



Korte Nieuwstraat 6  
6511 PP Nijmegen  
Telefoon 14024  
Telefax (024) 329 96 10  
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de Gemeenteraad van de Nijmegen

Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

Datum	Ons kenmerk	Contactpersoon
15 maart 2016	OB10/ D161030821	Ewald van Petersen
Onderwerp	Datum uw brief	Doorkiesnummer
Ambitiedocument Hof Van Holland-Broodkorf- Woenderskamp		(024) 3292602

Geachte leden van de Raad,

Voor de plandelen Hof van Holland en Woenderskamp en Broodkorf (lees verder: Hof van Holland) in de Waalsprong is het bijgevoegde ambitiedocument opgesteld. Dit is de eindrapportage van fase 3 van de planvorming, waarin het ontwikkelconcept voor Hof van Holland (fase 2) is uitgewerkt tot een handelingskader voor de verdere ontwikkeling. De presentatie van het ambitiedocument vormt de laatste stap van het in het plan van aanpak geschetste traject voor de planontwikkeling Hof van Holland.

Tegelijkertijd met het ambitiedocument presenteren wij ook de effecten van keuzes in dit ambitiedocument op de grondexploitatie Waalsprong (grex), en effecten op de risico's verbonden aan de uitvoering van de grex.

In dit ambitiedocument worden de ambities, aandachtspunten en richtinggevende keuzes die van belang zijn voor de ontwikkeling van dit nieuwe woon-, winkel- en werkgebied uiteengezet. Het gaat zowel om fysiek-ruimtelijke kwesties, als ook thema's in het sociale domein.

Het ambitiedocument is een belangrijke stap in de voorbereiding van het realiseren van een nieuw ontwikkelingsgebied volgend op de ontwikkelingsstrategie 2013 welke is vastgesteld door uw Raad. In deze Ontwikkelingsstrategie is te lezen dat de ontwikkeling van de vlekken in de Waalsprong geschiedt via de lijn: ambitiedocumenten, bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan. Het ambitiedocument vormt de basis voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Deze twee plannen worden eind 2016 aan uw Raad voor vaststelling aangeboden. Tegelijkertijd worden marktpartijen benaderd en gezocht om te werken aan de ontwikkeling van concrete bouwplannen om zo ook vanaf eind 2017 te kunnen starten met de realisatie.

Hierbij bieden wij u het ambitiedocument Hof van Holland aan (incl. gewijzigde grex en risicoprofiel). Deze willen wij graag met u bespreken, voorafgaande aan de start van het bestemmingsplantraject. Hiermee kunnen we het bestemmingsplan beter afstemmen op de wensen van de Raad.

### **Dialoog over 'Hof van Holland'**

Het planproces voor 'Hof van Holland' startte niet op de tekentafel, maar aan de gesprekstafel. Via een constructieve dialoog met diverse belanghebbenden en belangstellenden hebben zich vanaf maart 2015 steeds duidelijker de contouren afgetekend van dit nieuw te ontwikkelen deel van de Waalsprong

Het gehele planvormingsproces met belanghebbenden (waterschap, historische tuin, Staatsbosbeheer, provincie, etc.) en belangstellenden, met onder andere drie zeer goed bezochte en levendige, openbare discussie- en informatieavonden, is waardevol geweest. Het heeft op inspirerende wijze mede richting gegeven aan de toekomstige functionele invulling en ruimtelijke structurering van Hof van Holland als woon- en centrumgebied.

Startend met een open inventarisatie van kansen, zorgen en ideeën, zijn centrale thema's benoemd met dilemma's of nadere onderzoeksopdrachten. Op die thema's zijn de mogelijke scenario's in beeld gebracht, die na een volgende dialoogronde hebben geleid tot keuzes. Zowel bewoners en belanghebbenden als marktpartijen hebben de keuzes en richting voor ontwikkeling goed ontvangen. Er is brede waardering voor het proces en het resultaat. Het hieruit ontstane draagvlak is waardevol, ook voor de nog te zetten stappen om te komen tot daadwerkelijke realisatie.

### **Invulling van de opgave**

In de twee vorige planvormingsfasen is een drietal kernopgaven neergezet die leidend is voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied:

1. Hof van Holland zorgt voor een hart voor de Waalsprong.
2. Hof van Holland draagt bij aan een divers woonmilieu in de Waalsprong.
3. Hof van Holland speelt een sleutelrol in het verbinden van de verschillende deelgebieden van de Waalsprong.

Om sturing en inhoud te geven aan deze drie kernopgaven zijn de essentiële zaken weergegeven in het ambitiedocument. In de essentiële kaart en de bijbehorende beschrijving wordt duidelijk welke zaken essentieel zijn. Naast de verschillende essenties is de onderlinge samenhang van de essenties van belang.

#### Hart voor de waalsprong

Om de ambitie van het creëren van een hart van de Waalsprong vorm te geven kiezen we ervoor om wonen, werken winkels en maatschappelijke voorzieningen te bundelen. Dit willen we doen door deze mix aan functies te clusteren (met uitzondering van de onderwijsfuncties) in het noordoostelijke deel van het plangebied Hof van Holland nabij de Zalige straat, de Rietgraaf, treinstation Nijmegen-Lent en de Graaf Allardsingel. De clustering van functies zorgt ervoor dat er voldoende "massa" ontstaat en de kans op een levendig hart zo groot mogelijk is.

Het winkelprogramma moet in de toekomst kunnen meegroeien met de wijk. Behalve in het type functies gaat dit ook om groei in omvang door een toenemende marktruimte (aantal inwoners) in de Waalsprong. Uit consultatie van marktpartijen en onderzoek is gebleken dat een groeimodel voor het winkelhart met twee fasen robuuster is voor eventuele wijzigende marktomstandigheden. Een te groot winkelcentrum in de eerste fase is kwetsbaar voor leegstand, wat negatief is voor de ontwikkeling van Hof van Holland.

Vervolgvel  
2

Uiteindelijk kan dit winkelhart in de eindfase doorgroeien naar ca. 12.000 m<sup>2</sup> (dit is vanwege veranderde marktontwikkelingen 10.000 m<sup>2</sup> kleiner dan waarvan was uitgegaan). Voor de eerste fase wordt daarom voorkeur gegeven aan een compact en 'klein' winkelcentrum van ca. 7.000 m<sup>2</sup> dat compleet en voldoende divers is en goed functioneert.

Ook kiezen we ervoor om veel betaalbare woningen in het hart te realiseren omdat we de combinatie met voorzieningen als kansrijk zien.

### Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden en structuurlijnen van het landschap bieden kansen voor de nieuwe inrichting. Zo vormen de Griftdijk, Oosterhoutsedijk, Zaligestraat, en Ressense Wal en fort Beneden-Lent markante elementen in het gebied die we willen inzetten om de nieuwe woongebieden een signatuur te geven. In het gebied zijn een aantal cultuurhistorische en groene elementen aanwezig die (deels) ingepast worden in de nieuwe ontwikkeling.

#### *Fort Beneden Lent*

In overleg met de eigenaar (Staatsbosbeheer) is de afgelopen maanden gesproken over de toekomstige functie. Fort Beneden Lent krijgt een openbare functie. Voor een goede verbinding tussen het hart en het Fort vinden wij het wenselijk dat er een tweede ontsluiting wordt gemaakt aan de noordkant. De komende maanden wordt samen met Staatsbosbeheer een proces voorbereid voor de toekomstige functie van het Fort, waarbij verbinden en ontmoeten de centrale begrippen zijn.

#### *Historische tuin/boomgaarden*

De historische tuin (ca. 1,4 ha) is een bovenwijkse voorziening die ook een maatschappelijke functie vervult en bovendien een bijzondere groene identiteit heeft. Met vertegenwoordigers van de stichting Historische tuin zijn de mogelijkheden verkend om de tuin deels te incorporeren in de ontwikkeling van het omliggende gebied. Woningbouw rondom de historische tuin is georiënteerd op de tuin, de tuin biedt hierdoor meerwaarde voor de ontwikkeling eromheen en de Waalsprong als geheel. De Historische tuin kan zo ook een meer openbaar karakter krijgen, en het toevoegen van seizoensgebonden horeca en/of een kleine winkel voor (streek)producten zou een extra impuls kunnen zijn.

De Graaf Allardsingel (GAS) maakt onderdeel uit van de hoofdverkeerstructuur en vraagt stedenbouwkundig om een stedelijke begeleiding met aaneengesloten bebouwing. Deze aaneengesloten bebouwing langs de GAS benadrukt ook het stedelijke woonmilieu op deze plek, en zorgt voor een geluidsafscherming voor de woongebieden hierachter. Omwille van de wandvorming aan de GAS is het noodzakelijk dat het deel van de historische tuin aan de Graaf Allardsingel wordt omgezet naar woningbouw. Ten westen van de historische tuin kan dit stuk deels worden teruggebracht. In het plan (en grex) is uitgegaan van een ruimtebeslag van 1 ha. Er werd in overleg met de Historische Tuin onderzocht of een extra boomgaard (ca. 0,8 ha), gekoppeld aan de Historische Tuin, aangelegd kan worden in Waaienstein (aan de Griftdijk en aan het Perenlaantje). De definitieve inrichting van de historische tuin zou de komende maanden in overleg met de stichting nader uitgewerkt en bepaald worden. Zeer recent heeft de Historische Tuin laten weten geen verdere mogelijkheden te zien voor overleg als het plan wordt doorgezet. Het bestuur van de stichting schrijft op 29 februari 2016:

*"...laten wij u weten dat wij niet kunnen en willen leven met het idee(zie bijlage) over areaalverkleining, 'kanteling' en (functionele) inpassing van Warmoes Historische Tuinderij zoals verwoord in het ambitiedocument*

Vervolgvel  
3

*voor Hof van Holland (zie bijlage) en ons aan de hand van bijgevoegde tekening is gepresenteerd door uw projectontwikkelaars..... “*

met als conclusie:

*“.....gesteld dat areaalverkleining, kanteling en functieverandering worden doorgezet, wordt de bestaansgrond onder Warmoes Historische Tuinderij Lent weggeslagen en dan kunnen en willen wij niet verder werken aan dit Groene Hart van Nijmegen Noord.”*

Ons college is er van overtuigd dat gedeeltelijke inpassing van de historische tuin goed mogelijk is binnen de integrale ontwikkelingsopgave. De komende maanden zullen we trachten om onze voorstellen nog nader toe te lichten en in overleg met het bestuur van de Historische Tuin alsnog tot overeenstemming te komen voordat het bestemmingsplan in procedure gaat..

De twee overige boomgaarden in Hof van Holland (nabij het station (Kersen) en naast het Fort (Peren)) worden gebruikt als aanleiding om unieke woonmilieus te creëren, waarbij groen en woningbouw met elkaar verbonden zijn. Voor de Perenboomgaard wordt uitgegaan van het handhaven van het erfkarakter van het gebied in combinatie met het ontwikkelen van een bijzonder woonmilieu. Het bestaande pand blijft gehandhaafd. Van de Kersenboomgaard zal een deel van het bomenbestand behouden blijven, aansluitend op het Groene Lint.

#### Groene Lint

We introduceren in Hof van Holland, Broodkorf, Woenderskamp een nieuwe route: het “Groene lint”. Dit is een (langzaamverkeers) route die bestaande en nieuwe elementen verbindt, zoals het Fort, de Historische Tuin, groene elementen, sociaal maatschappelijke voorzieningen en winkels. Het Groene Lint zal een groene herkenbare uitstraling krijgen en zal fungeren als een plek waar beweging, spel en ontmoeten wordt gestimuleerd. Het Groene lint is naast een verbinding tussen diverse functies ook een route voor ontspanning, recreatie, sport- en spel dichtbij huis, en biedt tevens een mooie doorgang door het gebied en naar bijvoorbeeld de Waal.

#### Wonen

In Hof van Holland willen wij een brede diversiteit aan woonmilieus aanbieden: voor gezinnen, 1-2 persoonshuishoudens, starters, studenten, ouderen en andere groepen met bijzondere wooneisen. Dit vertaalt zich van meer stedelijke woonomgeving in het hart van de Waalsprong tot meer groenstedelijke wijken in bijvoorbeeld Woenderskamp. We sluiten de woonmilieus nadrukkelijk aan bij de aanwezige gebiedskenmerken (dijk/uiterwaarden, fort, zalige straat, rietgraaf, boomgaard, etc.) om zo (sneller) een eigen sfeer en identiteit te krijgen. We gaan nu uit van een realisatie van ca. 2.900 woningen, waarvan ca. 1.000 appartementen. Hier wordt ook de kans geboden om de gewenste woningbouwversnelling in de Waalsprong mogelijk te maken door het aanbieden van een breed pallet aan woontypen en –sferen. Ook verkennen we met marktpartijen de mogelijkheden om met duurzame woningbouw bij te dragen aan de energie neutrale stad. Daarbij gaan we uit van gemêleerde wijken met een goede differentiatie in de verschillende prijssegmenten.

Vervolgvel

4

We gaan in de grex uit van de realisatie van het volgende wooncategorieën:

- Sociale huur: 23% (30% in de planuitwerking)
- Goedkope koop: 30%
- Middelduur (huur en koop) 30%
- Duur (huur en koop) 17%

In de recent vastgestelde Woonvisie 2015-2018 is de ambitie om het percentage sociale huurwoningen in de stad te verhogen. Wij denken dat in en om het hart van de Waalsprong dit percentage wat hoger kan zijn dan in andere delen van het gebied. Hierbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de realisatie van woningen tot een huurprijs van 403 euro. Deze kleinere goedkopere woningen voorzien in een behoefte. In de planvorming voor Hof van Holland is de mogelijkheid verkend om 30% sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar de realisatie van woningen met een huurprijs tot 403 euro

In de grondexploitatie is gerekend met de grondopbrengsten van ca. 670 sociale huurwoningen (23%) in Hof van Holland, Broodkorf en Woenderskamp. Een verhoging naar 30% (= 875 woningen) sociale huurwoningen kan worden gerealiseerd door binnen het ruimtebeslag van de 670 reguliere sociale huurwoningen een mix van 875 reguliere en kleine sociale huurwoningen te realiseren (veelal in de vorm van appartementen). Door het toevoegen van meer woningen op het zelfde grondstuk ontstaat er wel meer druk op de beschikbare openbare ruimte voor o.a. parkeeroplossingen. Omdat nu nog niet kan worden bepaald wat de uitwerking van het verhogen van het aantal woningen daadwerkelijk met zich meebrengt is hiervoor een risicoreservering opgenomen. We willen bij de realisatie van extra betaalbare woningen oog houden voor een duurzaam goede woon- en omgevingskwaliteit van de buurt of wijk (parkeren, groen, spelen, etc.)

Gezien de druk op de sociale huurmarkt onderzoeken we de mogelijkheden om het programma sociale huur en goedkope koop in realisatie naar voren te halen. Dit sluit aan bij de woningmarktprogrammering en de groeiende vraag naar sociale huurwoningen en past ook bij een gewenst woonmilieu als stadsbuurt. Naast het programma aan sociale huurwoningen is er in het plan, gezien het aantal rijwoningen en meergezinswoningen, voldoende ruimte voor de realisatie van middel dure huur en goedkope koopwoningen. Hiervoor gaan we met marktpartijen in gesprek om in beeld te krijgen onder welke omstandigheden dit segment voortvarend is te realiseren.

#### Maatschappelijke voorzieningen

De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen verandert en wordt meer flexibel. Met uitzondering van onderwijsvoorzieningen wordt het zwaartepunt van het maatschappelijk programma zoveel mogelijk geïntegreerd met het woon- en winkelgebied in het Hart van de Waalsprong. De voorzieningen in het Hart zijn goed bereikbaar voor langzaam verkeer en auto's, niet gesitueerd in een solitair complex maar achter meerdere voordeuren (in plinten, maar kan ook op verdiepingen) waarmee zoveel mogelijk functiemenging met winkels en wonen beoogd wordt. Onderwijsvoorzieningen worden ondergebracht in twee zogenaamde Brede scholen. Eén ten zuiden en één noorden van de GAS, beide gelegen aan het Groene Lint en andere langzaam verkeersverbindingen. Sport/spel/ontmoetingsfaciliteiten zijn multifunctioneel en worden zoveel mogelijk aangelegd aan het Groene Lint en zijn toegankelijk voor wijkbewoners.

### **GREX en risico's**

De huidige marktomstandigheden, en de keuzes en richting in het ambitiedocument noodzaken om de grex en het bijbehorende risicoprofiel aan te passen. In de VGP grex waalsprong 2016, werd uitgegaan van de realisatie van ca. 3800 woningen, 22.000 M2 winkels, 9.000 M2 werklocaties en 23.000 M2 maatschappelijke voorzieningen.

In de grex die wordt voorgelegd voor besluitvorming voorziet in ca. 2.900 woningen, 12.000 M2 winkelcentrum, 5.000M2 werklocaties en 23.000M2 maatschappelijk voorzieningen.

#### *Grexresultaat*

Aanpassingen van het plan conform het voorliggende ambitiedocument resulteren in een nieuw exploitatieresultaat voor de totale grondexploitatie Waalsprong (voorheen GEM-deel en gemeentelijk deel). Het exploitatieresultaat verslechterd t.o.v. de grondexploitatie VGP 2016 ca. €14,9 miljoen op contante waarde naar € - 31,2 miljoen.

Het grootste verschil aan de opbrengstenkant ontstaat door de forse afname van het te realiseren programma: in totaal worden er ca. 900 woningen, 10.000 m2 aan commerciële voorzieningen/winkels en 4.000 m2 aan werklocaties, minder gerealiseerd. De totale opbrengsten dalen met ca. €37,2 miljoen.

Aan de kostenkant zijn de grootste verschillen het vervallen van de bijdrage aan de onrendabele top parkeren omdat we in het plandeel Hof van Holland niet meer uitgaan van grootschalige ondergrondse/gebouwde parkeervoorzieningen (ruim €15 miljoen) en gaan de kosten voor bouwwoonrijpmaken fors omlaag als gevolg van een extensiever woonprogramma.

Naast bovengenoemde zaken zijn er meer facetten die verandering van het resultaat van de grex hebben bepaald. Zie hiervoor de nadere toelichting grex Waalsprong.

#### *Risico's*

Als gevolg van de wijziging van de uitgangspunten van de grex voor Hof van Holland, Broodkorf, Woenderskamp en Hoge Bongerd (van vanwege het vervallen van de onderdoorgang onder het spoor) verandert ook het risicoprofiel. Op basis van een nieuwe analyse komt het risicoprofiel (zonder demping) voor de Waalsprong (voormalig) GEM Waalsprong deel uit op €45,2 miljoen (was in het VGP 2016 €59,8 miljoen).

De risicovoorziening voor het gemeentelijk deel is €10,3 miljoen. De risicovoorziening voor het totaal van de Waalsprong is dus €55,5 miljoen op Netto Contante Waarde per 1-1-2016 (zonder demping).

### **Tot Slot**

Het raamwerk zoals in het ambitiedocument beschreven zal vertaald moeten worden in een bestemmingsplan zodat er een planologische basis ontstaat voor de nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan zal gelijk oplopen met de marktbenadering en de start van de planuitwerking in verschillende deelgebieden om zo vanaf 2017 te kunnen starten met de ontwikkeling van Hof van Holland. Ook zullen de onderdelen zoals de dijkzone (Waterschap Rivierenland), het Fort (Staatsbosbeheer), Historische Tuin Warmoes (stichting) met de partners verder worden uitgewerkt.

De planning is om het bestemmingsplan eind 2016 in procedure te brengen. In 2017 zou dan gestart kunnen worden met het bouw- en woonrijpmaken van de eerste vlekken (mits er een goedgekeurd bestemmingsplan voorhanden is). De eerste woningen zouden dan (op z'n vroegst) vanaf eind 2017 of 2018 gerealiseerd kunnen worden.

Vervolgvel  
6

*Tijdelijk ruimtegebruik in de Waalsprong en Hof van Holland*

Hof van Holland zal in circa tien jaar gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht. In afwachting van definitieve plannen en invulling van deze gebieden wordt gewerkt aan een tijdelijke invulling. Hiermee kan op korte termijn concrete invulling gegeven worden aan vormen van tijdelijkheid en placemaking. Er is een proces gestart om het tijdelijk gebruik van gronden in de zuidrand van de Waalsprong te faciliteren. Ideeën daarbij zijn o.a. het aanleggen van een kunstroute van 'LandArt' objecten en een ideeëncompetitie voor vormen van tijdelijk ruimtegebruik. Voor Hof van Holland is tijdelijkheid een middel om de functie en het imago van het gebied nu al vorm te geven.

