Nijmegen



STADSEILAND

Ambitiedocument
oktober 2021

Colofon

Nijmegen, oktober 2021

Ambitiedocument Stadseiland
Afdeling Stadsontwikkeling

Foto verantwoording:
Aerophoto cover
Jeroen Bosch 2
John Davids 7, 35
Mathieu Schouten 8, 10, 16, 32, 47, 48, 52, 53
Thea van den Heuvel 14, 18, 31, 41
Gelders archief 20
Regionaal Archief 21
Flip Franssen 24
Collage, Isa Schipperheijn 27, 49
Rutger Hollander 33, 39, 60
Bart Kouwenberg 51
Stan Schouten 55
Nuon/Jorrit Lousberg 59
Afbeeldingen Gemeente Nijmegen

Vormgeving:
Colet Falke

Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl

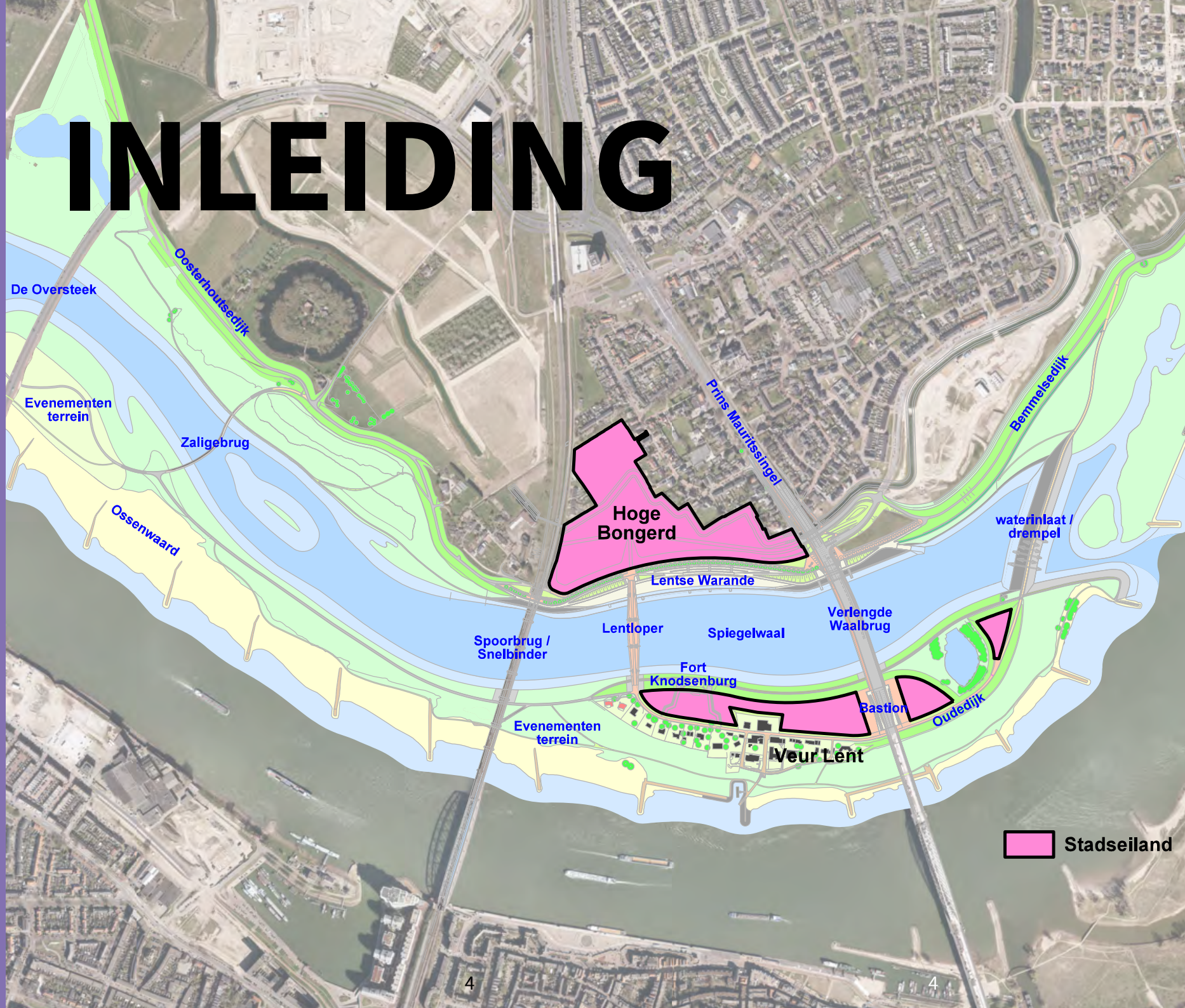




Inhoud

1.	**Inleiding**	**4**
2.	**Stad in beweging**	**12**
	Omgevingsvisie Nijmegen	13
3.	**Samen met de stad**	**14**
	Samen met de stad	15
4.	**Stad aan de rivier**	**18**
	Het hart van Nijmegen	19
	Een rijke geschiedenis	20
	Aansluiten op Rivierpark	25
	Natuur	26
	Veur-Lent en Hoge Bonger nu	27
	Toelichting kansenkaart	29
	Stedenbouw	30
	Hoogbouw	32
	Hoge Bongerd	34
	Veur-Lent	36
	Uniek gemengd programma	38
	Iconische uitstraling	40
5.	**Stad van de Toekomst**	**42**
	Inclusieve en vitale stad	43
	Duurzame mobiliteit	45
	Beweegvriendelijke stad	48
	Duurzame stad	53

1 INLEIDING



4

Stadseiland Nijmegen is het sluitstuk van Nijmegen omarmt de Waal. Na de realisatie van Waalsprong, de Oversteek, Ruimte voor de Waal en renovatie Waalkade, Waalbrug en transformatie Waalfront is het project Stadseiland Nijmegen de 'kers op de taart'.

Nijmegen in zijn geheel, en de Waalsprong in het bijzonder, hebben de afgelopen jaren een enorme kwaliteitsslag gemaakt. Dat zetten we voort in Stadseiland. Maar Stadseiland biedt nog veel meer kansen. De afgelopen jaren is het Rivierpark en omgeving snel erg geliefd geworden bij veel Nijmegenaren en heeft het Nijmegen bekendheid tot over de grenzen opgeleverd.

De nu al hoge kwaliteit van het gebied biedt geweldige kansen maar legt tegelijker de lat voor de verdere ontwikkeling hoog. Nieuwe toevoegingen moet de bestaande kwaliteiten benutten en versterken. Stadseiland wordt een visitekaartje van Nijmegen.

Ambities Stadseiland

Voor Stadseiland zijn we op zoek naar een stedenbouwkundige invulling die als geheel bijdraagt aan het voltooien van de Waalsprong. De bijzondere ligging in de stad en de aanwezige kwaliteit vraagt om een architectonisch, stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp van hoog niveau.

Een groen, iconisch, levendig en afwisselend stadsgebied met een openbaar karakter

Voor Stadseiland streven we naar de hoogst mogelijke leef- en verblijfskwaliteit en toegevoegde waarde voor de stad, binnen de financiële kaders.
Stadseiland zelf resulteert in twee verschillende deelgebieden. Ieder met een andere, sfeer, beleving, uitstraling, dichtheid en functies.

Veur Lent

Bij de ontwikkeling op Veur Lent staat de gecombineerde functie van het eiland als woongebied en verblijfs- en recreatiegebied voor de hele stad centraal. We zoeken een invulling die gebruik maakt van de unieke ligging in een groen Rivierpark en bijdraagt aan een groen, iconisch, levendig en afwisselend deelgebied met een openbaar karakter. Dat vraagt om een gemengd programma bestaande uit woningbouw en andere (bijzondere) functies zoals horeca, recreatie en cultuur. De nieuwe ontwikkeling op Veur Lent sluit aan op de hoge kwaliteit van de openbare ruimte en het omliggende landschap zoals die er nu al is en voegt daar een eigen dimensie aan toe.

Hoge Bongerd

In deelgebied Hoge Bongerd staat het wonen centraal. We zoeken een woonprogramma voor verschillende doelgroepen dat goed aansluit bij, en complementair is aan, het aanbod in de omgeving. Aan de kade zoeken we een stedelijke invulling, met hogere dichtheden en, aanvullend op het woonprogramma, een mix aan voorzieningen in de plint langs de kade om een levendig gebied te stimuleren. In het noorden van het deelgebied wordt juist meer de aansluiting gezocht bij de bestaande woonwijk in Hoge Bongerd.

We vragen niet om van Stadseiland een door alle Nijmegenaren geliefde plek te maken; dat is het al! We vragen juist om een invulling die de bestaande kwaliteiten aanvult, verder versterkt en van het gebied een plek maakt waar Nijmegenaren nog trotser op kunnen zijn

Binnen de gebiedsontwikkeling Stadseiland etaleert Nijmegen haar ambities uit de Omgevingsvisie. Waarbij een compacte, dynamische en toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling wordt gecombineerd met duurzame mobiliteit, een groene en gezonde stad en circulariteit.

Gemeente Nijmegen wil met deze gebiedsontwikkeling toonaangevend zijn op het gebied van integrale stadsontwikkeling. Dit in navolging op de reeds gerealiseerde projecten in het gebied rondom de Waal waarbij (inter)nationale prijzen in de wacht zijn gesleept.

We willen dat het gebied wordt ontwikkeld in goede samenwerking tussen gemeente en marktpartij. De omgeving en de stad worden betrokken bij de planvorming. Aan de hand van de uitgangspunten in de Omgevingsvisie over participatie wordt een participatieplan opgesteld voor de ontwikkeling van Stadseiland.

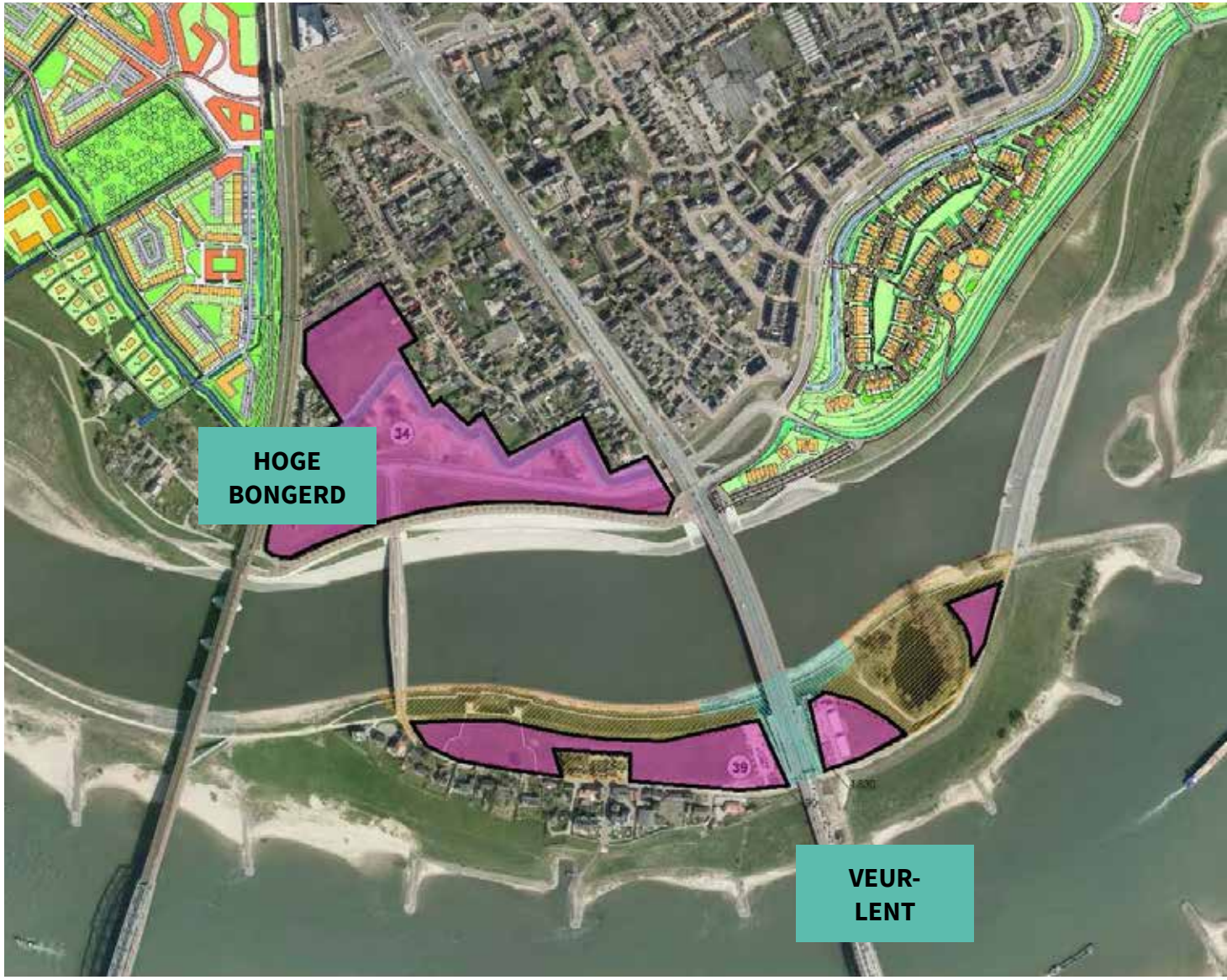
Plangebied

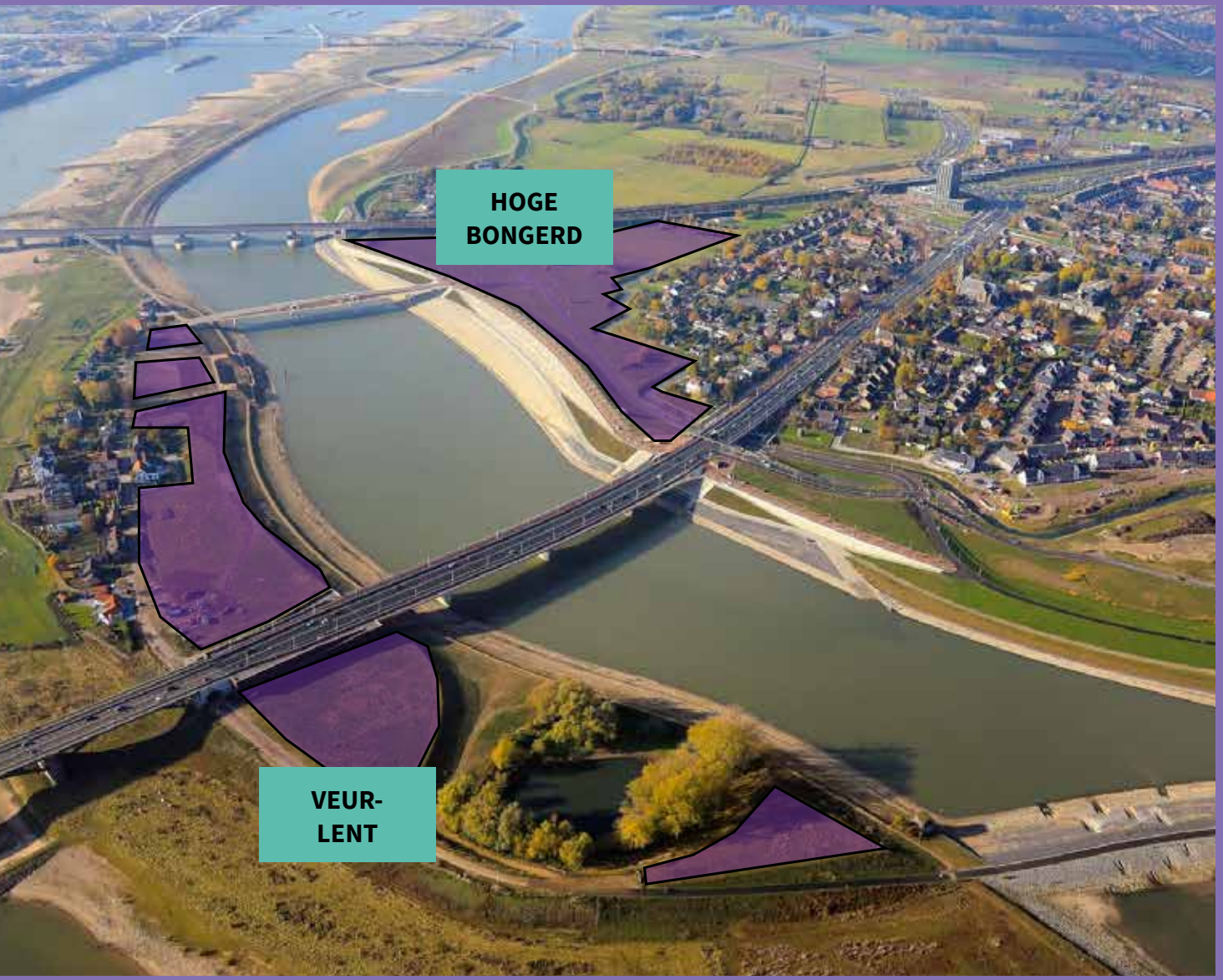
Stadseiland bestaat uit de deelgebieden Hoge Bongerd en Veur Lent. De ontwikkelgebieden zijn hieronder in het paars weergegeven op de luchtfoto.

