



Nijmegen



Ambitiedocument Winkelcentrum Dukenburg

September 2020

Colofon

Ambitiedocument Winkelcentrum Dukenburg

September 2020

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

www.nijmegen.nl

Samenvatting

Nijmegen heeft hoge ambities en wil de komende jaren groeien in inwoners, banen en bezoekers. Onderdeel van deze ambitie is het omarmen van de Kanaalzone: het Maas-Waalkanaal. Winkelcentrum Dukenburg ligt in deze Kanaalzone. Met een ruim aanbod aan niet-dagelijkse artikelen heeft het winkelcentrum een belangrijke functie voor Dukenburg en Lindenholt. De laatste tijd gaat het echter niet goed met het winkelcentrum. Zo loopt de leegstand flink op. Om het winkelcentrum toekomstbestendig te maken is een transformatie van het winkelcentrum nodig.

Doel ambitiedocument

Om te kunnen werken aan een transformatie van het winkelcentrum moet een integraal toekomstperspectief worden geschetst. De gemeente Nijmegen heeft daarom dit ambitiedocument voor het Winkelcentrum Dukenburg opgesteld. Het ambitiedocument dient als kader voor de verdere transformatie van het gebied.

De vier pijlers van het ambitiedocument

Winkelcentrum Dukenburg is een kansrijke locatie voor een mooie en succesvolle transformatie. Met de ontwikkeling van het winkelcentrum kunnen we bijdrage aan de vier opgaven uit de Omgevingsvisie: economisch veerkrachtige stad, sociale en gezonde stad, aantrekkelijke stad en duurzame stad.

Het ambitiedocument rust op vier pijlers:

1. Het creëren van een multifunctioneel en toekomstbestendig winkel- en verblijfsgebied dat gericht is op ontmoeten en een aangenaam leefklimaat;
2. Het creëren van een hoog stedelijk woonmilieu, waar ruimte is voor verschillende doelgroepen;
3. Inzetten op een groen en duurzaam gebied;
4. Het verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Vervolg

Op basis van het ambitiedocument kan een masterplan voor het winkelcentrum gemaakt worden. In het ambitiedocument zijn naast de ambities verschillende concrete onderzoeksvragen benoemd. Deze onderzoeksvragen moeten bij de totstandkoming van het masterplan verder onderzocht worden. De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVE) heeft voor de ontwikkeling marktpartijen geselecteerd. In samenwerking met de gemeente wordt een masterplan ontwikkeld. Het masterplan vormt de basis voor een bestemmingsplanwijziging.



Inhoud

Samenvatting	3
Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding	
1.2. Procesverloop	
1.3. Doelstelling ambitiedocument	
1.4. Scope ambitiedocument	
1.5. Leeswijzer	
2. Winkelcentrum Dukenburg	13
2.1. Korte historie	
2.2. Huidige situatie winkelcentrum	
3. Veranderend winkellandschap	17
3.1. Trends op het gebied van winkelen	
3.2. Opgave stadsdeelcentra	
4. Stedelijk beleid	19
4.1. Omgevingsvisie en woonopgave	
4.2. Opgave in Dukenburg	
5. Pijlers ambitiedocument	25
5.1. Kaart ambitiedocument	
5.2. Stedenbouwkundige analyse	
5.3. Het creëren van een multifunctioneel en toekomstbestendig winkel- en verblijfsgebied dat gericht is op ontmoeten en een aangenaam leefklimaat	
5.4. Het creëren van een hoog stedelijk woonmilieu, waar ruimte is voor verschillende doelgroepen	
5.5. Inzetten op een groen en duurzaam gebied	
5.6. Het verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid	
6. Conclusie en vervolg	41
6.1. Conclusie	
6.2. Vervolg	
7. Bijlage: Wijkmonitor Zwanenveld	43
8. Bijlage: Milieu, geluid en bodem	44
9. Bijlage: Prijscategorieën Nijmegen, prijspeil 2020	46



1

Inleiding

Nijmegen is een stad in ontwikkeling in het centrum van de regio Arnhem-Nijmegen. Deze regio is het grootste stedelijk netwerk en het economische zwaartepunt van Oost-Nederland. Nijmegen is een stad die blijft groeien, in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Het streven is om deze groei binnen de huidige contouren van de stad te laten plaatsvinden. In de Nijmeegse Omgevingsvisie 2020-2040 zijn focusgebieden benoemd voor deze groei. Een van de aandachtspunten binnen de focusgebieden is het winkelcentrum Dukenburg.

1.1. Aanleiding

Dukenburg heeft een uit de jaren 70 planmatig ontwikkelde structuur met geclusterde winkelcentra. Centraal in deze structuur ligt het overdekte stadsdeelcentrum van Dukenburg (Winkelcentrum Dukenburg). Met een ruim aanbod aan niet-dagelijkse artikelen heeft het winkelcentrum een belangrijke functie voor Dukenburg en Lindenholt. Echter, sinds de economische crisis van 2008-2014 en de opkomst van internetwinkelen kent het een toename van de winkelleegstand. Bovendien is ondanks de economische voorspoed van de afgelopen jaren, tot aan de coronacrisis, het niet goed gegaan met het winkelcentrum.

Het winkelcentrum Dukenburg ligt in de wijk Zwanenveld onderdeel van het stadsdeel Dukenburg. Het winkelcentrum grenst aan grootschalige infrastructuur. Zo ligt het direct in de buurt van het NS-station Dukenburg, busstation van Breng en aan de Van Schuylenburgweg.



 Ligging Winkelcentrum

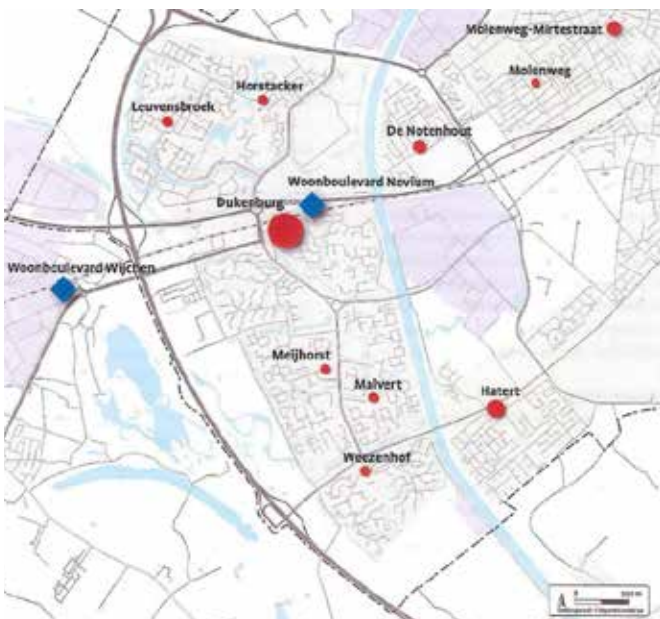


*Kaart 1: Ligging winkelcentrum Dukenburg in Nijmegen
Foto 1: Luchtfoto winkelcentrum Dukenburg (2020)*

Toekomstverkenning en analyse winkelcentrum

In 2016 heeft het bureau DTNP in opdracht van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVVE) in het Winkelcentrum Dukenburg een toekomstverkenning gemaakt van het winkelcentrum. Uit deze toekomstverkenning en onderzoek over het functioneren van het winkelcentrum als geheel voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse boodschappen, blijkt de noodzaak van een gezamenlijke aanpak van de eigenaren om een transformatie van het winkelcentrum mogelijk te maken. In dit onderzoek is het hele verzorgingsgebied van het winkelcentrum betrokken: heel Dukenburg en Lindenholt.

In 2018 is onderzoek¹ gedaan naar de toekomst van de winkelstructuur in Dukenburg. Dit onderzoek gaat over het functioneren van de winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen en is vooral gericht op de buurtwinkelcentra Meijhorst, Malvert en Weezenhof. In het onderzoek zijn ook opmerkingen over winkelcentrum Dukenburg opgenomen. Dit onderzoek is ter kennisgeving aangeboden aan de raad van Nijmegen. In het bijbehorende raadsvoorstel wordt de problematiek van structurele leegstand in het winkelcentrum Dukenburg onderkend



en wordt aangegeven mee te willen denken over een structurele oplossing. Onderdeel hiervan is het aanstellen van een transformatiemanager² door de CVVE en de gemeente. In het onderzoek wordt opgemerkt dat het winkelcentrum kampt met een aanzienlijk aantal leegstaande winkelunits en dat dit voornamelijk in het westelijke deel (van het oude centrum) een negatieve impact op het winkelklimaat heeft. Dit deel van het centrum kent bovendien een gedateerde uitstraling en een matige ruimtelijke indeling (geen goede voetgangersrouting). In de rest van het centrum is de leegstand meer verspreid aanwezig en hier is wel een helder winkelcircuit aanwezig. Desondanks kan ook dit gedeelte van het winkelcentrum versterkt worden.

Volgens een volgende analyse van BRO (uit 2019) in opdracht van gemeente Nijmegen en CVVE worden bovenstaande problemen nogmaals bevestigd. Hierin wordt ook opgemerkt dat het winkelcentrum nog steeds een groot verzorgingsgebied bedient. Zo is het winkelcentrum Dukenburg voor inwoners van Dukenburg en Lindenholt nog steeds belangrijker voor niet-dagelijkse boodschappen dan het stadscentrum van Nijmegen. Bij de CVVE bestaat daarom de wil om te werken aan een verbetering van het winkelcentrum. Een belemmerende factor hierbij is het versnipperde eigendom van het winkelcentrum. Daarom is besloten om in te zetten op een gezamenlijke oplossing met transformatiemanagement.

Transformatie biedt kansen

Samen met de CVVE heeft het Nijmeegse college van B&W geconstateerd dat een transformatie van het winkelcentrum

¹ Nijmegen, visie boodschappen-centra stadsdeel Dukenburg (6 februari 2018)

² Stadskracht verzorgt het transformatiemanagement en BRO het onderzoek naar het winkelcentrum



kansen biedt. Het is een kansrijke plek om toekomstbestendig te maken en om bij te dragen aan de opgaven van Nijmegen. Het transformeren van het winkelcentrum ligt dan ook voor de hand. Zo kan een multifunctioneel en toekomstbestendig winkel- en verblijfsgebied, dat gericht is op ontmoeten en een aangenaam leefklimaat gecreëerd worden. Een transformatie van het winkelcentrum biedt ook kansen om te voorzien in de woonambities.

De transformatie van het winkelcentrum is echter een complexe opgave. Het is daarom van belang om uit te gaan van een integrale ontwikkeling. Gedeeltelijke oplossingen werken niet om het winkelcentrum toekomstbestendig te maken. Daarnaast maakt het versnipperde eigendom en de flinke investering die nodig is de transformatie lastig. Het is daarom belangrijk om de totale ontwikkeling samen op te pakken: eigenaren, winkeliers, gemeente en andere partijen.

1.2. Procesverloop

In 2019 is de gemeente samen met de CVVE en de transformatiemanagers aan de slag gegaan met het vormgeven van

de transformatieopgave. Hierin is besloten dat gewerkt moet worden aan masterplan voor het winkelcentrum. Dit masterplan is een gezamenlijke opgave. Het vinden van een ontwikkelende marktpartij is de verantwoordelijkheid van de CVVE. De gemeente geeft met het ambitiedocument de kaders voor de integrale ontwikkeling van het winkelcentrum. In aanloop van het ambitiedocument heeft de gemeente een verkenning gemaakt van de verschillende uitgangspunten. Deze verkenning is voorgelegd aan verschillende partijen. Daarbij gaat het om de transformatiemanagers, NS, ProRail, Liander en de Provincie Gelderland.

1.3. Doelstelling ambitiedocument

Om te kunnen werken aan een transformatie van het winkelcentrum moet eerst een integraal toekomstperspectief worden geschetst. De gemeente Nijmegen heeft daarom dit ambitiedocument voor het Winkelcentrum Dukenburg gemaakt. De gemeente geeft met het ambitiedocument de kaders voor de integrale ontwikkeling van het gebied. De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVVE) heeft voor de ontwikkeling marktpartijen geselecteerd. In samenwerking met de gemeen-

te wordt een masterplan ontwikkeld. Het masterplan vormt de basis voor de bestemmingsplanwijziging.

1.4. Scope ambitiedocument

Het zwaartepunt van het ambitiedocument ligt op het winkelcentrum en de directe omgeving. Voor het ambitiedocument is echter ook met een ruime blik naar de omgeving gekeken.

Integrale ontwikkeling van de Kanaalzone

De gemeente Nijmegen werkt aan de ontwikkeling van een compacte stad. De verdichting van de Kanaalzone is hier onderdeel van. Zo is het plan om circa 3.000 tot 4.000 woningen toe te voegen in de locatie Winkelsteeg. De eerste stap hierbij is het toevoegen van 500 tijdelijke woningen. Op de locatie Winkelcentrum Dukenburg worden circa 500 woningen voorzien³. In Zwanenveld zijn langs het Maas-Waalkanaal op de ROC-locatie circa 350 woningen voorzien en aan de Oude Dukenburgseweg maakt het bestemmingsplan ook de bouw van enkele honderden woningen mogelijk. Op de locatie Meijhorst 60e straat wordt momenteel gedacht aan meer menging van functies met ruimte voor 100 tot 200 woningen⁴. Dit samen is een flinke toename van het aantal woningen in een tijdsbestek van 20 jaar.

De ontwikkeling van de Kanaalzone is een kans voor Winkelcentrum Dukenburg. De toename aan inwoners in de nabijheid zorgt voor een groter potentieel aan winkelend publiek.

Scopekaart ambitiedocument

Kaart 3 laat de ruimtelijke scope van het ambitiedocument zien.

³ Afhankelijk van de stedenbouwkundige mogelijkheden.

⁴ Afhankelijk van de stedenbouwkundige mogelijkheden.

