

Geacht College van B&W,

In deze Zienswijze leveren we een bijdrage om te komen tot betere plannen en willen we benadrukken dat er meer, veel meer voor nodig is om te komen tot een voor de Biezen (Waterkwartier) prettige en veilige woon- en leefomgeving tijdens en na uitvoering van de Stationsdistrictprojecten.

(Te) ambitieus, met te weinig garantie op resultaat

De algemene risico's staan in de kanttekening inleiding 7.1 van de Monitoring en Evaluatie: Initiatiefnemers van de "particuliere" projecten zijn zelf verantwoordelijk voor haalbare plannen, benodigde onderzoeken, participatie met de omgeving de uiteindelijke realisatie. De gemeentelijke rol is beperkt: randvoorwaarden, afspraken, procedures en openbare ruimte en infrastructuur.

Dat betekent dat vanuit een (zeer) ambitieus totaalplaatje, waarin het bruisend, groener, leefbaarder, etc. wordt, de financiering (en dus échte realisatie) van alles buiten die pure woningbouw veel te vaag blijft en te afhankelijk van afspraken met projectontwikkelaars en aannemers. En dat de betrokken omgeving in klankbordgroepen (oftewel we horen het, maar hoeven er niks mee te doen) van al die projecten dan moet proberen hier iets voor elkaar te krijgen (bewoners tegenover professionals). Ervaringen met eerdere projecten op juist alles rondom de pure bouw levert dan vaak teleurstellende resultaten op.

In de inleiding 1.2 van Algemeen wordt dit wensdenken tot een groen, levendig en aantrekkelijk gebied geformuleerd en tegelijkertijd dat er scherpe keuzes moeten worden gemaakt (financiën) om dit hoge ambitieniveau te kunnen realiseren. Eigenlijk is er gewoon letterlijk te weinig ruimte (grondgebied) voor al die mooie ambities, nog los van de financiën. "Een heldere koers en duidelijke afspraken met onze partners". En dat is precies wat nu deels nog niet kan worden bepaald en deels veel te vaag blijft. Mooie woorden, onvoldoende onderbouwd met de financiën (en de ruimte) die hiervoor nodig zijn.

Onvoldoende monitoring op realisatie kwaliteit

Voor de complexiteit en omvang van de Stationsdistrictprojecten is de tweejaarlijkse monitoring op voortgang en realisatie minimaal: De indicatoren vormen een simpel telraam, hoeveel van wat, of zelfs alleen maar een beschrijving. Oftewel veel inputmonitoring, maar geen output- laat staan kwaliteitsmonitoring of -borging.

Er staat niks over hoe er dan (ook financieel) wordt bijgestuurd. Waardoor de "softe" kant, vergroening, BOSS, sociale samenhang, maatschappelijke en culturele voorzieningen, etc. vaak nog tijdens de realisatiefase het onderspit kan delven.

Waterkwartier in de verdrukking

Waarbij de druk op de wijk zelf volstrekt onvoldoende in beeld is, laat staan hierop wordt geanticipeerd om de gevolgen hiervan op te kunnen vangen. Terwijl voor het Stationsgebied (Waalfront, Stationsdistrict en Binnenstad) €32 miljoen en voor de stadsrandhub Nijmegen-West bijna € 10 miljoen is gereserveerd. Het is belangrijk zo vroeg en concreet mogelijk aan te geven hoeveel, waar en hoe hiervan in het Waterkwartier wordt ingezet, naast de pure woningbouwprojecten. En huidige en toekomstige bewoners vanuit hun "bouw-" en "woonervaring" kunnen bijdragen om de plannen beter te maken.

Voor het Waterkwartier, dat al zeer verstandig is, duizenden woningen en nog meer bewoners erbij (voor ons is het niet alleen het Stationsdistrict-Westerkwartier, maar ook

Havenkade, Waalfront, Waalkwartier (IrisWoont), Boterfabriek, Park Fort Krayenhoff) op een zeer beperkte ruimte vraagt om meer inzet van middelen voor de omgeving. De voorzieningen zijn te beperkt voor wat er al is en wat er nog komt. En de ruimte (grondgebied) voor extra's ontbreekt.

Het denken in stukjes, Stationsdistrict, stukje Westerkwartier, daarna versnippering per deelproject, overvleugelt het totaalplaatje en daarmee de gevolgen voor de hele wijk.