Met dit ambitiedocument zetten wij een volgende stap naar de realisatie van een nieuw, aantrekkelijk woon-, winkel en werkgebied in Nijmegen. Wij denken met het voorliggende plan, in samenspraak met allerlei stakeholders opgesteld, een goede basis te hebben voor de daadwerkelijke realisatie van het gebied in de komende jaren.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris a.i.,

drs. H.M.F. Bruls

drs. R. Wever

Bijlage: Ambitiedocument Hof van Holland Broodkorf  
Woenderskamp



# Ambitiedocument

Hof van Holland,  
Broodkorf en Woenderskamp

Maart 2016







---

## colofon

Nijmegen, maart 2016

Ambitiedocument Hof van Holland, Broodkorf en  
Woenderskamp

### ***Gemeente Nijmegen***

Korte Nieuwstraat 6  
6511 PP Nijmegen  
Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

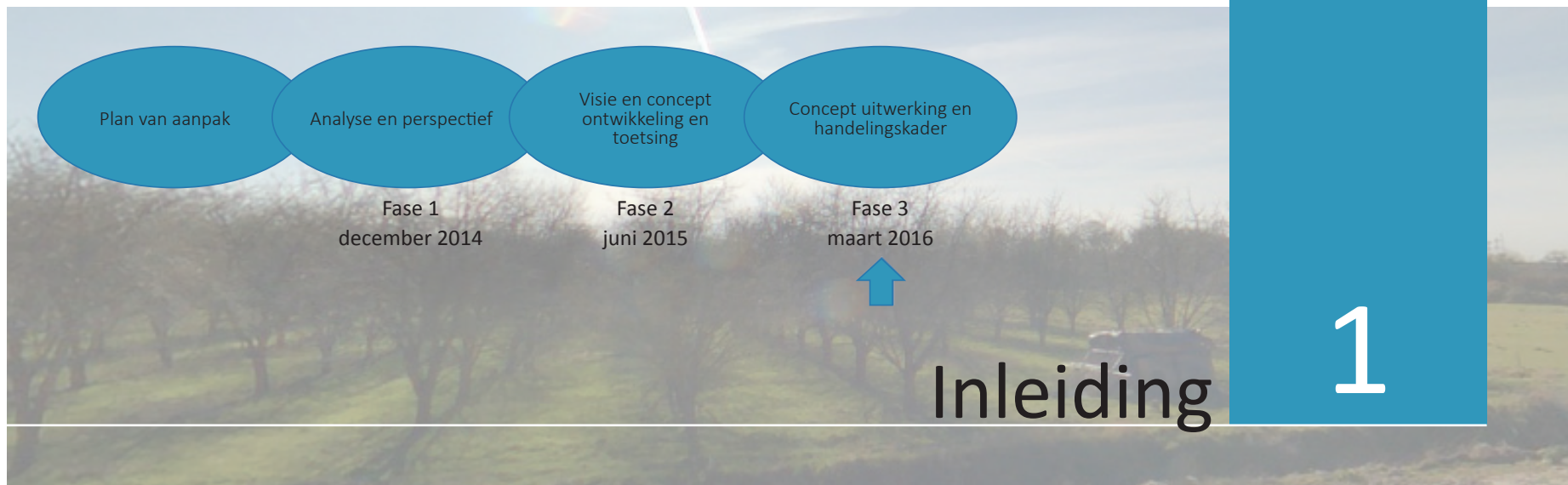
[www.nijmegen.nl](http://www.nijmegen.nl)

# Inhoud

3

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Van concept naar ontwikkelstrategie</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Kaders voor de ontwikkeling</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Hart voor de Waalsprong</b>	<b>45</b>
<b>5</b>	<b>Marktbenadering</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>Fasering en planning</b>	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>vervolg</b>	<b>55</b>
<b>8</b>	<b>Financiële beschouwing</b>	<b>59</b>





Voor u ligt het ambitiedocument Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf (hierna: Hof van Holland). Dit is de eindrapportage van fase 3 van de planvorming, waarin het ontwikkelconcept voor Hof van Holland (fase 2) verder wordt uitgewerkt tot een handelingskader voor de verdere ontwikkeling. Deze fase vormt de laatste stap van de in het plan van aanpak beschreven ontwikkelstrategie voor Hof van Holland.

In de vorige fase is een ontwikkelconcept voor Hof van Holland vastgesteld. In dit ambitiedocument worden de ambities, aandachtspunten en richtinggevende keuzes die van belang zijn voor de ontwikkeling van dit nieuwe woon-, winkel- en werkgebied uiteengezet. Het gaat zowel om fysiek-ruimtelijke kwesties, als ook thema's in het sociale domein.

In het plan van aanpak staat dat in fase 3 de concepten verder worden uitgewerkt, langs de lijn van ruimte, markt en belangen. Dit resulteert in de essentiële uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied.

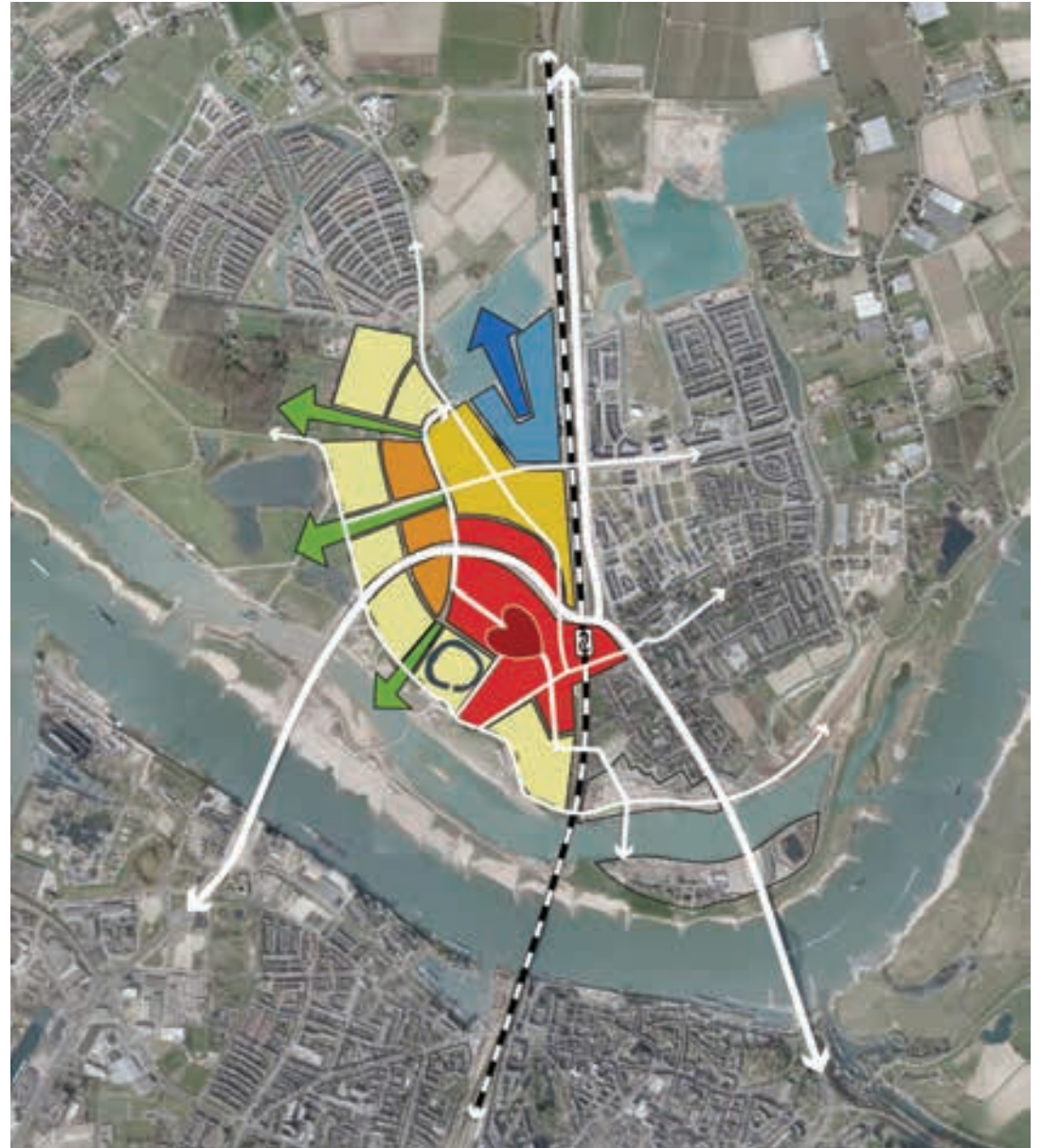
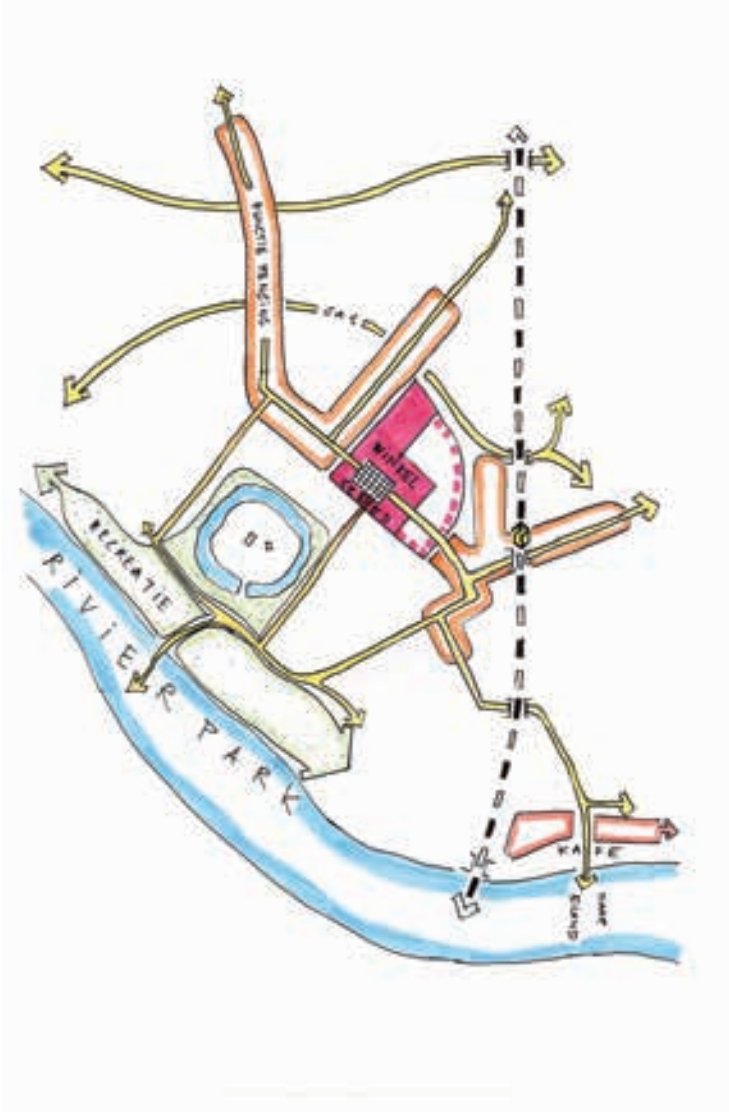
Dit document is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken

- Van concept naar ontwikkelstrategie (hoofdstuk 2)
- Kaders voor de ontwikkeling (hoofdstuk 3)
- Hart voor de Waalsprong (hoofdstuk 4)
- Marktbenadering (hoofdstuk 5)
- Fasering en planning (hoofdstuk 6)
- Vervolproces (hoofdstuk 7)
- Financiële beschouwing (hoofdstuk 8)

### **Proces Hart voor de Waalsprong: dialoog over 'Hof van Holland'**

Het planproces voor 'Hof van Holland' startte niet op de tekentafel, maar aan de gesprekstafel. Via een constructieve dialoog met diverse belanghebbenden en belangstellenden hebben zich vanaf maart 2015 steeds duidelijker de contouren afgetekend van het toekomstige hart van de Waalsprong.

Het gehele proces – met onder andere drie zeer goed bezochte en levendige discussie- en informatiesavonden- is waardevol geweest. Het heeft op inspirerende wijze mede richting gegeven aan de toekomstige functionele invulling en ruimtelijke structurering van Hof van Holland als woon- en centrumgebied.



Startend met een open inventarisatie van kansen, zorgen en ideeën, zijn centrale thema's benoemd met dilemma's of nadere onderzoekopdrachten. Op die thema's zijn de mogelijke scenario's in beeld gebracht, die na een volgende dialoogronde hebben geleid tot keuzes. De 'essentiekaart' waarop deze keuzes zijn geïntegreerd, is een herkenbaar resultaat van de interactie met de diverse stakeholders. Zowel bewoners als marktpartijen hebben de onderbouwde keuzes goed ontvangen. Het hieruit ontstane draagvlak is waardevol. Er is brede waardering voor het proces en het resultaat.

### Fase 1

In de fase **analyse en perspectief** is een aantal platforms geboden voor dialoog met diverse doelgroepen:

- Enquête woonconsumenten / bewoners (via website [www.waalsprong.nl](http://www.waalsprong.nl))
- Panelgesprekken woonconsumenten
- Gesprekken met marktpartijen (investeerders, bouwpartijen, woningcorporaties, winkelbedrijven)

Daarnaast is op 23 maart 2015 (Citadel College, 125 bezoekers) een bijeenkomst gehouden voor bewoners van de Waalsprong en andere belangstellenden. Na een inleidende presentatie over de opgave en de kaders, is aan verschillende gesprekstafels gedebatteerd over de kansen, zorgen en aandachtspunten voor het gebied. De centrale thema's daarbij: wonen, winkels/voorzieningen, cultuurhistorie/groen, verkeer/verbinding.

Belangrijke conclusies:

- Zorg wat betreft wonen (sfeer, woningtype) voor

variatie tussen de deelgebieden en voor diversiteit (leeftijd, koop/huur) binnen de woonbuurten;

- Maak een hart voor de Waalsprong door winkels en andere voorzieningen te combineren en bied qua sfeer en beleving meer dan alleen een functioneel winkelcentrum. Als positieve referenties tijdens de bewonersavond zijn genoemd: Bommel, Wijchen;
- Probeer bestaande bijzondere plekken (deels) te behouden als identiteitsdragers en te integreren in de gebiedsontwikkeling, met name Fort Beneden-Lent, historische tuin, boomgaarden;
- Zorg voor een goede bereikbaarheid, maar houd het (winkel)hart autoluw. Zorg ervoor dat bewoners via OV, met de fiets of te voet de voorzieningen goed kunnen bereiken. Heb aandacht voor de verbinding met Lent.

### Fase 2

In de fase **visie en conceptontwikkeling** zijn de bevindingen uit de vorige ronde benut om een drietal modellen op te stellen. Deze modellen boden leidraad om varianten en dilemma's in debat te brengen. Op 2 juni 2015 (Citadel College, ruim 100 bezoekers) is een tweede bewonersavond gehouden. Via (opnieuw) tafelgesprekken over de centrale inhoudelijke thema's is aan de hand van de modellen gesproken over de voors en tegens van verschillende varianten. De uitkomsten hiervan hadden verschillende accenten: een deel van de aanwezigen gaf de voorkeur aan een stevig stedelijk profiel van het gebied, terwijl anderen eerder een 'dorpse' ruimtelijke structuur prefereerden. Wat betreft het winkelhart zijn de wensen en verwachtingen hoog gespannen; de Waalsprong heeft een sfeervolle plek nodig waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar iets te beleven is (oa.

horeca). Een plek binnen de Graaf Alardsingel en nabij station Lent leent zich het beste voor dit hart. De winkels en voorzieningen moeten niet pas komen als er voldoende woningen zijn gebouwd, maar gelijk op met de woningbouw. Voor de bijzondere elementen in het gebied (fort, historische tuin etc) wordt gepleit voor integratie in de toekomstige ontwikkeling door middel van functies met een openbaar karakter.

### Fase 3

In de fase **conceptuitwerking** is op een derde bewonersbijeenkomst op 21 januari 2016 (Citadel College, ruim 150 bezoekers) de 'essentiekaart' gepresenteerd. Via een informatiemarkt is aansluitend de mogelijkheid geboden om verdiepende of specifieke vragen te stellen over de bouwstenen van de essentiekaart.

Van de bewonersavonden zijn verslagen gemaakt. Deze zijn beschikbaar op [www.waalsprong.nl](http://www.waalsprong.nl).

### Vervolgproces

Na behandeling in de gemeenteraad van dit ambitie-document zal gestart worden met het opstellen van het bestemmingsplan en tegelijkertijd worden diverse deelgebieden samen met markt partijen nader uitgewerkt. Het bestemmingsplan zal naar verwachting eind dit jaar in procedure gaan. Gelijktijdig zal onderzocht worden op welke wijze het hart (winkels) voor de Waalsprong het beste ontwikkeld kan worden.

Onder de vlag van tijdelijk anders gebruik (TAG) zullen we de transformatie van het gebied op gang brengen. Daarvoor zullen we een aantal markante plekken, vooruitlopend op de definitieve ontwikkeling, alvast (tijdelijk) inrichten en gebruiken (zie hoofdstuk 7).





# Van concept naar ontwikkelstrategie

## 2

### Opgave

Hof van Holland heeft naast een unieke ligging aan het water ook een strategische ligging in de Waalsprong. Het biedt de kans om de verschillende deelgebieden in de Waalsprong met elkaar te verbinden: Woonpark Oosterhout, de Grote Boel, de Hoge Bongerd, de uiterwaarden, de nevengeul en de nieuwe kade. Het biedt ook de kans om de verbindende schakel te zijn tussen Waalsprong en het bestaande dorp Lent.

De cultuurhistorische waarden en structuurlijnen van het landschap (in de vorm van wegen, dijken, kaden, waterlopen en kavelscheidingen) bieden kansen voor de nieuwe inrichting. Ruimtelijke dragers van het gebied zoals de Griftdijk, Oosterhoutsedijk, Zaligestraat en Ressense wal zijn belangrijke herkenningspunten.

Het beschermd rijksmonument fort Beneden-Lent vormt ook een markant element in het gebied.

In het gebied zal een flink deel van de woningbouwopgave van Nijmegen voor de komende jaren gerealiseerd worden. Ook zal het ontbrekende winkel-sociaal maatschappelijk programma in de Waalsprong hier een plek moeten krijgen. Kortom, het is gebied dat qua ligging en programma een zeer belangrijke bouwsteen is voor de ontwikkeling van de Waalsprong.

### Invulling opgave

In de twee vorige fasen is een drietal kernwaarden vastgesteld dat leidend is voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied:

1. Hof van Holland zorgt voor een **hart voor de Waalsprong**.
2. Hof van Holland draagt bij aan een **divers woonmilieu** in de Waalsprong.
3. Hof van Holland speelt een sleutelrol in het **verbinden van de verschillende deelgebieden** van de Waalsprong.

Om sturing te geven aan deze drie kernwaarden zijn aantal essentiële zaken (bijvoorbeeld de structurerende lijnen, het programma enz.) vastgelegd in een zogenaamde essentiëkaart. Het geeft richting aan de inhoud van de ontwikkeling en is een voorloper van het bestemmingsplan. In de essentiëkaart en de bijbehorende beschrijving wordt duidelijk welke zaken essentieel zijn. Naast de verschillende essenties is de onderlinge samenhang van de essenties van belang. De





belangrijkste aspecten van de essentiekaart zijn:

Het **hart** voor de Waalsprong ontstaat tussen het Fort en de Graaf Allard Singel, waarbij winkels, werken, wonen en andere maatschappelijke voorzieningen zoveel mogelijk worden samengebracht. In (en rond) dit hart ontstaat een stedelijk woonmilieu met een hoge woningdichtheid en functiemenging. Het programma bestaat naast wonen en werken uit supermarkten, speciaalzaken, horeca, maatschappelijke dienstverlening, en ook uit diverse maatschappelijke voorzieningen zoals basisscholen, sportfaciliteiten, en een gezondheidszorgcentrum.

Hof van Holland biedt brede diversiteit aan woonmilieus voor diverse groepen als gezinnen maar ook starters, studenten, 1-2 persoons huishoudens, ouderen en andere groepen met bijzondere wooneisen. Dit vertaalt zich van meer stedelijke woonomgeving tot meer groenstedelijke wijken. In totaal komen er ca. 2.900 woningen, waarvan ca. 1.000 appartementen. Hier wordt ook de kans geboden om de gewenste woningbouwversnelling in de Waalsprong mogelijk te maken door het aanbieden van een breed pallet aan woontypen en –sferen. Daarbij gaan we uit van gemêleerde wijken. Het parkeren zal voor het overgrote deel worden opgelost op het maaiveld (geen grootschalige gebouwde parkeervoorzieningen).

We introduceren in het plangebied het “groene lint”. Dit is een (langzame verkeers)route die bestaande en nieuwe elementen verbindt, zoals het Fort, Historische Tuin en de boomgaarden alsmede sociaal maatschappelijke voorzieningen en winkels.

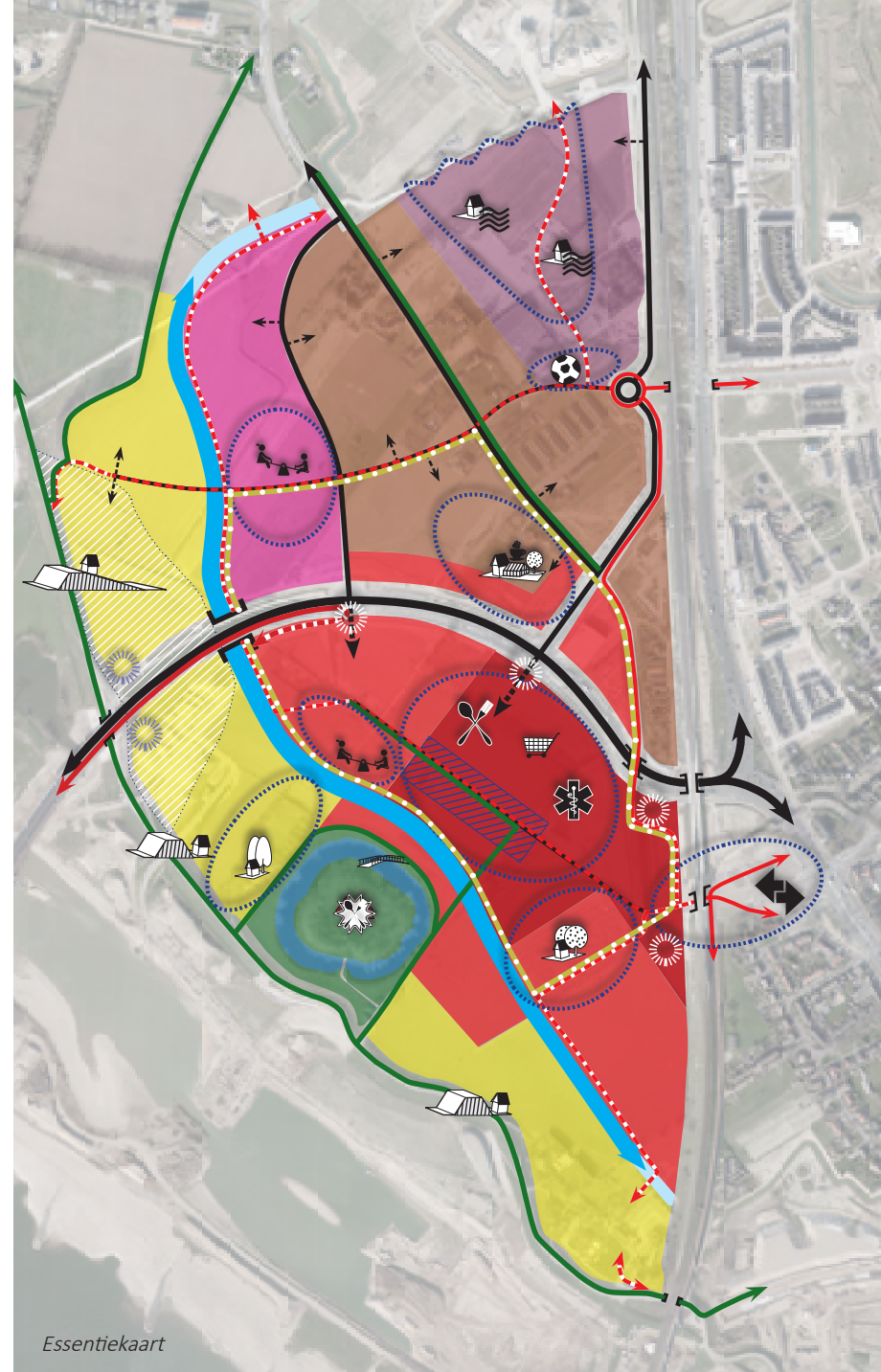
We kiezen ervoor om de bestaande elementen (deels) te behouden en te gebruiken om een bijzonder en divers woonmilieu te creëren. Daarmee versterken we de identiteit van het gebied. We benutten tevens de kansen van deze groene omgeving die kan bijdragen aan de gezondheid en ontspanning van de toekomstige bewoners.