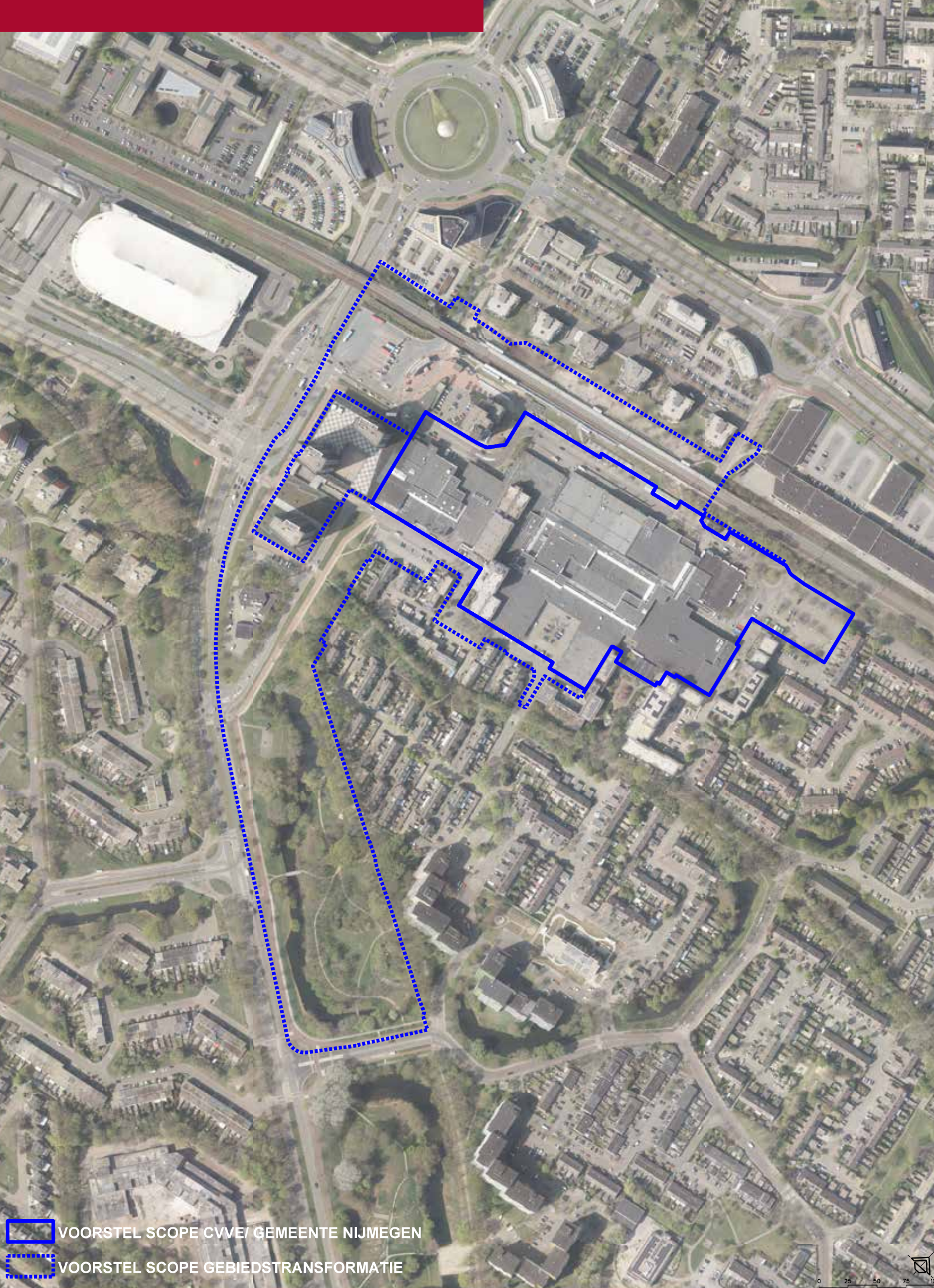
1.5. Leeswijzer

In dit ambitiedocument wordt met verschillende hoofdstukken de ambities voor de transformatie voor het winkelcentrum beschreven.

In hoofdstuk twee wordt kort de historie van het winkelcentrum beschreven en wordt ingegaan op hoe het gaat met het winkelcentrum. Hoofdstuk drie geeft een korte omschrijving van de trends op het gebied van winkelen en de opgave van stadsdeelcentra.

Het vierde hoofdstuk beschrijft de stedelijke opgave van Nijmegen en de opgave in Dukenburg.

Het zwaartepunt van dit ambitiedocument ligt in hoofdstuk vijf. In dit hoofdstuk worden de ambities voor de transformatie van het winkelcentrum beschreven. In het laatste hoofdstuk wordt een korte conclusie en het vervolg beschreven.



 VOORSTEL SCOPE CVVE/ GEMEENTE NIJMEGEN

 VOORSTEL SCOPE GEBIEDSTRANSFORMATIE

0 25 50 75



**Winkelcentrum Dukenburg
wordt VERNIEUWD**



2

Winkelcentrum Dukenburg

Winkelcentrum Dukenburg is sinds de jaren 70 van de vorige eeuw een belangrijke pijler in het winkellandschap van Dukenburg en Lindenholt. In de huidige tijd kent het winkelcentrum uitdagingen.

Dit hoofdstuk bevat een korte beschrijving van het winkelcentrum. Het beschrijft de historie en de huidige staat van het winkelcentrum.

2.1. Korte historie

In 1966 is aan de zuidwestkant van Nijmegen gestart met de eerste bebouwing van Dukenburg. Zwanenveld, de laatste wijk, is negen jaar later afgerond. In de jaren 60 bestond, net als nu, een groot tekort aan woningen. Dukenburg is destijds gericht op de bouw voor jonge gezinnen. Het stadsdeel zit nu echter in een andere levensfase.

Het winkelcentrum Dukenburg heeft een centrale plaats in de ontwikkeling van het stadsdeel. Oorspronkelijk zou het winkelcentrum centraal in Dukenburg in de wijk Meijhorst worden gebouwd. Echter, doordat de uitbreiding van Nijmegen naar de Ooijpolder door het Rijk in de jaren 70 verboden werd, kwam de bouw van Lindenholt in beeld. Het was nu logischer om het winkelcentrum noordelijker in de wijk Zwanenveld te bouwen. Het winkelcentrum wordt op 16 september 1976 geopend door burgemeester Theo De Graaf.

In 1989 werd het winkelcentrum overdekt. Begin jaren '90 werd naastgelegen Woonboulevard Novium gebouwd. Tussen 2005 en 2010 is het winkelcentrum nog uitgebreid. Naast meer winkelruimte zijn toen de appartementen "Heeren van Nijmegen" bovenop het winkelcentrum gebouwd.

2.2. Huidige situatie winkelcentrum

Voor de analyse van de huidige staat van het winkelcentrum is gebruik gemaakt van drie relatief recente rapportages. Het gaat hierbij om een verkenning van DTNP uit 2016, een analyse van de



Foto 3: Een luchtfoto van het Groot Winkelcentrum Dukenburg, met omgevende bebouwing. Rechtsboven een stukje Lindenholt, met daaronder de Graafseweg en de spoorlijn naar Den Bosch (1976-1978). Fotocollectie Regionaal Archief Nijmegen Bron: J.F.M. Trum

winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen in Dukenburg van BRO uit 2018 en een analyse van het winkelcentrum door BRO uit 2019.

Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van het winkelcentrum is volgens DTNP te onderscheiden in twee potentiële doelgroepen. Hierbij gaat het om:

- Primair: voor dagelijkse boodschappen: inwoners buurten Zwanenveld, noordelijk deel Tolhuis en zuidelijk deel De Kamp, samen 8.000 – 10.000 inwoners.
- Secundair: voor niet dagelijkse boodschappen: overige inwoners stadsdelen Dukenburg en Lindenholt (circa 27.000 – 29.000 inwoners).

Hierbij wordt opgemerkt door DTNP dat dit gebied voorheen groter was. Zo had het winkelcentrum ook een verzorgingsfunctie voor consumenten van daarbuiten, met name uit Wijchen en Beuningen.

In de analyse van BRO uit 2019 wordt nog het koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2016 (I&O research)

aangehaald. Dit onderzoek laat zien dat het winkelcentrum Dukenburg voor de stadsdelen Dukenburg en Lindenholt belangrijker is voor de niet-dagelijkse aankopen dan het stadscentrum van Nijmegen.

De bevolkingsgroei van Dukenburg en Lindenholt stagneert en zal op termijn krimpen. Dat komt door de vergrijzing in deze gebieden. Dat heeft effect op het verzorgingsgebied. Echter, door verschillende woningbouwlocaties in Dukenburg zal de stagnatie en krimp gedempt worden.

Huidig winkelaanbod

Winkelcentrum Dukenburg beschikt nu over eenzijdig aanbod in voornamelijk retail. In en om het winkelcentrum zijn in totaal 104 (winkel-) units aanwezig. Deze variëren in omvang van kleinschalig tot (zeer) grootschalig (>3.000 m² winkelvloeroppervlak). Van de aanwezige units is ongeveer 73% in gebruik als winkel, dienstverlenend bedrijf of horecagelegenheid.

Leegstand winkelcentrum Dukenburg

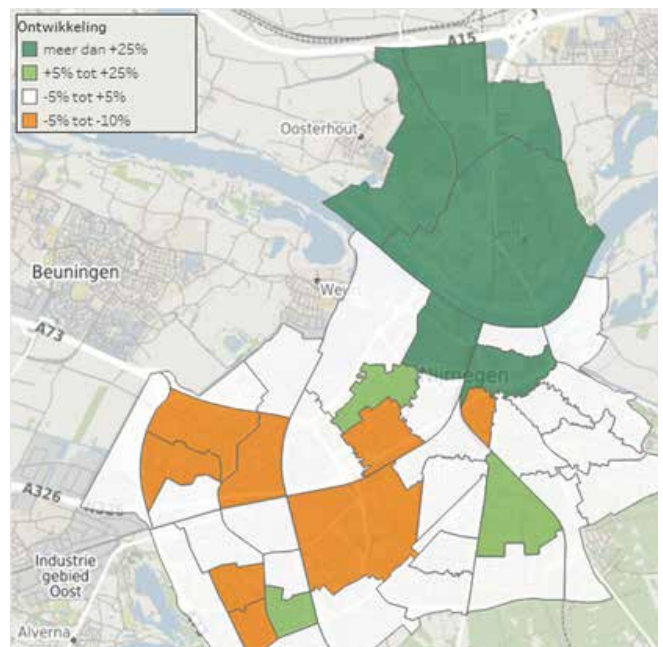
De afgelopen tijd is de leegstand in het winkelcentrum toegenomen. Het winkelcentrum Dukenburg kent op dit moment een leegstandspercentage van 27%⁵. In 2016 bedroeg het leegstandspercentage nog 14%⁶. De leegstand lijkt zicht te concentreren in het westen van het midden en de zuidzijde van het winkelcentrum.

⁵ Analyse BRO 2019

⁶ DTNP, 2016



Foto 4: Winkelcentrum Dukenburg 12 maart 1985. Fotocollectie Regionaal Archief Nijmegen. Bron: Foto Pers Dienst, Peter Wiegerinck



SWOT-analyse winkelcentrum Dukenburg

In 2019 heeft BRO een SWOT-analyse uitgevoerd. Hieronder is deze analyse schematisch weergegeven.

Sterktes

- Basis in niet-dagelijks aanbod
- Aantal sterke trekkers
- Goede autobereikbaarheid
- Parkeermogelijkheden, gratis en voldoende capaciteit
- Ligging bij NS- en busstation

Zwakten

- Beperkt supermarktaanbod (slechts één reguliere supermarkt)
- Incompleet niet-dagelijks aanbod en vertrek van enkele trekkers
- Groot aandeel filiaalbedrijven
- Isolerende werking infrastructuur in omgeving / weinig kwalitatieve openbare ruimte
- Zichtlijnen en routing in, met name, het westelijke gedeelte van het winkelcentrum onduidelijk
- Weinig rustpunten in de routing
- Vindbaarheid van entrees en entreegebieden
- Monofunctionaliteit van panden
- Uitstraling
 - Entrees
 - Buitenzijde – naar binnen gekeerd
 - Binnenzijde – verouderd, zichtlijnen afgebroken tussen beide delen
- Veel leegstand (27%)
- Bezonnig/ noord oriëntatie

Kansen

- Wijkverbeteringsproject Zwaneveld / Gasloze wijk
- Duurzaam vervoer / E-hub
- Herinrichting station Dukenburg
 - HOV-knooppunt busstation
 - Fiets oriëntatie
 - Openbare ruimte
- Doelgroepen helder
- Ontmoetingslocatie voor de wijk – bereikbaar en centraal
- Overige frequentiebezoeken
 - Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
 - Buurtversterkend draagvlak
- Aanvullend en ondersteunend horeca-aanbod
- Leisure

Bedreigingen

- Verslechterd perspectief niet-dagelijks (mode & luxe)
- (Nieuwe) ketens lastig aan te trekken in stadsdeelcentra
- Bevolkingsafname Dukenburg, Lindenholt
- Vergrijzing van bevolking

Kaart 4: Ontwikkeling bevolking 2018 – 2030. Bron: Stads- en Wijkmonitor 2020

Figuur 1: Winkelleegstand in rood (juni 2020)

Figuur 2: SWOT-analyse winkelcentrum Dukenburg BRO 2019



Wen Nails Spa

3

Veranderend winkellandschap

Het winkellandschap is in verandering. Dit heeft gevolgen voor de opgave waar winkelgebieden voor staan. Voor een succesvolle transformatie van het winkelcentrum is het dus belangrijk om met deze trends rekening te houden. Daarom wordt in dit hoofdstuk het winkellandschap beschreven.

3.1. Trends op het gebied van winkelen

De afgelopen jaren is de leegstand in de wijk- en stadsdeelcentra fors toegenomen, bij stadsdeelcentra nam dit gemiddeld zelfs toe tot 10%⁷. Een belangrijke oorzaak hiervan is de toename van internetaankopen (e-commerce). Zowel voor de dagelijkse, als de niet-dagelijkse sector, blijft het aandeel internetaankopen toenemen.

Rol van internetaankopen

De opkomst van e-commerce viel grotendeels samen met de economische crisis, een moeilijke tijd voor de retailmarkt. De opkomst van internetshoppen en faillissementen van retailers, heeft er daarmee samen voor gezorgd dat de leegstand in winkelgebied fors toenam tijdens deze crisis. Inmiddels zou door de huidige economische groei⁸ deze leegstand weer geleidelijk moeten afnemen. Echter blijkt hierin vooral het aandeel internetaankopen een grote rol te spelen. In wijkcentra, waar het aandeel uit de niet-dagelijkse sector klein is, neemt de leegstand inmiddels weer geleidelijk af⁹. Dit terwijl in stadsdeelcentra, waar het aanbod in deze sector hoger is, de leegstand maar blijft toenemen. De opkomst van e-commerce lijkt dus vooral een grote invloed te hebben op deze centra.

Ontwikkelen van wonen bij winkelcentra

Tegelijkertijd kent Nederland de komende jaren een grote woningvraag. Deze behoefte dient grotendeels ook opgevangen door binnenstedelijke transformaties. Het Planbureau voor de Leefomgeving becijferde dat zelfs ongeveer de helft van de woningbehoefte binnenstedelijk gerealiseerd kan worden¹⁰. Dit sluit aan bij het groeiend aandeel huishoudens dat graag op een binnenstedelijke locatie, nabij voorzieningen, zou willen wonen. Vooral de binnensteden voldoen natuurlijk aan deze wensen, maar deze bieden niet altijd voldoende ruimte om deze woningvraag op te vangen. Winkelcentra, waar deze voorzieningen ook aanwezig zijn, lijken daarmee een geschikt alternatief. Om deze woningen in stadsdeelcentra te realiseren is er wel

een transformatie nodig. Aangezien een groot deel van deze centra sterk verouderd is en daarnaast dus over leegstand bestaat, lijkt dit het aangewezen moment om deze herontwikkeling te realiseren.

3.2. Opgave stadsdeelcentra

Om aan te sluiten bij de ontwikkelingen die plaatsvinden in het huidige winkellandschap ligt er een grote opgave voor winkelcentra. De leegstand is hoog, waar naast de inkomsten

⁷ Locatus

⁸ De effecten van de coronacrisis beginnen nu zichtbaar te worden

⁹ Colliers International 2020

¹⁰ <https://www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2016/nog-volop-ruimte-voor-woningen-in-de-bestaande-stad>



voor de ondernemers ook de levendigheid van het winkelcentrum als geheel mee te kampen heeft. Herontwikkeling van winkelcentra kan bijdragen om deze levendigheid weer terug te brengen en daarmee het bezoekersbestand uit te breiden¹¹.

Om uit deze transformatie het beste resultaat te halen dient het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum aan te sluiten bij de nieuwe behoeftes. Enerzijds is dit een behoefte aan ontmoeting en reuring. Waar het aandeel aan niet-dagelijkse boodschappen terugloopt voor winkelcentra, kunnen deze winkelcentra nog wel als ontmoetingsplekken dienen. Dit kan bereikt worden door in het winkelbestand meer te richten op horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen.