Bij projecten van deze omvang moet je de omliggende wijken écht meenemen (maatregelen, voorzieningen) als het gaat om leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid, openbare ruimte, groen/ klimaatadaptatie (en aantrekkelijke looproutes). Dat kan en mag niet beperkt blijven tot het plangebied. Ook als het gaat om spreiding van de invulling van “alle” plinten. Als dit via de ontwikkelaar voor elk separaat gebouw wordt ingevuld, hebben we dadelijk heel veel van hetzelfde, of deels leegstand (denk ook aan de BOG onder de Nieuwe Voorstad).

Overlast, vervuiling zal bij het station en de Westentree zelf wel worden aangepakt (handhaving), maar verplaatst zich dan meteen iets verder de wijk in, en wat is, wordt daarvoor geregeld?

Veel huidige bewoners realiseren zich (nu) nog niet wat er al is en komt en we gunnen iedereen een dak boven zijn hoofd, groen en prettig verblijven.

Maar dit vraagt om meer integraal denken en samenwerken en meer investeren in het geheel, oud en nieuw, de stenen en alles wat daaraan grenst, binnen en buiten het Stationsdistrict. Hiervoor zien we onvoldoende samenhang, randvoorwaarden, garanties en middelen terug in dit ontwerp Omgevingsprogramma.

Gebiedsvisie Stationsdistrict Nijmegen

De bouw van grote dichtheden in hoogbouw binnen de beperkt beschikbare ruimte staat haaks op haalbaarheid van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit in de nog overgebleven beperkte (openbare) ruimte. We hebben grote twijfels bij de haalbaarheid en het resultaat van die “rigoureuze” vergroening en de weerbaarheid voor de gevolgen van de klimaatverandering.

Daarnaast bestaat ook weinig vertrouwen in het waarmaken van verwachtingen en nakomen van eerder gemaakte afspraken, als het gaat om vergroening t.o.v. bebouwing. Zo werd het project Boterfabriek vergroot van maximaal 25 woningen naar 114 woningen en in het Park Fort Krayenhoff kwamen toch nog 3 appartementenblokken letterlijk in het park, dus minder groen en meer druk op de openbare ruimte en bestaand groen.

De schaduwplekken worden de komende 15 jaar niet gerealiseerd door bomen die groot genoeg zijn hiervoor. Compensatie voor verwijderde bomen dekt de lading absoluut niet (niet in aantal en zeker niet in boomkroondiameters). Schaduw komt van de hoogbouw en is stenig en leidt tot meer hittestress. Nergens zijn – écht groene gevels aan de orde en écht circulair en duurzaam bouwen (houtskeletbouw) ook nauwelijks (Duet en NimWest kennen wat CO2-compensatie).

Programma economische functies

Zowel voor de kantoorfuncties als horeca zou het goed zijn deze zowel in het Westerkwartier zelf, maar ook in andere nieuwbouw in de Biezen goed te spreiden en voor voldoende variatie te zorgen. Voorkom hetzelfde binnen een beperkte oppervlakte, achter Hotel Nimma en de Variabele zijn ook (al, nog) allerlei units te huur.

Hotels: alhoewel de marktruimte beperkt is, komen er wel 154 shortstay appartementen in NimWest, ook soort hotelfunctie, niet duidelijk is, of dit bedoeld is als een nieuw concept, of op termijn wordt omgezet naar hotel (transformatie).

Retail: Het voorzichtig omgaan hiermee zien we bij NimWest niet terug, daar worden winkels al met name genoemd.

Leisure: Vanuit preventiedenken vanuit gezondheid (meer bewegen en breedtesport) zijn we voorstander van meer sportfaciliteiten. Vanwege het ruimtegebruik buiten zou te realiseren binnensportruimten voor diverse sportclubjes (te huur via Verhuursport) zeer welkom zijn. Onderzoek hiernaar en naar andere gezondheidsdienstverleners ondersteunen we van harte.

Woon-werkpanden: de atelierwoningen in NimWest worden niet genoemd, wel locatie Woo aan de Van Schaeckmathonsingel.

Programma maatschappelijke voorzieningen

Het ruimte bieden aan maatschappelijke en culturele voorzieningen wordt als voorwaardelijk gesteld voor een aantrekkelijk woon- en werkgebied. De vraag is wel hoe dit in een concurrentie met puur commerciële (financieel daadkrachtiger) bedrijven kansrijk wordt gemaakt. Subsiëring vanuit de gemeente zal dan in een vroeg stadium plaats moeten vinden om een ruimteclaim bij derden te kunnen leggen. Versnel (vervroeg) het haalbaarheidsonderzoek hiernaar en formuleer snelle claimmogelijkheden voor externe ruimten, om de boot voor minder financieel draagkrachtigen niet te missen.