Het ontwikkelgebied binnen Hoge Bongerd is circa 8 hectare groot en het ontwikkelgebied binnen Veur Lent is circa 3,5 hectare groot.

Ambitiedocument

Dit ambitiedocument beschrijft de doelen die de gemeente nastreeft bij de ontwikkeling van Stadseiland. Het gaat daarbij zowel om fysiek-ruimtelijke kwesties als ook thema's in het sociale domein. Ook wordt ingegaan op de samenwerking.





Dit ambitiedocument is opgebouwd uit 4 pijlers: Stad in Beweging, Samen met de Stad, Stad aan de rivier en Stad van de Toekomst. Daarin komen alle belangrijke thema's en ambities aan bod.

We starten in hoofdstuk 2 'Stad in Beweging' met onze integrale (omgevings)visie op de ontwikkeling van Nijmegen tot 2040.

Hoofdstuk 3 'Samen met de Stad' gaat over het betrekken van de stad bij en tijdens de ontwikkeling van Stadseiland.

Vervolgens gaat hoofdstuk 4 'Stad aan de rivier' in op de huidige kenmerken van het gebied en onze stedenbouwkundige en programmatische ambities voor Stadseiland.

In hoofdstuk 5 'Stad van de Toekomst' gaan we gericht in op de thema's en ambities die van belang zijn bij de vraag hoe de opzet en het programma vervolgens toekomstbestendig kunnen worden ingevuld. Denk hierbij aan thema's zoals duurzame mobiliteit, inclusieve en gezonde wijken, en natuur.

In de paragrafen zijn tekstkaders opgenomen waarin we kernachtig omschrijven wat we bij een thema verwachten van de partner, en wat een aantal van de belangrijkste randvoorwaarden zijn waar aan moet worden voldaan.



	Wat wij verwachten	Randvoorwaarden	Kansen
Participatie	Stadseiland wordt ontwikkeld voor en met de stad. Samenwerking met de omgeving en andere stakeholders biedt de grootste kans op het beste plan. Wij verwachten dat de ontwikkelende partij zich verdiept in het gebied en een heldere visie heeft op het participatieproces met de omwonenden, de professionele stakeholders en de stad.	In de Omgevingsvisie heeft de gemeenteraad eisen vastgesteld waaraan de participatie met de omgeving moet voldoen.	Stadseiland lééft. Ongeveer 2000 mensen hebben de stadspeiling ingevuld, er is een betrokken klankbordgroep en in verschillende media is aandacht geweest voor de ontwikkeling; deze input kan gebruikt worden in de planvorming. Een geslaagd participatieproces kan een positieve invloed hebben op besluitvorming planologische procedures.
Natuur	Stadseiland respecteert de natuur zoals deze nu in en om het gebied is gelegen. De ontwikkelgebieden leveren een positieve bijdrage aan de versterking van de biodiversiteitdoor middel van natuurinclusief bouwen en de realisatie van divers groen in de gebieden.	De bestaande beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000 en gelderse natuurnetwerk worden gerespecteerd en de effecten op deze gebieden geminimaliseerd. Planvorming houdt rekening met de beschermde status van de kolk op het eiland (Provinciaal natuurnetwerk)	Gezien de ligging aan de Europese natuurnetwerken en in het hart van de stad zou Stadseiland een nadrukkelijke voorbeeldfunctie kunnen hebben als natuurvriendelijke ontwikkeling met integratie en versterking van de biodiversiteit.
Cultuurhistorie / Archeologie	Stadseiland respecteert en versterkt de historie van het gebied en de omgeving door er zorgvuldig mee om te gaan en het verleden te gebruiken als inspiratiebron en kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke ontwikkeling.	De Waalbrug en kazematten zijn rijksmonumenten en dienen als zodanig behandeld te worden. De contouren van het fort Knodsenburg dienen op een nader te bepalen wijze herkenbaar te blijven in het gebied.	Archeologie en cultuurhistorie kennen een brede belangstelling onder Nijmegenaren. Stadseiland kent een lange geschiedenis met veel kansen voor verbeelding naar de toekomstige situatie. In Hoge Bongerd heeft vroeger Kasteel Lent gestaan; hierop kan aangehaakt worden.
Sport / Recreatie	Stadseiland benut de bestaande kwaliteit en aantrekkingskracht van het gebied voor o.a. sport, recreatie om een unieke en uitnodigende plek te creëren voor (nieuwe) bewoners en bezoekers.	Bestaande waarden dienen zoveel als mogelijk behouden te worden en waar mogelijk versterkt. Denk aan de kaders van het Gelders Natuur Netwerk, de recreatieve mogelijkheden en de evenementen / overig bezoek aan Stadseiland.	Stadseiland wordt door de Nijmegenaar gezien áls de groene long van de stad en ook als zodanig gebruikt. In de zomer is het dé plek in Nijmegen om buiten te verblijven. Plannen die hierop aanhaken zijn in onze ogen kansrijk.
Stedenbouw	Stadseiland moet stedenbouwkundig /landschappelijk iconisch worden; passend bij de uitstraling en potentie van het gebied en betekenisvol voor de stad. De te realiseren voorzieningen moeten een aanvulling zijn op de voorzieningen die nu in de stad aanwezig zijn	Het is van belang om twee duidelijk onderscheidende gebieden te creëren; Hoge bongerd als stedelijke afronding van de Waalsprong en het eiland Veur Lent als landschappelijk gebied met unieke bebouwing middenin de rivier. Hoogbouw is op bepaalde locaties voorstelbaar. Voorstellen voor hoogbouw dienen vergezeld te gaan van een grondige analyse of visie naar de stedenbouwkundige en ruimtelijke implicaties (zichtlijnen,	De unieke plek en de wens om een gebied met internationale allure te creëren bieden enorme kansen. Er is een duidelijke wens om in aansluiting op het succesvolle innovatieve project Ruimte voor de Waal een vernieuwende, onderscheidend “icoon” te creëren, op het gebied van architectuur en/of functies en/of duurzaam/circulair bouwen.

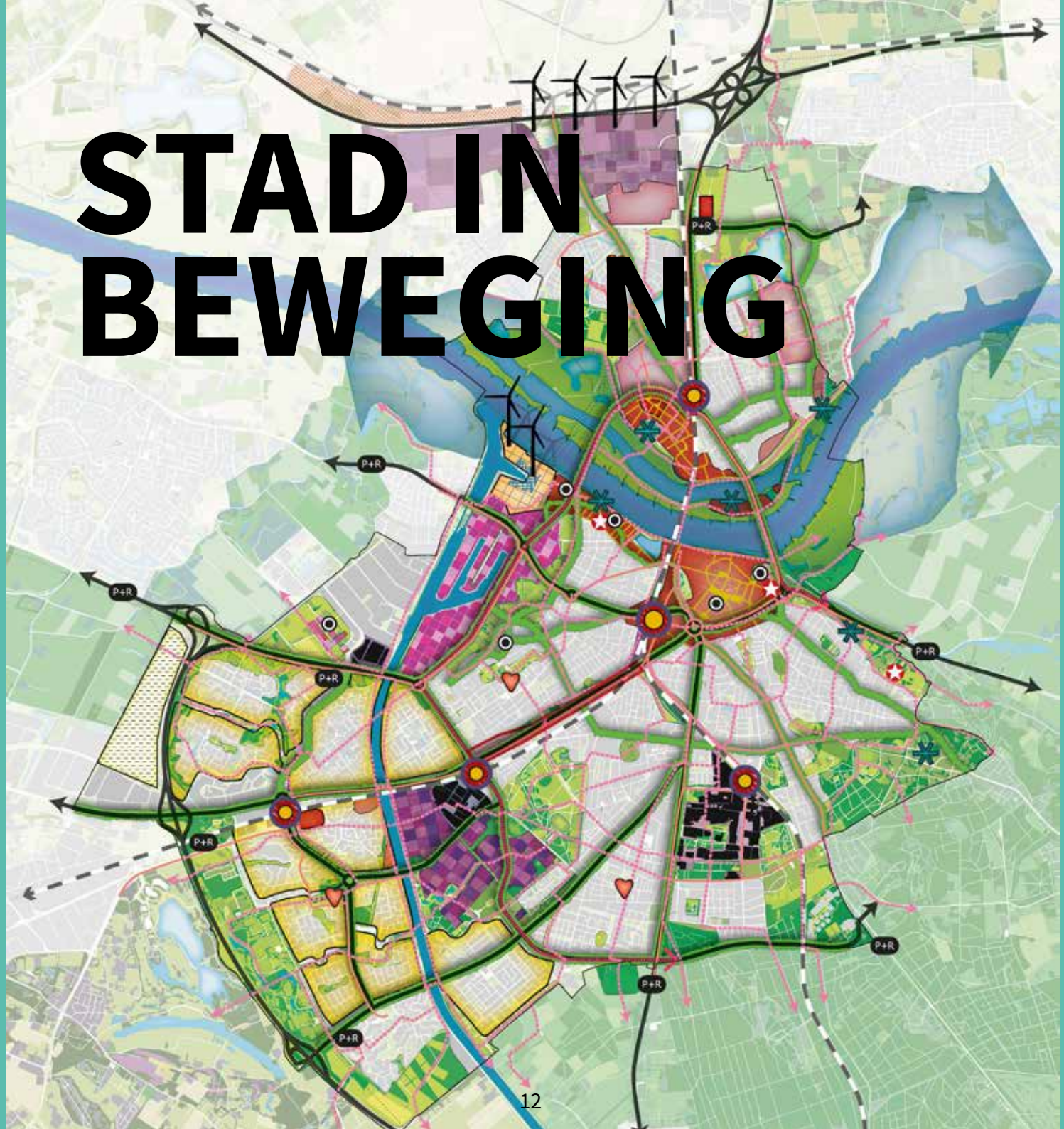

PRIMUS
CAFE BILJART
WAALZICHT

	Wat wij verwachten	Randvoorwaarden	Kansen
		skyline, windhinder, bezonning etc.). De kwaliteit van de openbare ruimte sluit aan bij de huidige hoogwaardige inrichting rondom de Spiegelwaal.	
Programma	Stadseiland is een plek voor de hele stad. Het woningbouwprogramma in Stadseiland sluit daarom aan bij de woningbehoefte in Nijmegen en biedt een mix van woonmilieus, woningtypen en prijsklassen. We verwachten een visie op hoe de functie van Stadseiland als stedelijke trekker nog verder kan worden versterkt.	In het project Stadseiland dienen minimaal 350 woningen en maximaal 500 nieuwe woningen gerealiseerd te worden. Hiervan dienen 40 woningen in de sociale huur gerealiseerd te worden, verdeeld over beide deelgebieden. Het eiland fungeert als stedelijke trekker voor de stad Nijmegen. De ontwikkelaar dient een heldere strategie uit te werken op hoe invulling voor een bijzonder programma wordt gezocht met ook ander functies dan wonen. De voorzieningen dienen in sterke mate aanvullend c.q. betekenisvol te zijn voor de stad.	De ligging van Stadseiland maakt de plek voor een breed publiek interessant. Er liggen veel kansen om een gedifferentieerd toekomstbestendig stadsgebied te realiseren.
Mobiliteit	Het Stadseiland bevordert duurzame mobiliteit en is verbonden met bestaande wandel- en fietsnetwerk en OV voorzieningen. Dit biedt kansen voor een autoluw gebied dat aantrekkelijk is voor voetgangers en fietsers en met gebouwde parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers.	Onderdeel van de uit te werken plannen moet een mobiliteitsvisie zijn gebaseerd op het STOMP-principe. Bouwfasering-, logistiek, en verkeer alsmede de bereikbaarheid van de bestaande woningen in het ontwikkelingsgebied zijn aandachtspunten; ook hier dient een visie voor te komen in de planuitwerking. De realisatie van een goede langzaamverkeersverbinding richting Station Lent moet onderdeel zijn van de plannen.	De ligging nabij de binnenstad, 2 fietssnelwegen, Station Lent, en snelbushaltes maakt dat er heel veel kansen liggen voor innovatieve oplossingen rondom duurzame mobiliteit. Een befietsbare aansluiting vanuit Hoge Bongerd naar de snelbinder.
Beweegvriendelijke stad	Stadseiland stimuleert bewoners en bezoekers tot spelen, bewegen en ontmoeten en biedt daarvoor voldoende ruimte. Het is daarmee een voorbeeld van de gezonde stad.	In Hoge Bongerd willen we graag een groene ontmoetingsplek maken voor jong en oud waar zowel de nieuwe wijk als de bestaand wijk gebruik van kunnen maken.	Stadseiland is nu al dé plek voor bootcampen, ommetjes, watersport en roeien. Hierop kunnen de ontwerpen goed aanhaken en het gebied voor deze functies zelfs verder versterken.
Duurzaamheid	Stadseiland is een gebiedsontwikkeling waarbij duurzaamheid vanzelfsprekend is. Doordat vanaf het begin bij het ontwerp en de (openbare) inrichting rekening wordt gehouden met materiaalgebruik, klimaatverandering, natuur en energieneutraliteit ontstaat een duurzaam en toekomstbestendig gebied.	Stadseiland levert een goed woon- en verblijfsklimaat op, dat voorbereid is op verdergaande klimaatveranderingen in de komende decennia. Uitgangspunt: natuur inclusief bouwen en ontwikkelen Waalsprong, gebruikmaken van de warmteconcessie van Vattenfall en minimaliseren van de energievraag.	Alle randvoorwaarden voor een duurzame ontwikkeling op Stadseiland zijn aanwezig. Duurzaamheid biedt ook grote kansen om de gewenste iconische ontwikkeling te realiseren.

2

STAD IN BEWEGING

Nijmegen bouwt aan een economisch veerkrachtige, sociale en gezonde, aantrekkelijke en duurzame stad



Omgevingsvisie Nijmegen

Nijmegen ontwikkelt zich als een compacte en leefbare stad, zodat mensen zich gemakkelijk lopend, fietsend of met het OV kunnen verplaatsen. Het groene omliggende landschap blijft intact.

Nijmegen biedt volop ruimte aan jonge startende woningzoekenden en werkt aan economische innovatie en aan banen. Dit doen we door meer functies met elkaar te mengen in de bestaande stad.

In 2020 heeft Nijmegen haar Omgevingsvisie vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Hier leest u de hoofdlijnen.

Nijmegen heeft een stevige groen- en waterstructuur die ervoor zorgt dat Nijmegen een aangename stad is en dat de gevolgen van de klimaatverandering beperkt blijven. Biodiversiteit vormt een speerpunt. Met de nominatie als Unesco Werelderfgoed krijgt Nijmegen bovendien een kans om zich te laten zien als oudste stad van Nederland.

Nijmegen is één van de snelst groeiende steden van Nederland. Tot 2040 groeit de stad met 15.000 woningen en willen we ruimte bieden voor 1.000 extra banen per jaar.

Focusgebieden

De extra woningen en werkgelegenheid komen vooral in de drie zogeheten focusgebieden: 1) het groter centrumgebied, dit gebied omvat ook het stationsgebied en gebieden waaronder het stadseiland rondom de Waal, 2) de Kanaalzone en 3) de campussen, bestaande uit Heyendaal en de Novio Tech Campus.
Door efficiënt ruimtegebruik in de bestaande stad te benutten voor de verwachte groei van het aantal inwoners, werknemers en bedrijven, kan Nijmegen een compacte stad blijven met een prachtig omliggend landschap.

Aantrekkelijke stad

Door slimme combinaties van woningen, werkplekken en andere functies blijft Nijmegen aantrekkelijk om in te wonen, werken en verblijven. Dit draagt bij aan het behouden van een toch al gunstig ondernemersklimaat met financieel gezonde en innovatieve bedrijven. Nijmegen biedt ook in de toekomst volop ruimte aan voetgangers en fietsers en bewegen wordt gestimuleerd. In combinatie met een sterk openbaar vervoernetwerk blijft de stad leefbaar en bereikbaar.