Daarnaast kan ook een toevoeging van een hoogstedelijk woonmilieu een bijdragen leveren. Hiermee wordt niet alleen de bestaande woonvraag aangepakt maar kan een toevoeging van bezoekers ook de levendigheid van het winkelcentrum bevorderen. Bij het winkelcentrum Dukenburg bestaat eenzelfde opgave en de oplossing lijkt dan ook in lijn met deze ontwikkelingen gevonden te moeten worden. Door een herontwikkeling van het winkelcentrum Dukenburg kan het eenzijdige aanbod omgezet worden in een divers aanbod en kan het winkelcentrum zijn verzorgende functie als 'hart voor de wijk' terugkrijgen.

¹¹ Dit blijkt uit een analyse van transformatie van stadsdeelcentra van het Bureau Stedelijke Planning. *Hart van Suburbia* (25 juni 2019)



4

Stedelijk beleid

Nijmegen is een dynamische stad met hoge ambities. Met de Omgevingsvisie geven we richting aan de ontwikkeling van Nijmegen. Wat is de opgave in Nijmegen en Dukenburg? Deze vraag staat centraal in dit hoofdstuk.

4.1. Omgevingsvisie en woonopgave

Om de Nijmeegse ambities te kunnen realiseren geven we hier op stadsniveau richting aan. In het kader van de Omgevingswet, is daarom de Nijmeegse Omgevingsvisie opgesteld. Deze beschrijft de kwaliteit en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving voor de langere termijn. Het biedt daarmee een kader voor de ontwikkeling van de uitgangspunten voor het stadsdeelcentrum Dukenburg.

Nijmegen is een aantrekkelijke woonstad. Onder andere door de jaarlijkse instroom van studenten groeit het aantal inwoners van Nijmegen gestaag richting de 200.000. Nijmegen heeft na Amsterdam en Utrecht de grootste 'krapte' op de woningmarkt. Het is dus belangrijk dat er snel nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Omgevingsvisie

De Nijmeegse Omgevingsvisie is verdeeld in vier grote bestuurlijke ambities, namelijk:

- de economische veerkrachtige stad;
- de sociale en gezonde stad;
- de aantrekkelijke stad;
- en de duurzame stad.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan deze vier opgaven. De opgaven zijn goed te combineren met een integrale manier van denken. Ook voor de transformatie van het winkelcentrum geldt dit principe. De Omgevingsvisie geeft ook al een ontwikkelrichting voor het winkelcentrum. In lijn met de opgaven stelt de Omgevingsvisie dat de transformatie van het winkelcentrum door middel van functiemenging gerealiseerd wordt. Dit betekent dat wonen, werken en maatschappelijk voorzieningen zoveel mogelijk gecombineerd moeten worden.

Naast deze vier opgaven zijn in de Omgevingsvisie verschillende ruimtelijke keuzes gemaakt. Hieronder volgt een selectie van deze keuzes.



Compacte dynamische stad

De groei van de stad accommoderen we binnen de bestaande stad. Daarom kiezen we voor een compacte en dynamische stad. Zo behouden we de kwaliteit van het landschap rondom de stad als belangrijke aantrekkingskracht van Nijmegen. Voor de groei van de stad richten we ons op 3 focusgebieden: een groter centrumgebied, de kanaalzone, en het versterken van campusen. Daarbij hoort een keuze voor meer functiemenging en verdichting, maar wel op de juiste locaties en met kwaliteit voorop.

Groene, gezonde stad

De ontwikkeling van de stad gaat gepaard met een gezonde leefomgeving voor onze inwoners, met groen, en met het verbeteren van de biodiversiteit. Onderwerpen als luchtkwaliteit, geluid, hitte, beweging en mobiliteit, groen en water, ontmoeten en voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol.

Duurzame mobiliteit

Met de groei van de stad moet de leefbaarheid en bereikbaarheid gewaarborgd blijven. Duurzame mobiliteit staat daarom centraal, zowel de inzet en het stimuleren van schone vervoersmiddelen als het efficiënt benutten van vervoer. We zetten in op lopen, fietsen en het OV, omdat het goed is voor de luchtkwaliteit, mensen in beweging brengt, en bijdraagt aan de beleving van de stad.

Energieopgave

Nijmegen en de regio staan voor een forse energieopgave. Ons doel is om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Samen met partners in de stad en de regio pakken we dit op. Het minimaliseren van de energievraag is daarbij noodzakelijk, de resterende energiebehoefte willen we zoveel mogelijk energieneutraal opwekken in de stad zelf.

Legenda

-  De **stedelijke groenstructuur** bestaat uit alle groengebieden in de stad. Hieronder vallen parken, bos en natuurgebieden, recreatiegebieden landgoederen en landbouwgebieden.
-  **Laanstructuur bij ruimtelijke dragers.** De historische wegen en hoofdwegen krijgen een groen karakter.
-  In de **bestaande woonwijken** versterken we de voorzieningen, doen we aanpassingen aan het klimaat, werken we aan duurzame energievoorziening, speelvriendelijke straten en buurtparken, beweegroutes en functiemenging.
-  In de **bestaande werkgebieden** zetten we in op duurzame mobiliteit, energievoorziening, vergroening en parkmanagement.
-  **Beweegroutes** zijn informele routes door de wijken voor voetgangers en fietsers. Zij verbinden de wijken onderling en geven toegang tot het omringende landschap.
-  **Het hoofdwegennet** wordt gevormd door de stedelijke invalswegen en enkele radialen. Een nieuwe verbinding is de Dorpensingel-Oost.
-  De **S100** is een belangrijke verdeelweg door Nijmegen. Binnen de S100 streven we naar het meer autoluw maken van de stad. De S100 is bedoeld voor de doorstroming van het autoverkeer en de wegen binnen de S100 voor bestemmingsverkeer.
-  **Zoekgebied Park & Ride.** Bij de invalswegen zoeken we naar locaties om gratis of goedkoop te parkeren, waarna overstap plaatsvindt op andere vervoerswijzen (fiets, trein of (H)OV). Dit stemmen we af met de buurgemeenten.
-  **HOV-net.** Hoogwaardig Openbaar Vervoerslijnen verbinden Nijmegen Centraal Station met de omliggende kernen en Heyendaal. Dukenburg en Waalsprong worden ook verbonden met de campusen en het centrum.
-  In de toekomst willen we de **Graafseweg** binnen de S100 aanpakken.
-  **Windenergie.** Naast het bestaande windpark aan de A15 zijn er twee windmolens voorzien op het Engieterrein.
-  **Zonneweide.** In de Duitse bocht van de A73 en bij de Grift voorzien we in een zonneweide.
-  **Energie Hub Waal-Energie.** Voor de ontwikkeling van het terrein van Engie is een visie uitgewerkt.
-  **Stedelijke knoop met station.** De bestaande OV-structuur gebruiken we als de ruggengraat van de stad en de regio, waarlangs we de verstedelijking concentreren. Dit zijn de regionale sprinterstations Dukenburg, Lent, Goffert en Heyendaal en Station Nijmegen Centraal.

- **De Binnenstad verbreedt** zich naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten aan de oevers van de rivier, waarmee de stad zich naar de rivier wendt.
- **Winkelgebied Dukenburg - Hof van Holland - Hornbach.** We ontwikkelen een aantal nieuwe winkelvoorzieningen en werken aan versterking van winkelcentrum Dukenburg.
- **Nieuwe vitale woonwijk of inbreidingslocatie.** De nieuwe wijken in de Waalsprong en in het Waalfront bouwen we met toekomstmogelijkheden waarbij er naast wonen ruimte is voor werken en voorzieningen.
- **Toekomstbestendige wijken.** De komende tijd gaan we intensief aan de slag in/met de groene woonwijken Dukenburg, Lindenholt, Hatert en Neerbosch-Oost.
- ♥ **Aandacht voor voorzieningenniveau en leefbaarheid.** Voor de wijken Heseveld, Oosterhout, Grootstal en Dukenburg willen we in eerste instantie kijken naar het voorzieningenniveau.
- **Novio Tech Campus.** We werken aan een gezamenlijk ambitiedocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van NTC.
- **Campus Heyendaal.** We onderzoeken op de campus mogelijkheden voor intensivering en functiemenging.
- **Synthon en omgeving.** We stimuleren de intensivering van Health & High Tech.
- Het gebied **Winkelsteeg** biedt ruimte voor transformatie. Hier kunnen andere bedrijfsfuncties en wonen toegevoegd en ingepast worden met behoud van groen.
- **Oost-kanaalhavens.** We willen onderzoeken of dit gebied op langere termijn (na 2030) mogelijkheden biedt voor transformatie.
- **Cultuurhistorische hotspot.** In de binnenstad versterken en verbinden we de belangrijkste cultuurhistorische locaties: Valkhofkwartier, Stevenskerk en omgeving, Vlaams Kwartier, Stations-omgeving, Mariënburkwartier. Industrieel erfgoed biedt ook kansen, evenals Kinderdorp Neerbosch.
- ★ **Romeins erfgoed.** De terreinen in het centrum en in Nijmegen-Oost die gerelateerd kunnen worden aan de Romeinse Limes, zijn archeologisch erfgoed. In Nijmegen West ligt bovendien Ulpia Noviomagus, wat we tot uitdrukking willen brengen in de nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- ✳ **Forten.** De forten die in een krans rondom de binnenstad liggen, worden onderdeel van de nieuwe stedelijke ontwikkeling rondom de Waal. Hierin vormen ze historische en groene hotspots.



Door vast te houden aan een integrale aanpak kan een evenwichtig kader geboden worden waaraan ook andere uitgangspunten voor het winkelcentrum gekoppeld kunnen worden. Wanneer dit kader wordt gebruikt door de verschillende beleidsvelden zal dit uiteindelijk niet alleen bijdragen aan een geslaagde ontwikkeling voor het winkelcentrum Dukenburg, maar op de lange termijn ook aan het verwezenlijken van de ambities op stadsniveau.

Woonopgave

Nijmegen kent een flink woningtekort en staat in de top drie van steden in Nederland met relatief het grootste woningtekort. Om het woningtekort op te lossen zal de nadruk liggen op verdichting van de bestaande stad in plaats van uitbreiding. Hierdoor kan de impact op de omgeving zo klein mogelijk worden gehouden. Om de woningbouw in Nijmegen te versnellen hebben we, samen met Arnhem, de provincie Gelderland en de regiogemeenten, een 'Woondeal' gesloten met het Rijk. In de woondeal zijn de Stationsomgeving/Centrum en de 'Kanaalzone' (winkelsteeg, delen van Dukenburg waaronder het winkelcentrum) aangewezen als kansrijke gebieden voor het bouwen van extra woningen.

Het regionale uitgangspunt in de Woondeal is dat 50% van het woonprogramma in het betaalbare segment valt. Regionaal valt onder betaalbaar: sociale huur, middeldure huur en goedkope koop (hierbij wordt de landelijke definitie tot de NHG-grens gehanteerd). Uitgangspunt is een evenwichtige en proportionele verdeling van het betaalbare segment over de regio. In de woondeal staat ook de kwalitatieve mismatch tussen de woningvraag en het aanbod van woningcorporaties geagendeerd. Doorstroming van ouderen, het creëren van woningen voor kleine huishoudens en het creëren van inclusieve wijken zijn daarbij belangrijke thema's.

In de Woondeal zet Nijmegen in op 30% sociale huur, 15% middeldure huur op stedelijk niveau en op invulling van de vraag naar 2.000 studentenwoningen tot 2030. Daarnaast hebben ondertekende partijen afgesproken zich bij nieuwe woningbouwplannen in te spannen om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving.

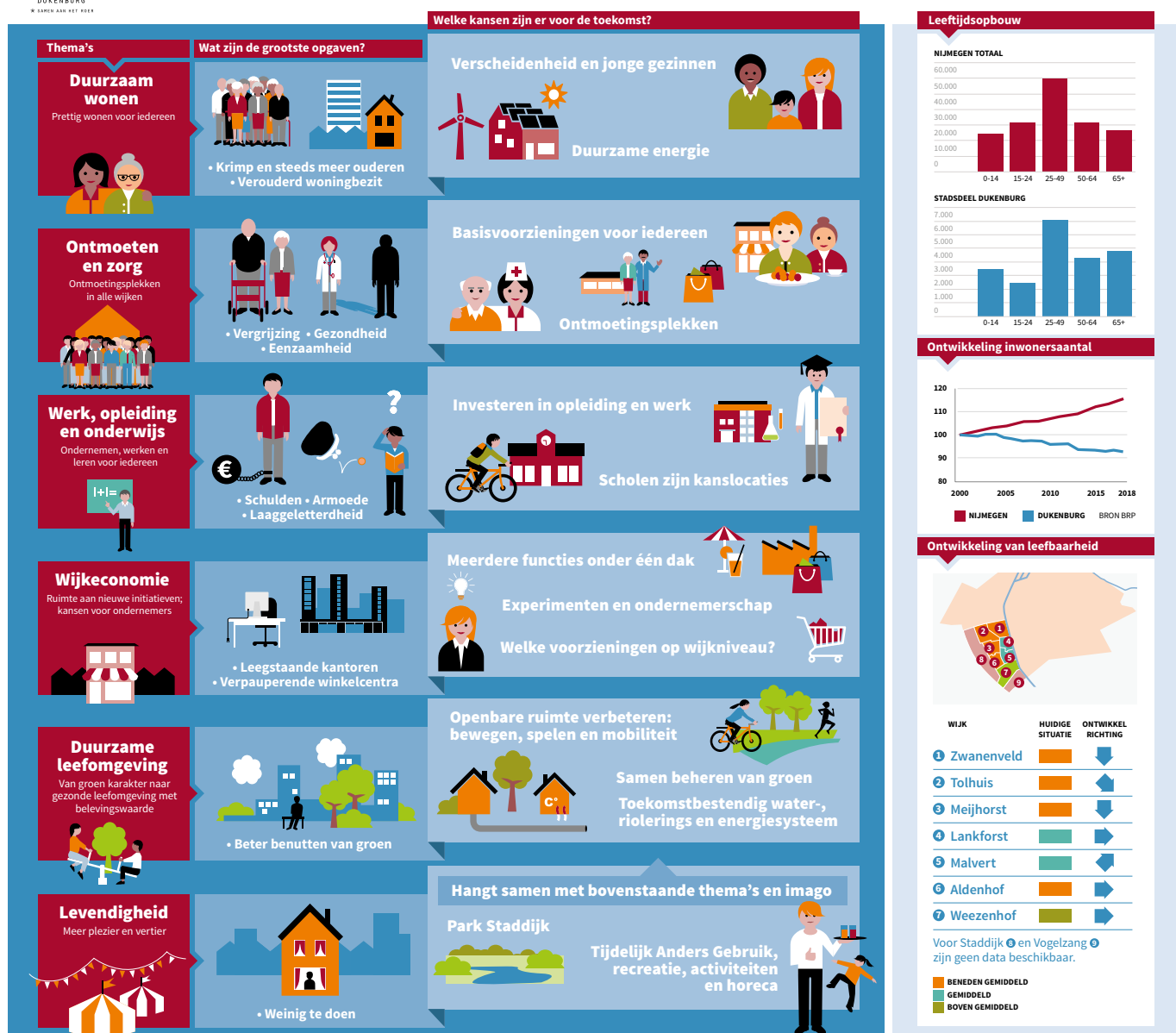
In de Uitvoeringsagenda Wonen, die na de zomer samen met de Omgevingsvisie in de gemeenteraad wordt behandeld wordt op stedelijk niveau ingezet op circa 30% sociale huur, 15% middeldure huur en 20% koopwoningen tot €280.000 tot 2030. Daarnaast wordt ingezet op toevoeging van studentenwoningen en voldoende levensloopgeschikte woningen en beschutte en beschermde woonvormen.