Vanuit de druk op de voorzieningen is een vroege prioritering en verdeling van mogelijkheden (wie, wat, waar, wanneer) gewenst. Dat geldt zowel voor te realiseren binnenruimten, als buiten.

In de huidige gebouwwontwerpen komt nergens meer groene gevels terug, toch staat het hier nog in.

De verwachtingen van wat de Groene Corridor allemaal moet gaan bieden zijn te optimistisch ingeschat. Nog nergens zien we extra financiële middelen die hiervoor moeten worden ingezet. Waarbij de Westentree nog steeds erg versteend is ingericht.

Uitvoerbaarheid

Door te erkennen dat de financiële haalbaarheid van juist het flankerende (maatschappelijke en vergroenings-)programma, zeg maar alles dat niet in pure m2 zit, het meest onzeker is, komen hier de haalbaarheidsrisico's van alle mooie ambities naar voren.

De logica om de definitieve keuzes op het niveau van de projecten plaats te laten vinden, omdat dan pas de dilemma's en de bestuurlijke afweging plaatsvindt, kunnen we wel volgen, maar vergroot juist het risico, dat de gemeente het niet voor elkaar krijgt. Hoe meer projecten en hoe meer in de stenen (pure bouw van de woningen, te realiseren woningen en ruimten, de m2) gaat zitten, hoe lastiger de onderhandelingspositie van de gemeente om dan juist hiervoor op tijd voldoende middelen te genereren én snel en flexibel te kunnen schakelen (bestuurlijke afweging) met commerciële partijen (want hun belang ligt daar niet). Wij pleiten ervoor juist in een zo vroeg mogelijk stadium, de benodigde kosten (voor realisering en vervolgcosten zoals onderhoud, contractopties e.d.) in beeld te brengen en vast te leggen. Bij voorkeur als concreet percentage van de totale bouwkosten en wie wat moet financieren. Dan kan de bestuurlijke afweging ook eerder en sneller.

Anders is het gevaar groot dat de commerciële partijen inzetten op de stenen en daarna de gemeente voor de kosten opdraait of dat de mooie ambities alleen op papier niet worden gerealiseerd.

Proces Gebiedsontwikkeling

In het huidige ontwerp omgevingsprogramma is niet duidelijk in hoeverre welke ambities (behalve bouwen) in het Programma van Eisen terugkomt. Aangezien in dit ontwerp omgevingsprogramma ook het kostenverhaal (anterieur) of anders op projectniveau nog niet in beeld is, is het moeilijk voor bewoners inzicht te krijgen in hoe dit werkt.

Placemaking

Het is prima om braakliggende ruimte te benutten. Waar we minder blij mee zijn, is dat er nogal wat placemakers zijn, die van buiten de wijk en van buiten Nijmegen komen, die even rondlopen en dan iets “kunstzinnigs” gaan doen, zonder dat duidelijk is wat dit kost en wat de (tijdelijke) meerwaarde voor de buurt is.

Graag zoveel mogelijk aansluiten bij initiatieven die de directe omgeving aangeeft en wenst (draagvlak). Zeker bij de Groene Corridor zou de inzet van middelen die al bijdraagt aan die uiteindelijke groene omgeving, zoals het belang daarvan (gezondheid, welzijn, vrijetijdsbesteding) welkom zijn. Waarbij de bewoners écht kunnen meedenken, samen met andere stakeholders. Want zoveel mensen, zoveel verschillen en wensen.

Gebiedsbrede uitwerkingen beleid

Intensiveringsstudie

Zoals al eerder aangegeven is de druk op de ruimte in de Biezen (Waterkwartier) op veel fronten al (te) hoog. Wij zijn dus geen voorstander van extra woningbouw naast de al bestaande plannen in het Westerkwartier. Oftewel niet nog meer in het Waterkwartier, kies dan, waar nog mogelijk voor vergroening, volg het goede voorbeeld van Arnhem in de Geitenkamp (meer groen i.p.v. woningbouw).

Beeldkwaliteitsplan (BKP) Stationsdistrict

Participatie: We zijn benieuwd naar het beeldkwaliteitsplan Stationsdistrict en worden hier graag nader over geïnformeerd. Volgens het ontwerp Omgevingsprogramma ligt er sinds Q3 2025 een concept BKP Stationsdistrict. Die vinden we niet op de website van de gemeente, alleen het BKP UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen van januari 2022.

