PALMBOUT
Urban Landscapes.

Stadseiland Nijmegen
Hoge Bongerd en Veur Lent

Modellen Stadspeiling

december 2021



PALMBOUT
Urban Landscapes.

Stadseiland Nijmegen
Hoge Bongerd en Veur Lent

Modellen Stadspeiling

december 2021

INHOUD

De opgave **06**

Ruimtelijke kwaliteiten **08**

Ruimtelijk kader Stadseiland **10**

Hoge Bongerd **12**

Veur Lent **16**
Model Waalpark 18
Model Dijkbuurt 22
Model Brugkwartier 26
Model Spiegelstad 30

Het vervolg **34**

De opgave

Door de gemeente Nijmegen is aan Palmbout Urban Landscapes gevraagd om te werken aan de verbeelding van het Stadseiland (Hoge Bongerd en Veur Lent). Het betreft hier verbeeldingen van de vier varianten die in het Plan van Aanpak door de Raad zijn vastgesteld: voor Hoge Bongerd een groen-stedelijk woonmilieu en voor Veur Lent vier verschillende woonmilieus (park, groen, groen-stedelijk, stedelijk). Deze uitgewerkte verbeeldingen vormen de basis voor een representatieve stadspeiling. Om de vier verschillende varianten op te stellen is er intensief samengewerkt met de klankbordgroep. Uitgangspunt is naast het Plan van Aanpak, het Ambitiedocument Stadseiland dat eveneens door de Gemeenteraad is vastgesteld (zie afbeelding blz.7).

We hebben voor alle vier woonmilieus op Veur Lent en het groen-stedelijk woonmilieu in de Hoge Bongerd een te vergelijken beeld geschetst zonder daar een voorkeur in door te laten klinken. Alle varianten zijn doorgerekend en voldoen aan de vastgestelde varianten in bebouwingsdichtheid. In het voorliggende document leggen we echter de nadruk op de unieke kansen die Stadseiland biedt. We presenteren modellen met elk een geheel andere waarde en betekenis van het eiland in de stad.



Het plangebied Stadseiland

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

Kansenkaart Stadseiland (Ambititedocement Stadseiland februari 2021)