Toevoeging van woningen bij het winkelcentrum Dukenburg draagt bij aan de opgave om de woningbehoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Tegelijkertijd vergroot dit het bestedingspotentieel waardoor de winkelleegstand wordt gereduceerd¹².

4.2. Opgave in Dukenburg

Naast de opgaven die op stedelijk niveau bestaan, zijn er ook opgaven op stadsdeelniveau. Zo heeft ook Dukenburg een eigen karakter. Veel bewoners wonen er graag, maar toch lijkt het stadsdeel last te hebben van een imagoprobleem. Waar Nijmegen als geheel hard groeit in inwonersaantal is het aantal in Dukenburg de laatste 20 jaar juist afgenomen. Dit heeft te maken met de levensfase van het stadsdeel. In de jaren 70 en 80 woonden er veel gezinnen met kinderen. De kinderen zijn het huis uit en wijken zijn vergrijsd. Alle woningen zijn bezet, maar de huishoudensgrootte is sterk afgenomen.

¹² Bureau Stedelijke Planning
25 juni 2019



De leefbaarheid in Zwanenveld scoort beneden gemiddeld. Volgens de leefbaarometer scoort Dukenburg als geheel voldoende maar is met name het noorden van Zwanenveld een risicogebied (zie ook de Wijkmonitor in de bijlage). De transformatie van het winkelcentrum kan een bijdrage leveren om deze negatieve ontwikkelingen te keren. Zo biedt het aantrekken van nieuwe inwoners kansen om het voorzieningenniveau in Dukenburg in stand te houden. De vestiging van jonge en creatieve mensen kan het imago en de levendigheid van Dukenburg positief beïnvloeden. Ook kan de verbeterde uitstraling van het winkelgebied een positief effect hebben op de perceptie van de wijk en de kwaliteit van de voorzieningen. Dit kan zowel een invloed hebben op de huidige bewoners als de nieuw aan te trekken inwoners op de diverse ontwikkellocaties in de wijk. Zo profiteren niet alleen de nieuwe inwoners in het winkelgebied van deze transformatie, maar kan het

winkelcentrum ook van betekenis zijn voor de ontwikkelingen in de Winkelsteeg. Hierbij is het van belang om niet voorbij te gaan aan het karakter van de wijk. Het nieuwe winkellandschap dient daarom in lijn te zijn met de wensen die spelen vanuit de wijk. De opgestelde toekomstverkenning Dukenburg kan bijdragen om deze connectie zorgvuldig te maken.

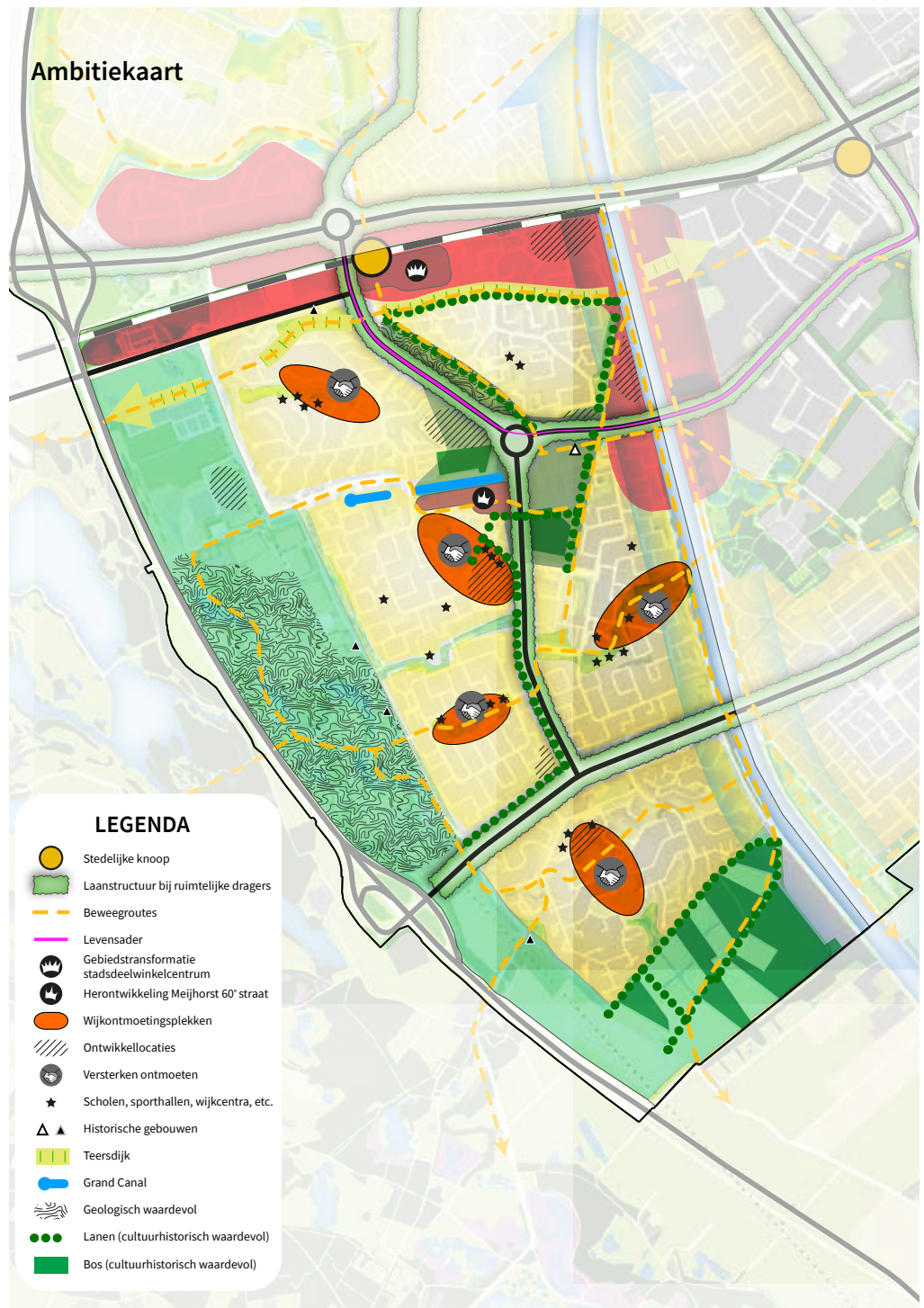
Toekomstverkenning Dukenburg

Om een integraal beeld te krijgen van de kansen en wensen voor de doorontwikkeling van Dukenburg is er een toekomstverkenning opgesteld. Deze toekomstverkenning is 20 maart 2018 door het college vastgesteld. In de verkenning zijn speerpunten om de maatschappelijke en fysieke opgaven te lijf te gaan verder uitgewerkt in 6 thema's. Deze thema's zijn in lijn met de ambities op stedelijk niveau en bieden daarnaast een aanvulling om de problematiek op stadsdeelniveau op

te kunnen lossen (zie de info-graphic). Bij de transformatie van het winkelcentrum is het van belang om de thema's van de toekomstverkenning Dukenburg nadrukkelijk te laten mee wegen. Immers kan de transformatie van het winkelcentrum bijdragen om in de kansen en de wensen vanuit de toekomstverkenning te voorzien en zo onderliggende maatschappelijke problematiek op te lossen.

Ontwikkelagenda voor Dukenburg

Op het moment van schrijven van dit ambitiedocument wordt een ontwikkelagenda voor Dukenburg opgesteld. De ontwikkelagenda maakt de vertaling van thema's uit toekomstverkenning en de ontwerp Omgevingsvisie. Het laat enerzijds zien waar de thema's landen op de kaart van Dukenburg. En anderzijds hoe verschillende (sociaal maatschappelijke) programma's de aanpak van de opgaven in Dukenburg ondersteunen. Hiermee geven we richting aan en ruimte voor lopende en nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.



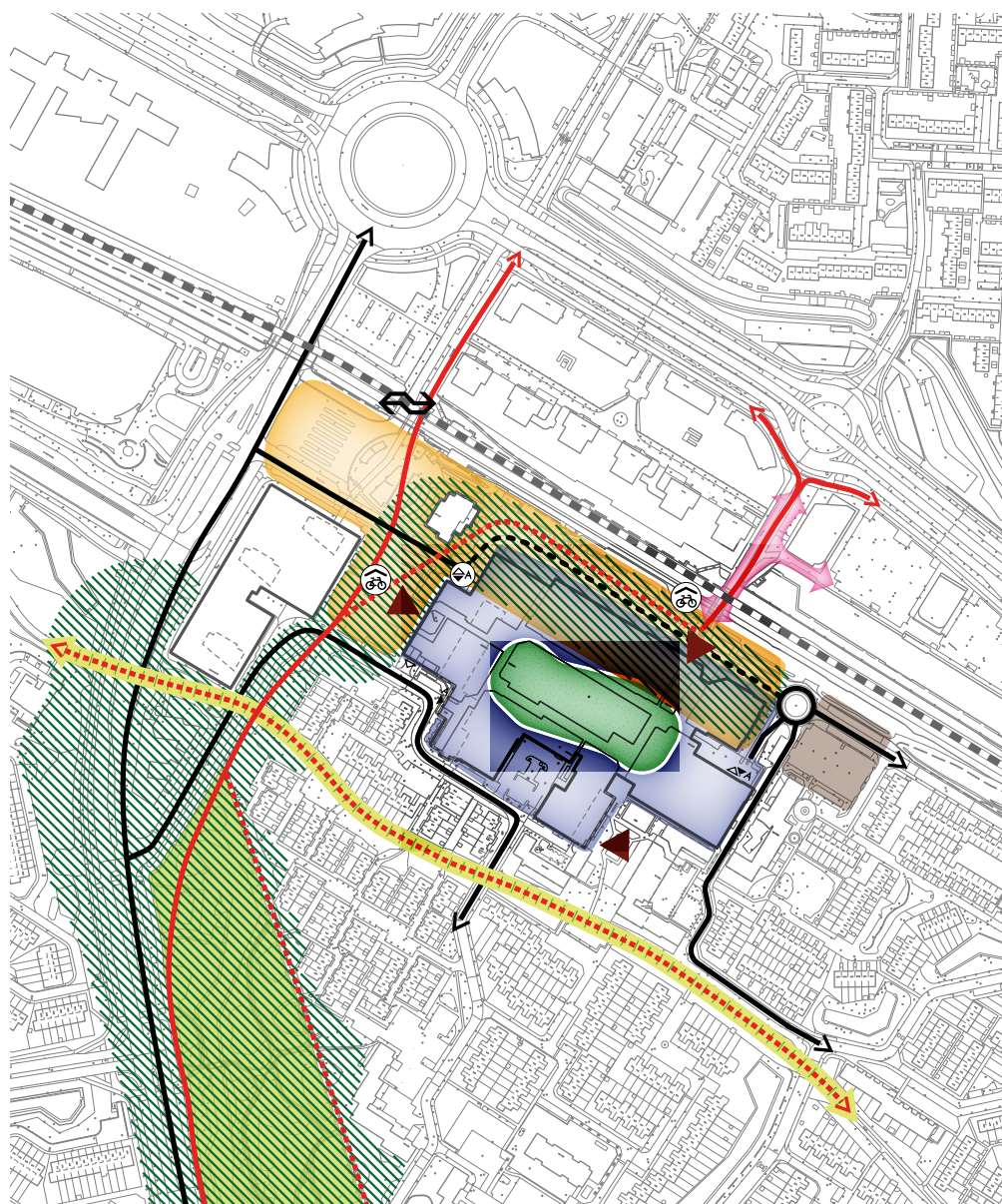
Kaart 6 is de ambitiekaart voor Dukenburg. De transformatie van winkelcentrum Dukenburg is een belangrijk onderdeel van de gebiedsopgave in Dukenburg.

5

Pijlers ambitiedocument

Nu volgt de kern van het ambitiedocument. Voor de gebiedsontwikkeling van het winkelcentrum zetten we in op het creëren van een multifunctioneel en toekomstbestendig winkel- en verblijfsgebied dat gericht is op ontmoeten en een aangenaam leefklimaat. We willen een hoog stedelijk woonmilieu creëren, waar ruimte is voor verschillende doelgroepen. We zetten binnen het hoog stedelijk gebied in op een groen en duurzaam gebied. We willen de bereikbaarheid en toegankelijkheid verbeteren.

5.1. Kaart ambitiedocument



Legenda

 kwalitatief verblijfsgebied (OR/vastgoed)	 onderzoeksgebied woningen	 autoverkeer	 entree winkelcentrum
 kwalitative verbinding Brabantse poort	 groene verblijfs- en woonkwaliteit op dak winkelcentrum (binnen onderzoeksgebied wonen)	 onderzoeksgebied exclusief laad- en losverkeer	 bestaande bebouwing
 geologenstrook	 onderzoeksgebied divers	 doorgaande fietsroute	 in- uitrit parkeergarage winkelcentrum
 vergroening / groene dooradering	 Teersdijk	 fiets/wandelroute (recreatief)	 zoekgebied in- en uitrit parkeergarage (toekomstige) bewoners
			 zoekgebied fietsenstalling (ondergronds/bovengronds)

5.2. Stedenbouwkundige analyse

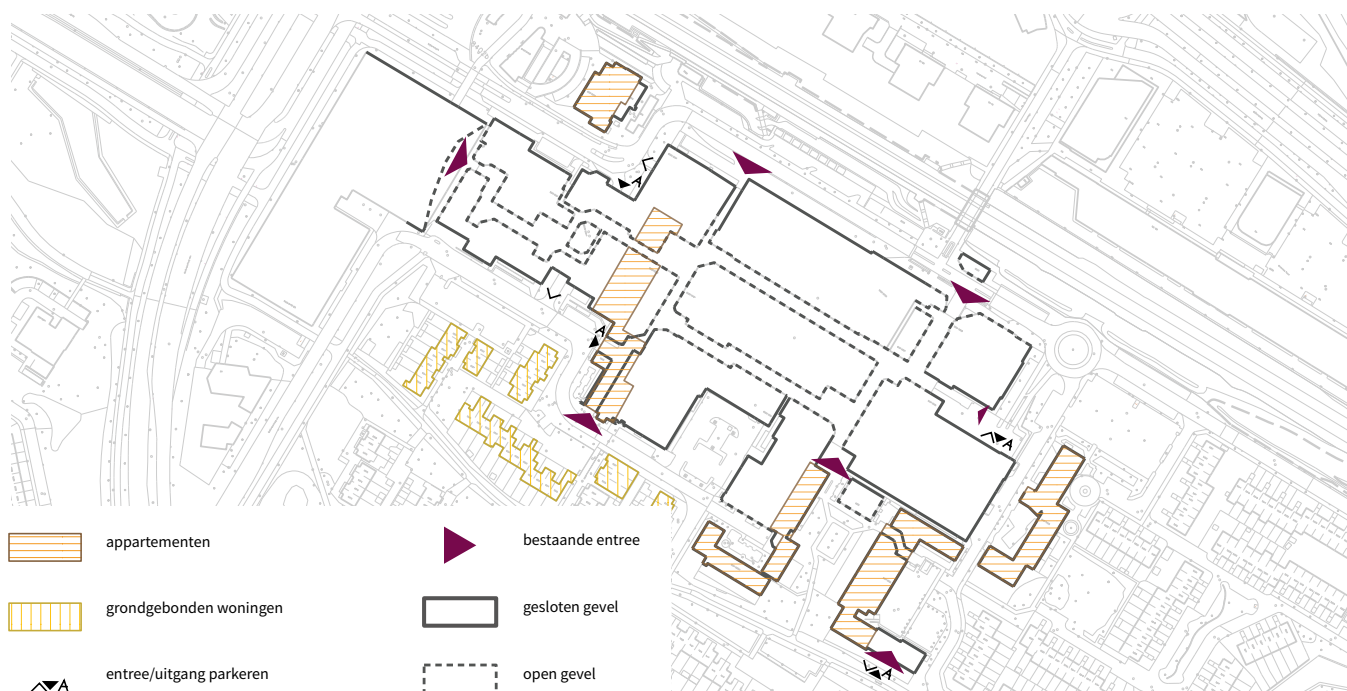
In de huidige situatie is er sprake van een verouderd winkelcentrum dat in de tijdsgeest van de jaren 70 is gebouwd en ontwikkeld. Het wordt gekenmerkt door een groot gesloten blok dat is samengesteld uit verschillend bouwvolumes met wisselende bouwhoogte en verschillende eigenaren. Het heeft verschillende ingangen voor bezoekers en autoverkeer. Doordat het winkelcentrum naar binnen is gekeerd, bevinden de laad en loszones zich op diverse plaatsen rondom het complex wat een negatieve weerslag heeft op de omliggende openbare ruimte. Er is geen relatie met de woonomgeving en de verbinding met de Brabantse Poort (o.a. woonboulevard) en het bus/NS-station laat te wensen over. Vanaf de doorgaande route is het winkelcentrum nauwelijks zichtbaar. Daarnaast vormt het ook een barrière tussen het stadsdeel enerzijds en het station/de Brabantse Poort anderzijds. Langzaam verkeer loopt op een onaantrekkelijke wijze langs de randen van het gebied.