We gebruiken cultuurhistorische elementen als dragers voor de ontwikkeling. Denk aan de Zaligestraat, de kades rondom het Fort, de Griftdijk, Rietgraaf en de Oosterhoutsedijk.

Langs de dijk creëren we, naast het stedelijke woonmilieu in het hart, een nieuw woonmilieu die nog niet aanwezig is in de Waalsprong. Dit doen we samen met het Waterschap Rivierenland om zo de toekomstige hoogwaterreizen te vertalen in deze gebiedsontwikkeling. Daarmee wordt ook nadrukkelijk de verbinding gezocht met het rivierpark.

In dit plan is veel aandacht voor langzaam verkeer (fiets, voetgangers). Daarom wordt er o.a. een extra fietstunnel gerealiseerd onder de Graaf Allard Singel. De Griftdijk, Italiëstraat, Graaf Allard Singel en M. van Mechelenweg zijn de hoofdonthutingswegen voor de auto.

- |  |                                       |  |  |
|--|---------------------------------------|--|--|
|  | Brug over de fortgracht               |  | Tracé watersingel  |
|  | Wonen aan het water in de wijk        |  | Bestaande (hoofd) autoverbindingen   |
|  | Wonen bij de Historische Tuinderij    |  | Bestaande doorgaande fietsverbindingen<br>Te realiseren doorgaande fietsverbindingen |
|  | Winkelcentrum                         |  | Te realiseren fietsstraten   |
|  | Wonen in / aan de boomgaard           |  | Te realiseren ontsluitingspunten   |
|  | Wonen aan de groene rand van het fort |  | Cultuurhistorische dragers   |
|  | Kindcampus                            |  | Het groene lint  |
|  | Sportvoorziening                      |  |  |
|  | Maatschappelijke voorzieningen        |  |  |
|  | Horeca                                |  | Stadsbuurt- Hart van de Waalsprong   |
|  | Uitwisselingsgebied Lent              |  | Stadsbuurt- Stedelijk wonen  |
|  | Wonen achter de dijk                  |  | Woenderskamp   |
|  | Wonen op de dijk                      |  | Dijkzone   |
|  | Publieksfuncties                      |  | Griftdijk  |
|  | Zoekgebied klimaatdijk                |  | Plas Broodkorf   |
|  |                                       |  | Bebouwingsaccent   |
|  |                                       |  | Zoekgebied   |
|  |                                       |  | Zoekgebied plein   |



Essentiekaart

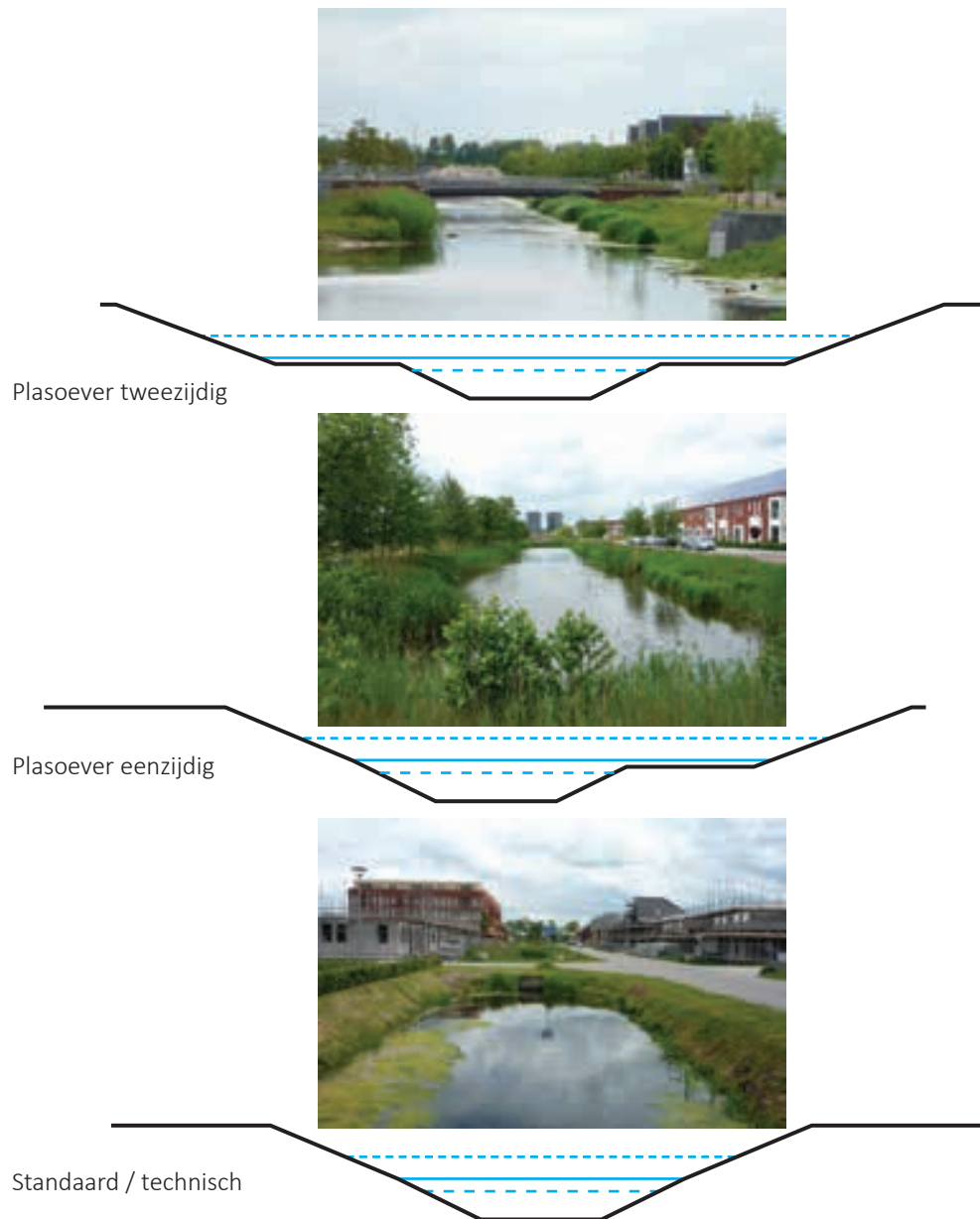


# Kaders voor de ontwikkeling

## 3

### Essentiekaart

De belangrijkste kaders voor ontwikkeling zijn in de 'essentiekaart' aangegeven. Deze kaart is uit verschillende lagen opgebouwd en laat de richtinggevende elementen, in hun samenhang, zien die van belang zijn bij de ontwikkeling van dit plangebied. Deze kaart kan gezien worden als het ruimtelijk raamwerk dat vertaald gaat worden in het bestemmingsplan. In paragraaf 1 en verder worden de essenties nader toegelicht.



## 1 Het watersysteem

Het watersysteem van de Waalsprong wordt gesloten in Hof van Holland door de aanleg van de watersingel. Het tracé van de watersingel verbindt de reeds bestaande aan- afvoer punten die er liggen, namelijk de spoorduikers bij de Hoge Bongerd en nabij Oosterhoutseplas / Waaijenstein. Het tracé is bepaald in overleg met het Waterschap Rivierenland en biedt de meeste voordelen voor ruimtelijke kwaliteit (als groen-blauwe drager), de afwatering en versterking van de dijk.

De watersingel kent een vloeiend verloop en kent drie typen profielen, afgestemd op het desbetreffende woonmilieu:

- Een standaard / technisch profiel ten zuiden van het hart
- Een meer stedelijk profiel ter hoogte van het hart
- Een meer landschappelijk profiel met natuurvriendelijkere oevers door Woenderskamp

De watersingel loopt in Hof van Holland samen met het Groene Lint. De singel loopt niet door het 'hart', maar het is wel belangrijk dat water een onderdeel van de publieke ruimte van het hart is, mogelijk door een aftakking van de singel of door een ander (gesloten) systeem.

In Hof van Holland is het gewenst om net als in de andere Waalsprong wijken de afvoer van regenwater via een duurzaam gescheiden rioolstelsel te laten plaatsvinden. In het meer stedelijke deel wordt een andere, meer stedelijke oplossing dan een wadisysteem gekozen.



## 2 Hoofdontsluiting

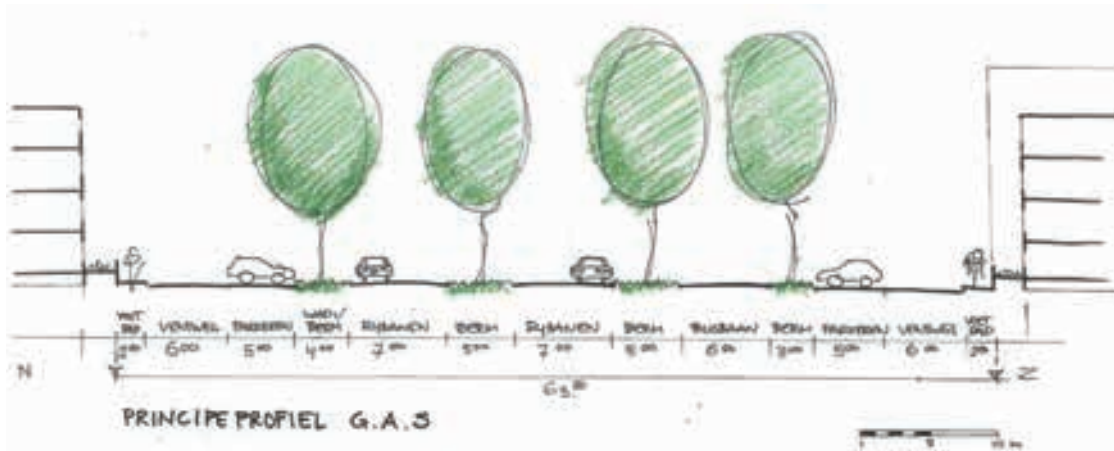
De bestaande hoofdinfrastructuur (auto en fiets) blijft gehandhaafd, hier wordt zoveel mogelijk gebruik van gemaakt en op aangesloten. Een derde autoverbinding (onder het spoor richting Hoge Bongerd) is niet noodzakelijk gebleken voor de ontsluiting van het gebied. Tevens heeft een dergelijke ontsluiting negatieve consequenties voor de verkeersafwikkeling op de Griftdijk Zuid en andere wegen in de Hoge Bongerd.

Om verbinding tussen Hof van Holland en het Rivierpark te waarborgen en negatieve effecten op de beschermde natuur te voorkomen is een autoluwe Oosterhoutsedijk noodzakelijk. In de planontwikkeling is ervan uitgegaan dat het huidige profiel van de Griftdijk volstaat voor het toekomstige verkeersaanbod. Mogelijk zijn verkeer reducerende maatregelen noordelijk van het

plangebied noodzakelijk. De uitvoering en locatie van deze maatregelen wordt onderzocht in een separaat traject. Op de Italiëstraat worden bus en auto gecombineerd.



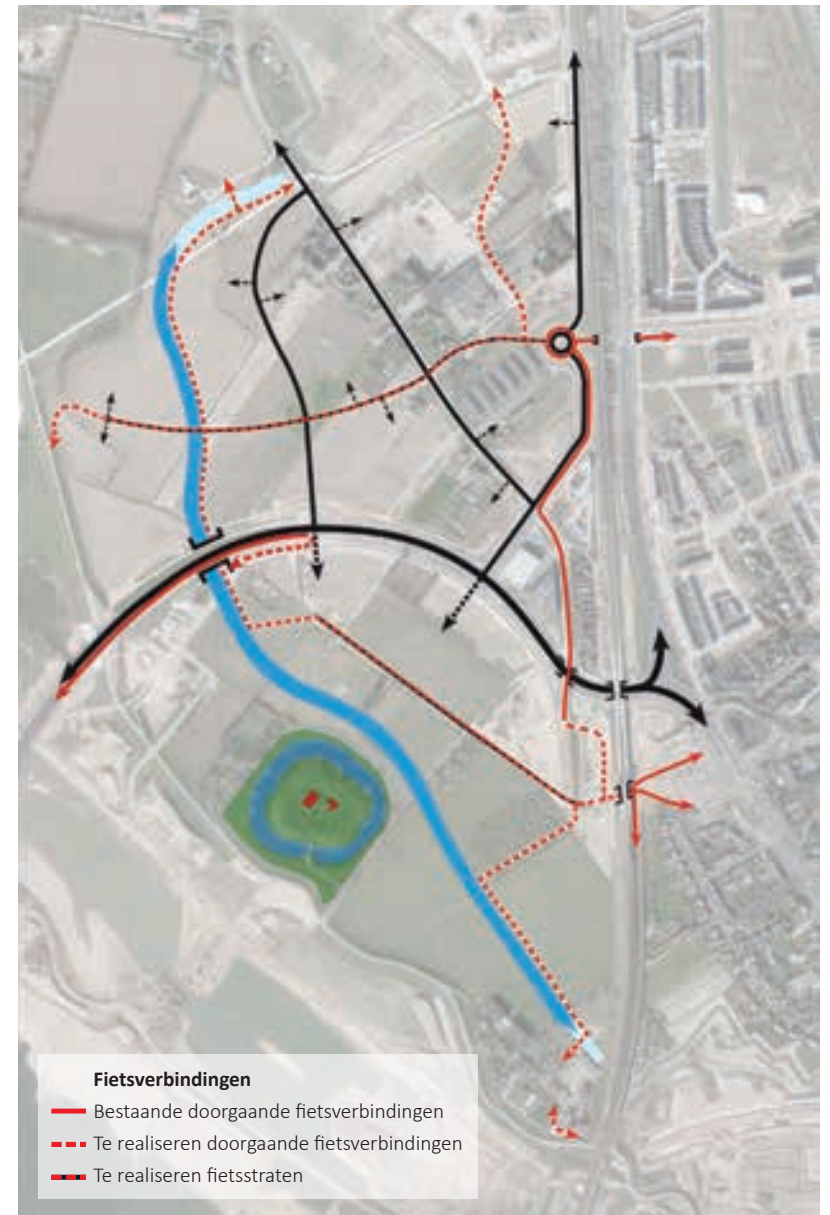
studie auto ontsluiting Hof van Holland



Een derde autoverbinding (onder het spoor richting Hoge Bongerd) is niet noodzakelijk gebleken voor de ontsluiting van het gebied tevens heeft een dergelijke ontsluiting negatieve consequenties voor de verkeersafwikkeling op de Griftdijk Zuid.

Randvoorwaardelijk voor bovenstaande essenties en de gewenste verkeersafwikkeling op de Griftdijk zijn verkeer reducerende maatregelen op de Griftdijk. De uitvoering en locatie van deze maatregelen wordt onderzocht in een apart traject..





### 3 Fietsverbindingen

Voor het snelfietsnetwerk worden de ontbrekende schakels ingevuld en aangesloten op bestaande punten/routes. De hoofdroutes en principes worden hier vastgelegd. Er wordt aangesloten op bestaande fietsverbindingen. De exacte tracés en profielen van de langzaam verkeersverbindingen worden bij de uitwerking van de ontwikkelvlekken bepaald.

De snelfietsroutes in het plangebied hebben het profiel van een fietsstraat, waarbij fiets en auto worden gecombineerd.



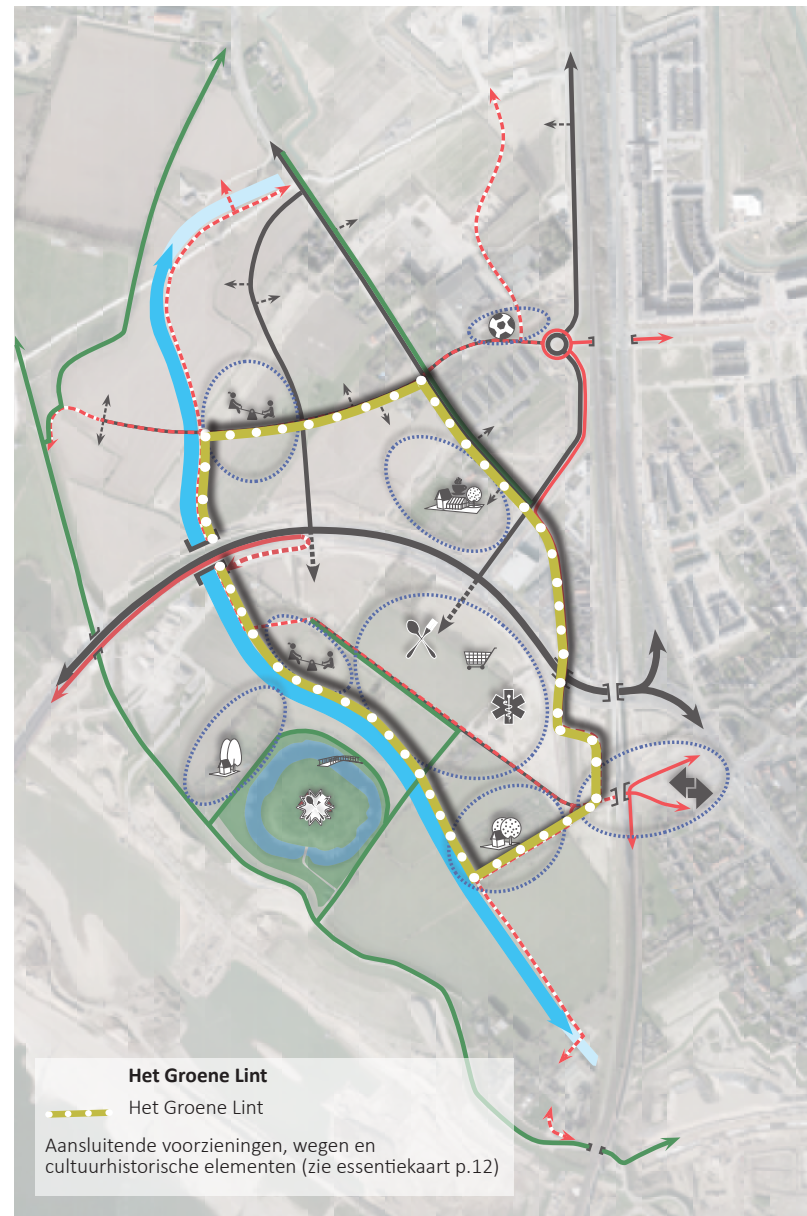
*referentie / sfeerimpressie*

In de oorspronkelijke plannen zat een extra auto-ontsluiting, gecombineerd met langzaam verkeer, onder het spoor richting Hoge Bongerd. Omdat er geen derde ontsluiting nodig bleek, is de noodzaak voor deze verbinding voor langzaamverkeer onder de loep genomen. Het blijkt dat op korte afstand twee plekken onder het spoor zijn voor langzaam verkeer (nabij het station Lent en de Oosterhoutse dijk). Een eventuele extra langzaam verkeersverbinding heeft op stedelijk niveau van de fietsinfrastructuur beperkte meerwaarde. Om deze reden is ervoor gekozen om deze verbinding niet te realiseren.