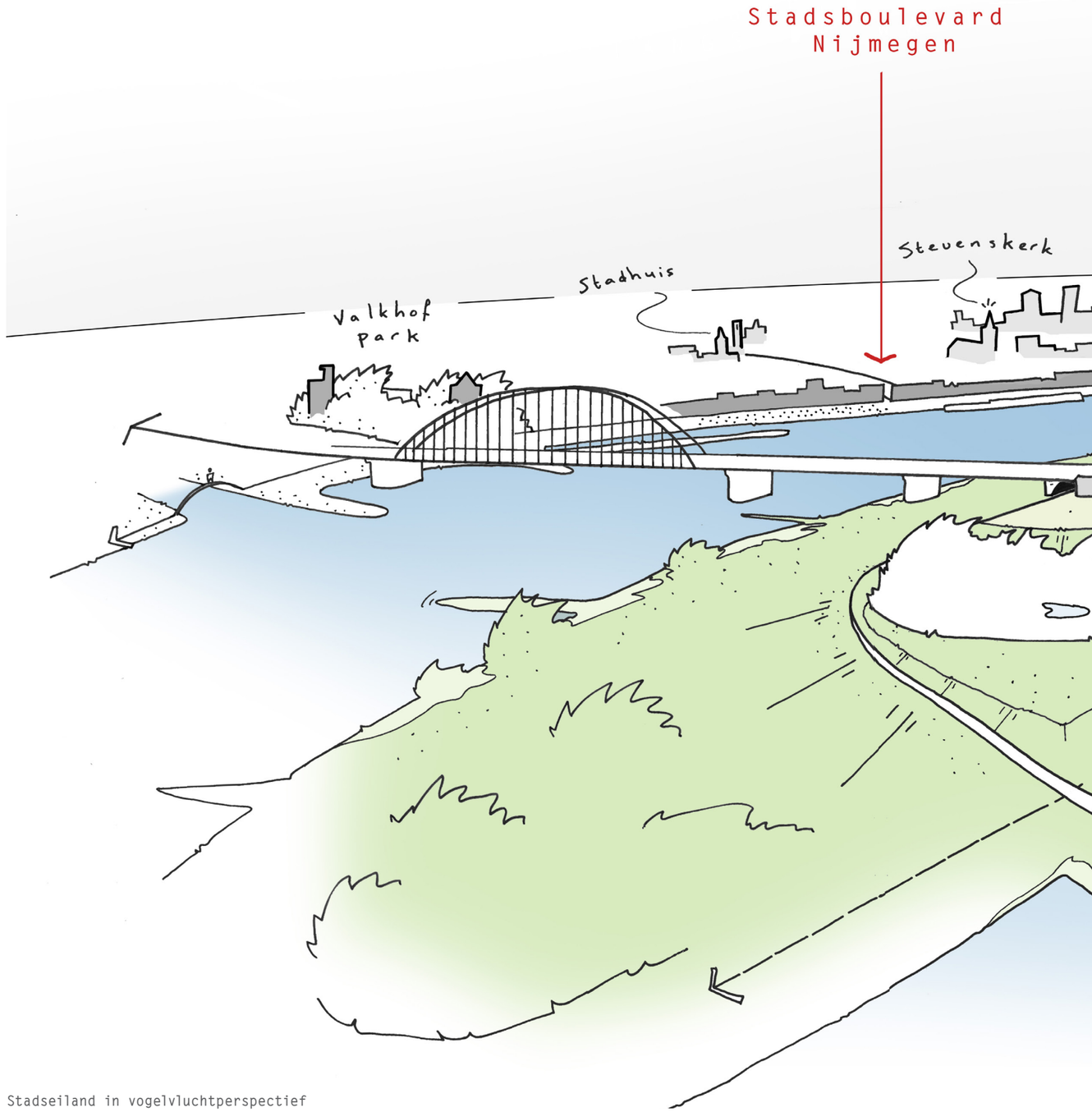
Ruimtelijke kwaliteiten

Het 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 en wordt gekenmerkt door stedelijke kades. Ten noorden van de Waal ontwikkeld zich een nieuw stadsdeel met Hof van Holland (het centrum van de Waalsprong), de bestaande bebouwing van het dorp Lent en nieuwbouwwijken en ook reeds een bescheiden stedelijke kade in de vorm van de Lentse Warande. Tegelijkertijd ligt de ruige natuur van de Gelderse Poort op een steenworp afstand. Het eiland Veur Lent kenmerkt zich nu juist door haar groene oevers.

*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 met zichtlijnen van de stad naar Lent en vice versa.*Het historische stadscentrum van Nijmegen heeft de status van beschermd stadsgezicht. In de voorgestelde varianten wordt deze unieke landschappelijke ligging van Nijmegen versterkt door het behoud van het stadssilhouet van Nijmegen en door op deze kwaliteiten voort te borduren.

Het gebied kenmerkt zich door enerzijds de weidsheid van het rivierenlandschap en anderzijds de intimitiet die te vinden is op het eiland aan de Oosterhoutsedijk, maar ook aan de dorpsrand van Lent. Ook heeft de Spiegelwaal met de fraai vorm gegeven bruggen een meer besloten karakter dan de rivier de Waal.