Bestaande contouren

Bij het te transformeren winkelloppervlak zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de huidige aanwezige contouren van het winkelcentrum. Denk hierbij ook aan de parkeergarage en de appartementen op het dak. Het breder kijken dan sec de bestaande contouren is echter ook essentieel onderdeel van de opgave. Zo zijn het westelijk en noordelijk bouwdeel van het winkelcentrum van essentieel belang voor een succesvolle gebiedstransformatie.

Samenhangend geheel en open winkelcentrum

Om de situatie te kunnen verbeteren is er meer nodig dan het deels transformeren van het winkelcentrum en een cosmetische renovatie. Enerzijds moet het winkelcentrum zich goed gaan presenteren naar de buitenwereld. Dat houdt in dat het samengesteld volume van het winkelcentrum zich moet gaan presenteren als een samenhangend geheel, waarbij een



groot deel van de winkels zich naar de buitenzijde opent en er voor het overige deel wordt voorzien in het representatief maken van de gesloten gevels. Een grote rol in het creëren van samenhang ligt in de wijze waarop woningen aan het winkelcentrum worden toegevoegd.

Anderzijds moet de manier waarop de openbare ruimte rondom het winkelcentrum functioneert, transformeren van een puur functionele overlastgevende ruimte zonder kwaliteit naar een prettig verblijfsgebied waar de functionele aspecten zoals bereikbaarheid en laden en lossen, kwalitatief en veilig zijn opgelost. Het laden en lossen dient bij voorkeur uit het zicht of inpandig te worden opgelost.

Het openen van het winkelcentrum naar de buitenwereld

heeft betrekking op het zichtbaar openen en niet op het fysiek openen. Het is niet de intentie om aan alle zijden van het winkelcentrum te voorzien in diverse individuele winkel entrees, maar wel dat de activiteit van de winkel via vensters zichtbaar wordt gemaakt. Daardoor ontstaat er interactie tussen het winkelcentrum en zijn omgeving en wordt de rondom gelegen openbare ruimte positiever beleefd.

Het aantal entrees in het winkelcentrum en in- en uitgangen voor autoverkeer dient te worden gereduceerd. Het winkelcentrum lijkt te kunnen volstaan met drie duidelijke herkenbare representatieve entrees op de juiste plekken voor bezoekers. Eén aan de westzijde, één aan de noordzijde in het verlengde van de tunnel naar de woonboulevard en één aan de zuidzijde. In de vormgeving moet naar samenhang gezocht worden tus-

Referenties voor entrees

Naast de gevelbehandeling zijn de entrees van groot belang voor de uitstraling en aantrekkingskracht van het winkelcentrum. Het zijn eyecatchers die duidelijk herkenbaar zijn en op logische plekken worden gesitueerd. Dit wordt bereikt door ze van de juiste afmetingen en eventuele

verbijzonderingen te voorzien, passen bij het ontwerp-concept dat later door een architect wordt gemaakt. De verschillende entree komen voort uit één ontwerpfamilie en kunnen onderling verschillen. Dit is afhankelijk van de plek en de ruimte waar de entree zich bevindt.

Zo valt onder andere te denken aan een transparante en een aantrekkelijke voorzetgevel/-hal of een voorzetvolume met daarin programma. Zo'n element komt het best tot zijn recht als het beschikt over de benodigde hoogte. Net hoger iets hoger dan een begane grond of wellicht twee of meerdere bouwlagen.

Ook behoren pergola's, gevelgroen en dergelijke tot een wijze om de entrees tot eyecatchers te maken. Voor beide opties geldt dat ze integraal met de architectuur ontworpen dienen te worden en voorzien worden van de juiste maat en schaal in relatie tot de gevels.





sen de verschillende entrees. Ze hoeven niet identiek te zijn, maar ze vormen samen wel een familie.

Het aantal toegangen voor autoverkeer kan eveneens worden teruggebracht. Denk hierbij aan een toegang naar de parkeergarage vanaf de westzijde (bezoekers van buiten Zwanenveld) en een aan de oostzijde (bezoekers uit de wijk).

Door het te transformeren winkelgedeelte voor het overgrote deel in te zetten als openbare (plein)ruimte wordt de barrière-werking van het winkelcentrum opgelost. In deze nieuw te creëren openbare verblijfsruimte kunnen nieuwe aantrekkelijke langzaam-verkeerroutes gelegd worden waardoor de verbinding tussen de omliggende gebieden verbeterd wordt. De uitstraling van de nieuwe buitengevel die aan de westzijde wordt gemaakt voorziet in een representatieve hedendaagse uitstraling en entree. Het is daarbij van belang dat de functies (winkels, horeca, maatschappelijk) in deze zone ook zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Samen hebben ze tot doel een aantrekkelijke 'etalage' van een nieuw bruisend winkelcentrum te gaan worden. Deze 'etalage' draagt op die manier bij aan

een positieve beleving van het verblijfsplein en de daar doorheen lopende langzaam-verkeerroutes.

Relatie en bereikbaar winkelcentrum vanuit Stadsdeel

Door het te transformeren winkelgedeelte aan de westzijde voor het overgrote deel in te zetten als openbare (plein)ruimte met een goede verblijfskwaliteit, wordt de barrière-werking van het winkelcentrum vanuit het zuidelijk gelegen Stadsdeel Dukenburg enorm verbeterd. In deze nieuw te creëren openbare verblijfsruimte kunnen nieuwe aantrekkelijke langzaam-verkeerroutes gelegd worden waardoor de verbinding tussen de omliggende gebieden verbeterd wordt.

In deze zone is het ook denkbaar de parkeergarage uit te breiden voor auto's en of fietsen. Met name een verwachte toename voor het autoparkeren van het eventueel toe te voegen woningprogramma zou mogelijkwijs hier ondergebracht kunnen worden mocht een uitbreiding van autoparkeren noodzakelijk zijn. Dit kan later in het ontwerpproces onderzocht worden.



Relatie Lindenholt, Station Dukenburg en Brabantse Poort (woonboulevard)

Om de relatie met het station, Brabantse Poort (woonboulevard) en Lindenholt te verbeteren is een transformatie van de noordgevel en of noordelijkbouwdeel van belang. De nieuwe entree aan de noordzijde ligt in het verlengde van de tunnel en inrichting van de openbare ruimte aan de noordzijde wordt getransformeerd naar een kwalitatief verblijfsgebied. Creatieve oplossingen door te schuiven met vastgoed en/of toegangswegen zijn hier zeker denkbaar.

Fietsenstalling

Het is ook een aandachtspunt om goed na te denken over een fietsenstallingen bij het winkelcentrum. Wanneer we langzaam verkeer en openbaar vervoer willen bevorderen en gaan insteken op betere en aantrekkelijke langzaam-verkeersroutes moet er ook nagedacht worden, over waar we deze fietsbezoekers een plek geven om hun fiets te stallen. Als deze er niet zijn, zal het autogebruik niet gaan verminderen. Een logische locatie lijkt aan de westzijde en eventueel aan de noordzijde van het winkelcentrum omdat daar de bezoekers van buiten

Zwanenveld langs komen. De wijze waarop de capaciteit en de positionering van deze stalling ingevuld kan worden al dan niet ondergronds of bovengronds, dient later in de planvorming mee te worden genomen.

Toevoegen woningbouw

In de opgave is het toevoegen van een groot aantal woningen mogelijk. Het exacte aantal wordt in beginsel echter niet bepaald door de vraag of het een aanvaardbaar volume is, maar door de beschikbare capaciteit aan parkeren voor deze woningen binnen het plangebied. Daarbij valt te denken aan mogelijke overcapaciteit in de bestaande garage ten gevolge van het te onttrekken winkeloppervlakte of een uitbreiding van deze garage.

Aangezien er diverse torens in de direct omgeving aanwezig zijn, zou het vanuit ruimtelijk oogpunt gezien een goede denkrichting kunnen zijn om een 'stolp' met woningen boven op het winkelcentrum te zetten. Op deze wijze manifesteert het nieuwe winkelcentrum zich als een monoliet in plaats van een onsamenvattend winkelblok met daarop verschillende torentjes en schijven.

Het is echter denkbaar dat de bestaande constructie van het winkelcentrum beperkingen met zich meebrengt om veel woningen op het dak toe te voegen. Dan kan ook nagedacht worden over een of meerdere hoogteaccenten. Deze moeten echter in samenhang met de rest van het winkelcentrum ontworpen worden en het winkelcentrum versterken. Het winkelcentrum en de directe omgeving kent namelijk nu al verschil-

lende hoogteaccenten. De positionering van een of meerdere hoogteaccenten dient op plekken gekozen te worden waar er stedenbouwkundige aanleidingen zijn om dit te doen, zodat er geen chaotisch totaalbeeld ontstaat. Bij hoogbouw is het van belang dat ook rekening wordt gehouden met de privacy van de huidige bewoners. Daarbij moet de schaduw- en windhinder zoveel mogelijk worden voorkomen.

Referentie voor dakopbouw met woningen - Whale/ Walvis in Amsterdam (Sporenburg)

Met een stolp wordt een dakopbouw bedoeld. Het toevoegen van een stevige dakopbouw (als het ware een gebouw op zich) aan het winkelcentrum, regelt een duidelijke samenhang tussen het winkelcentrum en de woningen. Een dergelijke opbouw onderscheidt zich door maat en schaal van de torens en woningen in zijn omgeving waarbij het winkelcentrum als het ware als een plint of tewel sokkel voor het

bovengelegen woonprogramma fungeert.

Het woongebouw Whale/ Walvis kent een opbouw die als goede inspiratie voor de transformatie van het winkelcentrum Dukenburg kan dienen. Het voorziet namelijk in diverse publieksfuncties in de plint die beschikken over een open karakter. Op de transparante sokkel bevindt zich een stevig blok met woningen. Het woningen

aantal van 214 voorziet voor tweederde deel in sociale woningbouw.

Door een opvallende dakrand onderscheidt het gebouw zich in zijn omgeving en wordt het een bijzonder landmark. De dakrand speelt tevens in op de loop van de zon waardoor er een interessant semi publiek binnengebied kan ontstaan. Dit geeft een positieve bijdrage aan de woonkwaliteit voor de woningen. De bovengenoemde as-

pecten zijn zeer bruikbaar voor de transformatie van het winkelcentrum. Bij een dergelijke denkrichting is het niet noodzakelijk om dezelfde bouwhoogtes op te zoeken. Het winkelcentrum kent namelijk een veel grotere voetprint dan het bovengenoemd project waardoor het programma meer uitgestreken kan worden en de bouwhoogtes beter aansluiten op de kenmerken in de omgeving.



Belang van groen

In de leefbaarheid die bepaald wordt door een positieve beleving en het verblijfskwaliteit, speelt groen een zeer belangrijke rol. Daarom moet de openbare ruimte goed dooraderd zijn met groen. Dit kan door toevoeging van gras/bepanting, maar zeker door bomen toe te voegen. Groen heeft een zeer gunstig effect op de beleving maar draagt ook bij aan het tegengaan van hitte-eilanden. Aangezien de zomers steeds heter worden en er steeds langere warme en droge periodes zijn, is het van belang plekken te creëren waar verkoeling (in de schaduw) gevonden kan worden. Als dit goed op orde is, betekent dat iets voor de duur en frequentie van het verblijf in de openbare ruimte en het bezoek aan het winkelcentrum gedurende warme periodes.

Het groenprincipe voor het bevorderen van leefbaarheid (en verkoeling) is ook van toepassing op het daklandschap. Als er in de vorm van groentoe toepassingen een aangename verblijfskwaliteit op het dak ontstaat, levert dat een positieve bijdrage aan de woningen die daar gerealiseerd gaan worden. Een denkrichting hierbij is dat dit kan ook een meerwaarde zijn voor de ondernemers in de plint en bezoekers van het winkelcentrum. Hierbij moet onderzocht worden of het daklandschap ook voor hen (deels)toegankelijk gemaakt kan worden. Er ontstaat dan een mooie wisselwerking tussen de bovenwereld (bewoners) en de beneden wereld (ondernemers en bezoekers) die een gunstig effect heeft op de dynamiek en beleving van het algehele gebied.

5.3. Het creëren van een multifunctioneel en toekomstbestendig winkel- en verblijfsgebied dat gericht is op ontmoeten en een aangenaam leefklimaat

Uit analyses van het Winkelcentrum Dukenburg door BRO (2019) en DTNP (2016) blijkt dat er geen draagvlak meer is om

de omvang van het huidige aantal winkelmeters in stand te houden. Dit is het gevolg van een verouderd winkelgebied met een hoog percentage leegstand (27%), hetgeen vele malen hoger is dan de 10% in vergelijkbare centra. Tegelijkertijd vinden verschillende ontwikkelingen plaats in het huidige winkellandschap (zie hoofdstuk 3). Om het winkelcentrum Dukenburg toekomstbestendig te maken is een transformatie waarin een multifunctioneel winkel- en verblijfsgebied gecreëerd wordt noodzakelijk.

Levendigheid versterken

Om deze ambitie te verwezenlijken zullen vooral functies die bijdragen aan de levendigheid van het winkelcentrum moeten worden toegevoegd. Dit zijn bijvoorbeeld horeca en ontmoetingsgelegenheden. Het toevoegen van horeca, leisure en voorzieningen voor ontmoeting sluit aan bij de veranderende behoeftes van het winkelend publiek. Waar vroeger de focus in stadsdeelcentra lag op niet-dagelijkse aankopen, zijn beleving en ontmoeting tegenwoordig zeker net zo belangrijk.