Uit de gesprekken met stakeholders en ruimtelijke verkenningen is gebleken dat een ongelijkvloerse kruising met de GAS nabij Woenderskamp wenselijk is. Dit om de barrière werking van de GAS voor uitwisseling tussen de verschillende (maatschappelijke en commerciële) functies in Woenderskamp en Hof van Holland zoveel mogelijk te beperken. Dit biedt een grotere meerwaarde voor het gebied dan het toevoegen van een derde onderdoorgang onder het spoor. Wel moet het realiseren van deze onderdoorgang in de toekomst mogelijk blijven (mogelijk tunnel Molenpad).



referenties / sfeerimpressies



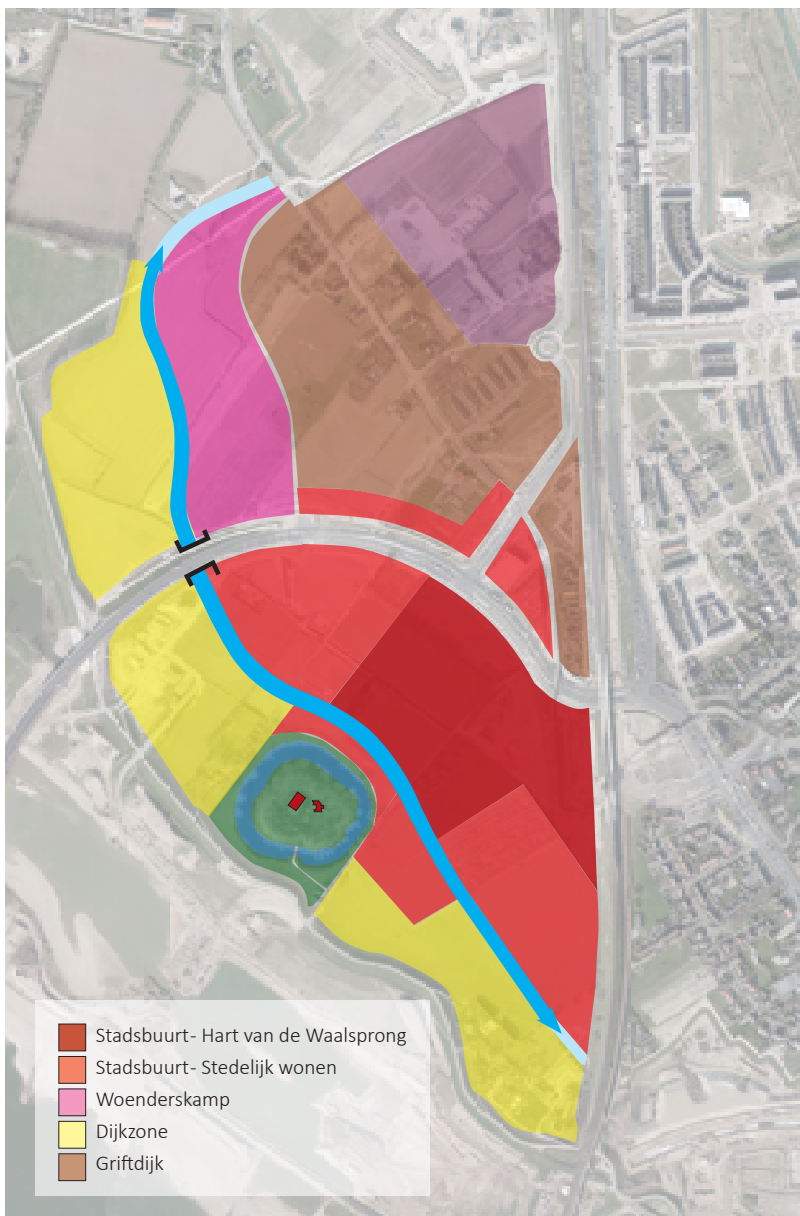
## 4 Het Groene Lint

Het “Groene lint” (werktitel) is een route voor ontspanning, recreatie, sport- en spel dichtbij huis en biedt tevens een mooie en rustige doorgang door het gebied en naar bijvoorbeeld de Waal. Hiermee wordt een leefomgeving gecreëerd die bewegen voor jong tot oud en een gezonde leefstijl stimuleert. Het Groene Lint verbindt belangrijke ontmoetingsplekken in het gebied met elkaar: o.a. scholenpleinen, het hart, de groene elementen zoals de historische tuin en de boomgaard en het sport- en speelplekken. Het Groene Lint zal een groene herkenbare uitstraling krijgen en zal fungeren als een plek waar beweging, spel en ontmoeten wordt gestimuleerd.

Het is een route, die aansluit op recreatieve routes in en buiten Hof van Holland. Hierbij kan gedacht worden aan de uiterwaarden, Waaijenstein etc. en de belangrijkste (snel) fietsverbindingen.

Het Groene Lint volgt op een aantal plekken het tracé van bestaande infrastructuur, zoals fietsbrug het Groentje en de Griftdijk. Het volgt voor een groot deel het tracé van de watersingel (koppeling met water) en maakt gebruik van de nieuwe onderdoorgang bij het GAS.

Het Groene Lint zal samen met toekomstige gebruikers kunnen worden vormgegeven. Het tracé zal vooruitlopend op de ontwikkeling van het plangebied, waar mogelijk al in tijdelijkheid, worden aangelegd.



## 5 Woonmilieus

Hof van Holland dient zich te onderscheiden ten opzichte van andere gebieden in de Waalsprong en Waalfront. Het onderscheidend vermogen vertaalt zich in diversiteit in woonmilieus, woningtypen en prijssegment. Er is een wens voor een gemêleerd gebied met een goede mix van huur en koop, goedkoop en duur, jong en oud. Specifieke principes van een levensloopbestendige wijk worden hierbij gehanteerd, zijnde:

- inspelen op de groei van jongvolwassenen, één- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen.
- inspelen op wooncarrières van huidige bewoners en gezinnen uit de stad
- ruimte voor experimenten of bijzondere woonmilieus

In de essentiekaart worden vijf woonmilieus in verschillende kleuren aangegeven. In deze woonmilieus en grenzen hiertussen is uitwisseling mogelijk tussen woningtypologieën. De hoofdinfrastructuur, de watersingel en het Groene Lint vormen logische begrenzingen en vormen verbindende elementen tussen de woonmilieus. Verspreid door de woonmilieus liggen plekken die aanleiding bieden voor bijzondere woonvormen: buurtjes geïnspireerd op de boomgaarden,

bebouwingsaccenten, mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, dijkwoningen, watergebonden woningen etc.

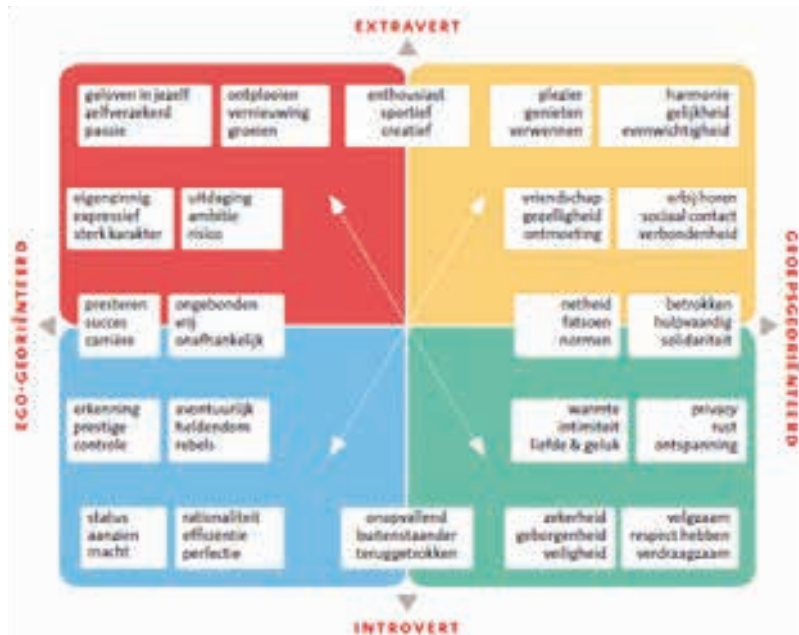
### Doelgroepen

In fase 1 en 2 kwam naar voren dat er een duidelijke behoefte is aan een goede mix van woningtypen in verschillende prijssegmenten zodat diverse doelgroepen bediend kunnen worden. Hierbij kunnen een aantal specifieke doelgroepen onderscheiden worden:

- Studenten: studio's, zelfstandige en onzelfstandige woonruimten;
- Starter: kleinere koop/huurwoningen in het goedkopere segment.
- Een-twee persoonshouders: kleinere en goedkopere woningen
- Groeiend gezin en doorstromers: grotere grondgebonden woning of appartement
- Senioren: appartementen, (patio) bungalows, grondgebonden woningen met mogelijkheid om slaapkamer op begane grond te creëren, levensloopbestendig
- Wonen met zorg: o.a. beschermd wonen complex met 24-uurs zorg en verzorgd wonen complex voor ouderen met gemeenschappelijke ruimte
- Kwetsbare doelgroepen (extramuralisering).

Het aantrekken van diverse doelgroepen en leefstijlen zorgt voor levendigheid door andere leefpatronen, interesses en behoeften aan woonomgeving. Het indelen van bepaalde leefstijlen kan gedaan worden

door onderscheid te maken in vier belevingswerelden: rood, geel, blauw en groen. Deze zijn in onderstaand kwadrant uiteengezet. In het beschrijven van de afzonderlijke woonmilieus wordt gerefereerd aan deze leefstijlen.



## Programma

In de recent vastgestelde Woonvisie 2015-2018 is de ambitie om het percentage sociale huurwoningen in de stad te verhogen. Wij denken dat in en om het hart van de Waalsprong dit percentage wat hoger kan zijn dan in andere delen van het gebied. Hierbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de realisatie van woningen tot een huurprijs van 403 euro. Deze kleinere goedkopere woningen voorzien in een behoefte. In de planvorming voor Hof van Holland is de mogelijkheid verkend om

30% sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar de realisatie van woningen met een huurprijs tot 403 euro.

In de grondexploitatie is gerekend met de

grondopbrengsten van ca. 670 sociale huurwoningen (23%) in Hof van Holland, Broodkorf en Woenderskamp. Een verhoging naar 30% (= 875 woningen) sociale huurwoningen kan worden gerealiseerd door binnen het ruimtebeslag van de 670 reguliere sociale huurwoningen een mix van 875 reguliere en kleine sociale huurwoningen te realiseren (veelal in de vorm van appartementen). Door het toevoegen van meer woningen op het zelfde grondstuk ontstaat er wel meer druk op de beschikbare openbare ruimte voor o.a. parkeeroplossingen. Omdat nu nog niet kan worden bepaald wat de uitwerking van het verhogen van het aantal woningen daadwerkelijk

met zich meebrengt is hiervoor een risicoreservering opgenomen. We willen bij de realisatie van extra betaalbare woningen oog houden voor een duurzaam goede woon- en omgevingskwaliteit van de buurt of wijk (parkeren, groen, spelen, etc.).

Gezien de druk op de sociale huurmarkt onderzoeken we de mogelijkheden om het programma sociale huur en goedkope koop in realisatie naar voren te halen. Dit sluit aan bij de woningmarktprogrammering

en de voorspelde toekomstig groeiende vraag naar sociale huurwoningen en past ook bij een gewenste woonmilieu als stadsbuurt. Naast het programma aan sociale huurwoningen is er in het plan, gezien het aantal rijwoningen en meergezinswoningen, voldoende ruimte voor de realisatie van middel dure huur en goedkope koopwoningen. Hiervoor gaan we met marktpartijen in gesprek om in beeld te krijgen onder welke omstandigheden dit segment voortvarend is te realiseren.

## Sturing en monitoring in de tijd

Hof van Holland heeft een lange looptijd en start op zijn vroegst in 2017-2018 en loopt naar verwachting door tot 2028. Eén van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Hof van Holland is dat er flexibel moet kunnen worden ingespeeld op veranderingen in de marktvrage. Dit betekent dat er binnen de woonmilieus en de hieraan gekoppelde dichtheden enkele basisvoorwaarden worden vastgelegd en dat bij de verdere planuitwerking per deelgebied het woonprogramma nader wordt geconcretiseerd en geactualiseerd. Dit gebeurt o.a. met een jaarlijkse monitoring en eventuele bijstelling van het woonprogramma.



## Dijkzone

In dit woonmilieu wordt aangetakt op de nabijheid van de het dijk- en rivierenlandschap. In het gebied is een aantal belangrijke bestaande structuren aanwezig, zoals het Fort, de Oosterhoutsedijk en het buurtschap. Bestaande of nieuwe elementen zoals de Zalige straat en de Watersingel verbinden de Dijkzone met de overige deelgebieden van Hof van Holland. In Woenderskamp biedt een klimaatdijk (bebouwbare dijk) mogelijkheden om een woonmilieu met zicht op de rivier en uiterwaarden te realiseren. De omvang en karakteristieken van het gebied maakt dat het woonmilieu kan worden opgedeeld in een aantal deelgebieden met ieder een eigen typologie, uitstraling en leefstijl.

De dijkzone kenmerkt zich door het volgende:

- Dichtheid (gemiddeld totale dijkzone): ca. 35 wo/ha
- Woningtypen: 2<sup>^</sup>1 en vrijstaand (ca. 20%), rijwoningen (ca. 40%) appartementen (ca. 40%)
- Stapeling: hoogteaccent op markante plekken
- Parkeren is geclusterd en op eigen terrein
- Verkaveling en inrichting van de openbare ruimte moeten doorzichten en aantrekkelijke verbindingen met de Oosterhoutsedijk en het cultuurhistorisch karakter daarvan zoveel mogelijk ondersteunen
- Hoofd ontsluiting vanaf de noord/oost en west kant (niet via de dijk).

### Buurtschap Oosterhoutsedijk

In en rondom het Buurtschap Oosterhoutsedijk wordt rustig en landelijk gewoond. De bebouwing om het buurtschap sluit aan op de losse bebouwing van het bestaande buurtschap. Dit gebied leent zich in het bijzonder goed voor (groeïende) gezinnen

en doorstromers op zoek naar grotere, bijzondere woningen of vrije kavels. Het richt zich op de groen/blauwe leefstijl. De nadruk ligt op 2<sup>^</sup>1 kap en vrijstaande woningen, met smalle, korte straten met voortuinen en parkeren op eigen terrein.

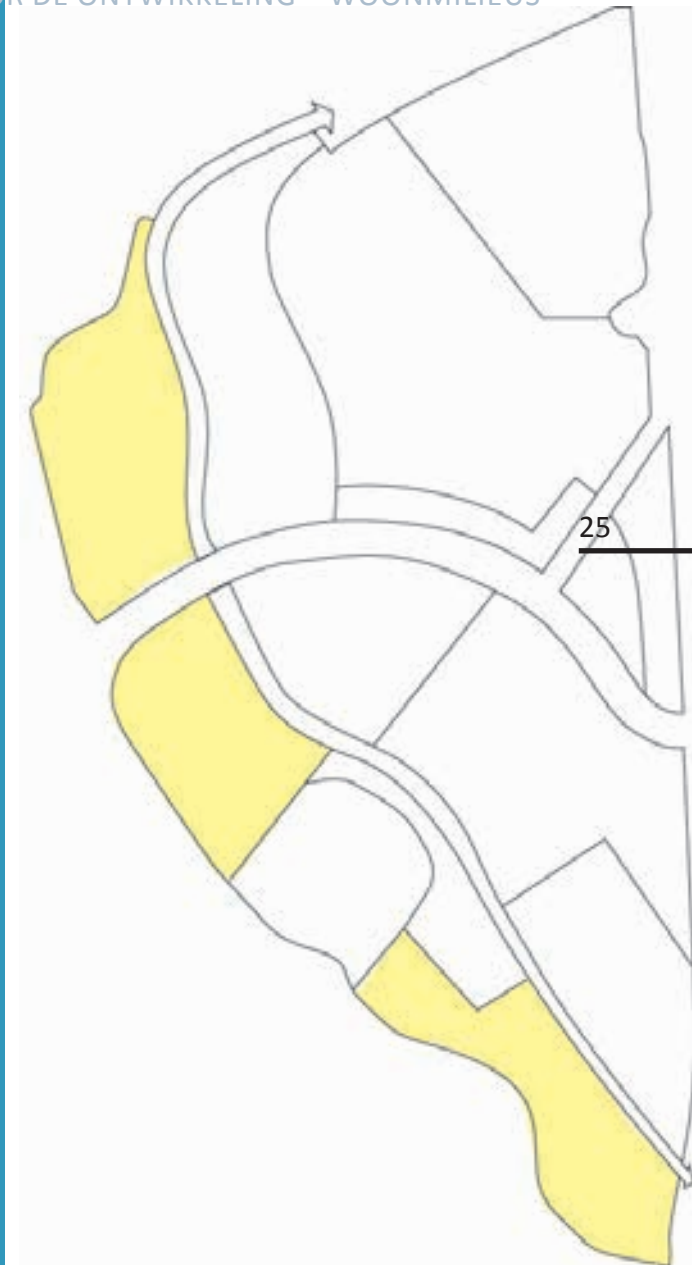
### Fort en Perenboomgaard

Rondom het Fort en de Perenboomgaard is ruimte voor meer collectieve (ook CPO) en andere bijzondere woonvormen. Eengezinswoningen staan hier verspreid door het groen. Het woonmilieu bedient de gele en groene leefstijl, collectief ingestelde mensen die waarde hechten aan contact met gelijkgestemde bewoners. De perenboomgaard zelf biedt mogelijkheden om een kleinschalig vrije kavelmilieu te realiseren.

### Oversteek

In deze zone wordt onderzocht of er een klimaatdijk gerealiseerd kan worden. Aan beide zijden van de Oversteek is ruimte voor gestapelde bebouwing in het groen met zicht op het rivierlandschap. De buurt heeft een hoogwaardige uitstraling met verzorgde en luxe appartementen maar er is ook ruimte voor kleinere appartementen en eengezinswoningen. De nadruk ligt op stapeling, waarbij parkeren mogelijk is opgenomen in het landschap of gebouw. De bebouwing is geïntegreerd met het groen/landschap.

In het gebied ten noorden van de Oversteek (richting Park Waaijestein) ontstaan diverse woningtypes (gemengd, gestapeld, rijwoningen) die allen een verbinding aangaan met de dijk en de uiterwaarden en de watersingel





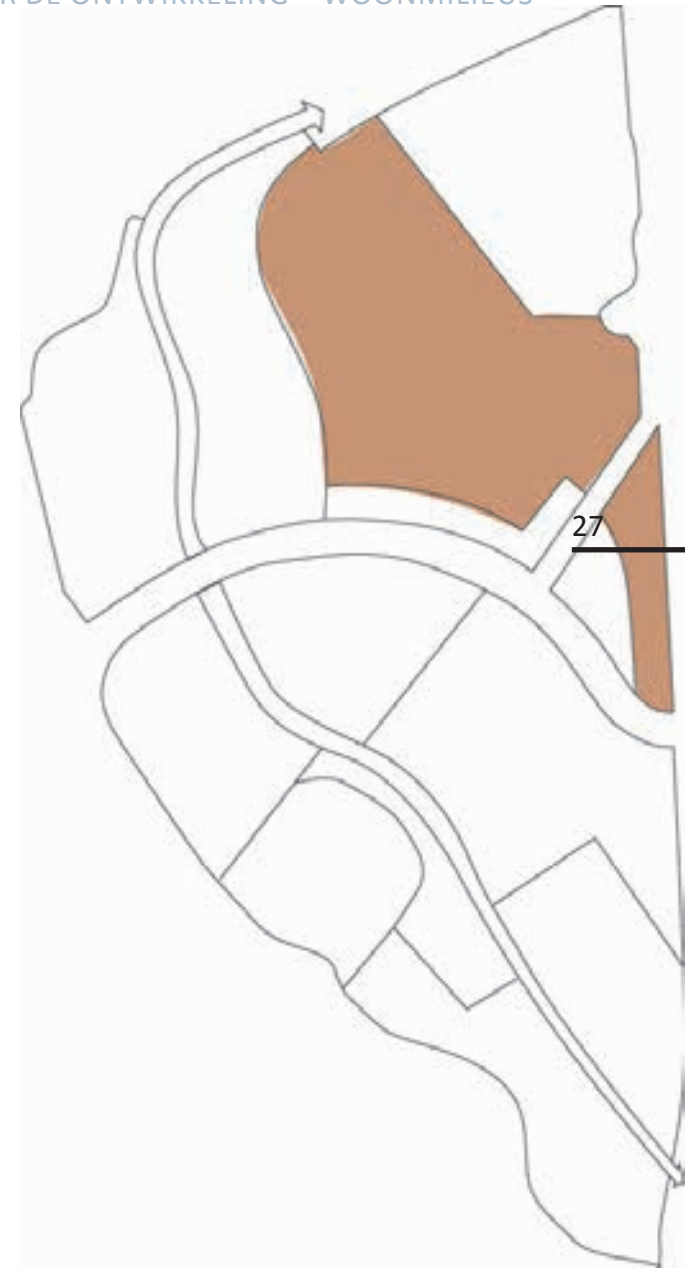


## Griftdijk

Dit woonmilieu ontleent zijn uitstraling aan de bestaande bebouwing langs de Griftdijk. Dit gebied heeft daardoor een meer dorps karakter met herkenbare woningtypen, maar biedt ook vrijheid aan niches en meer experimentele woonvormen d.m.v. particulier opdrachtgeverschap of vrije kavels. Aansluiting op de bestaande lintbebouwing van de Griftdijk geeft het woonmilieu een gemêleerd en ruim opgezet beeld. De wijk heeft een ongedwongen karakter en biedt naast ruimere vrijstaande woningen en tweekappers ook rijwoningen. Dit gebied leent zich in het bijzonder goed voor starters op de woningmarkt, (groeierende) gezinnen en doorstromers op zoek naar grotere, bijzondere woningen of vrije kavels. Tevens biedt het gebied ruimte voor niche markten en andere vormen van opdrachtgeverschap. Het richt zich op de groen/blauwe leefstijl.