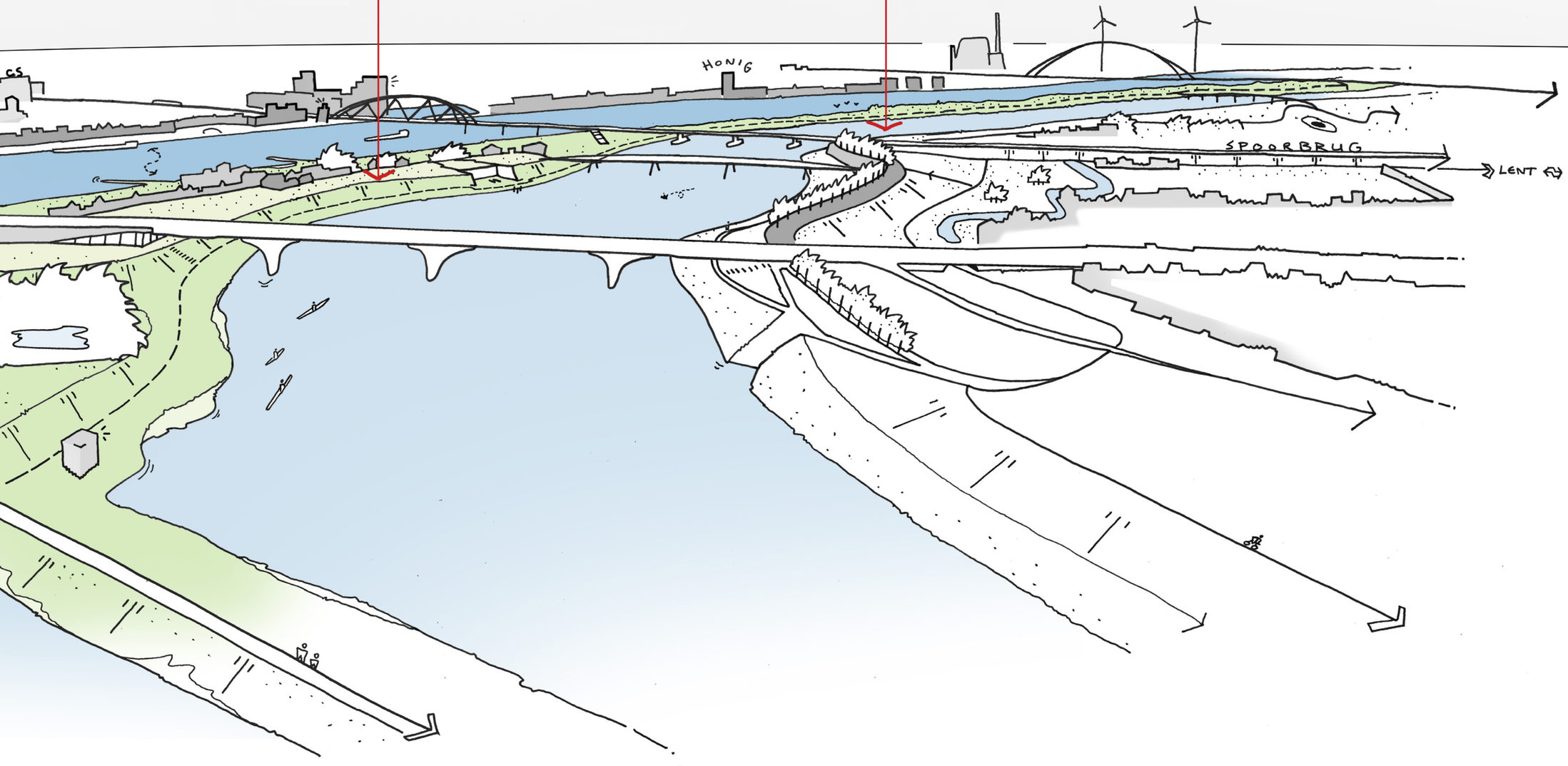
Op het eiland zorgen doorkijkjes naar Nijmegen en Lent ervoor dat je je als bezoeker kunt oriënteren op de omgeving. Je ziet de Waalbrug, de Lentloper of de Sint Stevenskerk. Door woningbouw en het behoud van de luwe omgeving ten opzichte van de immense rivier krijgt het eiland een menselijke schaal.