Visie op de ondergrond: We zijn vooral benieuwd naar de duidelijkheid over knelpunten/ beperkingen in de beschikbare ruimte en het afwegingskader hoe om te gaan met (behoud en/ of aanplant van bomen boven kabels en leidingen. Het zou fijn zijn juist eerder dan bij de individuele projecten hier al bij te worden aangehaakt aangezien de oplevering van het plan van aanpak in Q1 2026 is.

Lopende projecten (Westerkwartier)

PHS en Westentree

De Westentree kan volgens ons veel groener, dan het nu genoemde aantrekkelijke groene voorplein, dat grotendeels is verhard. Het geheel oogt massief stenig (van wat er te zien is op de Artist Impression).

NimWest

We gaan ervan uit dat met de hier genoemde gesloten anterieure overeenkomst, de anterieure overeenkomst UWV-locatie met Nationaal Grondbezit Imola BV van 12 juni 2023 wordt bedoeld.

Het aantal hotelkamers is gelijk aan het aantal Short-Stay appartementen. Ons is niet duidelijk in hoeverre deze appartementen toch als “hotelkamers” moeten worden gezien. Bij alle hoogbouw die niet qua bebouwing rondom wordt afgerond, oftewel rechte hoeken heeft, ontstaat extra wind die het verblijf of erlangs lopen voor de voorbijganger onaangenaam maakt, denk maar aan de extra scherpe hoeken van het Havenkadegebouw (boven Droom), daar waai je weg. Graag voorkomen dat je bij het om de hoek gaan van de Koninginnelaan naar de Tunnelweg of Anjelierenweg, of bij de overgang van NimWest naar de Westentree (en andersom) niet wegwaait.

De bedoeling was dat de toekomstige bewoners op deze A-locatie geen auto zouden bezitten, maar met het OV reizen. Wij gaven toen aan dat dat wishfull thinking is, treinreizen wordt steeds duurder, veel jongeren en starters hebben een auto. Maar er zijn wel 120 parkeerplaatsen, die voor extra autoverkeer op de Anjelierenweg zorgen, wat de toegangsroute naar de parkeerkelder is.

Als de ruimte rondom op de eerste plaats op de voetganger is gericht, haal dan die twee auto's in de Artist Impression weg.

Locatie Vissers en P+R

Vissers: die zit er nog. Het is onduidelijk waarop de veronderstelling dat de ontwikkeling van deze locatie in 2026 kan starten is gebaseerd.

We hechten veel waarde aan de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de voormalige hondenuitlaatplaats is een grijze wadi met veel struiken, dus wel groen, maar de drie iele papierberken zijn absoluut geen compensatie voor wat daar aan bomen stond. Dat geldt ook voor de rest van de Tunnelweg, waar de vraag is hoe groot/ hoog de bomen (het zijn er sowieso minde dan dat er stonden) worden die opnieuw worden aangeplant. Rigoureuze vergroening vraagt meer dan dit. Investeer hier echt in, als je het hebt over klimaatadaptatie en toekomstbestendigheid.

P+R terrein: het grootste verharde deel van de Groene Corridor kan pas na 2028 verder. Zorg dat de forse kosten die met verwijdering van asfalt zijn gemoeid (denk aan Maasplein en Teerplein) al vroeg worden ingecalculeerd.

Duet: In het kader van de Omgevingsvisie Nijmegen betekent het bredere Centrum voor de Biezen (Waterkwartier) dat ondanks de wensen van de gemeente Nijmegen voor minder autoverkeer, meer autodelen, dit voor de binnenstad geldt. Tot aan de Hezelpoort komt autorijden en parkeren in de wijk Waterkwartier terecht. Meer verkeer en slechtere luchtkwaliteit. En onder Duet komt een parkeergarage voor de stad, van 543 parkeerplaatsen, veel meer dan er ooit op het parkeerterrein van de Oude Stad konden staan. En waar er nu al een hele tijd nog maar zo'n 110 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, dus waarom nog zoveel parkeerplaatsen realiseren, dat heeft allen maar een aanzuigende werking voor autoverkeer.

Oplossing voor het tijdelijk tijdens de bouw van Duet niet meer te gebruiken parkeerterrein van de Oude Stad, is de parkeergarage onder de Schaeck van Mathonsingel, die staat overdag grotendeels leeg. Niet parkeren in de omliggende straten. Investeer liever aan echte transferia aan de randen van de stad.