Aanbod versterken

Een andere kans is het toevoegen van een aanvullende supermarkt. Dit, in reactie op de eerder genoemde SWOT-analyse uit 2019. Uit onderzoek blijkt dat 50% van de supermarktbezoekers ook andere winkels bezoekt. Daarom zou een aanvullende supermarkt, als toevoeging op de bestaande Albert Heijn, ook in de nodige behoeftes kunnen voorzien. Realisatie van een nieuwe supermarkt in de huidige structuur is echter kostbaar. Aan de andere kant zal de transformatie van het winkelcentrum bijdragen aan het creëren van een aantrekkelijker vestigingsklimaat.

Een gezamenlijke opgave

Een gezamenlijke transformatie van het winkelbestand van een monotoon naar een divers aanbod kan leiden tot een

groter publiek, wat niet alleen voordelen oplevert voor de ondernemers, maar ook de levendigheid van het winkelcentrum ten goede komt. Dit klinkt logisch maar vereist een gerichte afstemming met eigenaren en omgeving. Het winkelcentrum kent versnipperd eigendom. De verschillende eigenaren staan op dit moment op één lijn, maar het is zaak om de belangen en wensen goed in acht te nemen en aan te sluiten op de komende ontwikkelingen. Een rol lijkt hier weggelegd voor de CVVE. Zij dienen te zorgen dat de verbinding tussen de eigenaren op correcte wijze in stand blijft.

Verbinding met de omgeving maken

Daarnaast is er ook een juiste afstemming met de omgeving van belang. Op dit moment lopen verschillende projecten in Dukenburg en omgeving (zoals het nieuwbouwproject Winkelsteeg) en ook het station Dukenburg is nabijgelegen. De ontwikkelingen die in de omgeving plaatsvinden hebben hun invloed op het succes van de transformatie en dienen daarom in een vroegtijdig stadium te worden meegewogen. Immers wanneer een juiste aansluiting gevonden wordt op de bestaande en te ontwikkelen omgeving van het winkelcentrum, zal dit invloed hebben op het aantal bezoekers en de levendigheid van het winkelcentrum.

Hart voor de wijk

Een levendig stadsdeelwinkelcentrum hoeft niet alleen een prettig winkelklimaat te dienen, het kan ook een verzorgende functie naar de Dukenburg en Lindenholt uitdragen. De ambitie is daarom dat het winkelcentrum in de toekomst weer als een 'hart' van de wijk fungeert, waar men graag met elkaar verblijft. Een goede ontmoetingsfunctie hoort hierbij. Dit kan door de al aanwezige maatschappelijke functies verder te versterken. Er is geen behoefte vanuit de gemeente om nieuwe maatschappelijke functies toe te voegen. Andere partijen hebben daardoor nadrukkelijker een rol in het versterken van het

winkelcentrum als ontmoetingsplek. Bewoners kunnen hier ook een rol in vervullen. De bibliotheek, al dan niet verplaatst, kan fungeren als een ontmoetingsruimte. Dat lijkt een kansrijke mogelijkheid. De bibliotheek wil graag zelf het ontmoeten versterken.

De toekomst van de Grondel kan worden meegenomen bij de plannen voor het winkelcentrum. De Grondel heeft een functie voor ouderen en jongeren. Het is noodzakelijk dat in Zwanenveld een goede ruimte voor "Ontmoeten en verbinden" aanwezig blijft. Dit kan eventueel ook in de plannen voor het winkelcentrum worden ingepast (bijvoorbeeld met de bibliotheek). Het gebruik van de wijkvoorziening in Zwanenveld moet afgestemd worden met andere wijkvoorzieningen in Dukenburg. Na de zomer wordt gestart met het uitwerken van plannen voor wijkaccommodaties. Het gaat hierbij om plannen op stadsdeelniveau, of per accommodatie, afhankelijk van wat passend is

Het dak van het winkelcentrum zou een goede ontmoetingsruimte kunnen zijn. Dit zou multifunctioneel kunnen worden opgepakt in combinatie met de aanleg van groen en mogelijk ook zonnepanelen. De draagkracht en het versnipperd eigendom van het dak zijn onderwerp van onderzoek.

Op de korte termijn is behoefte aan een ruimte die ingezet kan worden voor het project Zwanenveld aardgasvrij en het project leefbaar Zwanenveld. Ondanks dat er ruimte in het winkelcentrum is, blijft het moeilijk een geschikte ruimte te vinden. We moeten verder onderzoeken hoe we dit vanuit het transformatiemanagement vlot op kunnen pakken.

Concluderend zijn een divers aanbod, een gezamenlijke aanpak en een maatschappelijke functie voor de wijk benodigd om de transformatie te laten slagen. Zo wordt er niet alleen



voor nu een oplossing gevonden maar wordt er ook bijdragen aan een succesvol toekomstbestendig winkel- en verblijfsgebied.

5.4. Het creëren van een hoog stedelijk woonmilieu, waar ruimte is voor verschillende doelgroepen

De transformatie van het winkelcentrum biedt kansen om de woningopgave in Nijmegen aan te pakken. Zeker aangezien de Kanaalzone, waar het winkelcentrum onderdeel van uit maakt, is aangemerkt als kansrijk gebied voor verdichting van het stedelijk gebied en het winkelcentrum bij een openbaar vervoersknoop ligt. Zo kan het toenemende bevolkingsaantal binnenstedelijk worden opgevangen en hoeft de groene omgeving van Nijmegen dus niet verder belast te worden. Een deel van deze woningopgave zou bij de transformatie van het winkelcentrum opgevangen kunnen worden door de toevoeging van woningen en het deels omzetten van het leegstaande winkelbestand in woningen. Gezien de reeds aanwezige mate van bedrijvigheid kan ook functiemenging, één van de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie, hier goed plaats vinden.

Woningbouw biedt kansen

Het toevoegen van woningen draagt niet alleen bij aan het aanpakken van de bestaande woningopgave, het biedt ook kansen voor het winkelcentrum zelf en de wijk Dukenburg. Wanneer ingezet wordt op de juiste doelgroepen kan dit een positieve impuls geven aan de bevolkingssamenstelling van Dukenburg en het winkelend publiek. Gezien de huidige situatie in Dukenburg wordt er daarom ingezet op twee zeer diverse doelgroepen.

Beschut wonen

De transformatie van het winkelcentrum biedt kansen om de doorstroming van ouderen in Dukenburg te verbeteren. Dukenburg heeft vergeleken met het Nijmeegse gemiddelde relatief veel ouderen en weinig jongeren tussen de 20 en de 30 jaar. Wanneer een woning van een ouder huishouden niet meer voldoet aan hun behoeftes, is de wens vaak om in Dukenburg te blijven. Daarvoor zijn levensloopgeschikte appartementen, of bij grotere afhankelijkheid beschut of beschermd woonvormen, nodig. Kijkend naar het huidige woningbestand van Dukenburg en de locatie waar de woningen zouden komen,

is vooral een beschutte woonvorm een geschikte optie om te realiseren bij de transformatie van het winkelcentrum. Deze woonvorm bestaat uit levensloopgeschikte woningen voor ouderen waarbij gebruik gemaakt kan worden van verpleging en verzorging. Er zijn gemeenschappelijke ruimten in het gebouw of in de directe omgeving om elkaar te ontmoeten. Op dit moment bestaat nog een tekort aan deze woonvorm in Dukenburg en daarnaast is de locatie, door de zeer directe nabijheid van voorzieningen, hier zeer geschikt voor. Voor de beschutte woonvormen gaat de voorkeur, gezien het hoge percentage sociale huur (55%) in het nabij gelegen Zwanenveld, uit naar sociale huurwoningen. Hiermee bevorderen we de doorstroming en de mogelijkheid om het bestaande corporatiebezit meer te differentiëren. De wijk wordt daardoor aantrekkelijker voor meerdere doelgroepen, zoals gezinnen. Naast beschutte woonvormen biedt de transformatie ook mogelijkheden om levensloopgeschikte appartementen in andere prijsklassen toe te voegen. Hiermee kan de doorstroming van ouderen in de koop of duurdere huurwoningen bevorderd worden.

Aantrekken van nieuwe doelgroepen

Naast de behoefte voor passende doorstrommogelijkheden bestaat ook de wens om een jongere nieuwe doelgroep naar Dukenburg te trekken om zo meer verscheidenheid in bewoners te creëren. Het aantrekken van nieuwe inwoners kan eraan bijdragen om het voorzieningenniveau in Dukenburg in stand te houden. De vestiging van jonge en creatieve mensen kan het imago en levendigheid van Dukenburg positief beïnvloeden. Aangezien het stadsdeelcentrum dichtbij station

¹³ Een levensloopgeschikte woning is een woning die minimaal voldoet aan de richtlijnen als bedoeld in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.

¹⁴ Zie de bijlage voor de prijscategorieën en definities van type woningen.

Dukenburg ligt en daarnaast ook een goede verbinding heeft met de rest van de stad, zou deze locatie daar zeer geschikt voor zijn. Deze jongere doelgroep zou dan vooral uit studenten (sociale huur) en starters bestaan.

Goede mix van woningen

Om deze doelgroepen zo goed mogelijk te bedienen wordt er vanuit de gemeente aangestuurd op een goede mix van woningen. Deze mix sluit aan op de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 van de gemeente Nijmegen. Deze geeft richting aan welk type woningen in het stadsdeelcentrum gerealiseerd moeten worden. Hierbij wordt vooral aandacht besteed aan woonsoorten die door de markt minder snel worden opgepakt. Deze woonvormen komen overeen met de wensen voor het winkelcentrum. De ambitie is daarom om in te zetten op levensloopgeschikte¹³ appartementen in de volgende prijscategorieën:

- 20% sociale huur
- 30% middeldure¹⁴ huur tot €950,-
- 50% koop met de nadruk op betaalbare woningen tot €280.000,-

Aan het aantal woningen wordt op dit moment nog geen cijfer gehangen, wel is vanuit een eerdere verkenning benoemd dat op deze locatie tot maximaal 500 woningen gerealiseerd kan worden. Hiermee zou aansluiting gevonden kunnen worden bij de woningbouwimpulsmiddelen van het Rijk, waarbij 500 woningen momenteel als ondergrens wordt gehanteerd. Deze hoeveelheid lijkt echter, zeker ook vanwege de vele andere ambities, aan de hoge kant en moet dus ook niet als doel op zich worden gesteld in de transformatie van het gebied.

Met dit woningbouwprogramma bevorderen we woningdifferentiatie en doorstroming en bedienen we de verschillende

doelgroepen. Het gaat in de sociale huur om onder andere ouderen en studenten, onder andere door beschutte woonvormen. In de middeldure huur om starters op de woningmarkt en expats. En in de koopcategorie om een verscheidenheid aan doelgroepen. Van bewoners met een hoger inkomen, zoals doorstromende ouderen uit Dukenburg, tot starters op de woningmarkt. Hiermee zal dit hoog stedelijke woonmilieu met een diverse bevolkingssamenstelling de levendigheid en het totale bezoekersbestand van het winkelcentrum kunnen doen toenemen. Dit draagt positief bij aan de ontwikkelingen en ambities voor het winkelcentrum.

5.5. Inzetten op een groen en duurzaam gebied

Met het oog op de toekomst dient de transformatie van het winkelcentrum op een duurzame manier uitgevoerd te worden, waar ook een groene omgeving een bijdrage aan kan leveren. Hiermee is de transformatie niet alleen toekomstbestendig, maar draagt deze ook bij aan het aanzien van de openbare ruimte en de zichtbaarheid van de historie en groenstructuur van het stadsdeelcentrum.

Met oog voor de toekomst

De transformatie van het winkelcentrum dient dus toekomstbestendig plaats te vinden. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met toenemende hittestress, waar op dit moment ook al veel hinder door wordt ondervonden, en wateroverlast door hevige regenbuien. In de Omgevingsvisie worden daarvoor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen als oplossingsrichtingen genoemd. Natuurinclusief bouwen kan opgezet worden door gebruik te maken van de nieuwe toolbox, die binnenkort voor de hele stad zal gelden. Groene kruidendaken of schuil- en nestgelegenheden in de gebouwen integreren zijn hier voorbeelden van. Een groen kruidendak helpt om klimaatadaptief te bouwen en zo hittestress en wa-

teroverlast aan te pakken. Dit groene kruidendak kan mogelijk gecombineerd worden met zonnepanelen (deze panelen werken zelfs beter door het groene dak) en kan een ontmoetingsfunctie hebben. Dit kan door het dak van het winkelcentrum toegankelijk te maken voor publiek. Mocht de toevoeging van zonnepanelen hierin een te grote belemmering zijn, kan een groen dak ook als stadslandbouw ingezet worden met verse groenten en kruiden voor de winkels en restaurants in het winkelcentrum.

Dukenburg heeft een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het hemelwater via aparte leidingen onder de grond wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater elders in het stadsdeel. Onze ambitie is om in de toekomst een duurzaam gescheiden stelsel aan te leggen. Het hemelwater dat valt, wordt dan eerst bovengronds opgevangen, gefilterd via wadi's of andere toepassingen en dan naar het oppervlaktewater geleid. Op deze manier kunnen piekbuien en langdurige regenbuien beter worden opgevangen, draagt het bij aan vermindering van de droogte en verbetert de waterkwaliteit van het oppervlaktewater. Alle drie gevolgen van het veranderende klimaat. Door groene kruidendaken toe te passen is al een stap in de goede richting. Daarnaast biedt deze ontwikkeling een kans om de lange duiker die loopt van het noorden van de Geologenstrook onder de Van Schuylenburgweg door naar de hoek van Rosenburgweg/ Van Schuylenburgweg te verkleinen. Deze duiker verloopt met een knik en veroorzaakt regelmatig problemen in de waterdoorvoering van het oppervlaktewater. Door de duiker in tweeën op te splitsen en gedeeltelijk bovengronds te brengen zal het probleem van verstopping aanzienlijk verminderen.

Transformatie biedt kansen

Een transformatie biedt ook duurzame kansen. Zo kan circulariteit worden toegepast bij het uit de markt halen van het

huidige overvloedige winkelbestand en bij de bouw van nieuwe woningen. Deze nieuwbouw dient hierbij al energieneutraal gemaakt te worden. Bij de transformatie kan daarnaast worden aangespoord om ook het al bestaande winkelbestand energieneutraal te maken. Ook wordt hierbij al reeds geïnventariseerd of de ondernemers willen aansluiten op het warmtenet als dat er komt, hier lijken de ondernemers niet onwelwillend tegenover te staan. Dit warmtenet is onderdeel van het project Aardgasvrij, dat in de naastgelegen wijk Zwanenveld is opgezet. Het gerenoveerde gedeelte van het winkelcentrum zou in aanmerking komen om hierop te worden aangesloten. Daarnaast zou het winkelcentrum een functie kunnen vertolken in het wijkproces van het warmtenetproject in Zwanenveld. Zo zou er in het te transformeren winkelcentrum een ruimte ingericht kunnen worden voor bewonersavonden (in combinatie met een wijkvoorziening). Hier kunnen de bewoners verder worden ingelicht over ontwikkelingen maar kunnen ook netwerken worden gedeeld en behoeftes van de bewoners ter sprake komen. Op deze manier kan het winkelcentrum bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid van Zwanenveld in combinatie met een verbetering van het warmtenetproject. Het vergt nog wel enig onderzoek of er inderdaad een samenwerking mogelijk is tussen het project 'Zwanenveld Aardgasvrij' en de transformatie van het winkelcentrum. Zo zou het elektriciteitsnet mogelijk verzaamd moeten worden, waar extra ruimte voor zou moeten worden ingericht, en zijn er op dit moment nog onvoldoende financiën en zal hiervoor dus een subsidie moeten worden aangevraagd. Echter kan dit project wel een grote bijdrage leveren aan een duurzame ontwikkeling van het winkelcentrum, wat ook moet worden meegenomen in de afweging van de bestaande belemmeringen.