Stadseiland in vogelvluchtperspectief

Groene oevers
Veur-Lent

Stedelijk front
Lentse Warrande

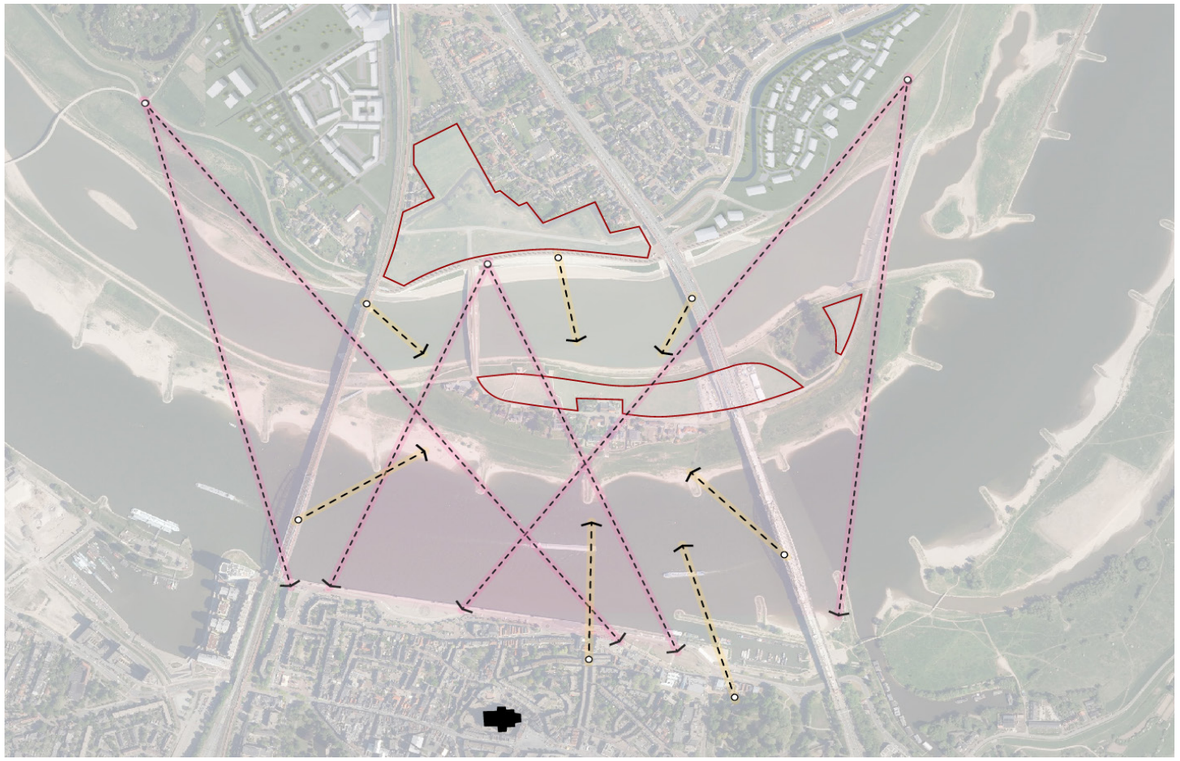


Ruimtelijk kader Stadseiland

De modellen voor Stadseiland zijn een verdere uitwerking van de kansenkaart uit het ambitiedocument. Alle varianten voor het Stadseiland hebben een aantal belangrijke overeenkomsten die voortkomen uit de kwaliteiten van het gebied.

Voor de Hoge Bongerd is uitgegaan van het behoud en de versterking van de groene dorpsrand, die gevormd wordt door de oevers van de Watersingel en een aantal fraaie bomen. De Singel heeft naast een waterstaatkundige functie ook een belangrijke functie voor de biodiversiteit. Verder is een belangrijk uitgangspunt dat de bebouwing van stedelijk aan de kade, afbouwt naar meer dorps richting het bestaande dorp Lent. De functie van Stadseiland als stedelijke trekker is uitgewerkt in de vorm van voorzieningen in de plint van de bebouwing aan de Lentse Warande.

Voor alle varianten die zijn uitgewerkt voor Veur Lent is gekozen om een aantal basiskwaliteiten in de openbare ruimte handhaven/te creëren. Het gaat hier met name om het waarborgen van de zichtlijnen vanaf de Lentse Warande over het eiland naar de stad en omgekeerd. Ook het behoud en de versterking van de biodiversiteit en de ontmoetingsfunctie van het eiland Veur Lent is hierbij gebaat. De bebouwing wordt in alle modellen geclusterd rond de Waalbrug.



Zichtlijnen



Ruimtelijk kader voor de modellen Stadseiland

Hoge Bongerd

In deelgebied Hoge Bongerd staat het wonen centraal in een uniek en levendig stadsdeel waar naast wonen, werken, recreëren en cultuur gecombineerd worden. We stellen een woonprogramma voor met verschillende doelgroepen dat goed aansluit bij, en complementair is aan, het aanbod in de omgeving. De kade krijgt een stedelijke invulling, met een hogere bebouwingsdichtheid en aanvullend op het woonprogramma, een mix aan voorzieningen in de plint 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.

De rand van het dorp Lent wordt in Hoge Bongerd afgezoomd met de watersingel in een royale groene setting. Hierdoor ontstaat er en centrale ontmoetingsruimte voor de nieuwe en bestaande bewoners van de Hoge Bongerd. 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. Ter hoogte van de Parmasingel is een publieke kas als ontmoetingsplek gedacht.

Door een uitbuiging van de Parmasingel kan de steile oprit naar de Lentse Warande en Lentloper minder steil worden gemaakt. De openbare ruimte in Hoge Bongerd sluit aan op de Lentse Warande. Straten in het plan richten zich op het verbinden van de kade met het woonmilieu.

Het hoogteverschil tussen de Lentse Warande en het achterliggende gebied is ingezet om het parkeren in gebouwde voorzieningen op te lossen. Door het parkeren ondergronds op te lossen heeft de wijk een autoluw karakter zodat er volop mogelijkheden zijn voor spelen op straat en ontmoeting.

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 blijft de tribune dienst doen. Rond de aansluiting van de Lentloper concentreert zich de hoogste dichtheid van bebouwing aan de kade. Richting de Waalbrug blijft de Lentse Warande vrij van bebouwing om zo de weidsheid van het doorzicht naar de dorpsrand van Lent te behouden. Een vrijstaand appartementencomplex met een horecafunctie in de plint aan de Lentse Warande ter hoogte van de Waalbrug maakt de kade visueel af en vormt de connectie met de appartementencomplexen die in de Stelt aan de andere zijde van de brug gebouwd worden.