Dit gebied kenmerkt zich door de volgende principes:

- Dichtheid: ca. 20-35 wo/ha
- Woningtypen: 2<sup>^</sup>1/vrijstaand (ca. 30%), rijwoning (ca. 60%), appartementen (ca. 10%)
- Stapeling: incidenteel op hoeken
- Parkeren: parkeren op eigen terrein en in parkeerpockets
- Straatprofiel: ervenstructuur, ruime straten
- De Griftdijk met lintbebouwing vormt de aanzet voor de verkaveling voor de rest van het gebied



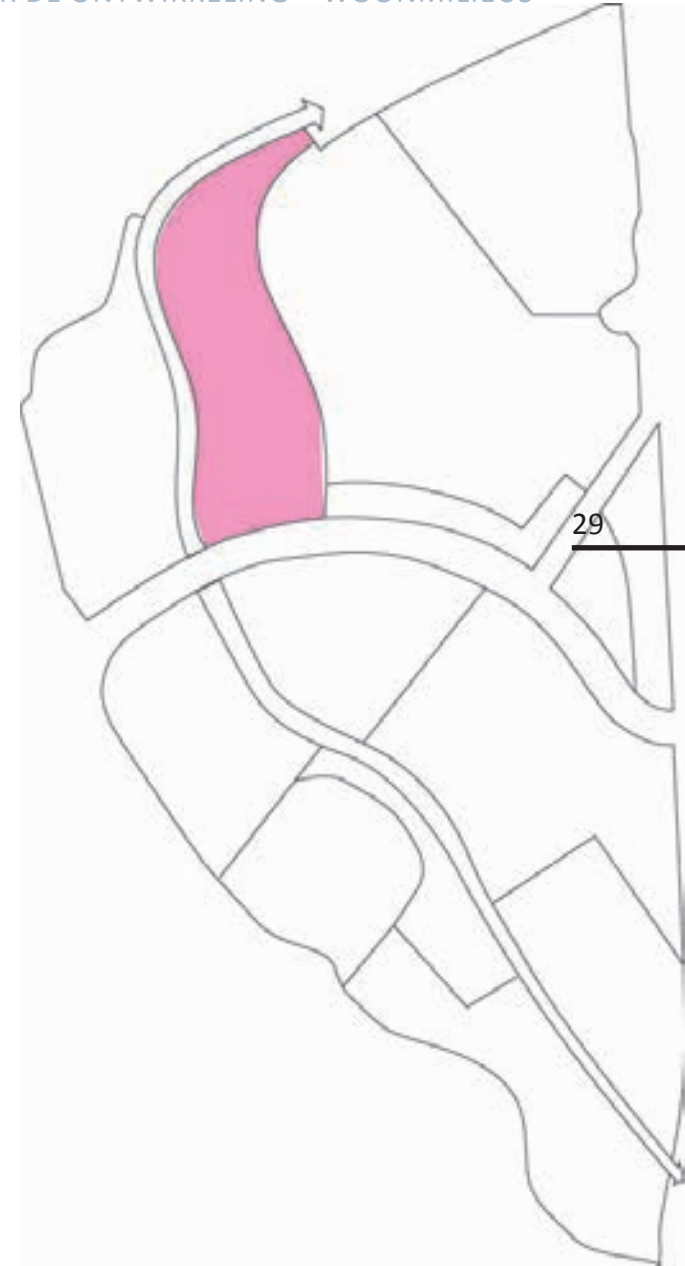


## Woenderskamp

Gelegen tussen de Watersingel en de Italiëstraat biedt Woenderskamp een vertrouwde woonwijk met een meer traditionele uitstraling. Het richt zich op doelgroepen met een gele en groene leefstijl die zoeken naar een woonomgeving waar solidariteit, privacy en groene kindvriendelijke plekken typerend zijn. Deze doelgroep is voornamelijk op zoek naar eengezinswoningen zoals rijwoningen of tweekappers met voldoende ruimte voor gezinsuitbreiding.

Dit gebied kenmerkt zich door de volgende principes:

- Dichtheid: ca. 30 wo/ha
- Woningtypen: 2<sup>^</sup>1/vrijstaand (ca. 30%), rijwoning (ca. 70%),
- Parkeren: in parkeerpockets, op straat en eigen terrein
- Weinig tot geen stapeling
- Straatprofiel: functioneel straatprofiel en eventueel hofjes





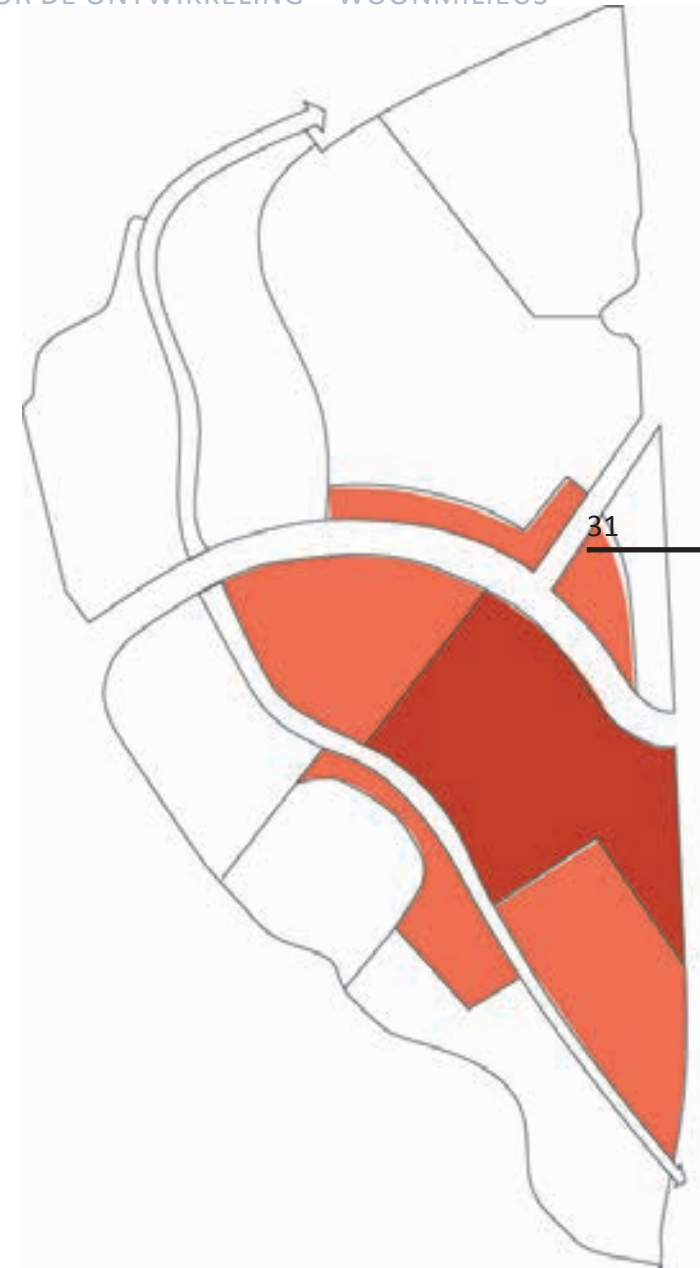
## Stadsbuurt

Dit is het meest stedelijke woonmilieu van de Waalsprong, met een relatief hoge woningdichtheid, waarbij huur en koop elkaar afwisselen. Het mengen van wonen, winkelen, werken en andere voorzieningen zorgt voor reuring, waar een stadsbuurt zich door kenmerkt. In dit gebied zijn voorzieningen dichtbij, waardoor het aantrekkelijk is om er te wonen voor mensen met behoefte aan hulp en/ of een beperkte actieradius.

Deze stadsbuurt is aantrekkelijk voor diverse leefstijlen en is daarmee aantrekkelijk voor een mix van culturen, leeftijden en inkomens. De stadsbuurt biedt plekken waar starters, senioren, zorgbehoevenden, studenten en gezinnen bediend worden. Binnen de stadsbuurt zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden zoals de zone langs de GAS, het gebied rondom het station. Dit gebied is, vanwege de goede ontsluiting op openbaar vervoer en fietsvoorzieningen en de nabijheid van het hart, uitermate geschikt voor woonvormen met een beperkt autogebruik.

Het stadsbuurt milieu kenmerkt zich door de volgende principes:

- Herkenbaar stratenpatroon met relatief smalle straten
- Stedelijke (gesloten) blokken met hoge dichtheid 45-55 wo/ha
- Functiemenging
- Parkeren: binnen de blokken en langsparkeren in straten, of in gebouwde parkeervoorzieningen
- Rij- of geschakelde woningen (ca. 50-60%) en appartementen (ca. 40-50%) met kleine privé tuinen: stadstuinen, dakterrassen



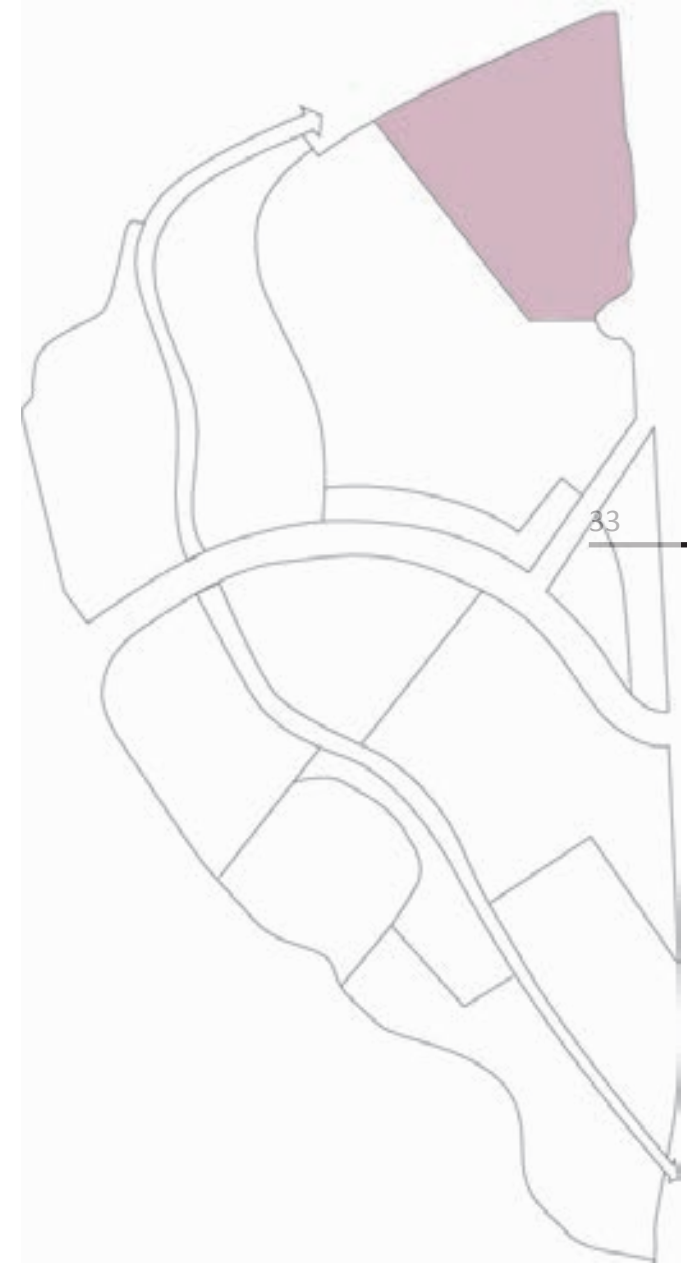


## Plas Broodkorf

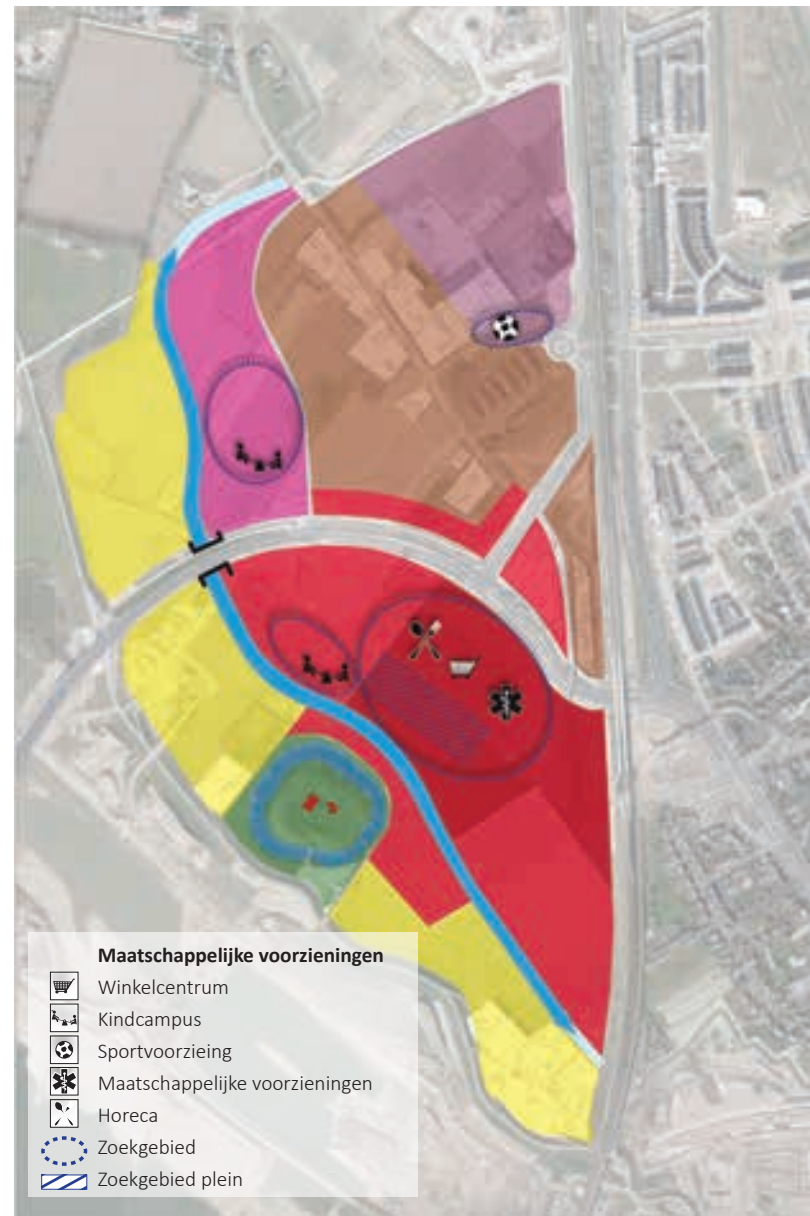
Met de ligging aan de Oosterhoutseplas biedt dit woonmilieu kansen om het water als woonkwaliteit te benutten. Essentieel hierbij is dat niet een select aantal woningen hiervan profiteert, maar de het water voelbaar wordt in het gehele woonmilieu. Het woonmilieu richt zich op doelgroepen met een blauwe, statusgerichte leefstijl die individueel willen wonen en van alle gemakken voorzien.

Dit gebied kenmerkt zich door de volgende principes:

- Dichtheid: ca 30-35 wo/ha
- Stapeling: incidenteel langs de randen van de Plas
- Woningtypen: rijwoningen (ca. 80%), 2<sup>^</sup>1/vrijstaand (ca. 10%), appartementen (ca. 10%)
- Parkeren: parkeren op eigen terrein, parkeerpockets en op straat
- Verkaveling is maximaal georiënteerd op de Oosterhoutseplas d.m.v. looproutes, stratenpatroon, zichtlijnen etc.







## 6 Maatschappelijke voorzieningen

De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen verandert en wordt meer flexibel. Met uitzondering van onderwijsvoorzieningen wordt het zwaartepunt van het maatschappelijk programma zoveel mogelijk geïntegreerd met het woon- en winkelgebied in het Hart van de Waalsprong. De voorzieningen in het Hart zijn goed bereikbaar voor langzaam verkeer en auto's, niet gesitueerd in een solitair complex maar achter meerdere voordeuren (in plinten, maar kan ook op verdiepingen) waarmee zoveel mogelijk functiemenging met winkels en wonen beoogd wordt.

Onderwijsvoorzieningen worden ondergebracht in twee zogenaamde Brede scholen. Eén ten zuiden en één ten noorden van de GAS, beide gelegen aan het Groene Lint en andere langzaam verkeersverbindingen.

Op basis van bestaande voorzieningen gerelateerd aan gezondheidszorg in de Waalsprong wordt in het Hart van de Waalsprong 4.000 m<sup>2</sup> ruimte opgenomen voor een gezondheidscentrum en aanvullende ruimtes voor maatschappelijke voorzieningen en verwante dienstverlening.

In het plan is de realisatie van een multifunctioneel sportveld (ter grootte van een pupillenveld) mogelijk. Deze kan dienen als overloop van de bestaande sportverenigingen in Nijmegen Noord. Het veld is verbonden met

het Groene Lint en fietsroute/ tunnel richting Laauwik/ Lent/Visveld. Sport/spel/ontmoetingsfaciliteiten zijn multifunctioneel en worden zoveel mogelijk aangelegd aan het Groene Lint en zijn toegankelijk voor wijkbewoners, net als het sportveld.

### *Onderwijs: Brede school*

Een Brede school is een plek waar diverse voorzieningen gericht op het kind samenkomen, denk aan een basisschool, een gymzaal, jeugdzorg, medegebruik door de buurt, kinderopvang, sport en spelvoorzieningen etc. In plaats van bij elke school een gymzaal te realiseren kan ook nog de keuze gemaakt worden voor een sportzaal bij 1 van de 2 scholen. Een Brede school is ca. 6.000 m<sup>2</sup> BVO groot.

Er loopt tevens een onderzoek naar nieuwbouw / renovatie van de VMBO-locatie aan de dijkstraat van het Citadel College.

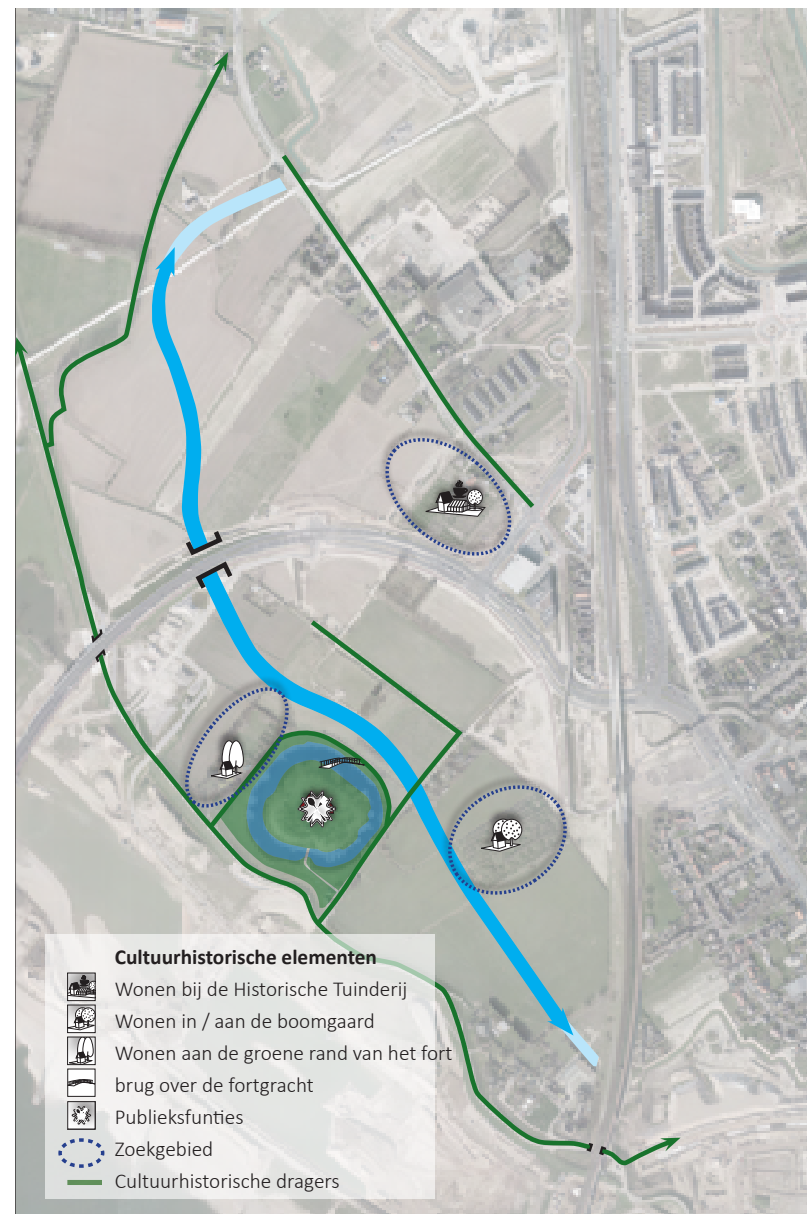
### Maatschappelijke voorzieningen

De ruimtebehoefte voor maatschappelijke voorzieningen is onderzocht bij diverse stakeholders zoals zorgpartijen, welzijnsorganisaties en corporaties. Er blijkt geen behoefte meer te zijn aan een opzet zoals Voorzieningshart de Ster en de Klif die gesitueerd zijn in de Waalsprong waar een school en wijkcentrum in één gebouw zijn ondergebracht. Gezien de decentrale situering van Brede scholen en ouder- kindvoorzieningen zal het totale volume aan centrale maatschappelijke voorzieningen in het hart relatief beperkt zijn. Dit wordt versterkt door de aanhoudende trend van het steeds meer ambulante worden van zorg en het meervoudig gebruik van voorzieningen. Wel worden de voorzieningen in het Hart zoveel mogelijk gemengd met wonen en winkelen. De behoefte aan een centraal gelegen voorzieningcomplex maakt daarmee plaats voor een nieuw en meer flexibel concept met de volgende kenmerken:

- Gebouwen, die kunnen groeien of krimpen naar gelang de vraag, Dit kan worden gefaciliteerd door de realisatie van gebouwen die kunnen worden samengevoegd of gesplitst en kunnen worden hergebruikt ten behoeve van andere functies.
- Een combinatie van maatschappelijke voorzieningen met horeca en werkfaciliteiten voor ZZP'ers, ontmoetings- en vergaderfaciliteiten in de zakelijke markt met aspecten van een gezondheidscentrum en een plek voor jongeren.



*bestaande situatie*



## 7 Cultuurhistorische elementen

In het gebied is een aantal cultuurhistorische elementen aanwezig. Een deel van deze elementen wordt ingepast in het plan.

