluiten die ontwikkelingen bevatten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor he milieu kunnen hebben, geldt de verplichting om de procedure voor milieueffectrapportage te doorlopen of te beoordelen of het doorlopen van een dergelijke procedure noodzakelijk is (een m.e.r.-beoordeling). Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

PLANUITWERKING
Zoals al eerder beschreven wordt Winkelsteeg gefaseerd in deelgebieden ontwikkeld. Per deelgebied vindt een verdere planuitwerking plaats. Dit gebeurt volgens het hiernaast aangegeven planproces.



COLOFON

Deze Ontwikkelvisie is uitgevoerd door Site urban development en PosadMaxwan in opdracht van de gemeente Nijmegen.

mei 2021