Principe-doorsnede Lentse Warande met nieuwe bebouwing



De Lentse Warande, huidige situatie



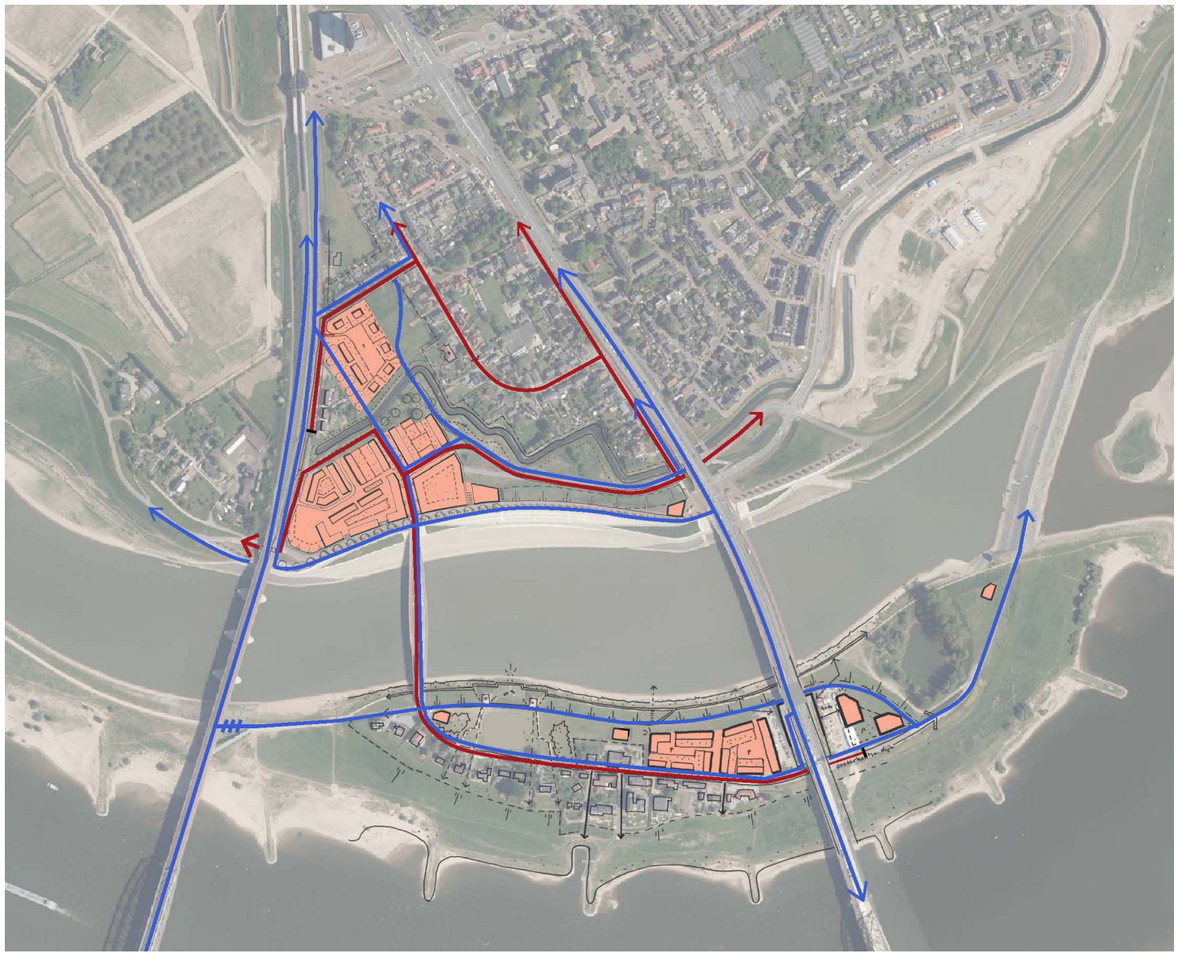
De Watersingel, huidige situatie



Impressie Hoge Bongerd, nieuwe inrichting

De ligging nabij de binnenstad, twee fietssnelwegen, Station Lent en snelbushaltes, maakt dat er veel kansen liggen voor innovatieve oplossingen rondom duurzame mobiliteit binnen het plangebied. 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. In de uitwerking van de plannen stellen we voor het STOMP-principe te hanteren. Dit gaat uit van de volgende prioritering van Stappers, Trappers, Openbaar vervoer, Mobiliteit als een service en personenwagens. De realisatie van een goede langzaamverkeersverbinding richting Station Lent is mogelijk gemaakt in de plannen. Ook is ruimte gereserveerd voor een befietsbare aansluiting vanuit Hoge Bongerd naar de Snelbinder.

Bouwfasering-, logistiek, en verkeer alsmede de bereikbaarheid van de bestaande woningen in het ontwikkelingsgebied zijn aandachtspunten; dit wordt opgenomen in de verdere planuitwerking.