Groen de stad in

We versterken het groen in onze stad. Zo is groen nooit ver weg voor inwoners. Groen in verschillende vormen is belangrijk voor een aantrekkelijke en gezonde stad vanwege de bijdrage aan het welzijn van inwoners en de kwaliteit van de leefomgeving.
Het groen van buiten wordt meer de stad in getrokken. Het rivierpark en het stadseiland is hier een mooi voorbeeld van. Door deze groene verbindingen komt er ruimte voor biodiversiteit. Ook helpt het Nijmegen om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De transformatie naar een duurzame stad met een circulaire economie en duurzaam opgewekte energie gaat door. Samen met (regio)partners, inwoners en bedrijven werkt Nijmegen aan de toekomst. Waarbij ruimte wordt geboden aan initiatieven die de kwaliteit van de stad ten goede komen. Voor alle ontwikkelingen geldt dat deze in goede afstemming met de omgeving moeten plaatsvinden.

Samen met de stad

Nijmegen ontwikkelt de stad samen met onder meer inwoners, bedrijven, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties. We vinden het belangrijk om belanghebbende partijen tijdig en zorgvuldig te betrekken.

3

SAMEN MET DE STAD

Stadseiland wordt ontwikkeld samen met de gemeente en een verscheiden-heid aan mensen



Samen met de stad

Nijmegen heeft een sterke traditie op het gebied van participatie. Het vroegtijdig betrekken van de omgeving kan waardevolle inzichten opleveren. Het kan zorgen voor betere plannen en meer draagvlak in de omgeving, waardoor ontwikkelprocessen soepeler verlopen.

Participatie leidt tot een betere belangenafweging en een beter besluit. In de Omgevingsvisie zijn dan ook eisen opgenomen voor participatie bij gebiedsontwikkeling. Iedereen die in Nijmegen een plan maakt voor gebiedsontwikkeling moet aan deze eisen voldoen (zie kader).
Stadseiland wordt het resultaat van een samenspel tussen de gemeente, omwonenden, inwoners van Nijmegen, ondernemers en andere partijen die geïnteresseerd zijn om in de bijzondere opgaven van deze plek te investeren. Zij vinden elkaar in de gezamenlijke uitgangspunten en ambities die zijn geformuleerd voor het gebied.

Participatie Stadseiland

In de Nijmeegse omgevingsvisie zijn eisen voor de participatie opgenomen waar ontwikkelaars die in Nijmegen aan de slag gaan aan moeten voldoen. Voor de ontwikkeling van Stadseiland leggen we de lat hoog. Vanwege de bijzondere betekenis van het gebied voor de stad heeft de gemeenteraad aangegeven het participatietraject te willen monitoren. Concreet betekent dit dat enkele raadsleden als toehoorder aanwezig zijn bij bijeenkomsten met de stakeholders.

We hebben als gemeente Nijmegen de ambitie om Stadseiland verder te ontwikkelen tot een fantastische plek om te wonen en te verblijven. Het moet een plek worden waar de bewoners en de rest van de stad trots op zijn en waarbij ze zich betrokken voelen. We dagen marktpartijen dan ook uit om verder te gaan dan de minimale eisen voor participatie en te komen met een participatieplan voor een verrassende aanpak, uitgesplitst naar de drie onderstaande hoofdgroepen.

- omwonenden en bedrijven/verenigingen uit de directe omgeving
- de stad / de gebruikers van het gebied
- de professionele stakeholders

Directe omgeving

Het project Ruimte voor de Waal is destijds tot stand gekomen in nauw overleg met de bewoners van het gebied. We vinden het belangrijk dat deze samenwerking ook bij de verdere invulling wordt voortgezet.

Omgevingsvisie en participatie

Stappen

1. **In de voorbereidende fase moet de omgeving en de andere belanghebbenden geconsulteerd worden over de uitgangspunten en de ambities.**
2. **Met de opbrengst van de participatie moet de visie vervolgens worden uitgewerkt in een plan.**
3. **Over dit plan vraagt de initiatiefnemer opnieuw de mening van de omgeving en belanghebbenden.**
4. **Er moet een verslag worden gemaakt van de participatie waarin staat wat er is gedaan met de inbreng van de belanghebbenden.**
5. **Bij vaststelling van het besluit door de raad is het verslag over de participatie onderdeel van het raadsvoorstel.**

Kwaliteitseisen

- **Op tijd, zodat belanghebbenden een voldoende lange periode hebben om te reageren en de initiatiefnemer reacties kan verwerken in zijn plannen.**
- **In een begrijpelijke taal, zodat alle betrokkenen het kunnen begrijpen.**
- **Op een toegankelijke en effectieve manier; proportioneel: hoe groter de gevolgen van een idee/plan op de omgeving, hoe groter de cirkel van belanghebbenden en hoe uitgebreider de participatie dient.**



De stad / de gebruikers van het gebied

Stadseiland is, mede door de ligging, de afgelopen jaren uitgegroeid tot een plek waar veel mensen naar toe komen om te wandelen, te sporten of te recreëren. Om die reden vinden we het belangrijk, dat niet alleen de direct omwonenden maar ook de vele bezoekers van het gebied kunnen meepraten over de ontwikkeling van Stadseiland.

Professionele stakeholders

Tot slot hebben we in het gebied te maken met een aantal professionele stakeholders zoals Rijkswaterstaat (Rijksvastgoedbedrijf), Waterschap Rivierenland en ProRail.

Omgevingsdocument

Dit ambitiedocument is een weergave van de gemeentelijke wensen en beleidsuitgangspunten voor Stadseiland. Daarnaast zijn in de aanloop naar deze uitvraag de wensen, ideeën en belangen van de verschillende stakeholders opgehaald. Ook in de media is regelmatig geschreven over de ontwikkeling van Stadseiland.

De input uit de omgeving is te vinden in het ‘Omgevingsdocument’, dat onderdeel uitmaakt van de stukken van de uitvraag. Het omgevingsdocument dient enerzijds ter inspiratie bij het ontwikkelen van een visie. Anderzijds geeft het informatie over te verwachten draagvlak voor bepaalde ontwikkelingen. Van de ontwikkelende partij verwachten we een visie op het

gebied die niet alleen aansluit op de gemeentelijke ambities, maar ook rekening houdt met de input uit de omgeving. Het Omgevingsdocument bevat de inbreng van de klankbordgroep, de uitkomsten van een stadsbrede participatiepeiling en een weergave van wat er in de media is verschenen over de ontwikkeling van Stadseiland.

Klankbordgroep omwonenden

In de aanloop naar deze uitvraag wordt regelmatig gesproken met een klankbordgroep van bewoners en ondernemers uit de omgeving. Deze groep vraagt vooral aandacht voor het behoud van zoveel mogelijk groen in hun directe leefomgeving, het tegengaan van verkeersoverlast. Daarnaast pleiten ze ervoor om niet te hoog te bouwen en vinden ze het belangrijk om mee te praten bij de uitwerking van de plannen.

Stadsbrede participatiepeiling

Om inzicht te krijgen welke wensen en ideeën er in de stad leven voor de invulling van Stadseiland hebben we in september 2020 een stadsbrede peiling gehouden. Iedere geïnteresseerde kon aangeven wat hij ziet als belangrijkste kwaliteiten van het gebied, hoe de toekomstige bebouwing het beste over de beide deelgebieden kan worden verdeeld en welke functies men er graag gerealiseerd ziet in de toekomst. Ruim 2000 mensen vulden de enquête in. Hoewel de uitkomsten van de enquête strikt genomen niet representatief zijn voor alle bewoners van Nijmegen, geven ze wel een goed beeld van de ideeën en verwachtingen van de mensen die zich betrokken voelen bij Stadseiland.

Professionele stakeholders

Het ambitiedocument is ook voorgelegd aan een aantal professionele stakeholders. De zaken die hier uit naar voren komen worden verwoord in het document Technische Uitgangspunten en randvoorwaarden.

Media

De ontwikkeling van Stadseiland was ook regelmatig een onderwerp in de media. De artikelen en columns hierover zijn opgenomen in het omgevingsdocument.

De belangrijkste punten uit de enquête

1. **Het groene karakter van het hele eiland en de gebruiksmogelijkheden worden erg gewaardeerd en dat wil men zoveel mogelijk behouden.**
2. **Een meerderheid wil dat het accent van de nieuwe bebouwing in Hoge Bongerd komt.**
3. **Er is brede steun voor toevoeging van bijzondere bebouwing / een bijzondere functie op Veur Lent.**

Daarnaast worden verschillende ideeën genoemd voor functies in het gebied. De meest genoemde functies zijn (kleinschalige) horeca en voorzieningen die passen bij de recreatieve functie. Het rapport van de peiling is onderdeel van het omgevingsdocument.

4

STAD AAN DE RIVIER

In het hart van de stad, daar waar de rivier en de stad elkaar ontmoeten, komt een uitdagend en uniek gemengd gebied voor de hele stad tot ontwikkeling

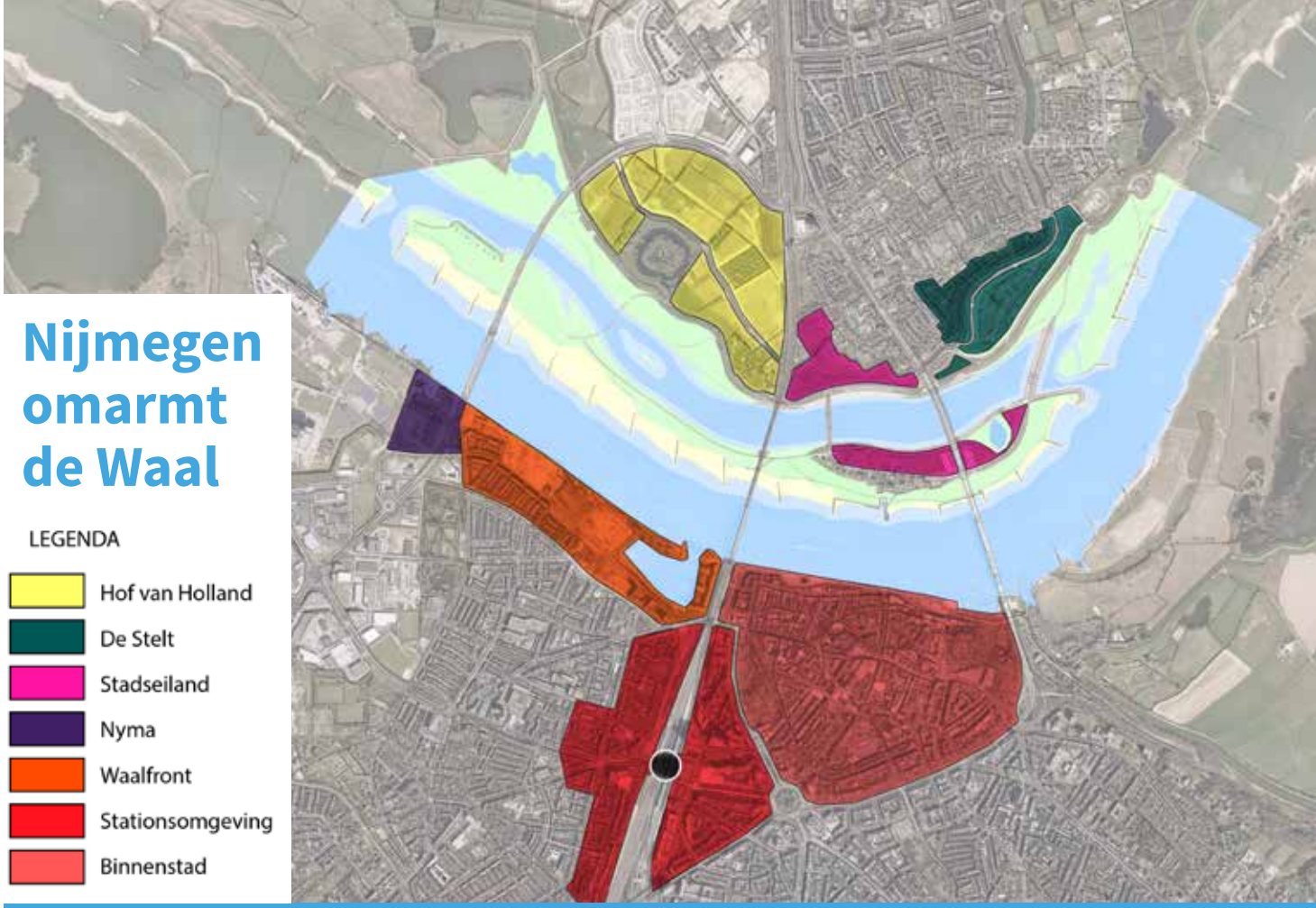


Het hart van Nijmegen

Stadseiland ligt in het hart van de stad. Een unieke locatie tussen het centrum en de Waalsprong en grenzend aan de rivier, nevengeul en uiterwaarden. Stadseiland vormt een bijzonder sluitstuk van 'Nijmegen omarmt de Waal'.

De gebieden rondom Stadseiland kennen een grote variëteit aan milieus. Ten zuiden van de Waal overheerst de hoogstedelijke dynamiek in de binnenstad, het Waalfront en de stationsomgeving. Daarnaast zijn er woonwijken met hun eigen karakter zoals de Biezen, Benedenstad en Hunnerberg. Tegelijkertijd ligt de ruige natuur van de Gelderse Poort op een steenworp afstand.
Direct naast Stadseiland bevindt zich Hof van Holland (het centrum van de Waalsprong), de bestaande bebouwing van het dorp Lent en nieuwbouwwijken met wonen aan de dijk en aan de boomgaard.

Stadseiland moet een nieuwe identiteit krijgen in een stad met diversiteit. We zijn nadrukkelijk op zoek naar een onderscheidend stadsdeel waarbij de ontwikkeling ruimtelijk aanhaakt op haar omgeving. Stadseiland biedt de kans om iets bijzonders te doen, iets dat recht doet aan de unieke positie in het hart van de stad. Een gebied waar Nijmegenaren nu en in de toekomst trots op zijn.



Wat wij verwachten

Stadseiland wordt ontwikkeld voor en met de stad. Samen met de omgeving en andere stakeholders ontstaat het beste plan.
Wij verwachten een heldere visie op het participatieproces met de omwonenden, de professionele stakeholders en de stad. Tevens verwachten wij dat de ontwikkelende partij zich verdiept in het gebied door er nadrukkelijk aanwezig te zijn.

Een rijke geschiedenis

Het rijke verleden van Nijmegen is nog steeds door de hele stad voelbaar en in de vorm van cultuurhistorisch erfgoed aanwezig. Soms zichtbaar maar vaak ook verborgen onder de grond.

In de Omgevingsvisie spreken we de ambitie uit om ons cultureel erfgoed niet alleen te beschermen en in stand te houden, maar ook verder te benutten, ontwikkelen, beschermen, en als inspiratiebron te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen.

De aanwezige cultuurhistorie kan een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving en identiteit van een plek. Daarom schetsen we hier kort de geschiedenis van Stadseiland

Een blik op het verleden

Vanaf de prehistorie is een relatie met de stad te herleiden. Archeologisch onderzoek bracht restanten aan het licht uit de Romeinse en vroegmiddeleeuwse periode.

In de 13e en 14e eeuw werden de halfbedijkte gebieden verbonden met een doorgaande bandijk langs de Waal. De hoge dijk bleek geschikt voor de vorming van een tweede kern naast Lent: Veur Lent.
Veel inwoners van Veur Lent waren vermoedelijk afkomstig uit Nijmegen. Zij dreven er rivierhandel en onderhielden de oeververbinding met kleine boten. Veur Lent kan worden beschouwd als een Nijmeegse enclave in het Betuwse gebied. De tweedeling in Lent tussen het aan de rivier gelegen Veur Lent en het verder landinwaarts gelegen oude kerkdorp, kenmerkt ook de economie: Veur Lent was gericht op de Waal en Nijmegen terwijl het kerkdorp Lent een uitgesproken agrarische betekenis had.

Economisch knooppunt

In 1294 was er al sprake van een veer over de Waal. Deze situatie bleef, weliswaar met aanpassingen, bestaan tot de opening van de Waalbrug in 1936. Veur Lent was tot die tijd een verkeersknooppunt en tevens eindhalte van de Betuwse Stoomtrammaatschappij, waar water- en wegvervoer op elkaar aansloten. Tevens was er vanaf 1611 een trekvaart ‘De



Grift' tussen Lent en Arnhem. Door alternatieve routes verloor deze geleidelijk aan economische betekenis. In 1742 werd de trekvaart gesloten voor scheepvaart en uiteindelijk werd de vaart gedempt bij de aanleg van de Waalbrug.