### Fort Beneden Lent

Fort Beneden Lent is eigendom van Staatsbosbeheer. In overleg met Staatsbosbeheer is de afgelopen maanden gesproken over de toekomstige functie. Fort Beneden Lent krijgt een publieksfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige recreatieve functies, publieksfunctie, en cultuur. Voor een goede verbinding tussen het hart en het Fort is het wenselijk dat er een tweede ontsluiting wordt gemaakt aan de noordkant. De Oosterhoutse dijk en de overige dwarskades (o.a. Rietgraaf, Ressense Wal en Zalige straat) vormen de recreatieve ontsluiting van Hof van Holland aan het Rivierpark. Aan de westkant van het Fort ligt een verhoging in het landschap (een zogenaamde Kade). Deze kade heeft groene kwaliteiten en fungeert in de toekomst als groene wandelroute van het centrumgebied naar de dijk. De komende maanden wordt samen met Staatsbosbeheer een proces voorbereid voor de toekomstige functie van het Fort, waarbij verbinden en ontmoeten centrale begrippen zijn.

### Historische Tuin

De historische tuin (ca. 1,4 ha) is een bovenwijkse voorziening die ook een maatschappelijke functie vervult en bovendien

een bijzondere groene identiteit heeft. Met de vertegenwoordiging van de Historische tuin zijn de mogelijkheden verkend om de tuin deels te incorporeren in de ontwikkeling van het omliggende gebied. Woningbouw rondom de historische tuin is georiënteerd op de tuin, de tuin biedt hierdoor meerwaarde voor de ontwikkeling eromheen en de Waalsprong als geheel. De Historische tuin kan zo ook een meer openbaar karakter krijgen, en het toevoegen van seizoensgebonden horeca en/of een kleine winkel voor (streek)producten zou een extra impuls kunnen zijn.

De Graaf Allardsingel (GAS) maakt onderdeel uit van de hoofdverkeerstructuur en vraagt stedenbouwkundig om een stedelijke begeleiding met aaneengesloten bebouwing. Deze aaneengesloten bebouwing langs de GAS benadrukt ook het stedelijke woonmilieu op deze plek, en zorgt voor een geluidsafscherming voor de woongebieden hierachter. Omwille van de wandvorming aan de GAS is het noodzakelijk dat het deel van de historische tuin aan de Graaf Allardsingel wordt omgezet naar woningbouw. Ten westen van de historische tuin kan dit stuk deels worden teruggebracht. In het plan (en grex) is uitgegaan van een ruimtebeslag van 1 ha. Er is in overleg met de Historische Tuin onderzocht of een extra boomgaard (ca. 0,8 ha), gekoppeld aan de Historische Tuin, aangelegd kan worden in Waaijestein (aan de Griftdijk en aan het Perenlaantje). De definitieve inrichting van deze locatie zal de komende maanden in overleg met de stichting Historische tuin nader uitgewerkt en bepaald worden.

De twee overige boomgaarden in Hof van Holland



*bestaande situatie*

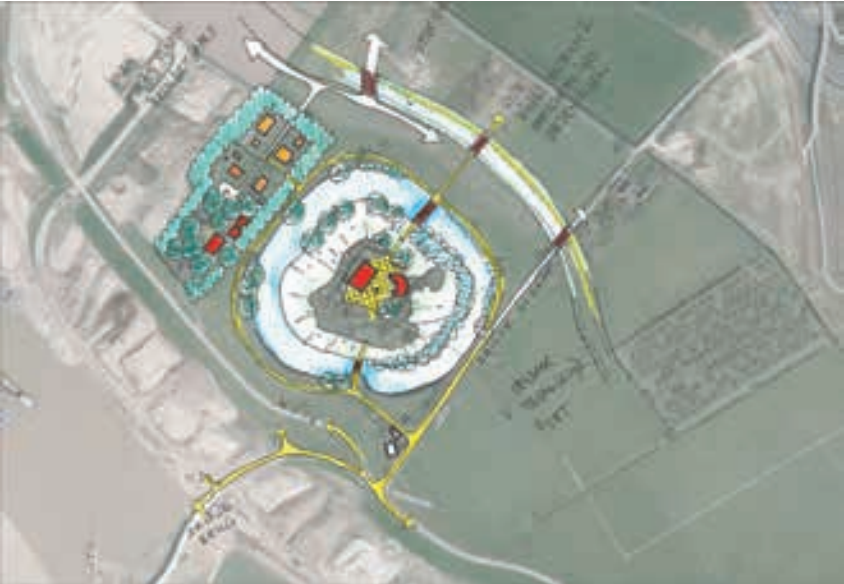
(nabij het station (Kersen) en naast het Fort (Peren)) worden gebruikt als aanleiding om unieke woonmilieus te creëren, waarbij groen en woningbouw met elkaar verbonden zijn. Voor de Perenboomgaard wordt uitgegaan van het handhaven van het erf karakter van het gebied in combinatie met het ontwikkelen van een bijzonder woonmilieu. Het bestaande pand blijft gehandhaafd. Van de Kersenboomgaard zal een deel van het bomenbestand behouden blijven, aansluitend op het Groene Lint.

Tot slot dient de Ressense Wal een aansluiting te krijgen op de Griftdijk en functioneert als wandelpad richting de dijk.

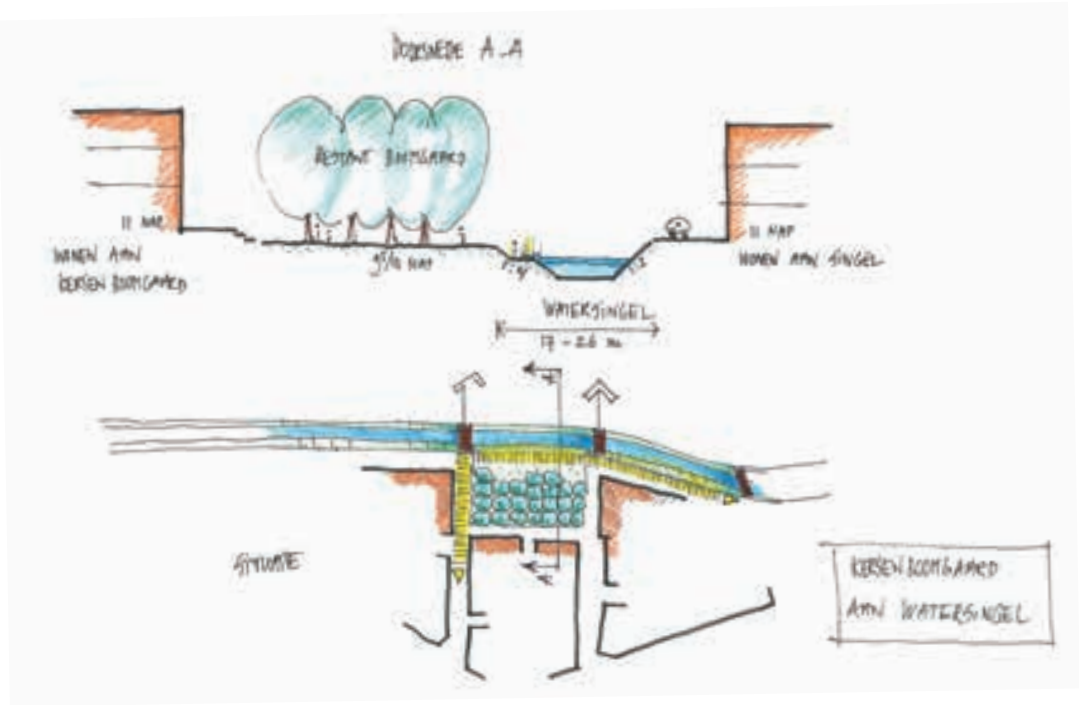




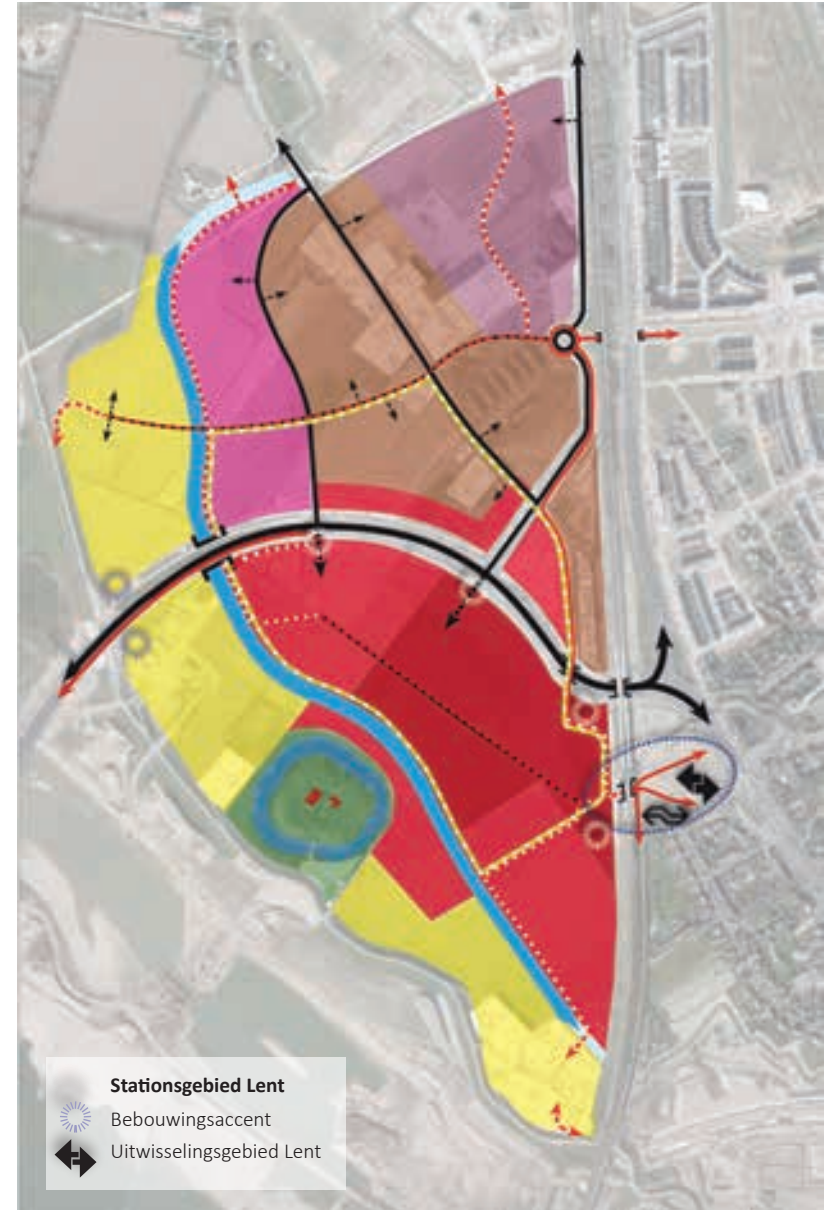
studie inpassing Historische tuin



studie inpassing perenboomgaard



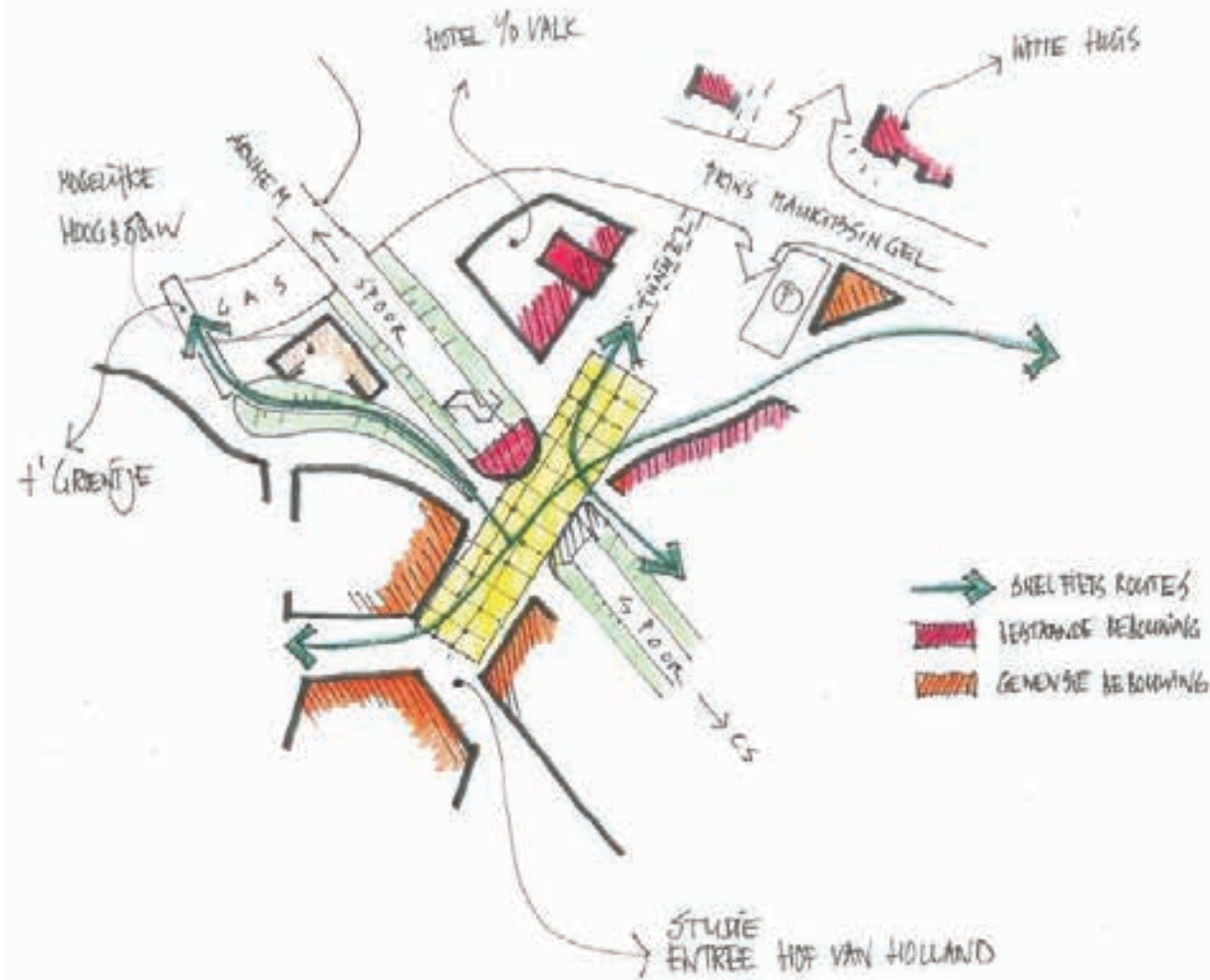
studie inpassing deel kersenboomgaard



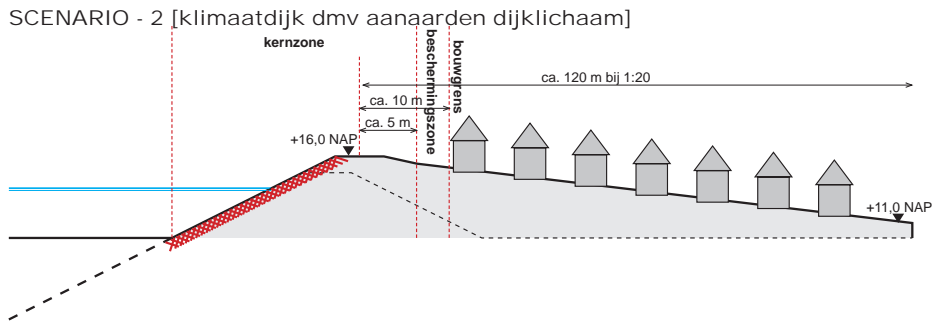
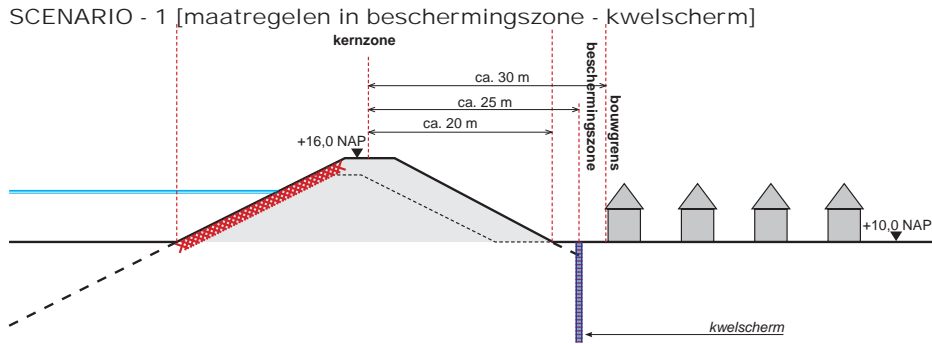
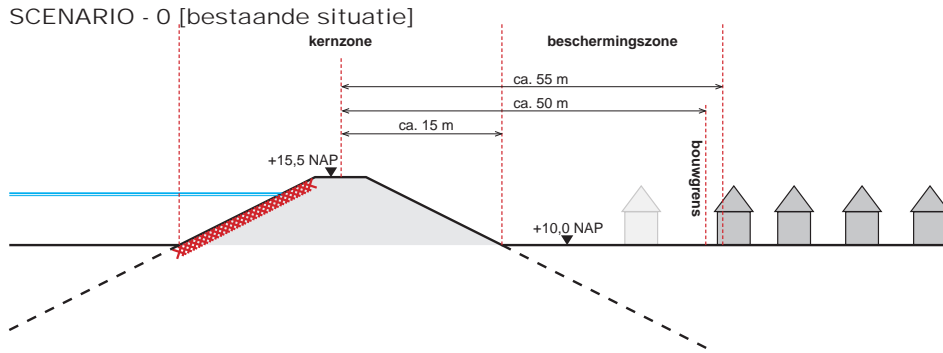
## 8 Stationsgebied Lent

Het gebied rond station Lent vormt voor langzaam verkeer de entree van het plangebied en de verbinding met Lent. Met de bouw van hotel Van der Valk en de fiets- en voetgangerstunnel onder de Prins Mauritssingel nabij het Witte Huis is er al een verbetering in de relatie tussen Hof van Holland en Lent te bemerken. Desondanks is er een opgave om een herkenbare gebiedsentree van Hof van Holland te realiseren bij station Lent. Het gaat dan om de versterking van de langzaam verkeersroute van dorp Lent naar Hof van Holland en de kwaliteit van de openbare ruimte rondom het station (o.a. fietsparkeren). De locatie direct bij de onderdoorgang leent zich tevens voor herkenbare architectuur door middel van een bebouwingsaccent, als antwoord op de toren van Van der Valk

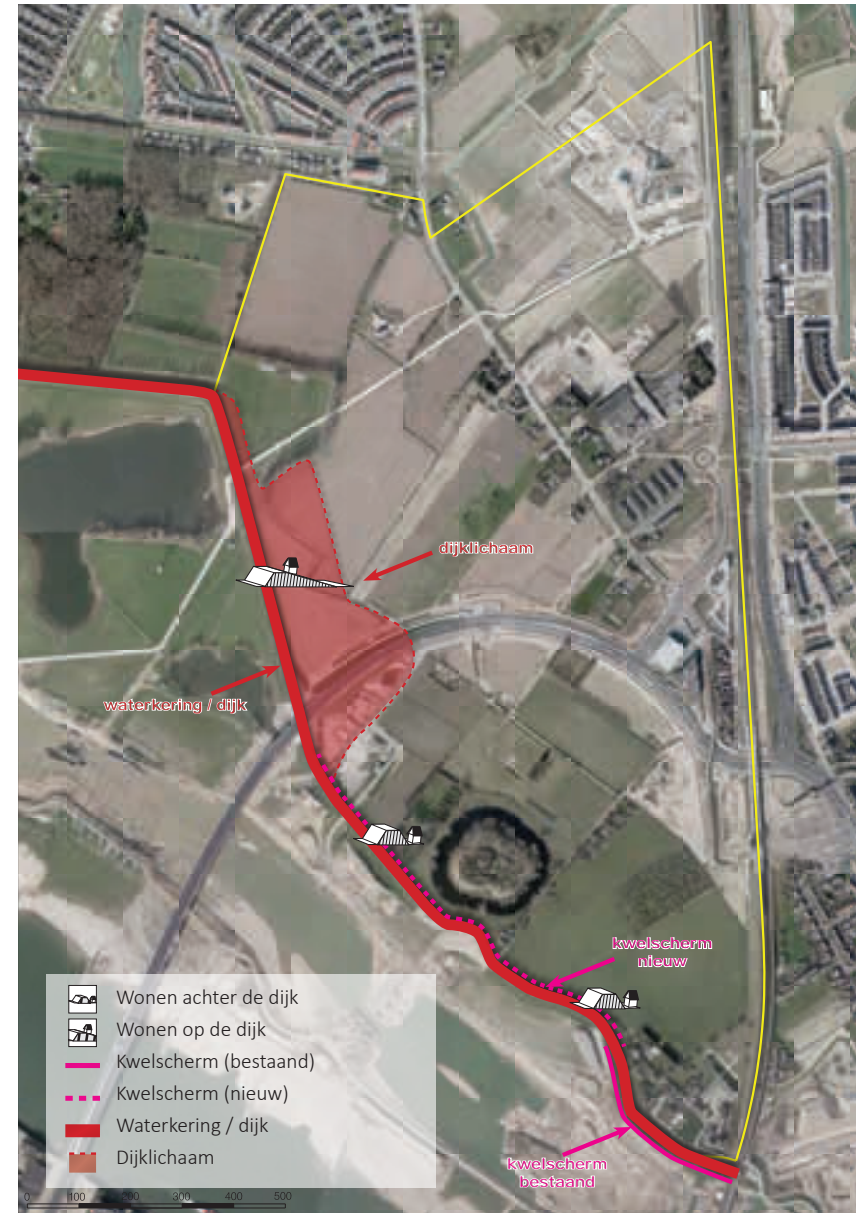
Aan de kant van Hof van Holland ligt een lastig te ontwikkelen locatie; ingeklemd tussen de spoordijk en het talud (oprit) van het Groentje en de GAS, deze dient beter bereikbaar te worden vanuit Hof van Holland. Het talud (oprit) van het Groentje wordt verlegd met een uitbuiging richting spoor) zodat een beter te ontwikkelen perceel ontstaat. Voorwaarde is dat de snelfietsroute kan blijven functioneren. De locatie aan de GAS en Station Lent leent zich voor een bebouwingsaccent met een herkenbare architectuur in relatie tot de van der Valk toren aan de andere zijde van het spoor.







studies woningbouw en dijkversterking



voorkeurscenario woningbouw en dijkversterking

## 9 De waterkering (Oosterhoutsedijk)

De waterkering (Oosterhoutsedijk) moet zeer waarschijnlijk verbeterd worden om aan de toekomstige waterveiligheidsnormen te kunnen voldoen. Er is afgelopen maanden veel overleg geweest met het Waterschap Rivierenland over de Oosterhoutsedijk. Er spelen twee noodzakelijke maatregelen om de dijk te versterken: piping (ondergrondse waterstromen die de stabiliteit van de dijk ondermijnen) en dijkversterking (ophoging) als gevolg van nieuwe veiligheidsnormen.