Voorgestelde verkeersontsluiting van het plangebied Stadseiland met auto(rood) en fiets(blauw)



1. Bebouwing aan de Lentse Warande, gezien vanaf de Parmasingel



2. Afrit vanaf de Lentloper kijkend richting het noorden



3. Dorps wonen aan het groen als overgang naar de dorpsrand van Lent



Plattegrond Hoge Bongerd met groen-stedelijk woonmilieu. Met sterren zijn de locaties van voorzieningen binnen het plangebied aangeduid.

Veur Lent

Het karakter van de Oosterhoutsedijk op Veur 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 die de binnenring van het fort aanduiden, waarover een openbare wandeling te maken is. Het casco van openbare ruimte is zo sterk dat zeer uiteenlopende bebouwingselementen zich hierin kunnen nestelen.

Het eiland Veur Lent herbergt verschillende plekken en gebieden. Te noemen zijn Fort Knodsenburg, de Kolk van Wijk, de oostelijke punt van het eiland, de omgeving nabij het watersportcentrum 'Het Bastion' en uiteraard de bestaande bebouwing met het ensemble rondom de Veerstoep met de twee cafés.

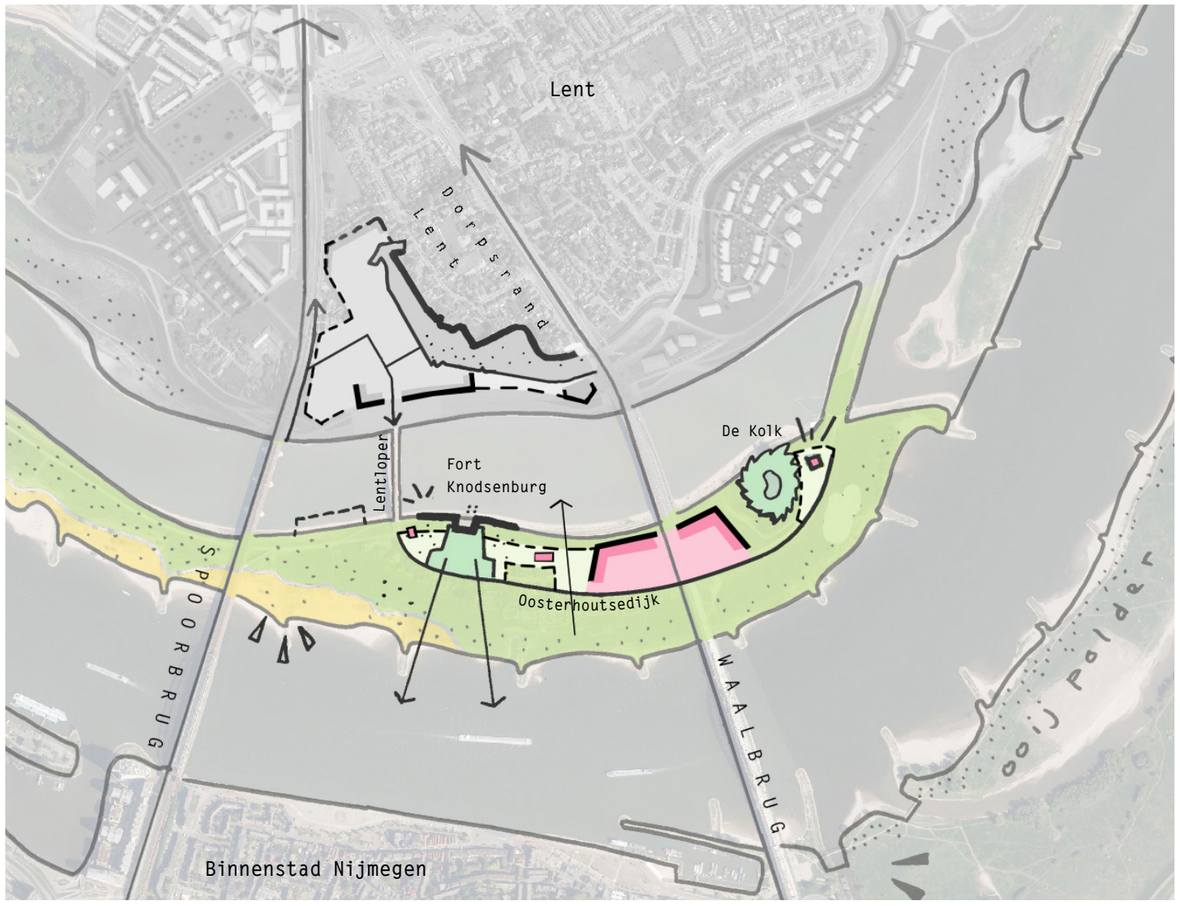
Voor het eiland Veur Lent zijn vier varianten ontwikkeld, die uiteenlopen in de mate van bebouwing die wordt toegevoegd op het eiland.