De komst van de Waalbrug vormde het definitieve einde van het economische knooppunt bij de Lentse veerhaven.

Militaire betekenis

Door de bedijking van het rivierenland nam de militaire betekenis van het gebied flink toe.
In de middeleeuwen bouwden de heren van Lent, in het gebied dat nu Hoge Bongerd is, een kasteel, strategisch gelegen tegenover Nijmegen. In 1590 bouwde Prins Maurits een nieuwe schans, 'Knodsenburg', die onderdeel was van een lange linie van versterkingen langs de Waal en een van de eerste belangrijke werken van het Oudhollandse Vestingstelsel. Vermoedelijk is toen het kasteel gesloopt, omdat het een obstakel vormde voor het fort. In 1591 nam Maurits vanuit Knodsenburg Nijmegen in. In de tweede helft van de 18e eeuw raakte de schans in verval.
In de 19de eeuw werd rondom Nijmegen een nieuwe reeks forten aangelegd, aan Lentse zijde waren dit Fort Boven-Lent, nu het Wijnfort, en Fort Beneden-Lent. In de jaren dertig van de 20e eeuw werd aan de Lentse zijde nog een drietal betonnen rivierkazematten gebouwd ter verdediging van de spoorbrug en de Waalbrug. Tijdens de Tweede Wereldoorlog stonden in het strategische gebied tussen de twee bruggen geschut, luchtafweer en mitrailleuropstellingen zowel van de Duitsers als de geallieerden. Ten tijde van de Koude Oorlog was het gebied onderdeel van de 'IJssellinie'.



Offers van de bevolking

Het wonen en werken langs de dijk in Veur Lent was niet zonder risico's, zo leert de geschiedenis. Watersnood en oorlogsge-weld eisten regelmatig grote offers. Het gebied was regelmatig het slachtoffer van dijkdoorbraken en overstromingen. Telkens weer verloren de bewoners hun bezittingen en steeds moesten zij opnieuw beginnen.

Archeologie - randvoorwaarden

In Hoge Bongerd is de plek van Kasteel Lent aangewezen als locatie waar nog archeologisch onderzoek moet worden gedaan indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden. De overige delen van het deelgebied zijn vrijgegeven, hoewel toevalsvondsten mogelijk zijn.

Voor Veur Lent geldt in principe dat de te ontwikkelen gebieden op het eiland zijn vrijgegeven voor archeologie.
Er zijn weliswaar nog belangrijke archeologische waarden in de bodem aanwezig, zoals bij fort Knodsenburg, die in situ behouden moeten blijven, maar die bevinden zich diep onder het huidige maaiveld, op ca. 10 m +NAP (maaiveldhoogte is ca. 16 m +NAP).

Ook de vele grote ruimtelijke ingrepen, enerzijds om de wateroverlast te bedwingen, anderzijds om de infrastructuur te moderniseren, zijn ingrijpend geweest voor Lentenaren. Dijkverleggingen, de aanleg van de Grift, de spoordijk, de komst van de Waalbrug met rijksweg en de recente aanleg van de Spiegelwaal zijn hiervan de belangrijkste voorbeelden.

De geschiedenis als inspiratie

Nijmegen gaat voor behoud door ontwikkeling. De ontwikkeling van Stadseiland zien we als kans om de cultuurhistorische identiteit te versterken. Deze kan tegelijkertijd dienen als inspiratie bij planvorming. Het herkenbaar laten terug komen van verdwenen of vervaagde cultuurhistorische relicten, vertaald naar eigentijdse functies en vormen is daarbij essentieel.

Om de talrijke archeologische vondsten en het aanwezige erfgoed in de Waalsprong een plek te geven in de ontwikkelingen is het verhaal van de Waalsprong onderzocht. Dit verhaal is opgeschreven in ‘Erfgoed Handboek Waalsprong’, dat dient als bron van inspiratie bij nieuwe ontwikkelingen (zie bijlage). Hierin is tevens een tijdlijn opgenomen met de historische ontwikkeling van het gebied.

Hoge Bongerd

In Hoge Bongerd ter hoogte van de hoek Parmasingel-Griftdijk Zuid werd in 2012 Kasteel Lent opgegraven. Het terrein was omringd met een gracht van 17 meter breed en drie meter diep. Het eerste bouwwerk stamt uit de 11e eeuw. In de loop van de 15e eeuw raakte het in verval en werd uiteindelijk tijdens de slagen rondom de schans Knodsenburg ontmanteld en de grachten gedempt.

Nadien maakte Hoge Bongerd deel uit van het agrarische deel van Lent en heeft cultuurhistorische waarde als voormalige kasteellocatie en omdat het gebied in naam en vroegere functie de herinnering aan de boomgaarden en agrarische economie levend houdt. De (glas)tuinbouwcultuur was de laatste eeuwen het boegbeeld van het sociaaleconomische leven in Lent.

Wat wij verwachten

Stadseiland respecteert en versterkt de historie van het gebied en de omgeving door er zorgvuldig mee om te gaan en het verleden te gebruiken als inspiratiebron en kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Veel van de historie is verdwenen, maar ingrediënten ervan zoals de rijke plavuizenmozaïekvloer en contouren van het kasteel, kunnen dienen ter inspiratie bij het ontwerp.

Veur Lent

Langs de dijk op Veur Lent vinden we vele plekken die het verhaal vertellen van de gebeurtenissen in het verleden. Veur Lent is een van de twee middeleeuwse kernen van het dorp Lent en heeft als zodanig cultuurhistorische waarde. Veur Lent, van oudsher de locatie van de veerstoep met schip-brug wordt gekenmerkt door gevarieerde dijkbebouwing van cafés, villa's, boerderijtjes en een dijkmagazijn.

Veur Lent heeft stedenbouwkundige waarde vanwege de strategische ligging pal tegenover de Nijmeegse binnenstad tussen de Waalbrug en de spoorbrug. Het landelijke Veur Lent vormde geruime tijd een contrast met de dichtbebouwde Nijmeegse benedenstad.

Monumenten en bescherming

De Waalbrug met landhoofden en de drie brugkazematten op Veur Lent zijn rijksmonumenten. Veur Lent zelf is geen beschermd stadsgezicht, maar is wel gelegen pal tegenover het van rijkswege beschermd stadsgezicht Nijmegen-benedenstad. Die status heeft de Benedenstad onder andere omdat de historische benedenstad tegen de heuvel is opgebouwd, wat een zeer bijzondere skyline op heeft geleverd en in Nederland uniek is.
Het is van groot belang dat de beschermde skyline vanuit het noorden zichtbaar en beleefbaar blijft. Nieuwe bebouwing op Veur Lent dient hier rekening mee te houden. Vanuit dat oogpunt is hoogbouw een aandachtpunt.

Het plangebied kent diverse gemeentelijke monumenten, allen gelegen aan de Oosterhoutsedijk.

Stadseiland valt binnen gebiedstype 3, dit is de een na hoogste waarde van de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart. Cultuurhistorische waarden zijn hier een middel om ruimtelijke ontwikkelingen kwaliteit te geven. Ze maken de identiteit van een gebied herkenbaar en het verleden zichtbaar.
Het gaat dan om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en/ of historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en/of cultuurlandschap.

In gebiedstype 3 is er veel aandacht nodig voor cultuurhistorie bij de uitwerking van ruimtelijke plannen, zodat plannen zijn afgestemd op het karakter van het gebied. Hiervoor moet een cultuurhistorische analyse worden opgesteld waarin de kansen en beperkingen met betrekking tot cultuurhistorie zijn benoemd.





Aansluiten op Rivierpark

Stadseiland is omgeven door water en natuur. Hier beleef je midden in de stad de weidsheid en de natuur, maar evengoed cultuur(historie) en de stedelijke dynamiek. Die unieke beleving, gecombineerd met de centrale ligging maakt het voor veel mensen een geliefde plek.

Veur Lent en de Lentse Warande zijn al een groot succes en worden drukbezocht en gebruikt. Het heeft een aantrekkingskracht op de hele stad, van jong tot oud. Er wordt gewoond, ontspannen, gesport, gespeeld en genoten.

We willen dat de ontwikkeling van Stadseiland de huidige kracht en kwaliteit van het gebied benut en verder uitbouwt. Zo ontstaat een uitnodigende plek waar (nieuwe) bewoners en bezoekers zich welkom voelen en waar het nieuwe en bestaande elkaar versterkt.

Sport, recreatie, kunst, cultuur en evenementen

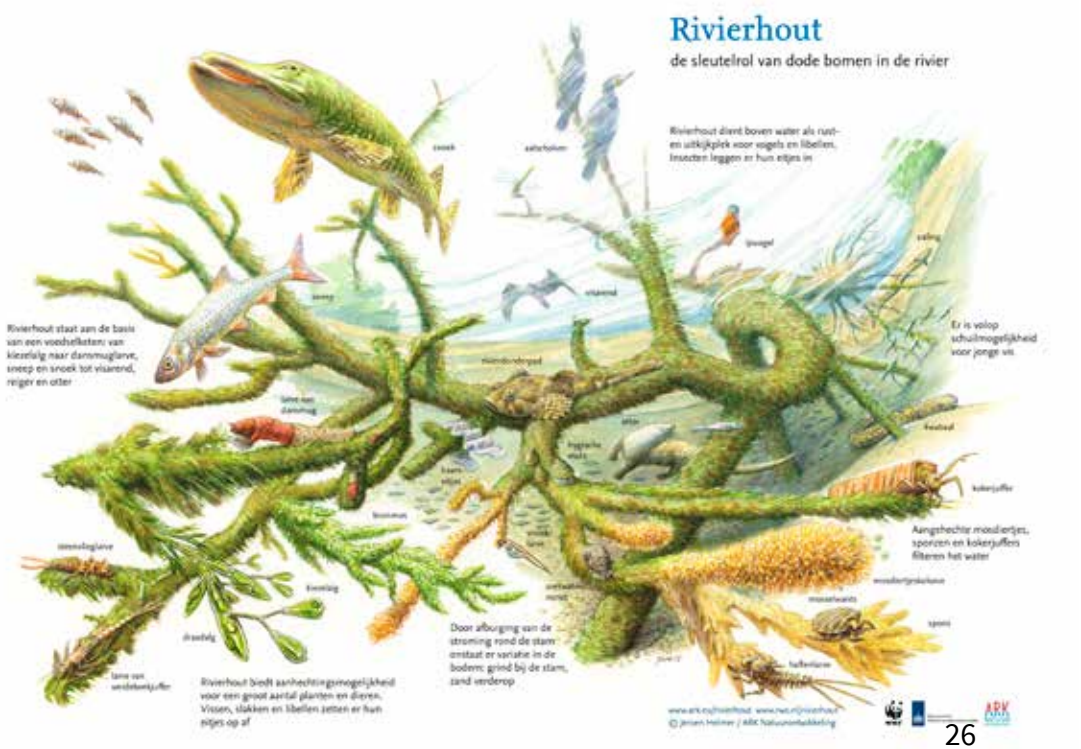
Met name het eiland Veur Lent, is een gemengd gebied waar wordt gewoond, gesport, gerecreëerd, evenementen plaatsvin-den, en de natuur wordt beleefd. Zo is het is een gewilde plek voor hardlopers, bootcampclubs, yogascholen en watersport-verenigingen. Tijdens de zomerdagen is deze plek een favoriet stadsstrand en zwemplek geworden van Nijmegenaren.
In de Hoge Bongerd concentreert het recreatieve gebruik zich momenteel langs de Lentse Warande. Voor alledaags gebruik door sporters en wandelaars, maar ook als plek voor evenementen. Waarbij de kade o.a. dienst kan doen als tribune.
De toekomstige ontwikkeling draagt bij aan de beleving van één groot recreatiegebied.

Kunst en cultuur horen bij een levendig en aantrekkelijk gebied. Wij zien dan ook kansen voor kunst in de openbare ruimte of andere ideeën die kunst en cultuur in dit gebied beleefbaar maken.

De (sport)evenementen zorgen voor positieve energie en levendigheid, variërend van de Regatta roeiwedstrijd en triatlons tot culturele evenementen zoals de Vierdaagsefeesten (Veur Lent), concerten (Lentse Warande) en het Democratiefestival (Veur Lent).
Naast de spoorbrug, aan de Lentse Warande en nabij stadsbrug De Oversteek zijn gebieden waar evenementen mogelijk zijn.







Natuur

In Stadseiland komen stad en rivier samen. De natuur van de uiterwaarden (Natura 2000 gebied) komt er letterlijk de stad in en vormt zo een interessant contrast met de stedelijke omgeving.

De veranderende waterstand maakt de dynamiek van het weer en de seizoenen sterk zichtbaar. Het zorgt ervoor dat het gebied steeds anders beleefd wordt.
Met als resultaat een bijzonder landschap dat het een leefgebied is voor vele planten en dieren, maar ook een grote aantrekkingskracht heeft op bewoners en bezoekers.

Het gehele eiland Veur Lent is vele malen groter dan het ontwikkelgebied dat behoort tot het project Stadseiland. Het overgrote deel van het eiland is natuurgebied en blijft dan ook onaangetast. Ook bij de ontwikkeling van Stadseiland vormt de aanwezige en omliggende natuur een integraal onderdeel. Door vanaf het begin rekening te houden met de natuur ontstaan er kansen om de biodiversiteit en ecologische waarde van het gebied te vergroten.
De gebiedseigen landschapselementen zoals boomgaarden, knotwilgen, kolk en kruidenrijk grasland dienen als inspiratiebron. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden en verharding komt alleen daar waar het echt nodig is.

Veur Lent en Hoge Bongerd nu

Stadseiland bestaat uit de deelgebieden Veur Lent en een gedeelte van Hoge Bongerd.

Het gehele eiland Veur Lent is zo'n 3 kilometer lang en bestaat grotendeels uit de natuur van de uiterwaarden. Verder zijn er gebieden die meer zijn gericht op recreatie (evenemententerrein, zwemwater, watersport) en is er het bestaande woongebied. Het woongebied is gelegen aan en rondom de dijk en bestaat uit zo'n 30 gebouwen, voornamelijk woningen. Variërend van historische bebouwing tot moderne vrijstaande villa's en appartementengebouwen. Met Café Waalzicht en Café de Zon beschikt Veur Lent over twee horecagelegenheden. Dorpsschuur Lent biedt ruimte aan exposities, culturele- en verenigingsactiviteiten. Onder de Verlengde Waalbrug wordt een watersportcentrum gevestigd.

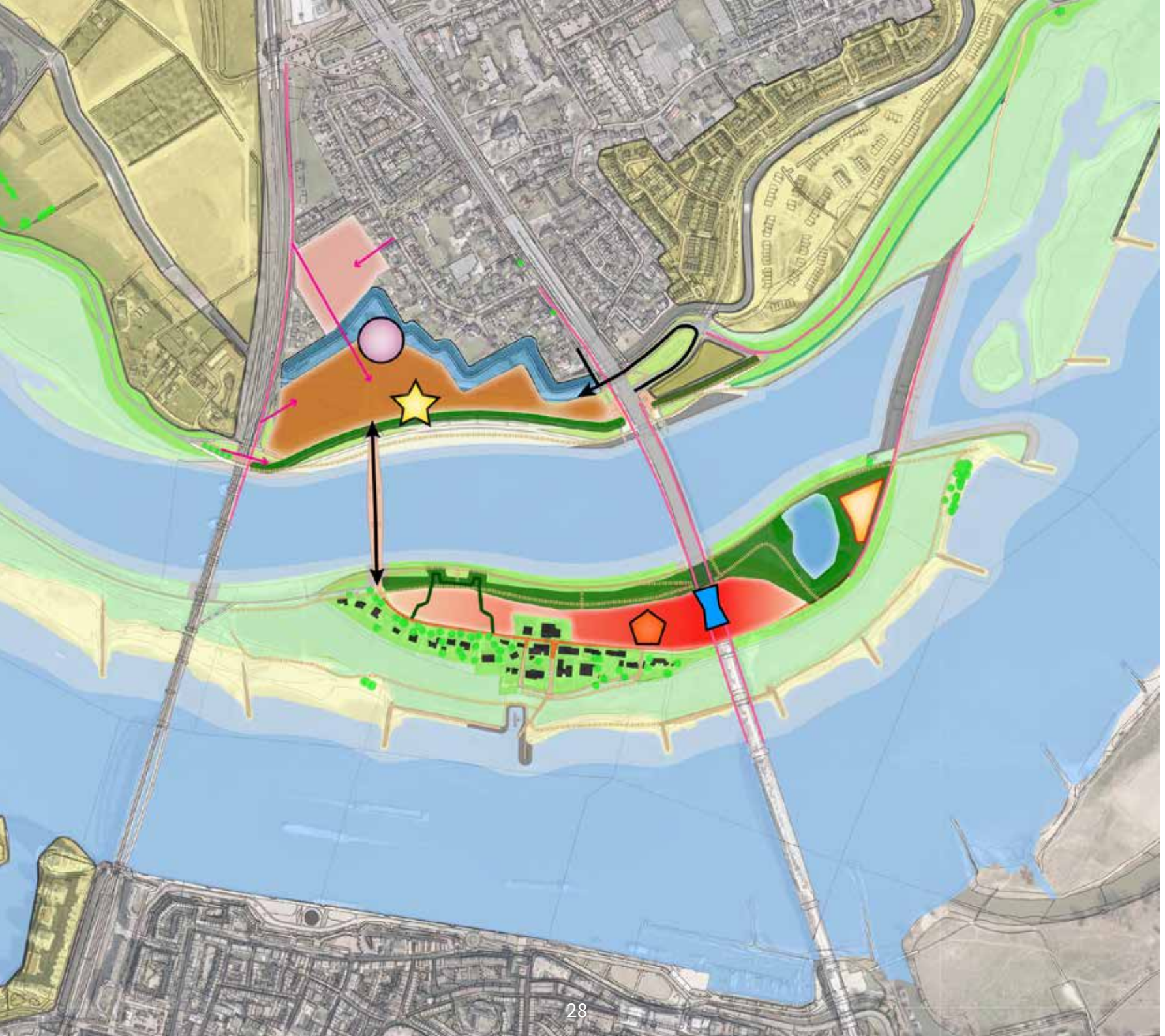
Veur Lent beschikt verder over een aanlegsteiger voor een veerpont (fiets en voetgangers) waar onder andere tijdens de Vierdaagsefeesten gebruik van wordt gemaakt met een veerdienst. Er is geen vaste veerdienst . Veur Lent is voor autoverkeer ontsloten via de Lentloper.