Groen rondom het winkelcentrum

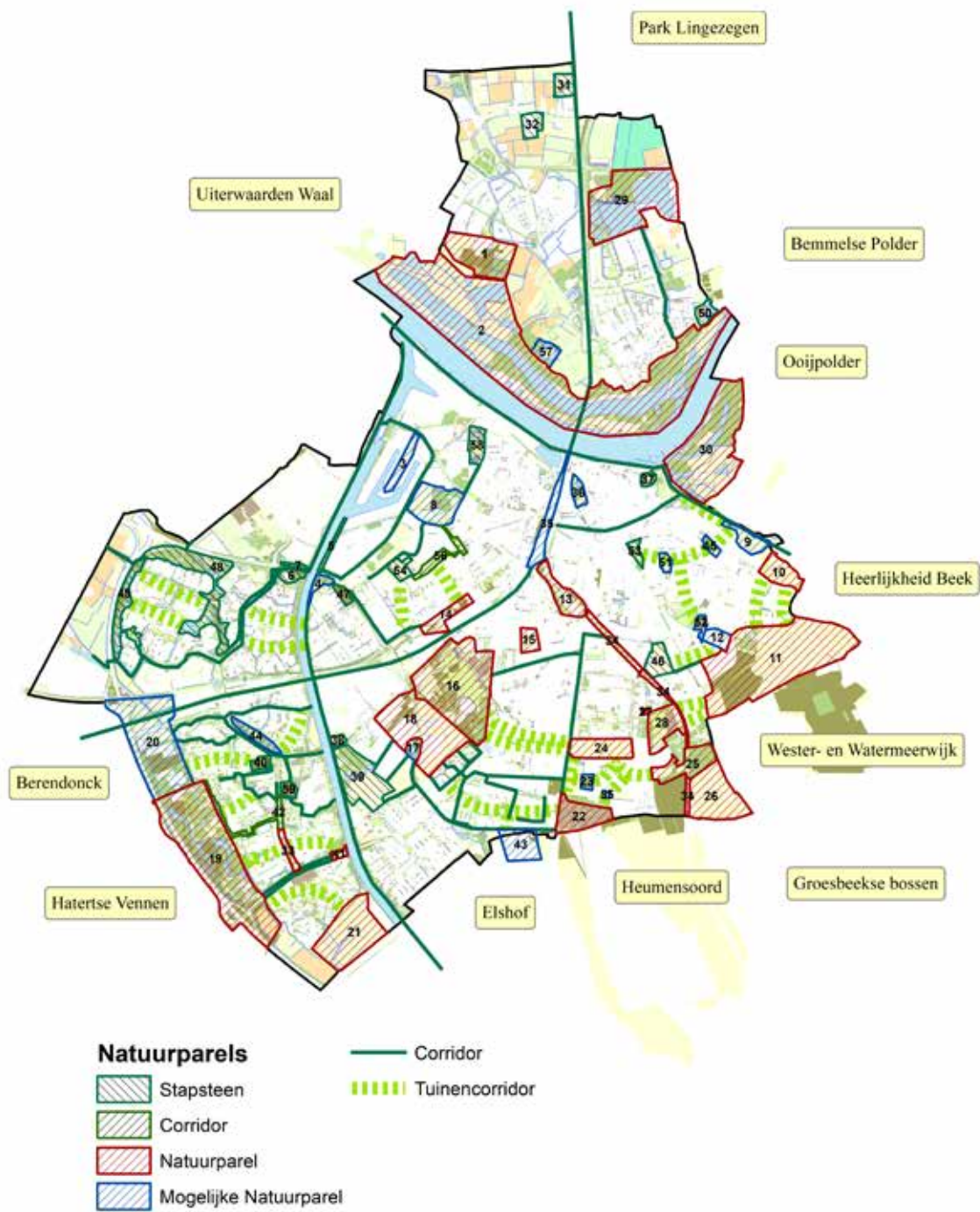
Als laatste verdient ook het groen rondom het winkelcentrum de nodige aandacht. Immers heeft dit groen niet alleen

een functie ter verbetering van de openbare ruimte en om de hittestress aan te pakken, het heeft ook een natuur- en historische waarde. Zo zijn de Teersdijk en de Geologenstrook (nr. 44) onderdeel van de natuurparelkaart. Deze natuurparels zijn groengebieden met een hogere natuurwaarde en een hoge biodiversiteit. Deze natuurparels zijn vastgesteld op basis van de wet Natuurbescherming en zijn ook terug te vinden in het ontwikkelgebied. Deze groengebieden zijn daarnaast ook onderdeel van de cultuurhistorische structuur van dit stadsdeel en dragen daarmee bij aan de Nijmeegse identiteit en zijn historische karakter. Op dit moment zijn deze groengebieden echter weinig zichtbaar en toegankelijk voor publiek en wordt de oude structuur door het winkelcentrum onderbroken.

Structuur Teersdijk

De transformatie van het winkelcentrum kan een mogelijkheid bieden om de historische structuur van de Teersdijk, die nu door het winkelcentrum wordt onderbroken, te herstellen. Deze structuur kan daarmee een verbinding vormen met enerzijds de Geologenstrook en anderzijds de Winkelsteeg. Door het creëren van een langzame verkeersstructuur op deze corridor is het toegankelijker, en dus aantrekkelijker, om op de fiets of te voet te bewegen tussen het winkelcentrum en de aangrenzende gebieden. Het biedt ook een kans om hier een zaksloot of wadi langs te leggen om een verdere stap in een duurzaam gescheiden stelsel te zetten. Daarnaast biedt het een mogelijkheid om de Geologenstrook beter zichtbaar te maken en de natuurwaarde van de groengebieden te verbeteren. Archeologisch onderzoek van de ondergrond van het te transformeren gebied is hierbij nog nodig, dit zou mogelijk kunnen worden opgepakt in samenwerking met de ontwikkelingen rondom de ROC-locatie, waar hetzelfde onderzoek verricht moet worden.

Allesomvattend biedt de transformatie van het winkelcentrum veel kansen om een duurzame en groene ontwikkeling te be-



werkstelligen. Dit, door een duurzame en toekomstbestendige manier van bouwen waar het groen een aantrekkelijk, bereikbaar en zichtbaar karakter krijgt. Zodat ook de bezoekers en bewoners van het winkelcentrum hier graag willen verblijven.

5.6. Het verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het winkelcentrum is punt van aandacht. Het winkelcentrum is nog vooral gericht op het autorijdend publiek en de verbinding met de ov-knooppunten kan beter. Ook de fiets en wandelroutes vanuit de wijken kunnen beter worden ingericht. Daarnaast voldoet ook de toegankelijkheid van het winkelcentrum zelf niet aan de wensen. Zeker voor het oudere publiek, gezien de vergrijzing in Dukenburg, zijn de toegankelijkheid en de zichtlijnen van het winkelcentrum slecht en is de routing in het winkelcentrum onoverzichtelijk. De transformatie van het winkelcentrum biedt kansen om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het winkelcentrum en zijn omgeving te verbeteren.

Duurzame mobiliteit

De transformatie dient rekening te houden met de huidige trend van verduurzaming van de mobiliteit, waar ook in de Omgevingsvisie de nadruk op wordt gelegd. Denk hierbij aan de transitie naar elektrisch rijden en het faciliteren van laadpalen. Om de mobiliteit te verduurzamen zal bedrijvigheid vaker geïntensiveerd moeten worden rondom de ov-knooppunten om het huidige wegennet niet verder te belasten en moet ook de verbinding tussen de wijken en de knooppunten door betere fiets- en wandelroutes verbeterd worden. Door de nabije aanwezigheid van het stedelijke knooppunt 'Station Dukenburg', lijkt het winkelcentrum een zeer geschikte plek om bedrijvigheid te intensiveren en daarbij de verbinding tussen het station en het winkelcentrum te verbeteren. De weg aan de noordzijde van het winkelcentrum vormt hiervoor echter

nog een barrière. Deze kan, aangezien het een 30 km/h weg is en geen route voor het doorgaand verkeer, anders worden ingericht.

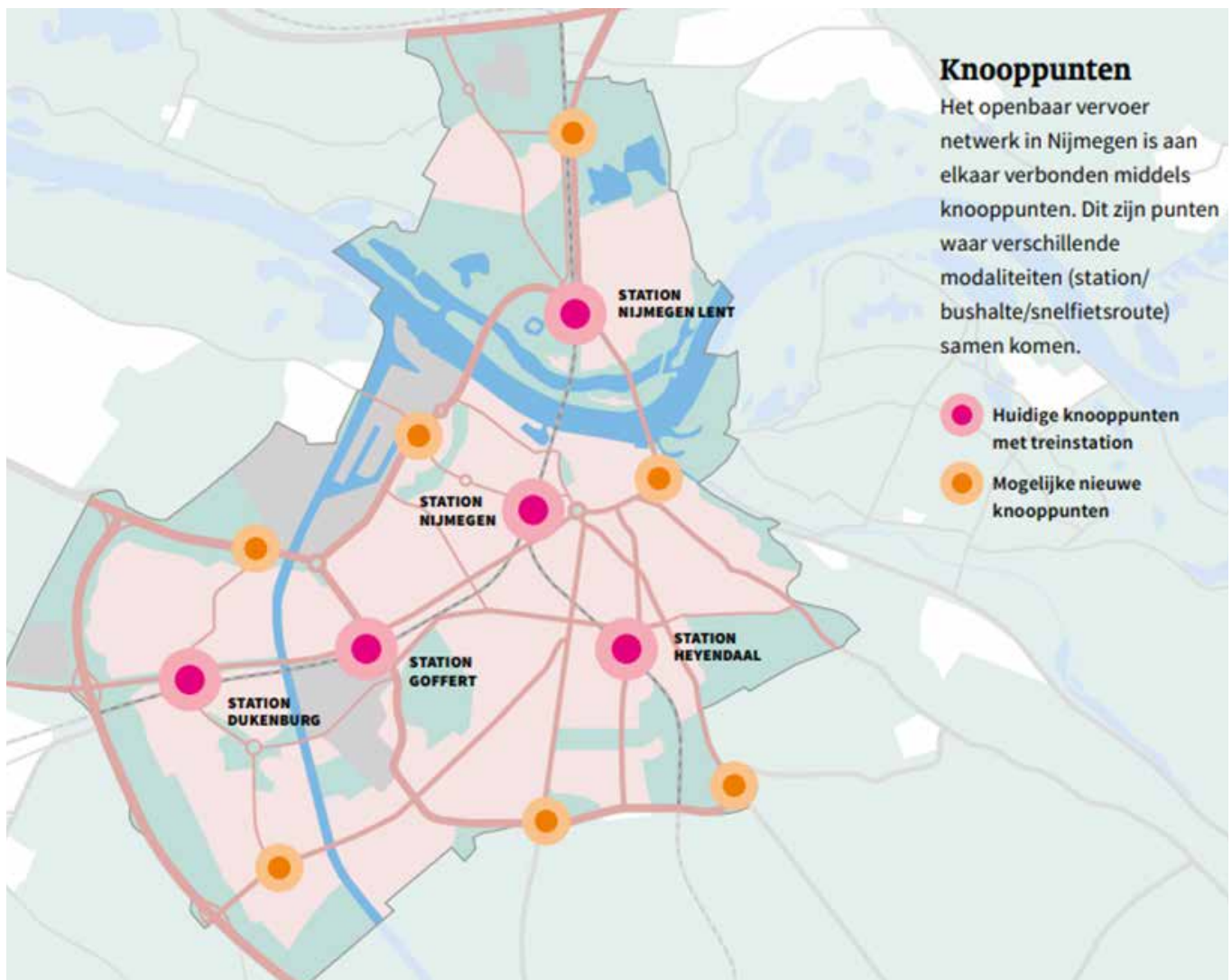
Naast ontwikkelingen rond het winkelcentrum zal ook de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het station Dukenburg verder aangepakt moeten worden. Hiervoor is wel de nodige afstemming met ProRail en NS nodig. Voor een betere bereikbaarheid tussen het winkelcentrum en de wijken (Dukenburg, Lindenholt en Winkelsteeg) wordt ook vastgehouden aan een bewustere vervoerskeuze. Hierbij ligt de prioriteit bij lopen, fietsen en openbaar vervoer. De routes naar het winkelcentrum toe moeten hierbij anders te worden ingericht.

Parkeren

Een verduurzaming van de mobiliteit heeft ook gevolgen voor het parkeerbeleid van de gemeente Nijmegen. Het nieuwe parkeerbeleid biedt ruimte om te minderen in parkeerplekken als wordt ingezet op een verbeterde verbinding met het openbaar vervoer of langzame verkeersstromen, zoals de fiets of te voet. Een mindering van het aantal parkeerplekken zal dus wel vervangen moeten worden door meer fietsenstallingen, deelmobiliteit, andere 'smart-mobility'-concepten of een combinatie hiervan. Hiermee zou mogelijk de toename van het aantal woningen in het winkelcentrum opgevangen kunnen worden. Hier zal echter nog wel nader onderzoek naar verricht moeten worden.

Bevoorrading winkelcentrum

De huidige situatie rond laden en lossen moet niet onderschat te worden. Op dit moment gebeurt dit nog veel met grote vrachtwagens, die de hele dag door aanwezig zijn en hiermee veel ruimte nodig hebben in de huidige verkeersstructuur. Een transformatie van het winkelcentrum biedt kansen om ook de regels over het laden en lossen in overeenstemming met de



winkeliers te veranderen. Zo zou als eerste denkrichting onderzocht kunnen worden of er een centrale laden en lossen locatie (of enkele aanwijspunten) kan worden ingericht, waarvandaan men de benodigde spullen kan ophalen. Het verkleinen van de tijdspanne waarin kan worden bevoorraad of het alleen toelaten van kleinere voertuigen kunnen opties zijn. Dit is geen volledige opsomming. Zo zouden ook andere denkrichtingen, samen met de winkeliers, onderzocht kunnen worden.

Wanneer deze verduurzaming en verbetering van de mobiliteit rondom het winkelcentrum plaatsvindt, zal er een toekomst-

bestendiger gebied gecreëerd worden. Waar de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor langere tijd gewaarborgd is. En dit niet alleen, het stimuleren van langzame verkeersstromen in plaats van auto's zal het winkelcentrum en de omringende openbare ruimte ook tot een aantrekkelijker verblijfsgebied maken.



1993
BRABANTSE POORT

6

Conclusie en vervolg

De ambities voor winkelcentrum Dukenburg zijn nu helder. In dit hoofdstuk wordt nog een korte concluderende opmerking gemaakt en wordt ingegaan op het vervolg.

6.1. Conclusie

Winkelcentrum Dukenburg is een kansrijke locatie voor een mooie en succesvolle transformatie. Met de ontwikkeling van het winkelcentrum kunnen we werken aan de vier opgaven uit de Omgevingsvisie.