- **Waalpark:** het gebied wordt ingericht als park met enkele voorzieningen.
- **Dijkbuurt:** een geringe toevoeging van 30 woningen met enkele voorzieningen.
- **Brugkwartier:** een toevoeging van 100 woningen en enkele voorzieningen.
- **Spiegelstad:** een toevoeging van 200- 250 woningen en voorzieningen.

In elke variant is het Fort Knodsenburg als historisch relict vrijgehouden van bebouwing. 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. In 1591 nam Maurits vanuit Knodsenburg Nijmegen in. In de tweede helft van de 18e eeuw raakte de schans in verval. Bij de aanleg van de nevengeul van de Waal zijn restanten gevonden van de toegangspoort van het Fort. Deze zijn op de oorspronkelijke locatie samen met de contouren van het Fort landschappelijk aan de groene oever van het eiland.

Door het openhouden van de locatie Fort Knodsenbrug blijft de zichtlijn vanaf de Lentse Warande naar de historische stad gehandhaafd. 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. In alle varianten voor Veur Lent wordt rekening gehouden met die status. Ook is op de meest oostelijk punt van het eiland in alle varianten een horeca-paviljoen gedacht middenin de natuur om de kwaliteit van deze plek te benadrukken.

Op het eiland Veur Lent is door delen van het gebied groen te houden ruimte voor ontmoeting. Naast de Lentloper wordt een extra dorpsschuur als voorziening voorgesteld. Op het opgehoogde deel achter bij café de Zon is een uitbreiding van de horeca-functie mogelijk.



Ruimtelijk kader modellen Veur Lent



Fort Knodsenburg, gevonden restanten van de toegangspoort



Informeel gebruik contour fort Knodsenburg



Oosterhoutse dijk, huidige situatie



De oostelijke punt van Veur Lent

Waalpark

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 van Nijmegen. Die unieke beleving, gecombineerd met de centrale ligging maakt het voor veel mensen een geliefde plek om uit te waaien.

Veur Lent en de Lentse Warande zijn al een groot succes en worden drukbezocht en gebruikt. De plek heeft een aantrekkingskracht op de hele stad, van jong tot oud. Er wordt gewoond, ontspannen, gesport, gespeeld en genoten. Zo is het is een gewilde plek voor hardlopers, bootcampclubs, yogascholen en watersportverenigingen. Tijdens de zomerdagen is deze plek een favoriet.
Deze variant borduurt voort op het huidige gebruik en kwaliteit van het gebied en bouwt deze verder uit. Zo ontstaat een uitnodigende plek waar (nieuwe) bewoners en bezoekers zich welkom voelen.

In de variant Waalpark wordt het huidige gebruik versterkt door een park aan te leggen op de nog niet ingerichte delen van het gebied. Enkele voorzieningen die passen bij de parkfunctie worden toegevoegd, zoals bijvoorbeeld een horecapaviljoen op de oever aan de Spiegelwaal.



Plattegrond model Waalpark



Zicht vanaf de Lentse Warande op het Waalpark

Waalpark - zicht vanaf oostelijke punt richting de spoorbrug

Beelden Waalpark



Waalpark - Zicht vanaf fort Knodsenburg richting watersportcentrum ‘Het Bastion’



Waalpark - Zicht vanaf de Bemmelsedijk op Veur Lent met het stadssilhouet in de achtergrond



Waalpark - zicht vanaf de Oosterhoutsedijk ter hoogte van café ‘De Zon’ richting de Waalbrug

Dijkbuurt

Het eiland Veur Lent vormt van oudsher al een eigenstandige enclave en wordt ook zo verder ontwikkeld. In deze variant is het bestaande dijkdorp leidend voor de ontwikkeling. De bebouwing in de vorm van een toevoeging van 30 woningen manifesteert zich hier als nieuwe buurt in een groene setting.

Het accent ligt op het creëren van een bescheiden woonprogramma in combinatie met een parkachtige invulling, horeca, cultuur, sport en voorzieningen. De toe te voegen woningbouw bevindt zich op de plek waar nog niet zo lang geleden, voor het graven van de nevengeul van de Waal, ook bebouwing stond namelijk aan weerzijden van de Waalbrug aan de Oosterhoutsedijk. De nieuwe bebouwing bestaat uit verschillende typen woningen zoals vrijstaande woningen, rijwoningen een appartementengebouw. Eigenlijk vergelijkbaar met de bestaande woningbouw. Grote delen van het eiland blijven onbebouwd.