Behalve de 6 woningen aan de Parallelweg zijn er op dit moment geen woningen of gebouwen in het zuidelijke deel van Hoge Bongerd. Wel bevindt zich hier een watersingel die onderdeel uitmaakt van het watersysteem van de Waalsprong. Het bestaande deel van Hoge Bongerd bestaat grotendeels uit een woonbuurt met een dorps karakter. Hier is ook een kinderopvang en een scouting te vinden. Verder zijn er verschillende bedrijven en horeca gevestigd, met name langs de Griftdijk Zuid.

Wat wij verwachten

Stadseiland benut de bestaande kwaliteit en aantrekkingskracht van het gebied voor o.a. sport, recreatie en natuur om een unieke en uitnodigende plek te creëren voor (nieuwe) bewoners en bezoekers.





Kansenkaart

LEGENDA

- Gemengd stedelijk woonmilieu
- Wonen aan de kade
- Ontspannen woonmilieu
- Kop van het eilland
- Ontwikkelgebieden
- Watersingel en groen
- Langzaam verkeersverbindingen
- Ontsluiting autoverkeer
- Fort Knodsenburg
- Kans horeca/hotel
- Zoekgebied ontmoetingsplek
- Kans stedelijke voorziening
- Watersportcentrum

Toelichting kansenkaart

Het project Stadseiland is uniek en biedt vele kansen voor een iconografische ontwikkeling. Op de bijgevoegde kaart is een reeks aan kansen aangeduid. Of deze kansen op de aangeduide plek verzilverd kunnen worden is onderwerp van studie in de volgende fase. In deze fase wordt er een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan gemaakt. Deze kaart vormt dus geen plan of blauwdruk maar een inspiratie- of kansenkaart.

Gemengd stedelijk woonmilieu

Aan weerszijden van de Waalbrug ter hoogte van het Bastion zijn mogelijkheden voor een gemengd stedelijk woonmilieu.

Wonen aan de kade

De kade biedt mogelijkheden voor stoere bebouwing met een levendige plint waarbij het parkeren is opgelost in het hoogteverschil tussen de kade en het achterliggende maaiveld.

Ontspannen woonmilieu's

In aansluiting op de bestaande wijk Hoge Bongerd en op het eiland tussen de Lentloper en de Waalbrug zijn kansen voor ontspannen woonmilieus Deze voegen zich in de "korrel" van de bestaande dorpen met vergelijkbare bebouwingspercentage. Op de grote kavels kunnen indien gewenst enkele bijzondere woningen gebouwd worden. De kavels kunnen gezien worden als mini-landgoederen en maken een combinatie van wonen, werken, zorg en recreatie mogelijk.

Kans stedelijke voorziening

Tussen de Waalbrug en de Lentloper zijn kansen voor een passende voorziening, een stedelijke trekker of een commerciële functie.

Kansen horeca/ hotel

Aan weerszijden van de Lentloper, aan de Lentse Warande en op de oostelijke punt van het eiland zijn mogelijk kansen voor horeca en een middelgroot hotel (max 30 kamers).

Knodsenburg

Fort Knodsenburg blijft beleefbaar door een wandeling bovenop de wal die om het fort ligt. Indien er wordt gekozen om bebouwing toe te voegen op het Fort vormt de bebouwing die vroeger in het Fort heeft gestaan hiervoor een mooie inspiratie.

Kop van het eiland

De oostelijke punt van het eiland biedt een fantastisch panorama op de rivier de Waal richting Duitsland en zicht op de Waalstad Nijmegen. Op de oostelijke punt van het eiland is een bijzondere functie of een iconisch gebouw of een combi daarvan kansrijk. De raad heeft de wens uitgesproken om de kop van het eiland vrij te houden van bebouwing of slechts beperkt een horeca of educatie functie toe te voegen.

Groen/blauwe watersingel

De watersingel heeft groene oevers. De ambitie is om dit in de plannen te versterken. Deze watersingel vormt een binnendijkse ecologische verbinding tussen de groene wijken aan weerszijden van Hoge Bongerd.

Zoekgebied ontmoetingsplek

Op de plek bij de watersingel staan enkele grote bomen. Deze worden bij voorkeur ingepast in een groene ontmoetingsplek in de wijk, die uitnodigt om te bewegen.

Verbindingen

De openbare ruimte kan verbonden worden met station Lent door een langzaamverkeersverbinding. Ook kan er een doorsteek naar de Weverstraat met de bestaande wijk gemaakt worden. Het is ook een wens/uitdaging om de Snelbinder (fietsbrug aan de spoorbrug) rechtstreeks te verbinden met deze ontwikkeling.

Stedenbouw

Het ontwikkelgebied Stadseiland wordt gezien als een stedenbouwkundige “stepping stone” die middels zijn vorm en ruimtelijke invulling een belangrijke bijdrage levert aan de verbinding van de bestaande stad met de Waalsprong.
Het gebied staat voor het samenkomen van mensen, levendige functies, gezellig, alledaags maar ook energiek.

Nijmegen kiest voor een geleidelijke ontwikkeling van Stadseiland tot een uniek en levendig stadsdeel waar wonen, werken, recreëren en cultuur gecombineerd worden. Karakter bouw je niet in een dag, karakter moet groeien en voortbouwen op het bestaande. Het tot leven brengen van de geschiedenis, het versterken van bestaande functies en het zoeken naar unieke nieuwe programma’s. Nijmegen wil graag organisch en divers bouwen. Ondernemers, bewoners en bezoekers worden uitgenodigd om te komen met goede initiatieven. Dat maakt Stadseiland uniek en spannend.

In het gebied zijn nu al diverse initiatieven geland zoals bijvoorbeeld het Watersportcentrum, Festival op ’t Eiland, festival De Oversteek. Initiatieven en groepen die nu al actief zijn in het gebied vormen netwerken die bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan actief betrokken kunnen worden. Om lokaal eigenaarschap te realiseren werken we als gemeente met placemaking en ondersteunen we tijdelijke functies en initiatieven.



We richten ons op stedenbouw met voor iedereen passende, bereikbare en goed toegankelijke voorzieningen. Een kwalitatief goede openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting, spelen en bewegen is het uitgangspunt. Groen, water, natuur, ecologie en groene verbindingen zijn hierbij de sleutelbegrippen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad staan leefbaarheid, welbevinden en gezondheid van mens en dier centraal. We houden hierbij goed rekening met invloeden zoals het geluid van de het spoor, de Waalbrug en de Prins Mauritssingel.

Binnen het project Stadseiland worden twee van elkaar verschillende gebieden ontwikkeld met een geheel eigen karakter maar die natuurlijk wel in samenhang ontwikkeld dienen te worden Het te ontwikkelen gedeelte Hoge Bongerd zal zich stedenbouwkundig tussen het bestaande dorp en als gezicht van de Waalsprong aan de Spiegelwaal manifesteren.
Een “passtuk” dat precies past op deze plek en aansluit op de omgeving zoals een laatste stukje in een puzzel. Hierbij hoort een uniek woonprogramma met een compacte stedenbouw aan de kade die zich naar het dorp toe “ontspant”.
Het eiland Veur Lent vormt van oudsher al een eigenstandige enclave en wordt ook zo verder ontwikkeld. Hier is het (cultuurhistorische) landschap met daarin het bestaande dijkdorp leidend voor de ontwikkeling. De bebouwing manifesteert zich hier als objecten in een groene setting. Het accent ligt op het creëren van een aantrekkelijk woonprogramma in combinatie met horeca, cultuur, sport en voorzieningen.


VELORAMA



Hoogbouw

De unieke bocht van de Waal zorgt er samen met het buitendijkse gebied voor dat het historische stadssilhouet en de bruggen van Nijmegen samen een subliem decor vormen.

Het historische stadscentrum van Nijmegen heeft de status van beschermd stadsgezicht. Het project Stadseiland mag dit beeld en de unieke landschappelijke ligging van Nijmegen niet aantasten maar moet dit versterken. Hoogbouw (= vanaf 8 woonlagen / 25 meter) is daarom een belangrijk aandachtspunt in het project Stadseiland. Rondom de rivier de Waal zijn belangrijke stedelijke locaties met hoogbouw in ontwikkeling. Het gaat om de volgende locaties:

- Stationsomgeving Nijmegen Centraal
- Waalfront
- Waalhoven Waalsprong
- Station Lent

Stadseiland past in deze opbouw in de binnenbocht van de Waal en Spiegelwaal. Hierdoor ontstaat een spannend contrast rondom de Waal, met in een wijdere kring hoogbouw en dicht bij de bestaande stad meer compacte bouw zonder al te hoge uitschieters. De ontwikkeling van het stadseiland dienen zich te voegen in het stedelijke landschap rondom de Waal waarbij de kwaliteiten van het historische stadssilhouet en de zichtlijnen vanuit het landschap op de bruggen en de stad gerespecteerd dienen te worden.

Voor hoogbouw zien we voornamelijk kansen bij de Lentse kade (Hoge Bongerd). De eventualiteit van hoogbouw op Veur Lent vraagt een zorgvuldige afweging tussen het aanzicht van de historische stad, de technische mogelijkheden, andere hoogbouw en de gewenste uitstraling. Ook de mogelijkheid om hoogbouw te vergroenen door middel van verticale beplanting wordt daarbij meegenomen.

Wat wij verwachten

Als de visie van de ontwikkelaar voorziet in hoogbouw, vragen wij ook een visie/analyse op te stellen voor hoogbouw op de schaal van de stad, het project stadseiland en op de schaal van de directe woonomgeving. Hierbij moet in elk geval worden ingegaan op zichtlijnen, historisch stadssilhouet, bezonningstudie etc.



Hoge Bongerd

De nieuwe ontwikkeling van Hoge Bongerd sluit enerzijds naadloos aan op het dorpse karakter van het bestaande Lent en anderzijds presenteert de Waalsprong zich aan de Lentse kade met aansprekende kade bebouwing.

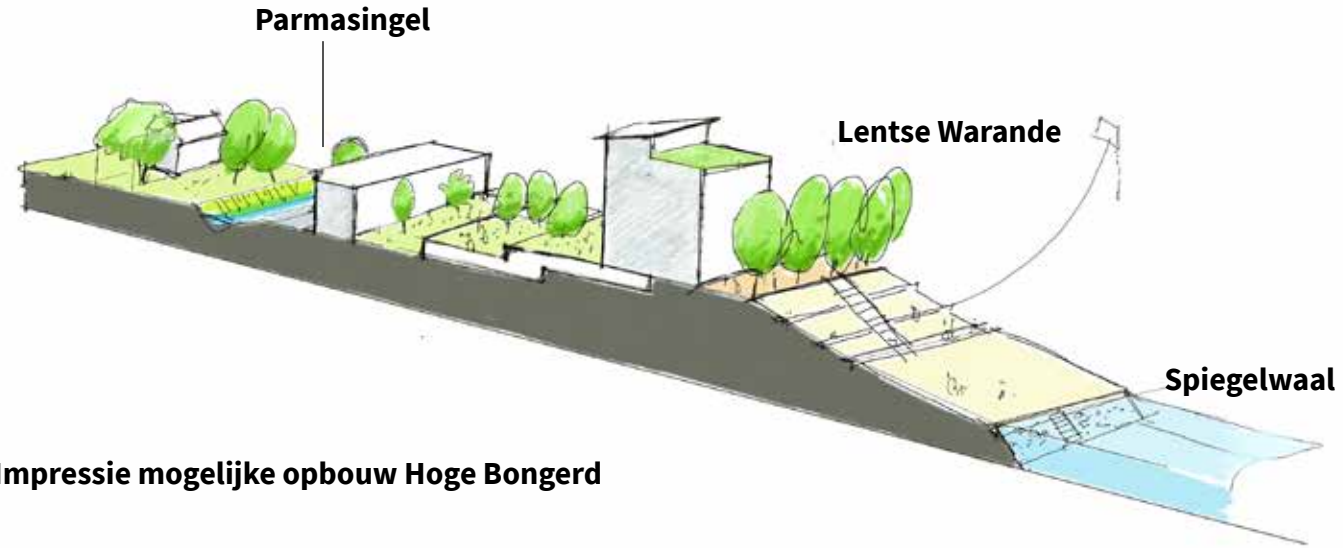
Het gebied bevat compact stedelijke woonmilieus aan de kade, maar ook naar het dorp toe ontspannen woonmilieus, met een lage dichtheid, vrije verkaveling en woningen met tuinen.

Binnen het ontwikkelgebied zijn er mogelijkheden voor gevarieerde woonvormen die niet te strak als één geheel zijn vormgegeven. Daarnaast is er de wens voor stadswoningen met op de begane grond een niet-woonfunctie zoals een kantoor of atelier. Door efficiënt gebruik te maken van de hoogteverschillen in het gebied is de kade geschikt voor gestapelde bouw in de vorm van appartementen met levendige, andere functies in de plint . Een slanke woontoren van 60-70 meter, behoort tot de mogelijkheden. Het hoogteverschil tussen de Lentse kade en het gebied daarachter kan tevens worden ingezet om het parkeren in gebouwde voorzieningen op te lossen.
Wenselijk is om parkeergarages uit het zicht te houden en de daken te benutten ten behoeve van de bewoners. In de parkeergarages zien we graag een combinatie van bewoners en bezoekersparkeren zodat er in totaal minder parkeerplaatsen hoeven worden gemaakt en in de openbare ruimte niet zo'n grote aantallen parkeerplaatsen nodig zijn.

De rand van het dorp Lent wordt in Hoge Bongerd afgezoomd met de watersingel. De watersingel heeft nu groene oevers en de ambitie is om dit in de plannen te versterken. Een mogelijkheid hiervoor is om de doorgaande verkeersweg te combineren met deze groene zone. Hierdoor krijgt de weg een meer slingerend verloop. Dit heeft als voordeel dat het te hard rijden hiermee wordt tegengegaan. Bovendien kan de ontwikkelbare ruimte efficiënter worden ingedeeld. Ook kan hierdoor de steile oprit naar de kade minder steil worden gemaakt.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in Hoge Bongerd sluit wat betreft materialisering en uitstraling aan op de Lentse Warande. Straten in het plan richten zich op het verbinden van de kade met het woonmilieu. Het hoogteverschil is een bijzonder kenmerk van het gebied, dit kan worden ingezet om een positieve bijdrage te leveren aan de beleving van de openbare ruimte en menselijke maat. Daarmee onderscheidt het zich van andere woonwijken in de omgeving.
Als het parkeren ondergronds wordt opgelost heeft de wijk een autoluw karakter zodat er volop mogelijkheden zijn voor spelen op straat en ontmoeting.