Hoe zit het met de wind rondom Duet (zie boven NimWest).

Infrastructuur en openbare ruimte Westerkwartier

Groene Corridor

Door de bouwwerkzaamheden aan de PHS door ProRail, aan de Vijfknoop, en aan de UWV-locatie is veel – weliswaar niet bereikbaar, maar wel aanwezig – groen en vooral

monumentale bomen verdwenen. De werkzaamheden hebben er ook toe geleid dat veel biodiversiteit verloren is gegaan.

Zorg ervoor dat de Groene Corridor door een gedegen uitwerking ook echt gerealiseerd kan worden, van ontwerp, uitvoering, beheer, tot en met financiën. Bewaak de samenhang tussen de verschillende delen, breng het overkoepelende participatieplan bij het Omgevingsberaad en de Wijkraad Waterkwartier in. Net zoals het bijbehorende Communicatieplan. Werk veel meer met visualisering, laat zien via ontwerptekeningen wat precies de bedoeling is. Zorg ervoor dat deze vergroening van het talud en de looproutes ook kwalitatief voldoet en toekomstbestendig is.

De planning is niet duidelijk aangegeven, er staat nu de uitvoering is voorzien in 2028. Dat lijkt onhaalbaar, aangezien het P&R-terrein tot dn nog in ProRailbezit is.

Fietsstraat Koninginnelaan: Dat de herinrichting van de Koninginnelaan in 2025 plaatsvindt, dat gaat niet meer lukken, en is ook in tegenspraak met de zin bovenaan dat daar de komende jaren aan wordt gewerkt. Geef in de overgangsfase meer ruimte aan de fietser en voetganger (naast de borden) door een rijstrook voor de auto hiervoor in te zetten. Nu kunnen de auto's vanuit de Koninginnelaan richting de Vijfknoop bij het verkeerslicht nog naast elkaar staan, een baan voor linksaf en een voor rechtsaf ten koste van voetgangers en fietsers die samen op een hele smalle rijstrook in twee richtingen samen worden geperst en dan nog over moeten steken.

Het Nieuwe project Tunnelweg valt deels in het Westerkwartier, geef concreter aan hoe hier meer ruimte voor groen en voetgangers moet komen.

Veiligheid

Brand: In de parkeergarages van NimWest en Duet: de gemeente Nijmegen wil meer elektrische voertuigen, dat is over het algemeen beter voor de luchtkwaliteit (vooral bij lichtere voertuigen). Maar wat betekent dat voor het ondergronds parkeren in het Westerkwartier, want een accubrand van een elektrische auto is moeilijk te blussen. Hoe zorg je ervoor dat niet teveel elektrische auto's en zo min mogelijk naast, bij elkaar worden geparkeerd om overslaande brand te voorkomen.

Wateroverlast: In hoeverre kunnen door de bouw van de ondergrondse parkeergarages en de ondergrondse waterstromen in het Waterkwartier opnieuw wijzigen (Spoelzandwaaier) en voor extra wateroverlast in de kelders van het Waterkwartier zorgen? Juist waar je betonnen wanden plaats, zoekt het water een andere weg. Graag nader onderzoek in het kader van voorkomen is beter dan... Dat kan vervolgens ook gevolgen hebben voor de verplaatsing via water van de bodemverontreiniging op veel plekken in het Waterkwartier als deze verplaatst door wijziging van de stroomrichting.

Milieu-effecten en m.e.r.-plicht

Luchtkwaliteit: De verwachting dat de stikstofdepositie per saldo niet zal toenemen of wellicht zelfs zal dalen behoeft de nodige onderbouwing. Tijdens de realisatie van de Vijfknoopaanpassing waren de stikstofmetingen op meetpunt Marialaan maandenlang te hoog.

Daarnaast is er ook geen meetpunt voor fijnstof in de buurt van de Tunnelweg.

Plaats een fijnstofmeter ter hoogte van Marialaan nummer 20 om tijdens de bouwperiode beter de luchtkwaliteit te monitoren.

Algemeen

Maak een overzichtelijk schema met tijdlijn van het totaal en alle deelprojecten in het Westerkwartier en deel dat met het Omgevingsberaad en de Wijkraad Waterkwartier. Zet daar ook alle betrokken klankbordgroepen van de verschillende bouwprojecten en andere projecten (zoals Groene Corridor en fietsstraat Koninginnelaan in, zodat van de omgeving de samenhang van totaal naar (deel)project en omgekeerd in de gaten kan houden.