Deze variant brengt de geschiedenis tot leven, versterkt van bestaande functies en laat ruimte voor activiteiten en kleine voorzieningen. Het historische stadssilhouet blijft onaangetast.



Plattegrond model Dijkbuurt



Zicht vanaf de Lentse Warande op de Dijkbuurt

Dijkbuurt - zicht vanaf oostelijke punt richting de spoorbrug

Beelden Dijkbuurt



Dijkbuurt - Zicht vanaf fort Knodsenburg richting watersportcentrum ‘Het Bastion’



Dijkbuurt - Zicht vanaf de Bemmelsedijk op Veur Lent met het stadssilhouet in de achtergrond



Dijkbuurt - zicht vanaf de Oosterhoutsedijk ter hoogte van café ‘De Zon’ richting de Waalbrug

Brugkwartier

De variant Brugkwartier voegt 100 woningen toe waarbij deze geconcentreerd worden aan weerzijden van de Waalbrug. Het reeds aanwezige watersportcentrum ‘Het Bastion’ krijgt een vervolg in kloeke bebouwing van stadswoningen en appartementen. Hierdoor wordt het bebouwingslint van de Oosterhoutsedijk nieuw leven in geblazen en ontstaat er een nieuwe toevoeging aan het bestaande palet van woningen op het eiland. Starters op de woningmarkt krijgen hier een kans om op een unieke plek te wonen. De bebouwing blijft in hoogte redelijk bescheiden, maar geeft net even een accent aan de Waalbrug zodat de poort naar de binnenstad een duiding krijgt. De Waalbrug zelf blijft duidelijk zichtbaar. Op het westelijk deel van Veur Lent blijft voldoende groene ruimte over die toegevoegd kan worden aan het Rivierpark.



Plattegrond model Brugkwartier



Zicht vanaf de Lentse Warande op het Brugkwartier



Beelden Brugkwartier



Brugkwartier - Zicht vanaf fort Knodsenburg richting watersportcentrum ‘Het Bastion’



Brugkwartier - Zicht vanaf de Bemmelsedijk op Veur Lent met het stadssilhouet in de achtergrond



Brugkwartier - zicht vanaf de Oosterhoutsedijk ter hoogte van café ‘De Zon’ richting de Waalbrug

Spiegelstad

Deze variant voegt tussen de 200 en 250 woningen, in verschillende categorieën en typen, toe aan het eiland Veur Lent. Hiermee heeft deze variant uiteraard ruimtelijk en programmatisch de meeste impact. 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. 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. Het gebied is nu al een showcase voor Nijmegen om zich te laten zien in Nederland en daarbuiten, en om opgedane ervaringen te delen. Deze benadering zien we terug in de variant Spiegelstad.

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. Op Veur Lent ten oosten van de Waalbrug zien we kansen om zowel programmatisch als ruimtelijk een element in de vorm van een woontoren toe te voegen die past bij deze uitstraling. In de variant Spiegelstad is sprake van vernieuwende architectuur in de vorm van een iconische toren bij de Waalbrug maar ook aan de Spiegelwaal ten westen van de Waalbrug manifesteert de bebouwing zich prominent. De bebouwing is in zijn geheel een bescheiden verrijking van het stadssilhouet van Nijmegen.



Plattegrond model Spiegelstad



Zicht vanaf de Lentse Warande op de Spiegelstad



Spiegelstad - zicht vanaf oostelijke punt richting de spoorbrug

Beelden Spiegelstad



Spiegelstad - Zicht vanaf fort Knodsenburg richting watersportcentrum ‘Het Bastion’



Spiegelstad - Zicht vanaf de Bemmelsedijk op Veur Lent met het stadssilhouet in de achtergrond



Spiegelstad - zicht vanaf de Oosterhoutsedijk ter hoogte van café ‘De Zon’ richting de Waalbrug

Het vervolg

De raad van de gemeente Nijmegen wordt gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde verbeeldingen van de varianten. Indien de raad instemt, zullen de verbeeldingen gebruikt worden in een representatieve stadsbrede peiling onder 7000 Nijmegenaren van 16 jaar en ouder in het voorjaar van 2022.

De gemeenteraad zal de uitkomsten van de peiling gebruiken in een debat over de gewenste toekomstige invulling van Veur Lent. Het besluit van de raad zal vervolgens leidend zijn voor de verdere uitwerking van de plannen voor Stadseiland.



Huidige situatie Stadseiland

PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl

COLOFON

ONTWERP
Palmbout Urban Landscapes
Schiedamsedijk 44
3011ED Rotterdam

www.palmbout.nl
bureau@palmbout.nl
+31 10 433 26 49

IN OPDRACHT VAN
Gemeente Nijmegen