Impressie mogelijke opbouw Hoge Bongerd



Wat wij verwachten

Het is van belang om twee duidelijk onderscheidende gebieden te creëren; de Hoge Bongerd als stedelijke afronding van de Waalsprong en het eiland Veur Lent als landschappelijk gebied met unieke bebouwing middenin de rivier.

Voorstellen voor hoogbouw dienen vergezeld te gaan van een grondige analyse c.q. visie naar de stedenbouwkundige en ruimtelijke implicaties (zichtlijnen, skyline, bezonning etc.).
De kwaliteit van de openbare ruimte sluit aan bij de huidige hoogwaardige inrichting rondom de Spiegelwaal.

Stadseiland zal stedenbouwkundig/ landschappelijk iconisch moeten worden; passend bij de uitstraling van het gebied en betekenisvol voor de stad.
De te realiseren voorzieningen zullen in belangrijke mate een nieuwe aanvulling moeten zijn ten opzichte van de reeds in de stad aanwezige voorzieningen.

De unieke plek en wens om een gebied met internationale allure te creëren biedt enorme kansen. Er is een duidelijke wens om in aansluiting op het succesvolle innovatieve project Ruimte voor de Waal een vernieuwende, onderscheidende "icoon" te creëren, op het gebied van architectuur en/of functies en/of duurzaam/circulair bouwen.

Veur Lent

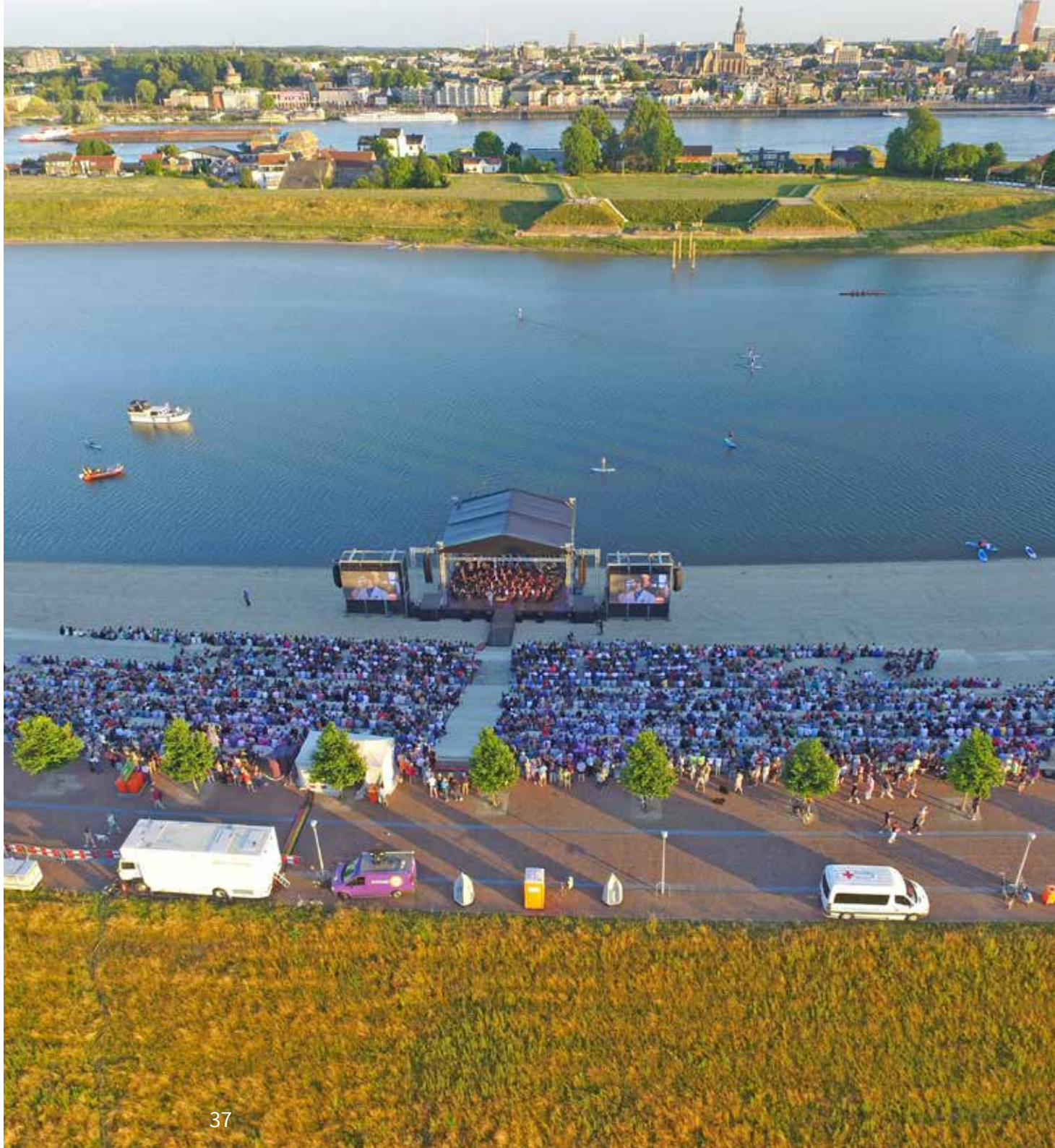
Het landschap wordt hier als uitgangspunt genomen. De opgave is in eerste instantie om een aantrekkelijk landschapsbeeld te ontwerpen. Dit "nieuw" gecreëerde landschap vormt het casco voor de bebouwing en openbare ruimte die hier toegevoegd gaan worden.

Het karakter van de Oosterhoutse dijk in Lent bestaat uit diverse vrijstaande kavels aan de buitendijkse Nijmeegse kant. De villa's zijn zowel historisch als modern. Deze kavels reageren ieder individueel op de hoogteverschillen van de dijk naar de uiterwaarden. De noordelijke zijde van de dijk bevat nog twee karakteristieke dijkwoningen op terpachtige grondwallen. Veur Lent wordt gekenmerkt door een informeel gebruik van de buitenruimte en is duidelijk onderdeel van de doorgaande dijkroute voor wandelaars en fietsers langs de Waal.

De dijkroute heeft op het eiland een aantal attracties langs de dijk. Fort Knodsenburg is herkenbaar gemaakt in grondvormen waarover een openbare wandeling te maken is. De sfeer is intiem met doorsteken naar de rivier en doorsteken naar de Spiegelwaal. Juist deze doorkijken geven je als bezoeker oriëntatie op de omgeving. Je ziet de Waalbrug, de Lentloper of de Sint Stevenskerk. Door de woningbouw en het behoud van de

luwe omgeving ten opzichte van de immense rivier krijgt het eiland een menselijke schaal.

Het casco is zo sterk dat zeer uiteenlopende bebouwingselementen zich hierin kunnen nestelen.
Het eiland Veur Lent herbergt hele verschillende plekken en gebieden. Te noemen zijn Fort Knodsenburg, de Kolk van Wijk de punt van het eiland, de omgeving nabij het Bastion/watersportcentrum en uiteraard de bestaande bebouwing en het ensemble rondom de Veerstoep met de twee cafés. De toe te voegen gebouwen met hun gedifferentieerde functies versterken deze verscheidenheid.
Hierbij is er steeds een wisselwerking tussen het gebouw en haar directe omgeving. Het gebouw en de omgeving vormen een samenhangend ensemble dat als eenheid is vormgegeven. Naast de bebouwing is het landschap wat erbij hoort zorgvuldig ontworpen. Zoals dat het geval is bij landgoederen en forten. In deze zin voegt het eiland Veur Lent zich in het groene lint dat gevormd wordt door dijkzone van de gehele Waalsprong waar landschappelijke elementen en bebouwing als ensembles elkaar opvolgen. Binnen het groene lint onderscheidt Veur Lent zich als “stedelijke stepping stone” die wordt gevormd door het landschap en de natuur.



Openbare ruimte

De openbare ruimte sluit aan op de publieke functie die het eiland vervult voor de stad en op het natuurlijke karakter van het eiland, de uiterwaarden en de oevers van de Spiegelwaal. Ze wordt gekenmerkt door groen, toegankelijkheid, weinig verharding, robuuste materialen en nodigt uit om op avontuur te gaan in de omringde gebieden. De bestaande dijk vormt een ontwerpopgave waarbij de wens is om deze als eenheid vorm te geven met hoogwaardige duurzame materialen. De aantrek-kingskracht van Veur Lent kan verstrekt worden door toevoe-ging van kunstobjecten in de openbare ruimte.

Uniek gemengd programma

De ontwikkeling van Stadseiland voegt nieuwe functies toe die het gebied iedere dag en elk seizoen tot een interessante en levendige plek maken. Hier is voor eenieder iets te vinden om naar toe te gaan; een aaantrekkelijke bijdrage voor het stadshart van Nijmegen.

De Nijmeegse Omgevingsvisie bevat de ambitie om daar waar mogelijk functies als wonen en werken te combineren. Die ambitie is gebaseerd op de maatschappelijke en economische meerwaarde van functiemening en op de behoefte aan een inspirerende stedelijke omgeving. De reuring en de diversiteit aan mogelijkheden maakt gemengde gebieden voor een brede doelgroep aantrekkelijk.

Gemengde gebieden zijn leefbaarder omdat complementaire functies zorgen voor meer levendigheid in een gebied. Over-dag, maar ook buiten werktijden en in het weekend. Dat maakt een wijk sociaal veilig en prettig om door heen te lopen. De wijken in Nijmegen die al een goede menging kennen, scoren hoger in de leefbarometer dan de wijken die meer monofunc-tioneel zijn ingericht. Gemengde gebieden zijn bovendien flexibeler en toekomstbestendiger.

Functiemix

Momenteel vinden de activiteiten op, en de bezoeken aan, het eiland en de Lentse Warande vooral plaats in het voorjaar-zo-mer en in de weekenden.

Voor Stadseiland zijn we daarom nadrukkelijk op zoek naar een combinatie van functies die het gebied activeren en uitnodigend maken voor bewoners en bezoekers. De Lentse Warande is zo'n plek waar de functiemenging belangrijk is. Een levendige plint kan het gebied activeren. Hier is een stedelijk programma denkbaar met bijvoorbeeld horeca, commerciële functies of voorzieningen ondersteunend voor bezoekers en bewoners.

Naast het vervullen van de woonbehoefte voorziet Stadsei-land zodoende ook in werkgelegenheid en kansen voor lokale ondernemers.

Nieuwe functies zoeken aansluiting bij het huidige karakter en gebruik van het gebied, en zijn bovendien aanvullend op het bestaande aanbod in de omgeving.
Er is ruimte voor unieke functies en blurring functies die niet te vangen zijn binnen een traditionele sector. Zo kan een bij-zondere combinatie ontstaan van bijvoorbeeld werk, horeca, recreatie en cultuur.

Wonen

De realisatie van nieuwe woningen is een belangrijk onderdeel van de ontwikkelopgave voor Stadseiland. Door de veelzijdig-heid van het plangebied biedt Stadseiland mogelijkheden voor een gevarieerd woonprogramma, waarbij het zwaartepunt van het programma is voorzien in Hoge Bongerd aansluitend op de al bestaande woonbebouwing.
Veur Lent kenmerkt zich door het openbare en groene karakter van het eiland. Dat biedt kansen voor een bijpassend gemengd programma waar ook wonen onderdeel van uitmaakt.

In totaal voorziet het project Stadseiland in 350 tot 500 nieuwe woningen, waarvan 40 woningen in de sociale huur, verdeeld over Hoge Bongerd en Veur Lent.



Wat wij verwachten

Stadseiland voorziet in een gemengd en veelzijdig programma welke het gebied gedurende het gehele jaar, de dag activeert en qua uitstraling en aantrekkingskracht past bij de unieke ligging.

Iconische uitstraling

Gezien de unieke kansen van Stadseiland zijn we van mening dat Stadseiland de potentie heeft om een iconisch gebied te worden voor Nijmegen. We zijn daarom op zoek naar een gebiedsontwikkeling die deze potentie benut. Het iconische kan voortkomen uit de architectuur, de functies, een thema, innovatieve concepten/technieken of een combinatie hiervan.

Stadseiland is een unieke locatie in Nijmegen. Niet alleen vanwege de kwaliteit en ligging in het hart van de stad, maar ook vanwege het project Ruimte voor de Waal.

Geïnteresseerden uit de hele wereld hebben het gebied en de aanleg van de Spiegelwaal bezocht als een uitstekend voorbeeld van klimaatadaptatie en watermanagement in combinatie met gebiedsontwikkeling.
Het gebied is een schoolvoorbeeld van een integrale benadering waarbij heel veel waarden zoals waterveiligheid, natuur, recreatie, gezondheid, stedelijk wonen, duurzaamheid en mobiliteit etc. te combineren zijn in een gebiedsontwikkeling. Deze benadering willen we terugzien in de ontwikkeling van Stadseiland.

Daarmee is het gebied nu al een showcase voor Nijmegen om zich te laten zien in Nederland en daarbuiten, en om opgedane ervaringen te delen.

Die bijzondere positie en de reeds aanwezige kwaliteit vraagt om een architectonisch, stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp van hoog niveau.

De nieuwe ontwikkeling zien we als kans om kwaliteit toe te voegen en innovatieve ideeën toe te passen. Aan de Lentse kade en op Veur Lent zien we kansen om zowel programmatisch als ruimtelijk elementen toe te voegen die passen bij deze internationale uitstraling.

Te denken valt hierbij aan het innovatief landschapsontwerp, vernieuwende architectuur maar ook aan bijvoorbeeld beeldende kunst waarbij verschillende hedendaagse thema's (bijvoorbeeld klimaatadaptatie met cultuurhistorie) worden gecombineerd.



Wat wij verwachten

We willen met deze opgave werken aan de 'geschiedenis van morgen'. Concreet betekent dit aandacht voor een ontwikkeling die cultureel bepalend is voor Nijmegen.



5

STAD VAN DE TOEKOMST

De ontwikkeling van Stadseiland draagt bij aan een kwalitatieve, duurzame en gezonde leef omgeving



Inclusieve en vitale stad

Stadseiland onderscheidt zich duidelijk van andere woongebieden in de Waalsprong of het Waalfront. Het is de bedoeling dat Stadseiland iets nieuws toevoegt aan de woonmilieus rondom het centrum en daardoor ook andere doelgroepen aanspreekt.

Nijmegen wil een inclusieve en vitale stad zijn. Daarom streven we als stad naar een goede mix van woningtypen en woonmilieus met huur en koop in het sociale, middeldure en dure segment. Dit in combinatie met de daarbij passende voorzieningen.

We zetten in op gemengde wijken en buurten, waar mensen zich thuis voelen en waar ze mensen met verschillende leefstijlen en achtergronden tegenkomen.

Nijmegen kent een bijzondere dubbele demografische groei, waarbij niet alleen het aantal ouderen toeneemt maar zich ook meer jongeren vestigen in de stad. Dat vraagt om inventiviteit bij de inrichting van onze toekomstbestendige stad.

Woonbehoefte

De behoefte aan nieuwe woningen is groot in Nijmegen. Tot 2030 willen we de woningvoorraad met 10.000 woningen uitbreiden. Bij de realisatie van deze uitbreidingsvraag is er behoefte aan meer huurwoningen in de sociale- en vrije sector, en met name nieuwe appartementen. In de koopsector is er vraag naar alle categorieën en prijsklassen.

Op basis van de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 zet de gemeente Nijmegen in op alle doelgroepen, met speciale aandacht voor doelgroepen die hulp nodig hebben op de (huidige) woningmarkt zoals één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag en bieden we ruimte aan bijzondere woonvormen. Denk aan meergeneratie woningen of wonen met een vorm van collectiviteit, zoals een gezamenlijke binnentuin of gedeelde voorzieningen.

Een onderscheidend woongebied

Sport, recreatie, bewegen, water, rust en ruimte met als contrast soms reuring en drukte, dat is kenmerkend voor Stadseiland. Hiermee spreekt het een doelgroep aan die houdt van afwisseling en een locatie waar veel te beleven is, die waarde hechten aan duurzaamheid.

Hoge Bongerd

Hoewel Hoge Bongerd primair een woongebied is krijgt het door de aanwezigheid van kleinschalige voorzieningen en haar ligging aan de Lentse Warande een levendig karakter en wordt ontmoeting gestimuleerd.
De aanwezigheid van verschillende woonmilieus en woningtypen maakt dat het in de Hoge Bongerd fijn wonen is voor een breed spectrum aan doelgroepen. Van jong tot de vitale oudere en van eenpersoonshuishouden tot gezinnen, velen kunnen zich hier thuis voelen.