De ambitie vanuit de planontwikkeling is om zo dicht mogelijk op de dijkvoet te kunnen bouwen. Om deze reden wordt in overleg met het Waterschap toegewerkt naar een maatwerkoplossing. Hiervoor zijn in de afgelopen maanden diverse scenario's getekend en doorgerekend. Op basis van dit onderzoek is een gezamenlijk voorkeurscenario gedefinieerd: we onderzoeken de mogelijkheid om in het plangebied Hof van Holland een kwelscherm aan te brengen, in combinatie met een dijkverhoging. Met dit kwelscherm zijn kwel- en pipingproblemen in dit deelgebied niet meer aan de orde en kan dicht op de dijk gebouwd worden. In het plangebied Woenderskamp wordt toegewerkt naar het realiseren van een klimaatdijk/bebouwbaar dijk. Dit is een brede en verhoogde dijk waarop gebouwd kan worden. Voordeel is dat de woningen uitzicht

hebben over de uiterwaarden en dat tegelijkertijd een dijk wordt gebouwd die toekomstbestendig is, zowel qua piping als qua hoogte. Deze scenario's worden de komende maanden verder doorgesproken en uitgewerkt met het Waterschap Rivierenland.

Ten westen van de kruising Dijk-Zalige straat is een hoogwatervluchtplaats voor vee uit het Rivierenpark ingericht. Als hier woningbouw ontwikkeld kan worden, zal er een vervangende locatie gezocht worden.



*referenties / sfeerimpressies*



# Hart voor de Waalsprong

## 4

45

### Inleiding

Het Hart van de Waalsprong is belangrijk onderdeel van de planontwikkeling. Daarom wordt in dit hoofdstuk een nadere uitwerking gegeven van deze opgave. Om de beoogde kwaliteit van ontwikkeling hier te kunnen realiseren wordt in dit gebied gekozen voor een sterkere regierol van de gemeente dan bij andere deelgebieden. Deze sterkere regierol uit zich in een uitgebreidere specificatie van de randvoorwaarden.

### Kernwaarden Hart voor de Waalsprong

Het hart vormt het toekomstige functionele én sociaal hart van de Waalsprong waar winkels,

maatschappelijke voorzieningen, wonen, werken, en betekenisvolle plekken in de openbare ruimte aan elkaar zijn gekoppeld:

*“Een plek waar je niet alleen je boodschappen kunt doen, maar een plek waar het prettig verblijven is en waar ook andere functies dan winkelen te vinden zijn, bijvoorbeeld horeca, recreatie en werken”.*

In de voorgaande fases van de planontwikkeling is onderzoek gedaan naar ontwikkelingen rond detailhandel en specifiek de Waalsprong. Samenvattend zijn dit belangrijke aandachtspunten:

- Er is sprake van schaalvergroting in de detailhandel. De rol van de supermarkt neemt toe, speciaalzaken staan onder druk. De supermarkt is de spil van een winkelcentrum. Deze ontwikkeling heeft impact op de omvang van het winkelcentrum.

- Er is een wens van (toekomstige) bezoekers om een comfortabel, compact en compleet winkelcentrum aan te treffen. Maar ook een gezellig centrum met een plek waar men elkaar kan ontmoeten en waar ook horeca (restaurant, café, snackbar) aanwezig is
- De winkelstructuur in de Waalsprong staat nu nog op achterstand, bezoekers gaan daarom naar omliggende gemeenten toe. Met dit winkelcentrum willen we de bewoners van de Waalsprong een winkelvoorziening aanbieden op een acceptabele afstand.
- Bij het Hart voor de Waalsprong ligt de nadruk op het dagelijkse boodschappen doen, bij het stadscentrum ligt de nadruk op het recreatieve winkelen.
- Sommige marktpartijen zijn voorzichtig in de gewenste omvang van het winkelcentrum. Voorkomen moet worden dat gebouwd wordt voor toekomstige leegstand.

Het programma van het winkelhart is bepaald op basis van onderzoeken van adviesbureaus/retailspecialisten, gesprekken met marktpartijen, bewoners en Retail specialisten. Het gaat om een winkelcentrum met winkels voor dagelijkse boodschappen en aanvullende speciaalzaken en een aanvullend programma zoals horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Vanuit de gemeente Nijmegen is er (extern) onderzoek uitgevoerd naar de vraag de wijze waarop het Hart van de Waalsprong invulling kan geven aan de ambitie om Hof van Holland een wijk te laten worden met een toekomstbestendige sociale voorzieningenstructuur.

Het onderzoek heeft de volgende uitgangspunten opgeleverd:

- Situeer winkels en maatschappelijke voorzieningen en ruimtes voor zakelijke dienstverlening en services nabij de knoop van station/snelle fietsroute/Graaf Alardsingel
- Zorg voor logische en prettige loop- en fietsverbindingen tussen de woonbuurten ten noorden van de Graaf Alardsingel en het winkel/voorzieningencentrum. Gebruik de aanloopstraten naar het centrum als zones met ruimte voor functiemenging: zakelijke dienstverlening, ZZP faciliteiten, bedrijvigheid.
- Woonvormen voor minder mobiele doelgroepen in de directe omgeving van voorzieningen, met aandacht voor toegankelijkheid van de openbare ruimte
- Situeer maatschappelijke voorzieningen niet in een solitair complex met één voordeur, maar creëer voordeuren in straat/pleinwanden, zodat de functiemenging en diversiteit zich verbindt met de openbare ruimte.

- Inzetten op multifunctionaliteit en flexibiliteit biedt kansen om private partijen (commercieel en not-for-profit) en ZZP'ers een plek te geven. Dit draagt bij aan de centrumfunctie en levendigheid.

Uit de voorgaande processtappen kan een aantal kernwaarden van het hart worden gedestilleerd. Deze kernwaarden bepalen een groot deel van de ambitie die verwezenlijkt dient te worden bij de daadwerkelijke ontwikkeling.

Kernwaarden van het Hart van de Waalsprong:

- is het (logisch) hart voor Hof van Holland en Waalsprong
- maakt een samenhangende functiemix van wonen, winkelen, werken, zorg, en voorzieningen mogelijk
- heeft een gezellig, intiem en sociaal veilig karakter welke ontmoeting stimuleert
- vormt een aantrekkelijk stadsbuurt woonmilieu
- maakt verbinding met cultuurhistorisch betekenisvolle plekken in het gebied het hart straalt (verblijfs)kwaliteit en identiteit uit, welke terug te vinden is in de openbare ruimte en verbinding met de omgeving
- is faseerbaar en robuust voor groei in de toekomst
- is goed bereikbaar voor verschillende modaliteiten

### Programma 'Hart voor de Waalsprong'

In fase 2 is de ambitie uitgesproken om een compact en compleet winkelcentrum met meerdere functies te realiseren. Het winkelprogramma moet in de toekomst kunnen meegroeien met de wijk. Behalve

in het type functies gaat dit ook om groei in omvang door een toenemende marktruimte (aantal inwoners) in de Waalsprong. Uit consultatie van marktpartijen en onderzoek in de conceptfase (juni 2015) is gebleken dat een groeimodel voor het winkelhart met twee fasen robuuster is voor eventuele wijzigende marktomstandigheden. Een te groot winkelcentrum in de eerste fase is kwetsbaar voor leegstand, wat negatief is voor de ontwikkeling van Hof van Holland. Uiteindelijk kan dit winkelhart in de eindfase doorgroeien naar ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Voor de eerste fase wordt daarom voorkeur gegeven aan een compact en 'klein' winkelcentrum van ca. 7.000 m<sup>2</sup> dat compleet en voldoende divers is en goed functioneert. Met uitzondering van onderwijsfuncties worden maatschappelijke voorzieningen zoveel als mogelijk geclusterd met het winkelprogramma zodat het Hart voldoende "massa" krijgt. Hierbij gaat het om een gezondheidscentrum en flexibel programmeerbare werkruimte voor maatschappelijk en commercieel gebruik. Tot slot wordt er gewoond in het Hart, zowel boven de winkels en voorzieningen als rondom het winkelcentrum. Hierbij wordt ingezet op een mix van huur- en koopwoningen in het betaalbare- en middensegment. Om ook hier voldoende massa te creëren wordt uitgegaan van ca. 300 woningen in de eerste fase. Het totale programma in het stadsbuurt woonmilieu bedraagt ca. 1.300 woningen. Hoe de fasering van het winkelhart (incl. wonen en voorzieningen) wordt ingevuld, wordt in een latere fase samen met marktpartijen onderzocht. Eén van de keuzes hierin is waar en voor welke functies ruimte wordt gereserveerd. Zo zouden maatschappelijke voorzieningen tijdelijk ondergebracht kunnen worden in het vastgoed waar in een later stadium de tweede

fase van de winkels wordt gehuisvest.

Het totale programma voor het Hart van de Waalsprong bestaat daarmee uit het volgende:

- ca. 7.000 m2 winkels (1e fase, WVO)
- ca. 5.000 m2 groeimogelijkheden winkels (2e fase)
- ca. 4.000 m2 gezondheidscentrum, flexibele werkplekken (zie ook hoofdstuk 3.2.8).
- ca. 5.000 m2 werklocaties (dienstverlening, kleinschalig kantoor)
- ca. 1.300 woningen (huur/koop, sociaal, vrije sector)

## Essenties voor het Hart

### Centrale en openbare plek

Het Hart is een centrale plek voor de Waalsprong, zowel qua beleving als functioneel, waar diverse functies samenkomen, gekoppeld aan de cultuurhistorische dragers van het gebied. Ontmoeting en verblijf worden aantrekkelijk gemaakt rondom een centrale openbare plek waarvan het brandpunt (in de buurt van) de kruising van de Zalige Straat en de Rietgraaf ligt.

De centrale openbare ruimte is intiem en nodigt uit tot verblijven en biedt ruimte aan horecavestiging met een goed bezond terras(sen). Het is autoluw (geen doorgaand verkeer) en een belangrijke langzaam verkeer route waaraan gewinkeld en gewoond wordt. De beleving kan vergroot worden door het toevoegen van water. Dit laatste aspect bleek ook een wens die is geuit tijdens de informatieavonden.

### Stadsbuurt als identiteit voor het Hart

Het Hart van de Waalsprong heeft een uitgesproken

karakter van een Nijmeegse stadsbuurt met ruimte voor functiemenging en stedelijke wonen. Er is sprake van een hiërarchie in de stedenbouwkundige structuur en ruimten: hoofdradialen/ linten vs. straten en pleinen, water

Appartementen en eengezinswoningen veelal in gesloten bouwblokken gerealiseerd, eventueel in combinatie met voorzieningen. Parkeren zal veelal op maaiveld geschieden, in binnenhoven of in gebouwde voorzieningen nabij het hart. De bouwhoogte is ca. 3 tot 5 bouwlagen met een aantal bebouwingaccenten op plekken die daarvoor aanleiding geven. Op de essentiekaart zijn al een paar van de meest voor de hand liggende plekken daarvoor in beeld gebracht. In de uitwerking van de deelgebieden zal nader verkend worden welke plekken dit precies zijn.

### Bereikbaarheid en zichtbaarheid

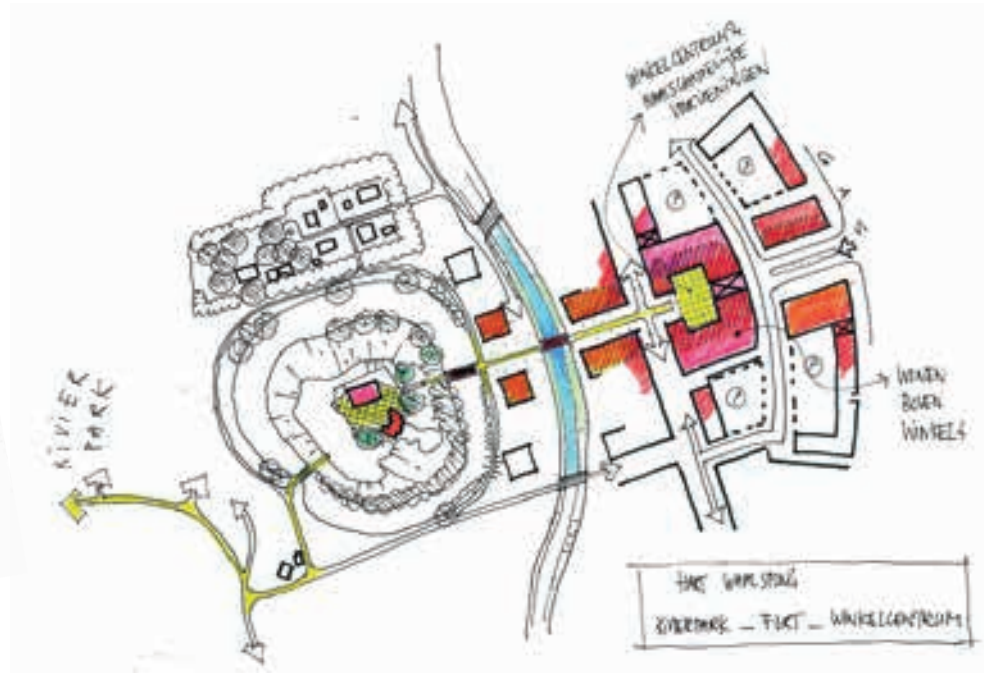
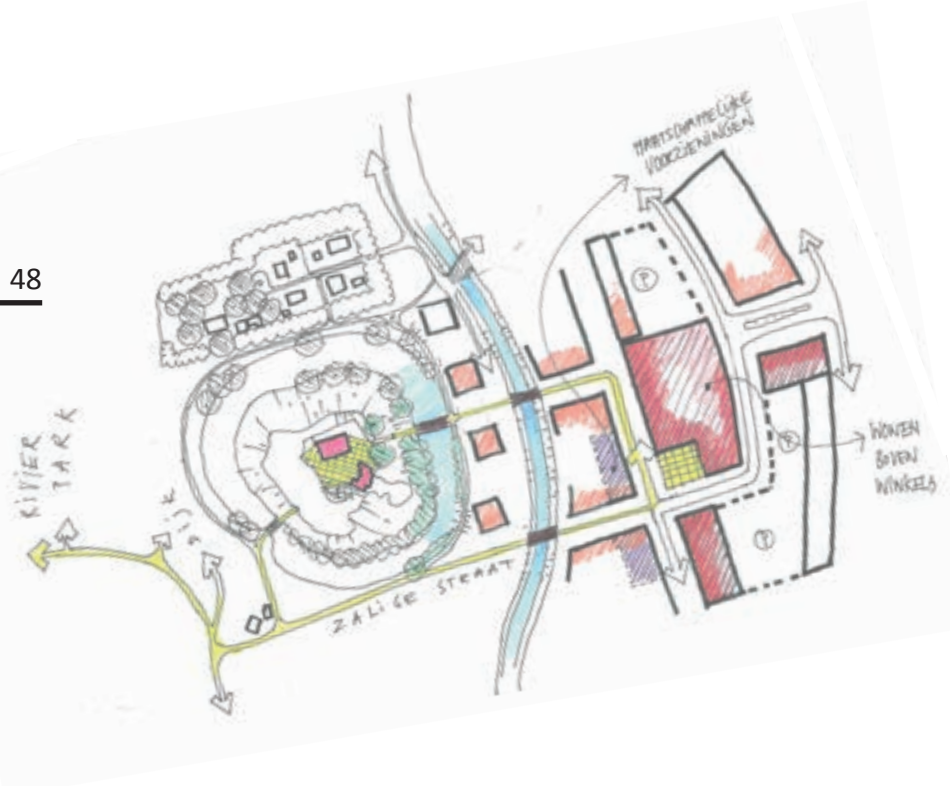
Het winkelhart is goed bereikbaar en herkenbaar met een duidelijke en zichtbare entree vanaf de Graaf Allardsingel (GAS). In het hart komen verschillende modaliteiten bij elkaar samen. Het hart is bereikbaar vanuit de twee hoofdontsluitingswegen op de GAS. Het parkeren voor bezoekend publiek dient zo dicht mogelijk bij deze hoofdontsluiting worden opgelost.

Het Hart van de Waalsprong is aangetakt aan het Groene Lint. Ter hoogte van het Hart kent het Groene Lint een stedelijk karakter. Verschillende publieke functies zijn op het Groene Lint georiënteerd. Bouwblokken kunnen met tuinen, hoven aansluiten op het Groene Lint Langzaam verkeersroutes die het hart verbinden met de omgeving en cultuurhistorische plekken (bijv. Het Fort) lopen via het Groene Lint.

### Kritische massa 1e fase en groei

Het Hart van de Waalsprong moet in de eerste ontwikkelfase van Hof van Holland als gebied voldoende kritische massa hebben om als zelfstandig gebied te kunnen functioneren met een compleet voorzieningenaanbod en stedelijk woonaanbod. Het winkelhart heeft ruimte om mee te kunnen groeien met de ontwikkeling van de Waalsprong, zowel kwalitatief als kwantitatief. Er wordt 5.000 m2 ruimte gereserveerd voor groei van het winkelprogramma. Door middel van tijdelijke functies wordt de groeilocatie geprogrammeerd met functies die het winkelhart aanvullen.

48





# Marktbenadering

5

49

## Principes voor marktbenadering

De ambitie van het College om de woningbouw in de Waalsprong te versnellen wordt vertaald in een hoog uitgiftetempo voor Hof van Holland. Er wordt ingezet op het tegelijkertijd aanbieden van diverse woonmilieus aan de markt. Daarbij wordt Hof van Holland, van “buiten naar binnen”, gefaseerd ontwikkeld en wordt gestart vanuit twee locaties:

- 1) het Hart van de Waalsprong
- 2) noordrand Woenderskamp

### Versnelling

In Hof van Holland moet een hoog tempo worden gehaald en is er sprake van aanzienlijke ontwikkelclaims

van marktpartijen (afspraken uit o.a. ontvlechting van de GEM). Mede hierom is gekozen voor het definiëren van een beperkt aantal grotere ontwikkelvelden (200-300 woningen). Daarbinnen is voor marktpartijen ruimte voor een eigen invulling binnen de geformuleerde essenties. De ontwikkelvelden worden mede bepaald door de in het gebied aanwezige natuurlijke grenzen en in de essentiekaart bepaalde lijnen, zoals wegen en waterlopen. Een aantal van deze grote ontwikkelvelden zullen integraal aan een marktpartij (of consortium van marktpartijen) worden uitgegeven om tempo en gebiedskwaliteit te borgen. Daarnaast zullen ook delen van ontwikkelvelden worden aangeboden aan de markt. Binnen de uitgifte wordt gezocht naar maximale differentiatie in type ontwikkelvlekken en –objecten. Bijvoorbeeld:

- Bloksgewijze vlekken: 60-100 woningen

- Kleinere ontwikkelvlekken: 10-40 woningen
- Voorzieningenclusters
- Vrije kavels (individueel en collectief): 1-10 woningen
- Beleggingsobjecten + specials/niches

Door het aanbieden van een brede diversiteit aan woonmilieus is er de grootste kans om de gewenste versnelling van de woningbouw in de Waalsprong te realiseren.

### Hart van de Waalsprong

De ambitie voor het Hart van de Waalsprong en de wens tot integrale ontwikkeling van dit gebied vragen om een duidelijke en gerichte uitvraag aan de markt. De functies wonen, winkelen, werken en voorzieningen worden integraal ontwikkeld op een schaal die voldoende kritische massa oplevert voor een eerste fase van Hof van Holland. De eerste fase



zal worden uitgegeven aan één partij (of consortium van partijen) om de integraliteit te waarborgen. Wonen, winkelen, werken en maatschappelijke functie worden gecombineerd en er is sprake van groeimogelijkheden van het winkelprogramma van 7.000 naar max.12.000 m2. Onderzocht wordt welke wijze van marktbenadering het best past bij deze opgave (openbaar, meervoudig onderhands, etc.)