Economische veerkrachtige stad

We zetten in op een toekomstbestendig winkelcentrum. Het versterken van de levendigheid en onderscheidend winkelaanbod is hierbij van belang.

Sociale en gezonde stad

Het winkelcentrum kan een hart voor de wijk worden. Een plek die ook dient als ontmoetingsruimte voor bewoners.

Aantrekkelijke stad

Het winkelcentrum zou qua uitstraling beter kunnen. Heldere entrees en een open uitstraling hoort hierbij. De transformatie van het winkelcentrum biedt ook kansen om in te zetten op een aantrekkelijk woonmilieu. Een woonmilieu met betaalbare woningen.

Duurzame stad

Het winkelcentrum is kansrijk om in te zetten op een groen en duurzaam gebied waar ruimte is voor duurzame mobiliteit. Bij de transformatie kan daarnaast worden aangespoord om ook het al bestaande winkelbestand energieneutraal te maken.

We zien een goed toegankelijk en levendig winkelcentrum voor ons. Een omgeving waar verschillende doelgroepen wonen in een groene omgeving. Daarvoor is wel flink wat werk te verzetten. De transformatie van het winkelcentrum is een complexe opgave. Het is daarom van belang om uit te gaan van een integrale ontwikkeling. Dat blijkt alleen al uit de verschillende ambities die in samenhang benoemd zijn. Gedeeltelijke oplossingen werken niet om het winkelcentrum toekomstbestendig te maken. Daarnaast maakt het versnipperde eigendom en de flinke investering die nodig is de transformatie lastig. Het is daarom belangrijk om de totale

ontwikkeling samen op te pakken: eigenaren, winkeliers, gemeente en andere partijen.

6.2. Vervolg

Dit ambitiesdocument biedt de kaders waarbinnen gewerkt kan worden aan een masterplan voor de transformatie van winkelcentrum Dukenburg. In het ambitiesdocument zijn naast ambities verschillende concrete onderzoeksvragen benoemd. Deze onderzoeksvragen moeten bij de totstandkoming van het masterplan verder onderzocht worden. De CVVE heeft voor de ontwikkeling marktpartijen geselecteerd. In samenwerking met de gemeente wordt een masterplan ontwikkeld. Het mas-

terplan vormt de basis voor de bestemmingsplanwijziging.

Tijdelijk gebruik

Aangezien de transformatie van het winkelcentrum een lang proces is, is het zinvol om ook rekening te houden met mogelijke tijdelijke initiatieven. Voorzien in tijdelijk gebruik heeft zijn voordelen voor gebruiker en eigenaar en sluit aan bij de behoefte van mensen aan verrassing, authenticiteit en beleving. Hierbij kan gedacht worden aan plannen met TAG (Tijdelijk Anders Gebruik) en/of pop-up activiteiten voor ontmoeten, werken & leren, startups en andere kansen. De gemeente kan meedenken over mogelijkheden hiervoor.



Zwanenveld

7

Bijlage: Wijk- monitor Zwanen- veld

LOCATIE VAN DE WIJK

INWONERS 5266 176.733 4.735	ARBEIDSPLAATSEN 3140 306.506 1.207	HOOGBOUW 5120 43% 48%	SOCIALE HUURWONINGEN 3120 47% 55%
--	---	--	--

LEEFBAARHEID EN ONTWIKKELING

WAARDERING WOONBUURT (TOTAAL STAD T.E.) 6,8 	ALGEMENE WIJKONTWIKKELING STABIEL TOT NEGATIEF	WIJKONTWIKKELING (VOLGENS BEWONERS) 35% ZIET NEGATIEVE ONTWIKKELING	GOEDE ONTWIKKELING (VOLGENS BEWONERS) VERBETERING VAN WINKELS EN VOORZIENINGEN	SLECHTE ONTWIKKELING (VOLGENS BEWONERS) MEER VANDALISME, CRIMINALITEIT, AGRESSIE	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING LICHTE KRIMP INWONERAANTAL, VEEL 50+ EN 65+
DEMOGRAFISCHE PROGNOSE STABIEL INWONERAANTAL, VERDERE VERGIJZING VERWACHT	LEEFBAAROMETER ZWAK, AANDACHTSGEBIEDEN IN VERSCHILLENDE DELEN VAN DE WIJK	WOZ-WAARDE WIJK (VERGELIJK STAD) € 149.000 MEDIAAN € 196.000 IN NIJMEGEN	% DAT ZICH ONVEILIG VOELT (VERGELIJK STAD) 30% WEL EENS ONVEILIG VS 15% NIJMEGEN	AANTAL GEREgistREERDE VOORVALLEN POLITIE HOOG	VOORZIENINGEN-AANBOD VEEL VOORZIENINGEN IN EN NABIJ STADSDEELCENTRUM

STERKTES EN AANTREKKINGSKRACHT

STEDENBOUW-KUNDIGE OPZET GROENE RUIMTE AANTREKKELIJK	TEVREDENHEID MET PARKEREN IN DE BUURT HOOG	% GEHECHT AAN DE BUURT 51% GEHECHT AAN BUURT VS 6% ZONDER HECHTING BUURT	% POSITIEF OVER SAMENLEVEN GROEPEN (VERGELIJK STAD) 53% TEVREDEN VS 47% NIJMEGEN	OPMERKELIJK GOEDE VOORZIENINGEN EN OV VERBINDINGEN (TREINSTATION)	SFEER GEZELLIGE VOLKSWIJK AAN HET WATER
BEWONERS-PARTICIPATIE VEEL KLEINE INITIATIEVEN OP STRAATNIVEAU					

AANDACHTSPUNTEN

BUURTPROBLEEM (VOLGENS BEWONERS) ONDERHOUD GROEN	KWETSBAARHEID DEEL BEWONERS AFHANKELIJK VAN UITKERING OF LAAG INKOMEN	ONTEVREDENHEID OVER VOORZIENINGEN WEINIG VOORZIENINGEN, VOOR KINDEREN EN JONGEREN IN DE WIJK	% ZWAKKE INSTROOM (VERGELIJK STAD) 9% KWETSBAAR VS 5% NIJMEGEN	WIJKAANDEEL IN WONINGPRIJS € -10.000 T.O.V. VERGELIJKBARE WONINGEN ELDERS	OVERLAST PARKEEROVERLAST EN GELUIDSOVERLAST DOOR VERKEER
SOCIALE SAMENHANG BUURTBEWONERS KENNEN ELKAAR MINDER GOED, WEINIG SAAMHORGHEID	% OVERLAST DOOR JONGEREN (VERGELIJK STAD) 15% ERVAART OVERLAST VS 10% NIJMEGEN				

8

Bijlage: Milieu, geluid en bodem

In dit memo worden diverse milieu- en hinderaspecten in hoofdlijnen behandeld. Toetsing op het niveau van aandachtspunten en onmogelijkheden is in dit stadium voldoende. Achterliggende informatie is beschikbaar.

Bedrijvigheid en milieuzonering

Voor wat betreft de milieuzonering lijken de ambities te passen binnen de functies die nu ook al toelaatbaar zijn binnen de bestemming. Dus een mix van lichte bedrijvigheid/detailhandel en wonen. Bij de invulling zou nog gekeken moeten worden naar de plek waar eventueel terrassen gerealiseerd zouden worden. Daarbij is stemgeluid natuurlijk een potentiële bron van overlast.

Speciale aandachtspunten zijn nog wel het busstation en de optrekkende en komende bussen en ook de toegang tot een parkeergarage. In samenhang met het het wegverkeerslawaaï (spoor en wegen) rond het plangebied zal moeten worden vastgesteld of deze voorzieningen niet tot een cumulatief te hoge belasting (goed woon- en leefklimaat) van de gevels (en of het binnenmilieu ivm eventuele slaapverstoring) van de te realiseren woningen leidt. Daarbij dient ook de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de geluidbron te worden beschouwd en ook het al dan niet aanwezig zijn van een buitenruimte/balkon.

Ook de laad en losplaats van een supermarkt en/of winkelcentrum kan voor geluidoverlast zorgen. Indien deze echter volledig inpandig met een overkapping wordt gerealiseerd is geluidhinder vaak wel te beperken. Afhankelijk van de inrichting en momenten van laden en lossen en de oriëntatie ten opzichte van de woningen kan nader onderzoek noodzakelijk zijn.

Zie verder ook onder Geluid.

Luchtkwaliteit

Ter plaatse vinden er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats. Vanwege de beperkte omvang lijkt vooralsnog geen onderzoek nodig naar verkeerseffect en gevolgen voor luchtkwaliteit.

In de landelijke “GGD-Richtlijn medische milieukunde: luchtkwaliteit en gezondheid” adviseert de GGD ten aanzien van het bouwen van gevoelige bestemmingen langs drukke gemeentelijke wegen (meer dan 10.000 mvt/etm):

- geen afstandscriterium, maar niet bouwen direct langs een drukke weg (dus niet in 1e lijnsbebouwing);
- GGD heeft het advies “niet in 1e lijnsbebouwing” aangevuld met dat dit minimaal moet gelden binnen 50 meter van de rand van de drukke gemeentelijke weg.

Geadviseerd wordt we om de genoemde afstand van minimaal 50 meter ook aan te houden tussen de omliggende drukke wegen en gevoelige bestemmingen zoals evt. zorgwoningen en evt. kinderopvang.

Natuurwetgeving/Stikstofdepositie

Wat betreft stikstofdepositie is een voorlopige berekening uitgevoerd. Als er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden (van 0,05 mol/ha/jaar) dient een melding of een vergunningaanvraag bij de Provincie te worden ingediend. Volgens de voorlopige berekening is dit geen probleem.

Niet-gesprongen explosieven Volgens de OCE bodembelastingkaart is het plangebied niet verdacht op afwerpmunitie, geschutsmunitie en dumpmunitie.



Geluid

Het gebied ligt binnen de geluidzones van verschillende wegen en de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch. Vooral de Van Schuylenburgweg is erg druk en zorgt voor een flinke geluidsbelasting, al ligt het winkelcentrum op enige afstand en staan de 3 woontorens er voor.

Bouwen op geluidbelaste locaties is mogelijk als er in het stedenbouwkundig en het gebouwoontwerp rekening wordt gehouden met de geluidbelasting. Zorg voor een geluidluwe zijde en leg de buitenruimte en slaapkamers aan deze zijde. Liever niet nog meer hoogbouw/woontorens vlak langs de belangrijke geluidbronnen. Deze bouwvorm is eigenlijk niet geschikt voor locaties met hoge geluidsbelastingen, al kan dit vanuit de stedenbouwkundige visie qua massa aantrekkelijk zijn. Dan is de enige optie om het geluid buiten de deur te houden is dan meestal ramen en deuren gesloten houden. Dit is qua klimaatbeheersing in de woningen niet zo prettig met zomerse temperaturen van 25 tot 30 graden.

De meeste straten rond het winkelcentrum zijn inmiddels 30 km wegen maar wel vrij druk dus ook hier rekening mee houden (Onder de Omgevingswet moeten alle straten worden getoetst ongeacht het snelheidsregiem).

Externe veiligheid

De belangrijkste EV risico's die tot over het plangebied liggen zijn die van het spoor en het Maas-Waalkanaal. Naar verwachting is voor het spoor een berekening nodig.

Woningen zijn kwetsbare objecten en kunnen in de risicocontouren van genoemde bronnen worden gerealiseerd mits goed gemotiveerd. Zorgwoningen zijn over het algemeen zeer kwetsbare objecten. Volgens de beleidsvisie van Nijmegen dienen deze objecten zwaar te worden verantwoord (nee, tenzij principe) binnen de 200 meter vanaf het spoor.

Bodemkwaliteit

In het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In de grond zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een geval van ernstige verontreiniging met vluchtige gechloroerde koolwaterstoffen (VOCl) aanwezig. In de bijgaande figuur is de globale ligging van de grondwaterverontreiniging aangegeven.

De bron van deze verontreiniging is op dit moment niet duidelijk. In het winkelcentrum zijn een chemische wasserij, drukkerij, fotostudio en verfwinkel gevestigd (geweest). Mogelijk is een van deze bedrijven de bron van de verontreiniging. De verontreiniging zit onder de verhardingen van het winkelcentrum en onder de straat en bevindt zich op minimaal ca. 2,5 meter diepte. Daarom kunnen mensen niet in contact komen met de verontreiniging. Het is onwaarschijnlijk dat de verontreiniging gezondheidsrisico's met zich meebrengt.

Buiten de grondwaterverontreiniging met VOCl verwachten wij in het plangebied geen grootschalige ernstige bodemverontreiniging. Wij verwachten daarom bij het toevoegen of wijzigen van functies in het plangebied geen belemmeringen als gevolg van bodemverontreiniging.

Wel moet met het volgende rekening worden gehouden:

- Bij uitbreidingen/nieuwbouw zal nieuw bodemonderzoek nodig zijn. De bekende bodemonderzoeken in het plangebied voldoen niet aan de huidige onderzoeksnormen;
- Bij (functie)wijzigingen in het sterk verontreinigde gebied moet een risicobeoordeling worden uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van gezondheidsrisico's. Zo ja, dan is voor de geplande wijziging en bodemsanering nodig;
- Bij eventuele bemalingen bij bouw-, sloop- of andere werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de grondwaterverontreiniging. Het is niet toegestaan de verontreiniging te verminderen of te verplaatsen zonder (goedgekeurd) saneringsplan.

9

Bijlage: Prijscategorieën Nijmegen, prijspeil 2020

Onderstaande prijscategorieën en definities komen uit de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 – 2025. De uitvoeringsagenda wordt na de zomer van 2020 behandeld door de gemeenteraad.

Huur

- Goedkoop 1 ≤ € 432,51
- Goedkoop 2 € 432,51 - € 500
- Betaalbaar 1 € 500 - € 619,01
- Betaalbaar 2 € 619,01 - € 663,40
- Secundair sociaal € 663,40 - € 737,14
- Middelduur € 737,14 - € 951,19
- Duur > € 951,19

Koop

- Goedkoop < € 220.000
- Middelduur € 220.000 - € 280.000
- Duur > € 280.000

Definities

Sociale huurwoning: woning met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.

Middeldure huurwoning: woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en maximaal € 951,19 (prijspeil 2020). De maximale huurgrens is gekoppeld aan 185 punten in het landelijkwoningwaarderingssysteem.

ZZP: zorgzwaartepakketten (zorgprofielen) zijn een onderdeel van de Wlz. Mensen die 'zorg met verblijf' nodig hebben krijgen een zorgzwaartepakket. Een zorgzwaartepakket is een hoeveelheid zorg die past bij de zorgbehoefte ofwel de zorgzwaarte.

Beschermd wonen: een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs zorg en toezicht permanent aanwezig in het gebouw. Voor beschermd wonen is een indicatie nodig voor een ZZP 5-8. Het gaat om personen met vrij zware dementie en/of somatische problematiek.

Beschut wonen: de situatie waarbij een huishouden (65+) in een levensloopgeschikte woning woont en gebruik kan maken van verpleging en verzorging. Er zijn gemeenschappelijke ruimten in het gebouw of in de directe omgeving om elkaar te ontmoeten.

Levensloopgeschikte woning, al dan niet geclusterd:

woning die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, die minimaal voldoet aan de richtlijnen als bedoeld in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening. Voor al deze woningen geldt dat de noodzakelijke (thuis)zorg er georganiseerd kan worden. Dit kunnen losse woningen of geclusterde woningen zijn bijvoorbeeld in een appartementencomplex.



Nijmegen