De ligging van Hoge Bongerd nabij de fietsbrug en het station maakt de wijk goed bereikbaar en aantrekkelijk. Het maakt Hoge Bongerd geschikt voor zowel mensen die dichtbij werken als verder weg.

Veur Lent

Veur Lent is een locatie voor mensen die houden van deze bijzonder plek bij het water , de toeloop van dagjesmensen leuk vinden en omarmen, en hechten aan duurzame mobiliteit.
Het maakt Veur Lent bij uitstek een geschikte plek voor o.a. sportievelingen, levensgenieters en natuurbewuste mensen.

Vanwege de beperktere toegankelijkheid en de afstand tot voorzieningen is Veur Lent minder geschikt voor een woonprogramma dat zich richt op minder zelfredzame groepen.



Wat wij verwachten

Stadseiland is een plek voor de hele stad. Het woningbouwprogramma in Stadseiland sluit daarom aan bij de woningbehoefte in Nijmegen en biedt een goede mix van woonmilieus, woningtypen en prijsklassen.

Randvoorwaarden

- **De realisatie van een gedifferentieerd plan met een woonprogramma bestaande uit verschillende typologieën en voor verschillende doelgroepen.**
- **Het plan voorziet in de realisatie van minimaal 350 woningen en maximaal 500 woningen, waarvan 40 sociale huurwoningen, verdeeld over Hoge Bongerd en Veur Lent.**

Duurzame mobiliteit

We willen dat bewoners en bezoekers van Stadseiland zich bij voorkeur lopend of met de fiets verplaatsen. Voor grotere afstanden biedt het openbaar vervoer, met name de trein, een alternatief.

Nijmegen gaat voor duurzame mobiliteit. We zetten in op actieve, schone en ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit. Op die manier kan de stad groeien zonder mobiliteitsproblemen en dragen we bij aan een gezonde leefomgeving, beweging en de beleving van de stad.

Om dit te bereiken hanteren we o.a. het STOMP principe, waarbij de voorkeur uitgaat naar 'Stappen' (voetganger), 'Trappen' (fietser), Openbaar vervoer, MaaS (Mobility as a Service, bijvoorbeeld door stimuleren deelvervoer) boven de Privéauto.

Alle ambities op mobiliteitsgebied staan verwoord in het ambitiedocument mobiliteit "Nijmegen Goed op Weg".

Visie op mobiliteit

Het gebied rondom Veur Lent en het Rivierpark heeft nu al een grote aantrekkingskracht. In het kader van Stadseiland worden woningen en functies toegevoegd. Deze versterken de aantrekkingskracht van gebied maar leiden tegelijkertijd ook tot meer verkeer in het plangebied zelf en op de ontsluitingswegen. Dit vormt een uitdaging, want hoe ruimte te bieden aan een goed bereikbaar nieuw programma in Stadseiland, zonder dat het ten koste gaat van de kwaliteit die het gebied zo bijzonder maakt?

We vragen de partijen om een visie op mobiliteit die aansluit bij hun planconcept voor Stadseiland. Waarin zij aangeven hoe gaan ze omgaan met het bovenstaande dilemma en met thema's als parkeren, ontsluiting, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Kortom, welke mogelijke integrale oplossing(en) ziet men voor het complexe mobiliteitsvraagstuk in Stadseiland. Niet alleen na realisatie maar ook tijdens de bouwfase.

Stadseiland als autoluw gebied

Om te kunnen functioneren als nieuwe gebiedsontwikkeling in het hart van de stad en als onderdeel van het grotere centrumgebied is een goede bereikbaarheid van Stadseiland voor zowel bewoners als bezoekers van cruciaal belang. Waarbij we op Veur Lent nadrukkelijk kiezen voor een autoluw gebied.

We willen dat bewoners en bezoekers van Stadseiland zich bij voorkeur lopend of met de fiets verplaatsen. Voor grotere afstanden biedt het openbaar vervoer, met name de trein, een alternatief. Dit moeten de aantrekkelijke keuzes zijn, wat betekent dat de opzet van Stadseiland, met veilige en logische routes en faciliteiten, hiertoe uitnodigt.
Wanneer je als bewoner toch met de auto moet dan bieden duurzame mobiliteitsconcepten een alternatief voor privé autobezit.

Duurzame mobiliteit heeft de voorkeur binnen het ontwikkelgebied maar autogebruik wordt niet uitgesloten. De auto is als het ware 'te gast' in het gebied, de openbare ruimte en het straatbeeld is autoluw en parkeren geschiedt zoveel mogelijk uit het zicht. Zo kan de schaarse ruimte gebruikt worden om kwaliteit toe te voegen en ontstaan er kansen voor dubbelgebruik.

Deze ambities voor duurzame mobiliteit op Stadseiland komen enerzijds voort uit de wens om als stad bij te dragen aan een gezonde leefomgeving, beweging en beleving van de stad. Thema's die bij uitstek van toepassing zijn op Stadseiland, als verblijfsgebied voor de hele stad waar mensen komen om te recreëren en sporten in een aantrekkelijke omgeving.

Anderzijds zorgen de kenmerken van het gebied, ingeklemd tussen water, spoor en S100 en met beperkte ontsluitingswegen, ervoor dat de bereikbaarheid een complex vraagstuk is. Ook in dat kader is de keuze voor duurzame mobiliteit logisch en noodzakelijk.

Bouwverkeer

Tijdens de bouwfase verdient de bereikbaarheid van het gebied extra aandacht.
De ligging van het gebied zorgt ervoor dat bouwverkeer veel door bebouwd en bewoond gebied zal moeten rijden. Dit kan gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid van bestaande bewoners en gebruikers van het gebied.

In dit kader kunnen ook (duurzame) modulaire en prefab constructiemethoden, met hun kortere realisatieduur en lagere hoeveelheid verkeersbewegingen, een positieve bijdrage leveren.

Lopen en fietsen

In de centrumgebieden zijn lopen en fietsen de belangrijkste wijze van verplaatsing. Mede door de goede infrastructuur vormen ze een aantrekkelijk alternatief voor de auto en hanteren we als stad een lage parkeernorm in deze gebieden.
De aansluiting van Stadseiland op het bestaande wandel- en fietsnetwerk dat de stad en regio verbindt is daarom noodzakelijk. Nieuwe infrastructuur is nodig om de wijk optimaal aan te sluiten op de binnenstad en het stationsgebied in het zuiden en de rest van de Waalsprong en station Lent in het noorden. Want hoewel deze plekken hemelsbreed dichtbij liggen zorgen barrières rondom Stadseiland ervoor dat met name de reisafstand per fiets veel groter is.

Een fietsopgang vanaf Stadseiland naar de Snelbinder verbetert de bereikbaarheid van de binnenstad en het stationsgebied vanuit Stadseiland aanzienlijk. De aanleg van een fietsopgang bij de ontwikkeling van Stadseiland is daarom meer dan wenselijk. Voor een betere verbinding van Stadseiland met station Nijmegen-Lent en de rest van de Waalsprong is uitgangspunt om een verbinding voor voetgangers en fietsers langs de spoordijk, in het verlengde van de Parallelweg, te realiseren. Verder verkennen we de mogelijkheden om het historische spoortunneltje in het spoortalud tussen de Hoge Bongerd en Hof van Holland te heropenen als ontsluiting voor voetgangers en fietsers.

Openbaar Vervoer

Het openbaar vervoer is andere vorm van duurzame mobiliteit waarmee Stadseiland bereikbaar is. In de omgeving bevindt zich een treinstation en bushalte(s) maar de toegankelijkheid ervan vanuit het plangebied dient te worden verbetert. Mogelijk dat ook andere, vernieuwende, vervoersconcepten bij kunnen gaan dragen aan de duurzame bereikbaarheid van Stadseiland of specifieke functies in het gebied en dat Veur Lent autoluw wordt.

Autoverkeer

De auto is te gast in Stadseiland, in aansluiting op de ambitie voor een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat. Dat betekent dat het aantal verkeersbewegingen in Stadseiland moet passen bij de kenmerken van het gebied en dat Veur Lent autoluw wordt.
Los van de ambities voor duurzame mobiliteit wordt de bereikbaarheid van het plangebied ook bepaald door de ligging tussen Waal, Prins Mauritssingel en spoor. Vanwege deze ligging is er een beperkt aantal ontsluitingswegen. Ook het type ontsluitingswegen (Griftdijk Zuid is een fietsstraat, brug met aslastbeperking en vrachtwagenverbod), de capaciteit daarvan, de enkelvoudige ontsluiting van Veur Lent via de Lentloper, en de halve aansluiting op de Waalbrug (verkeer vanuit het noorden kan niet links afslaan richting Turennesingel-Parmasingel) zijn van invloed op de autobereikbaarheid.



Parkeren

De ligging van Stadseiland binnen het grotere centrumgebied vertaalt zich in een lage parkeernorm omdat duurzamere vervoerswijzen een aantrekkelijk(er) alternatief vormen.

De geldende parkeernorm in het gebied kan verder worden verlaagd (met maximaal 20%) door de aanleg van extra fietsparkeerplekken, of het aanbieden van deelauto's of MaaS. Gezien onze ambitie op het gebied van duurzame mobiliteit en voor de leefbaarheid in Stadseiland is het wenselijk dat van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt.
Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de parkeervraag van bewoners en werknemers
op eigen terrein wordt opgevangen.

In Stadseiland wordt, net als in Hof van Holland en het bestaande deel van Hoge Bongerd, een betaald parkeerregime ingevoerd. Hierdoor kunnen aan bewoners van nieuwbouw die beschikken over (gebouwde) parkeergelegenheid op eigen terrein parkeervergunningen voor de openbare ruimte worden geweigerd. Dit maakt gebouwde parkeervoorzieningen beter financierbaar.

Het parkeerbeleid staat beschreven in de parkeernota Parkeren in Nijmegen 2020-2030.

Wat wij verwachten

Stadseiland bevordert duurzame mobiliteit en is verbonden met het bestaande wandel- en fietsnetwerk en OV voorzieningen. Dit biedt kansen voor een autoluw gebied met gebouwde parkeervoorzieningen dat aantrekkelijk is voor voetgangers en fietsers.
Wij verwachten dat er een integraal mobiliteitsplan wordt opgesteld waarin inzicht wordt gegeven in de verschillende verkeers- en loopstromen, de parkeerbalans en op welke wijze *Mobility as a Service* is toegepast.

Beweegvriendelijke stad

Stadseiland is een fantastische ontmoetingsplek, midden in het hart van de stad en in een prachtige omgeving. Er is van alles te zien en te doen voor bewoners en bezoekers. Bewoners genieten direct aan hun voordeur van een scala aan mogelijkheden om te spelen, sporten, bewegen en recreëren in een natuurlijke omgeving. Stadseiland levert zo een bijzondere bijdrage aan Nijmegen als gezonde stad.

Groen, spelen, bewegen en een gezonde levensstijl zijn belangrijke thema's in de Nijmeegse Omgevingsvisie. Dat uit zich in de ambitie van aantrekkelijke en groene buitenruimtes die uitnodigen tot ontmoeting, bewegen en spelen.

Spelen en ontmoeten in de wijk

De inrichting van de wijken versterkt de sociale cohesie en sociale veiligheid. Het nodigt bewoners van jong tot oud uit tot ontmoeting, sport en spel en biedt mogelijkheden voor kleinschalige activiteiten voor en door de buurt; de openbare ruimte als sociaal knooppunt voor de wijk.

De groene opzet en inrichting van de wijk stimuleert kinderen van alle leeftijdsgroepen, maar ook volwassenen, om te verkennen, spelen, bewegen en ontdekken. De traditionelere versnipperde speelplekken in de wijk, vaak gericht op een bepaalde leeftijdsgroep, zijn hier ongewenst.
Wel is het van belang dat ook de allerkleinsten dichtbij huis kunnen spelen op straat en in het groen. Waarbij rekening is gehouden met sociale veiligheid en verkeersveiligheid.
Naast de mogelijkheden die Stadseiland zelf te bieden heeft zijn er voor de oudere jeugd en volwassenen goede verbindingen naar de omliggende speel-, sport- en ontmoetingsplekken in Hof van Holland en Lent.





Uitgangspunt

We realiseren centrale groene ontmoetingsplekken voor jong en oud, waar gespeeld, gesport en gepraat kan worden. We richten straten zo in dat ontmoeten en ontspannen dichtbij mogelijk zijn.

Een actieve plek voor de hele stad

Stadseiland heeft een grote aantrekkingskracht op de hele stad. Het eiland en de Lentse Warande zijn nu al zeer geliefde plekken voor Nijmegenaren die buiten actief willen zijn, alleen of in groepsverband. Wandelen, hardlopen, fietsen, skeeleren, bootcamp, watersport en -recreatie behoren tot de mogelijkheden.

De ontwikkeling van het gebied speelt daar op in en zoekt de aansluiting bij deze belangrijke stadsbrede functie die het gebied vervult. Op logische plekken nodigt het gebied uit tot een langer verblijf. Hierin kan ook (seizoensgebonden) horeca een rol vervullen.
De aantrekkingskracht voor de actievelingen kan verder worden vergroot door het toevoegen van speelse elementen in de openbare ruimte.

Het gebied rondom het watersportcentrum onder de Verlengde Waalbrug kan een plek worden waar sporters elkaar ontmoeten voor, tijdens (en na) de nodige sporttrainingen. Nu al zorgen verschillende (sport)evenementen voor positieve energie, levendigheid en verbinding. Zoals met de Regatta roeiwedstrijd en triatlons.





Wat wij verwachten

Stadseiland stimuleert bewoners en bezoekers tot spelen, bewegen en ontmoeten en biedt daarvoor voldoende ruimte. Het is daarmee een voorbeeld van de gezonde stad.

Wat wij verwachten

Stadseiland is een gebiedsontwikkeling waarbij duurzaamheid vanzelfsprekend is. Doordat vanaf het begin bij het ontwerp en de (openbare) inrichting rekening wordt gehouden met materiaalgebruik, klimaatverandering, natuur en energieneutraliteit ontstaat een duurzaam en toekomstbestendig gebied.



Duurzame stad

We zien de ontwikkeling van Stadseiland als uitgelezen kans om duurzame principes, zoals natuurinclusief bouwen, energieneutraliteit en de circulaire stad, toe te passen en te laten zien welke mogelijkheden Nijmegen als duurzame stad te bieden heeft. De ligging van Stadseiland tussen stad en natuur maakt duurzame stedenbouw op deze plek niet alleen toepasselijk maar ook noodzakelijk.

Nijmegen als duurzame stad is een van de 4 hoofdopgaven van de Omgevingsvisie. We hebben de ambitie om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en energieneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's, die ook elders in de Waalsprong vorm krijgen.
Zo zorgen het watersysteem en het groennetwerk voor een klimaatbestendige, gezonde openbare ruimte. Bomen en gebouwen leveren voldoende schaduw voor hete zomerdagen. Ander groen levert juist beschutting tegen koude wind. Ook bij de ontwikkeling van vastgoed wordt door initiatiefnemers de ambitie niet geschuwd; in de directe omgeving is dit bijvoorbeeld te zien in de ontwikkeling van het circulaire wooncomplex "de henneptoren" door Talis in Hof van Holland; de hoge BREEAM Excellent score van het Van der Valk hotel, tot de vele ecologische en circulaire projecten in Plant je Vlag met het IEWAN-complex als hoogtepunt. We streven ernaar dat nieuwbouw in Stadseiland natuurinclusief, circulair en duurzaam wordt gebouwd, en zodoende energie- en CO_2-neutraal is.

Circulaire stad

De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Dit uit zich onder meer in de met het Rijk afgesloten woondeal waarin nadrukkelijk deze groene ontwikkeling aan de groeiopgave van de regio gekoppeld is.
In de nieuwe woningbouwplannen spannen wij ons in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. Stadseiland biedt uitstekende omstandigheden om als goed voorbeeld te dienen op het gebied van circulariteit, met de kans om een icoonproject te worden.

We streven daarom naar circulaire woningbouw, het liefst met gebruik van hernieuwbare organische bouwmaterialen (bijvoorbeeld hout, vlas, schapenwol etc.). In Nijmegen ondersteunen we de transitie in de bouw verder door met de bouwopleidingen specifieke scholingsmogelijkheden aan te bieden en hebben we een kenniscentrum circulair bouwen geopend voor studenten en professionals in de bouw (gevestigd aan de Sint Hubertusstraat 10 in Nijmegen).