Gezien de aard van de ontwikkeling zal een belangrijk deel van de uitvraag worden bepaald door een set randvoorwaarden waaraan deze partij zal moeten voldoen. De essenties zoals beschreven in hoofdstuk 4 zijn uitgangspunten voor ontwikkelingen. Daarnaast gelden aanvullende randvoorwaarden (programma, duurzaamheid etc.) die in een later stadium opgesteld zullen worden. Tegelijkertijd wil de gemeente partijen stimuleren met creatieve voorstellen te komen en zelf invulling te geven aan het gevraagde ambitieniveau. Voor het Hart kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- Onderscheidende identiteit (architectuur, wijze waarop het Nijmeegs karakter wordt ingevuld)
- Mate van functiemenging
- Mate waarin lokaal ondernemerschap een plek kan krijgen
- Kwaliteitsniveau openbare ruimte
- Woonkwaliteit in winkelhart
- Overtuigende groeistrategie winkels
- Duurzaamheid

## Marktvraag en kaders

Eerder in dit ambitiesdocument zijn de kaders voor ontwikkeling van Hof van Holland geschetst. In de uiteindelijke uitvraag aan marktpartijen zullen deze vertaald moeten worden in een set randvoorwaarden waarin is vastgelegd waaraan de uiteindelijke ontwikkeling moet voldoen. Wanneer uit wordt gegaan van een selectieproces waarin marktpartijen geselecteerd worden zullen selectiecriteria worden geformuleerd. Gezamenlijk vormen zij de kaders

en sturingsmiddelen voor ontwikkeling. Voor de verschillende ontwikkelgebieden binnen Hof van Holland worden marktpartijen uitgedaagd om deze met hun plannen in te vullen. Naast de algemene kaders in dit ambitiesdocument komen hier ook meer specifieke kaders voor de desbetreffende ontwikkeling aan bod zoals:

- Programmatisch: dichtheden, woningtypen, woonprogramma, mate van functiemenging,
- Fysieke/ruimtelijke kwaliteit: openbare ruimte, zichtlijnen, blauw/groene opgave, inpassing cultuurhistorie





# Fasering en planning

## 6

51

De fasering van Hof van Holland loopt van 2017-2028. Uit het analyse document Hof van Holland uit fase 1 blijkt dat de uitbreidingsbehoefte voor Nijmegen ca. 900 woningen per jaar bedraagt. Doelstelling is dat een groot deel van de uitbreidingsbehoefte in de Waalsprong wordt ingevuld, ca. 600 woningen en waarvan gemiddeld ca. 250 woningen in Hof van Holland. Uitgangspunt hierbij is dat Hof van Holland in woonprogramma zo veel mogelijk complementair is aan de overige productie in de Waalsprong, Waalfront en overige delen van de stad.

### Concurrentiepositie

Er worden verschillende woonmilieus aangeboden in het plangebied. Grofweg zijn er drie typen: stedelijk, meer ontspannen (groen-stedelijk) en de dijkzone. Deze woonmilieus ondervinden concurrentie van

andere plekken in Nijmegen. Het is zaak dat er op stedelijk niveau niet teveel van het zelfde wordt aangeboden in dezelfde periode.

**Het stedelijk woonmilieu** (rood) concurreert in Nijmegen met een aantal plekken in de stad:

- Het Waalfront: Hierin worden de komende jaren ca. 1.800 woningen gerealiseerd, waarvan Handelskade en Koningsdaal binnenkort worden opgeleverd (ca. 750 woningen). Waalfront kent een stedelijk woonkarakter en kenmerkt zich door een gunstige locatie nabij de binnenstad en heeft daarnaast Honig complex als trekker. Er worden voornamelijk eengezinswoningen gerealiseerd, afgewisseld met een fiks deel appartementen (Handelskade, en ook op andere plekken). De looptijd van Waalfront is 2015-2028.

- Hoge Bongerd: het nog te ontwikkelen woongebied aan de nieuwe kade tussen Lent en de Spiegelwaal (nevengemaal). In de fasering van de Waalsprong staat dit gebied te ontwikkelen in 2019-2022, in totaal ca. 325 woningen. Er zijn geen concrete plannen voor het gebied. Gezien de ligging aan de kade zal een meer stedelijk karakter voor de hand liggen.
- Ontwikkelingen in/om Nijmegen CS: Dit gebied is in transitie. Met de komst van de Nimbustoren is er al veel woonprogramma toegevoegd. De komende jaren zal dit toenemen met de ontwikkeling van Metterswane (ca. 200 woningen), mogelijk de ontwikkeling van de Hezelpoort en de mogelijke transformatie van het Belastingkantoor gebouw.

Concurrentie voor het stadsbuurt woonmilieu in Hof van Holland komt vooral van Waalfront en Nijmegen CS. Hof van Holland zal zich moeten onderscheiden met scherpe prijs/kwaliteit verhouding t.o.v. Waalfront en Nijmegen CS. Dit kan ook omdat de stedelijkheid in Hof van Holland van een andere orde is dan de stedelijkheid van Waalfront en Nijmegen CS. Dit heeft te maken met de ligging ten opzichte van het stadscentrum. Tegelijkertijd is de combinatie van de korte afstand tot het stadscentrum en de ligging nabij het rivierpark hét onderscheidend vermogen van Hof van Holland. Daarnaast is het belangrijk dat de Hoge Bongerd zich onderscheidt ten opzichte van Hof van Holland. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden gezien de locatie/ligging.

**Het groen-stedelijke woonmilieu** (bruin en roze) concurreert met:

- De ontwikkeling van de Grote Boel, waarvan de productie loopt tot 2023. In totaal worden 850 woningen gebouwd in een dorps woonmilieu, bijna uitsluitend eengezinswoningen in een lagere dichtheid dan het stedelijk woonmilieu.
- De ontwikkeling van Vossenpels noord en midden. In dit gebied zijn ca. 800 woningen gepland in de periode 2021-2025. Er zijn geen concrete plannen voor het gebied. Wel loopt er nu een verkenning of en hoe een versnelling van dit plandeel mogelijk en wenselijk is. Zo wordt verkend of het concept van Plant je vlag (deels) wordt doorgezet in noord en midden. Ook wordt gekeken naar de impact van de mogelijke oplossingen voor de verkeerstructuur Waalsprong.

De meer ontspannen woonmilieus van Hof van Holland concurreren in de periode 2018-2023 direct met Grote Boel en mogelijk met Vossenpels. De vraag is of dit een probleem is. Op dit moment trekt de markt aan en worden woningen goed verkocht. Het is echter een dynamische markt waarbij moeilijk voorspellingen te doen zijn. De lange termijn prognoses laten een gunstig beeld zien voor Nijmegen. Het (tegelijk) aanbieden van verschillende deelgebieden in de Waalsprong is daarnaast ook belangrijk, omdat het de keuzevrijheid bevordert. Vooralnog wordt aan de fasering van de genoemde gebieden geen wijzigingen doorgevoerd.

**De dijkzone** is een uniek woonmilieu, maar concurreert mogelijk met andere locaties aan de rivier:

- De Stelt-zuid. Dit gebied wordt ontwikkeld vanaf 2017-2020, het gaat om ca. 200 woningen aan de dijk. De Stelt noord wordt inmiddels gebouwd en zal in 2017 ontwikkeld zijn (ca. 150 woningen.). De Stelt zuid loopt voor op de ontwikkeling van de dijkzone Hof van Holland. Verwacht wordt dat daarom de concurrentie beperkt zal zijn.
- Veur-Lent: In de fasering staat de ontwikkeling van het eiland gepland vanaf 2023, in totaal ruim 200 woningen. Voor dit gebied zijn al wel veel ideeën gegeneerd, maar er is nog geen sprake van concrete plannen. De komende jaren wordt ingezet op tijdelijke functies. Uitgaande van een behoorlijk stedelijke invulling dat gebruik maakt van de specifieke “eilandkenmerken” zal er beperkte directe concurrentie zijn.

## Fasering Hof van Holland

Uitgangspunt voor de fasering is dat de diverse woonmilieus van Hof van Holland gelijktijdig op de markt worden gebracht. Hiermee wordt een maximaal afzetting tempo gerealiseerd en worden verschillende doelgroepen bediend. In de uitwerking van de ontwikkelvelden is gebleken dat gedeelten van de deelgebieden Woenderskamp en Hof van Holland zich goed lenen voor ontwikkeling op korte termijn. Deze gebieden bieden gezamenlijk genoeg ruimte om een woningbouwversnelling te kunnen realiseren in de Waalsprong.

De fasering van de woningbouwvlekken aan de dijk is afhankelijk van het tempo die gemeente en waterschap Rivierenland samen kunnen ontwikkelen om de dijkversterking in combinatie met de ruimtelijke ontwikkeling te kunnen uitvoeren. De dijkversterking moet uiterlijk 2022 afgerond zijn. Vanuit de planontwikkeling is het belangrijk dat enkele van de gewilde vlekken aan de dijk (etalage van Hof van Holland) eerder dan 2022 gerealiseerd worden. Gemeente en Waterschap hebben beide uitgesproken om uitvoering te geven aan deze ambitie. In de faseringskaart is opgenomen dat de vlek aan de dijk in het noorden van Woenderskamp in 2018 wordt gestart. Of dit haalbaar is dient dus de komende periode in overleg met het Waterschap bepaald te worden.

Het gebied Broodkorf is op korte termijn lastig te ontwikkelen. Dit heeft te maken met o.a. hindercirkels (classificatie installatie in de toekomstige Oosterhoutse plas). Ook zijn er nog niet verworven eigendommen.

Om deze reden wordt dit gebied later in de planning gezet. In ieder geval tot en met 2020, als de Oosterhoutse plas is gegraven, zal hier geen ontwikkeling plaatsvinden. Het watermilieu is het eerste deel van de Broodkorf, na afronding plas. Midden en zuidelijk deel wordt in belangrijke mate bepaald door onzekerheden over de toekomst van de VMBO school en wordt daarom pas na 2026 in ontwikkeling gebracht.

### Hof van Holland

Voor deelgebied Hof van Holland is snelle realisatie van het hart met de (winkel) voorzieningen het startpunt van de fasering. Om het gebied voldoende kritische massa te geven is uitgangspunt dat de eerste fase uit minimaal uit 7.000 m2 (wvo) winkels en ca. 300 woningen zal bestaan. De 2e fase van het hart dient zo snel mogelijk gerealiseerd te worden, maar hangt sterk af van het succes van de winkels in de 1e fase. Deze 2e fase zal daarom vermoedelijk pas gerealiseerd worden als het gehele gebied grotendeels gebouwd is. De tweede fase in de ontwikkeling van het deelgebied Hof van Holland is het gebied achter het station Lent en de richting de dijk. Daarna wordt het westelijk deel van Hof van Holland afgemaakt.

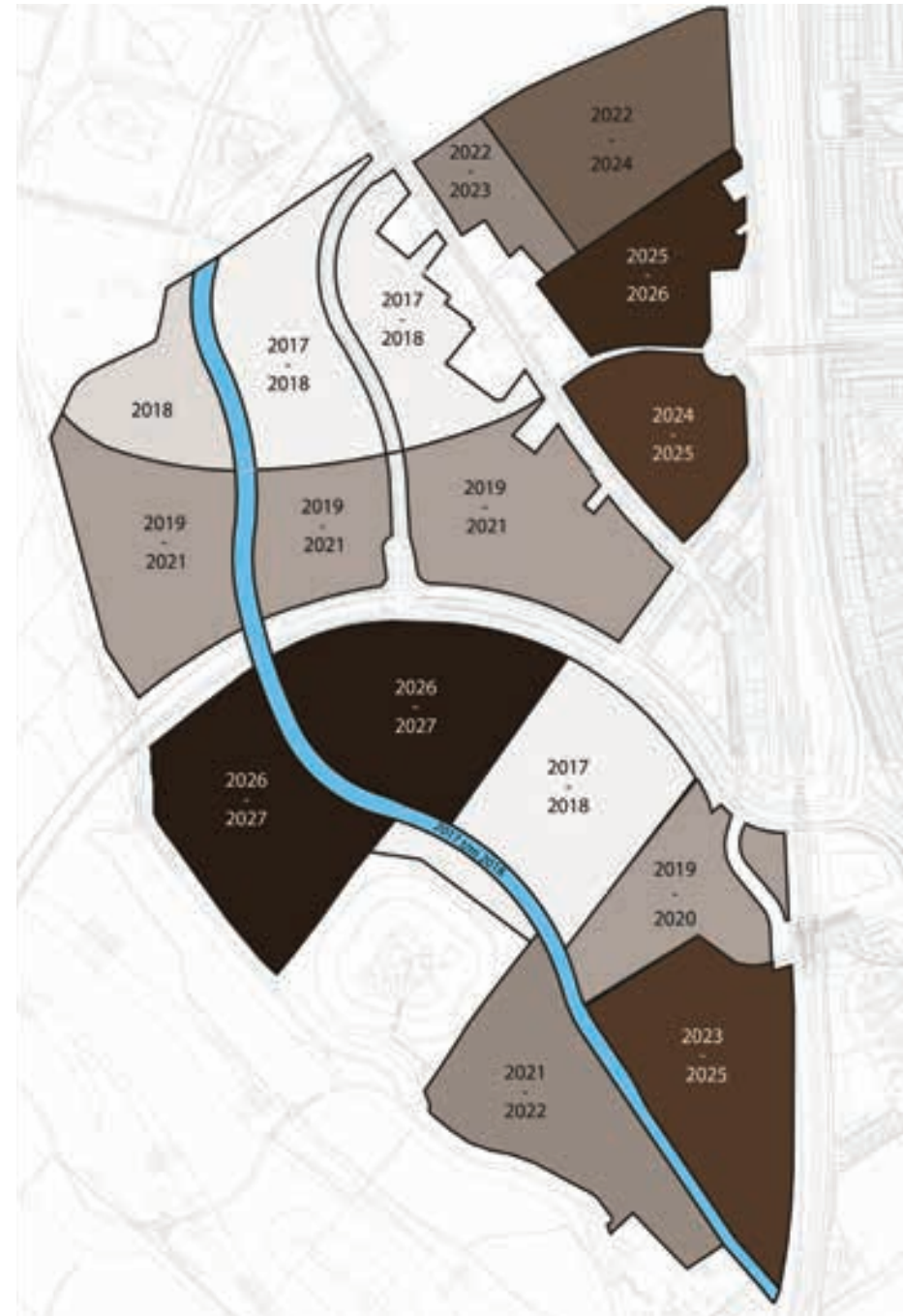
### Woenderskamp

In deelgebied Woenderskamp wordt gestart in het noorden, waarbij tegelijkertijd het roze en bruine woonmilieu worden aangeboden. Vervolgens wordt, afhankelijk van de dijkverbetering, richting dijk opgeschoven.

Tot slot wordt het gebied in zuidelijke richting afgemaakt, met wandbebouwing aan de GAS.

Naast de ontwikkeling van de woningbouw en winkelcentrum is de ontwikkeling van de sociale infrastructuur van belang voor de fasering. De beide deelgebieden waar gestart wordt, sluiten zo veel mogelijk aan op bestaande kernen (buurtschap, Lent en Oosterhout), maar liggen ver uit elkaar. Door de watersingel met het Groene Lint als fietsroute onder de GAS en de 1e onderwijsvoorzieningen in 2018 te realiseren, ontstaat een zogenaamde 'lifeline' tussen beide plandelen. Deze lifeline kan worden versterkt met tijdelijke programmering (zie hoofdstuk 8).

Uit bovengenoemde uitgangspunten komt de hiernaast verbeelde (indicatieve) fasering.







# Vervolgproces

7

55

In de voorgaande hoofdstukken is het raamwerk gepresenteerd en is de marktbenadering en fasering beschreven. In dit hoofdstuk gaan we in op het vervolgproces. Daarin wordt ingegaan op

- Bestemmingsplan en plan-uitwerkingen
- Tijdelijk gebruik in Hof van Holland

## Bestemmingsplan en planuitwerkingen

De essentiële kaart is een voorloper van (de verbeelding van) het bestemmingsplan. Het raamwerk zoals in dit document beschreven, zal vertaald moeten worden in een bestemmingsplan zodat er een planologische basis ontstaat. Na vaststelling van dit document zal een start gemaakt worden met het opstellen van het bestemmingsplan. Belangrijke vraag daarbij is de

begrenzing. In ieder geval zal een bestemmingsplan gemaakt moeten worden voor de gebieden in de eerste fase, namelijk het hart en het noordelijk deel van Woenderskamp. Het bestemmingsplan zal gelijk oplopen met de planuitwerkingen van de verschillende deelgebieden. De deelvlekken zullen vervolgens in overleg met marktpartijen verder uitgewerkt worden.

Ook zullen de onderdelen zoals de dijkzone (Waterschap Rivierenland), het Fort (Staatsbosbeheer), Historische Tuin Warmoes (stichting) verder worden uitgewerkt.

De planning is om het bestemmingsplan eind 2016 in procedure te brengen. In 2017 zou dan gestart kunnen worden met het bouw- en woonrijpmaken van de eerste vlekken (mits er een in werking getreden bestemmingsplan voorhanden is). De eerste woningen

zouden dan eind 2017 of 2018 gerealiseerd kunnen worden.

## Tijdelijk ruimtegebruik in de Waalsprong en Hof van Holland

Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf zullen vanaf 2017 in circa tien jaar gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht. In afwachting van definitieve plannen en invulling van deze gebieden is het gewenst een tijdelijke invulling te geven. In het kader van Tijdelijk Anders Gebruiken (TAG) is in november 2015 een collegebesluit aangenomen waarmee tijdelijke initiatieven in deze gebieden mogelijk worden gemaakt. Hiermee kan op korte termijn concrete invulling gegeven worden aan vormen van tijdelijkheid en placemaking.



referenties / sfeerimpressies

De afgelopen maanden is een Plan van Aanpak opgesteld, waarin een proces wordt voorgesteld om het tijdelijk gebruik van gronden in de zuidrand van de Waalsprong te faciliteren. Ideeën daarbij zijn o.a. het aanleggen van een kunstroute van 'LandArt' objecten en een ideeëncompetitie voor vormen van tijdelijk ruimtegebruik.

Voor Hof van Holland is tijdelijkheid een manier om de functie en het imago van het gebied nu al vorm te geven. Het dient een aantal doelen:

1. Gebiedsmarketing: potentiële gebruikers (o.a. bewoners) verleiden door potentie en 'belofte' van de plek al te laten ervaren
2. Beleving: aanwezige gebruikers (o.a. bewoners) een zo prettig mogelijke leefomgeving bieden gedurende de ontwikkeltermijn
3. Experimenteren met vernieuwende woonconcepten zoals Stadsnomaden, tinyhouses, tijdelijk woningen etc.

Zowel de essenties als de fasering bepalen in grote lijnen de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik. Voor Hof van Holland onderscheiden we vijf randvoorwaarden als kader voor tijdelijkheid:

1. Kwaliteit: beperkt aantal plekken goed 'activeren' in plaats van zo veel mogelijk 'een beetje'
2. Borging: kernwaarden zo veel mogelijk op de uiteindelijke plek zichtbaar maken
3. Timing: bouwactiviteiten zo min mogelijk in de weg zitten
4. Aansluiten: zoveel mogelijk gebruik maken van reeds aanwezige kwaliteiten
5. Verbinden: routes die op korte termijn al gebruikt/ gerealiseerd worden 'leefbaar' maken

We denken dat het zinvol is om een aantal belangrijke dragers z.s.m. 'op te laden' en fysiek te verbinden met behulp van tijdelijke programmering. Het gaat om de volgende 4 plekken die bestemmingen op zichzelf kunnen worden en onderling goed verbonden zijn:

1. Kersenboomgaard als tijdelijk 'Hart'
2. Fort als ontmoetingsplek
3. Uitkijktoren langs de dijk
4. Perenboomgaard

Ook is het belangrijk dat Woenderskamp en Hart van de Waalsprong zichtbaar wordt dat er een verbinding zal ontstaan tussen beide gebieden. Tot slot kan de Gas als etalage ingezet worden, hier liggen kansen om passanten te verrassen en informeren.







# Financiële beschouwing

## 8

Tijdens het proces om te komen tot het ambitie-document is met (potentiele) marktpartijen gesproken over de kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van Hof van Holland. Ook is gesproken over de realiteit van het te realiseren programma. Tevens is in de diverse (ruimtelijke) verkenningen en onderzoeken gekeken naar het programma en de risico's.

De uitkomsten van deze verkenningen en onderzoeken, en de keuzes en richting in het ambitiedocument noodzakelijk om de grex en het bijbehorende risico-profiel aan te passen ten opzichte van het VGP 2016. Het betreft dan de plandelen Hof van Holland, Broodkorf, Woenderskamp en Hoge Bongerd (de onderdoorgang onder het spoor was financieel in dit plandeel opgenomen) van de Grex, het deel GEM Waalsprong.

In de VGP grex waalsprong 2016, werd uitgegaan van de realisatie van ca. 3.800 woningen, 22.000 M2 winkels, 9.000 M2 werklocaties en 23.000 M2

maatschappelijke voorzieningen in Hof van Holland, Broodkorf, Woenderskamp. De grex die wordt voorgelegd voor besluitvorming voorziet in ca. 2.900 woningen, 12.000 M2 winkelcentrum, 5.000 M2 werklocaties en 23.000 M2 maatschappelijk voorzieningen.

### **Grexresultaat**

Aanpassingen van het plan conform het voorliggende ambitiedocument resulteren in een nieuw exploitatieresultaat voor grondexploitatie. Het exploitatieresultaat (grex Waalsprong totaal) verslechtert t.o.v. de grondexploitatie VGP 2016 ca. € 14,9 miljoen op contante waarde naar €- 31,2 miljoen. Het grootste verschil aan de opbrengstenkant ontstaat door de forse afnamen van het te realiseren programma: in totaal worden er ca. 900 woningen, 10.000 m2 aan commerciële voorzieningen/winkels en 4.000 m2 aan werklocaties, minder gerealiseerd. Aan de kostenkant zijn de grootste verschillen het vervallen

van de bijdrage aan de onrendabele top parkeren omdat we in het plandeel Hof van Holland niet meer uitgaan van grootschalige ondergrondse/gebouwde parkeervoorzieningen (ruim € 15 miljoen) en gaan de kosten voor bouw- woonrijpmaken fors omlaag als gevolg van een extensiever woonprogramma. Naast bovengenoemde zaken zijn er meer facetten die verandering van het resultaat van de grex hebben bepaald. Zie hiervoor de nadere toelichting grex Waalsprong.

### **Risico's**

Als gevolg van de wijziging van de uitgangspunten van de grex voor Hof van Holland, Broodkorf, Woenderskamp (en Hoge Bongerd van vanwege het vervallen onderdoorgang onder het spoor) verandert ook het risicoprofiel. Op basis van een nieuwe analyse komt het risicoprofiel (zonder demping) voor de Waalsprong (voormalig) GEM Waalsprong deel uit op € 45,2 miljoen (was in het VGP 2016 € 59,8 miljoen).