Later in het ontwikkelproces gebruiken we de GRP methodiek als ontwerptool en beoordelingsmethodiek om de duurzaamheid van gebouwen in beeld te brengen. Waarbij we als ambitie hebben om gemiddeld over alle thema's ten minste een 8 te halen. Voor nu zijn we benieuwd welke ambitieniveau een partner voor ogen heeft bij de ontwikkeling van Stadseiland.

In de Grond- weg en waterbouw onderschrijft Nijmegen de uitgangspunten van de Green Deal Duurzaam GWW 2.0; samen met onze ketenpartners willen we de verduurzaming in de sector structureel aanjagen. Voor het afwegen en verantwoorden van duurzame keuzen maken we bij de fase van planuitwerking o.a. gebruik van hulpmiddelen als het ambitieweb en

Randvoorwaarden

- **Stadseiland resulteert in een goed woon- en verblijfsklimaat, dat is voorbereid op verdergaande klimaatveranderingen in de komende decennia.**
- **Waterhuishoudkundig:**
  - In Hoge Bongerd geldt het WIW
  - Veur Lent een duurzaam gescheiden rioolstelsel
- **De inrichting van de watersingel geschiedt in overleg met Waterschap Rivierenland (beheerder).**

Dubocalq. Het ambitieweb is een diagram dat inzicht geeft in het totaal aantal ambities in een plan. Het web helpt bij het leggen van verbanden tussen de verschillende ambities en het bepalen van prioriteiten. In de Waalsprong streven we naar een gesloten grondbalans.

Klimaat adaptief

Nijmegen ligt in een kwetsbaar landschap dat gevoelig is voor hitte, droogte en wateroverlast. Klimaatverandering heeft bijvoorbeeld effect op de rivierafvoer en de waterstand in de Waal. Plekken in de stad met dichte bebouwing zijn gevoelig voor hittestress.
Samen met partners in de regio, zoals gemeenten, provincie, het waterschap en vele andere organisaties werken we daarom de regionale en lokale klimaatadaptatie strategie (RAS) verder uit om een klimaatbestendige regio te zijn.

Stadseiland is omgeven door water. Het plangebied is gevormd door de opgave om de Waal de ruimte te geven. De ingrijpende aanpak die dat vereiste (aanleg van de nevengeul) is aangegrepen voor een brede benadering om het hele gebied een kwaliteitsimpuls te geven. Met de ontwikkeling van Stadseiland zetten we een volgende stap richting een klimaat adaptief gebied.

Water, droogte en hitte

De opgave voor een klimaatbestendige wijk vraagt om een integrale blik waarbij de combinatie van inrichting, architectuur, (bodem)infrastructuur en groen in Stadseiland zorgen voor een aangenaam klimaat.
Concreet gaat het bijvoorbeeld om de situering van gebouwen voor schaduwwerking, keuze van materialen, het beperken van verharding en de keuze van het type verharding, het planten van schaduwrijke bomen in de openbare ruimte, met voldoende wortelruimte en in kwalitatief goede grond, groene daken en gevels en groene speelplekken.

Waterhuishouding

Stadseiland heeft een robuust watersysteem nodig dat rekening houdt met de impact van klimaatverandering, en zodoende zowel toenemende piekbuien als drogere perioden aankan. De waterhuishouding vormt een integraal onderdeel van de opgave.

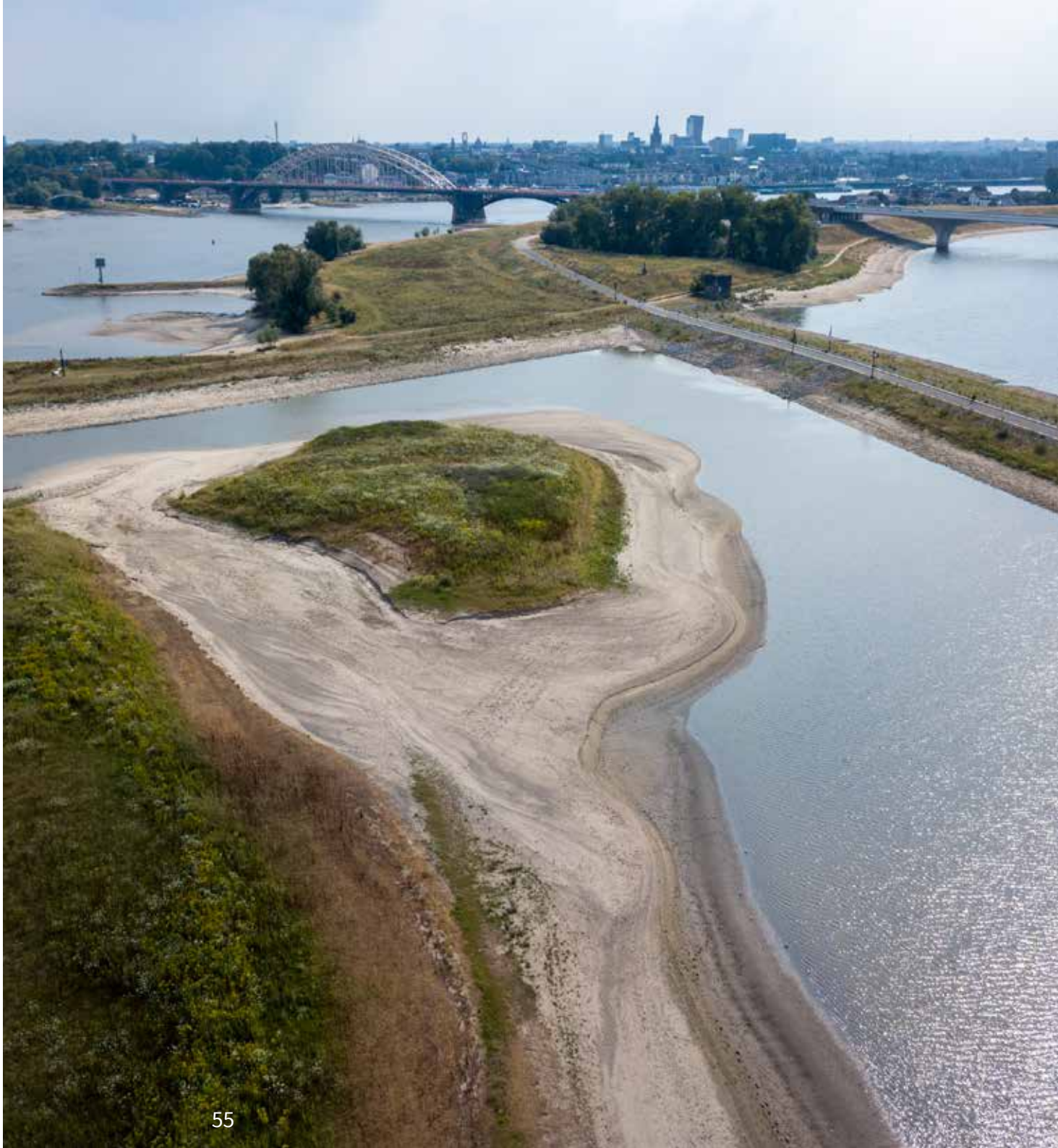
Het is onze ambitie dat daarbij wordt gekozen voor een watersysteem dat zichtbaar (bovengronds) is en van meerwaarde is voor de omgeving. Bijvoorbeeld omdat het een positieve bijdrage levert aan het woon- en verblijfsklimaat en recreatieve en ecologische kansen schept.

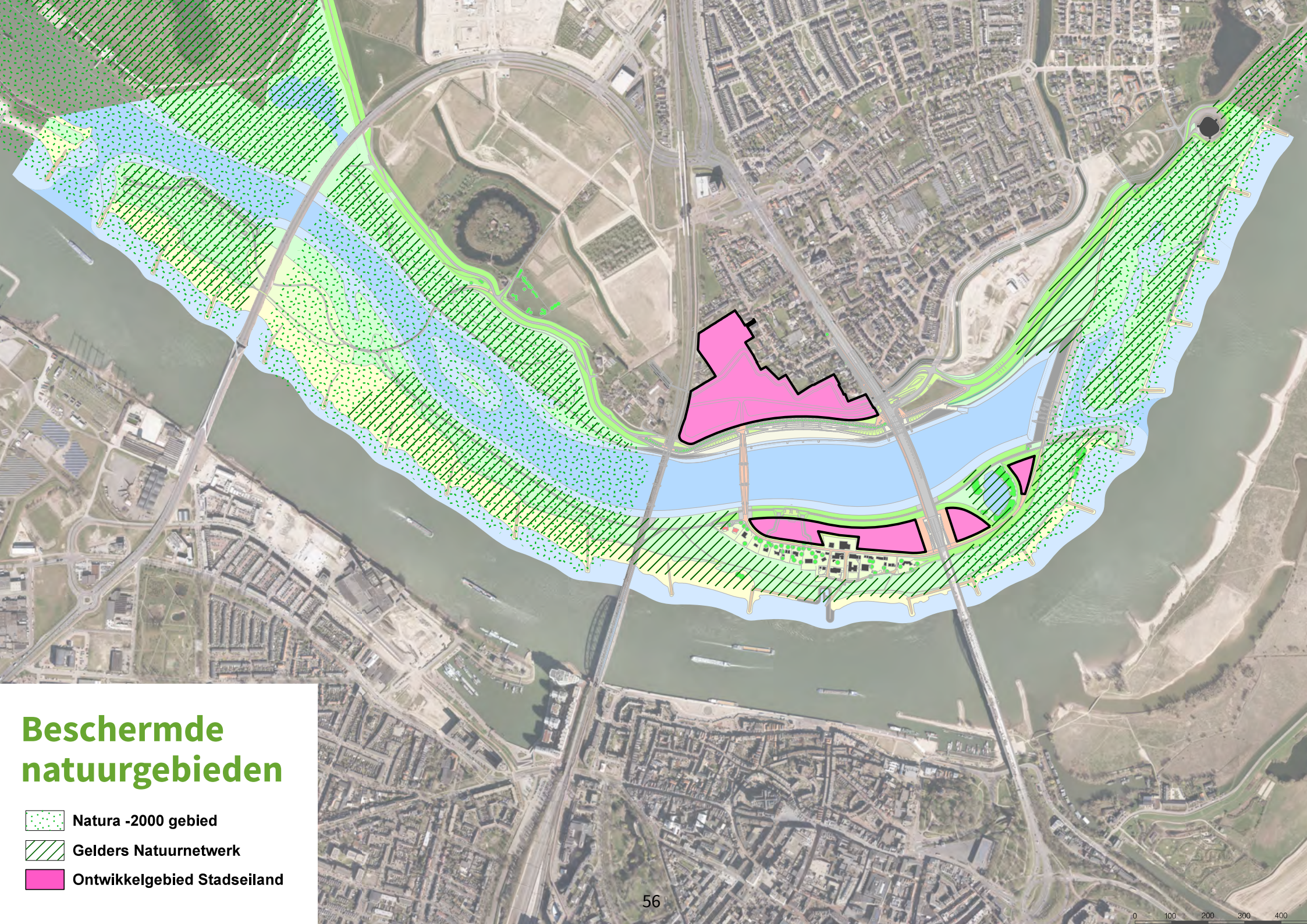
In Hoge Bongerd gelden voor de waterhuishouding de uitgangspunten uit het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong (WIW). Belangrijke uitganspunten hierin zijn: een gescheiden rioolstelsel, aansluiten op het watersysteem Waalsprong en oppervlakkige afwatering van het regenwater dat via een bodempassage naar het oppervlaktesysteem stroomt.

De status van Veur Lent is complexer. Het plangebied is door RWS als hoogwatervrij aangeduid, toch dient er met RWS (en mogelijk Waterschap en Provincie vanwege de natuurfunctie en kwaliteit van zwemwater) over de afwatering van hemelwater overlegd worden. Een duurzaam gescheiden rioolstelsel is ook hier het uitgangspunt, mede omdat de afvoercapaciteit van afvalwaterbeperkt is en vanwege de buitendijkse ligging niet eenvoudig kan worden vergroot.

Windhinder

Door de ligging van het plangebied en de bestaande hoogteverschillen kan windhinder optreden. Het voorkomen van windhinder, ten behoeve van een prettig verblijfsklimaat, is daarom een aandachtpunt.




Beschermde natuurgebieden
Natura -2000 gebied
Gelders Natuurnetwerk
Ontwikkelgebied Stadseiland
0
100
200
300
400

Natuurinclusief bouwen

In de Omgevingsvisie kiezen we voor natuurinclusief bouwen. We nemen de natuur vanaf het begin mee bij de planontwikkeling en gaan uit van de gebiedsspecifieke kansen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen bewust ruimte creëren voor natuur in de openbare ruimte en bij/aan gebouwen. We willen Stadseiland zodanig ontwikkelen dat de ecologische waarde van het gebied wordt vergroot. Als gebied waar de biodiversiteit toeneemt en o.a. inheemse flora en fauna nieuwe kansen wordt geboden.

Stadseiland ligt in een groene zone en is deels omgeven door waardevolle natuurgebieden. Delen van Veur Lent (buiten het plangebied) behoren tot Natura 2000 gebied, het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone. Veur Lent blijft dan ook een groen gebied met veel ruimte voor natuur, rust en ontspanning.

De aanwezigheid en beleving van natuur is een bepalende factor voor de kwaliteit van Stadseiland en omgeving. De wijze waarop de gebiedsontwikkeling van Stadseiland de omliggende en aanwezige natuur verbindt en opneemt is daarom van groot belang.

Toolbox

Een van onze ambities is het versterken van de biodiversiteit in de stad. Natuurinclusief bouwen is een van de maatregelen om die ambitie te realiseren. Deze manier van bouwen is niet alleen goed voor de flora en fauna, maar ook voor klimaatadaptatie en de belevingswaarde van toekomstige bewoners. Specifiek bij de ontwikkeling van de Waalsprong streven we naar een effectieve en efficiënte instandhouding en versterking van een aantal (beschermde) diersoorten. Hiervoor is een soortenmanagementplan opgesteld (SMP-N) inclusief de ‘Toolbox Natuurinclusief Bouwen’. Beide moeten worden toegepast bij de ontwikkeling van Stadseiland.

Ecologische verbinding watersingel

De watersingel in Hoge Bongerd is met haar oevers een doorgaande ecologische verbinding. De watersingel is onderdeel van een groter natuurnetwerk dat is gekoppeld aan het watersysteem van de Waalsprong.

Beide zijdes van de watersingel hebben een doorlopende groene oever, ook onder bruggen heeft dat de sterke voorkeur. Duikers (en ook bruggen zonder groene oevers) zijn voorzien van ecopassages. Ook het spoortalud is een ecologische verbindingszone evenals Veur Lent. De ontwikkeling van Stadseiland houdt deze functionaliteiten in stand en verbetert ze waar mogelijk.

Natuurbescherming

Op delen van Veur Lent (buiten de ontwikkelgebieden) is sprake van bescherming van de natuur in het kader van Natura 2000 en Gelders Natuurnetwerk. Zo is de kolk op de oostelijke punt van het eiland onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. De ontwikkeling van Stadseiland dient bij deze plekken rekening houden met die status.

Gedurende de bouw van Stadseiland moet verstoring van de natuur zoveel mogelijk beperkt blijven en moet sprake zijn van ecologische begeleiding.

Randvoorwaarden

- **De ontwikkeling van Stadseiland houdt bij ontwerp en uitvoering rekening met de (beschermde) natuur in en rondom het plangebied.**
- **Toepassing van het SMP-N en de Toolbox Natuurinclusief Bouwen.**



Energieneutraal

Nijmegen heeft de ambitie om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Een forse opgave waarbij we (regionaal) samenwerken met veel partijen, waaronder gemeenten, waterschappen, provincies, lokale (burger)initiatieven, ARN, Engie, Liander, woningbouwcorporaties, ondernemers en maatschappelijke organisaties.
We zetten maximaal in op oplossingen in het stedelijk gebied. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren.

Stadseiland leent zich voor duurzamere vormen van energie-opwekking en besparing, bijvoorbeeld middels zonnepanelen en/of groene daken.
Veur Lent is geschikt voor kleinschalige vernieuwende energieoplossingen, zoals bijvoorbeeld warmtewinning uit de nevengeul.

Warmtenet

Nijmegen heeft een warmtenet dat gebruik maakt van restwarmte van afvalverwerker ARN. Nieuwbouw in de Waalsprong wordt aangesloten op dit warmtenet. Zowel Hoge Bongerd als Veur Lent maken onderdeel uit van het concessiegebied van het warmtenet van Vattenfall.

De levering van warmte door Vattenfall is daarom een uitgangspunt bij de ontwikkeling van Stadseiland.

Randvoorwaarden

- **Minimaliseren van de energievraag**
- **Levering van warmte door Vattenfall**



