Memo: De historie, het belang en de kwaliteit van het plan Oude Dukenburgseweg (Zeegers Driehoek) te Nijmegen:

Auteurs: Ten Brinke in samenwerking met Gemeente Nijmegen en Lycens

Historie en bestemming:

Op deze locatie is in 2006 al het vigerende bestemmingsplan met de bebouwingsmogelijkheid vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens opgenomen in het grotere omgevingsplan Dukenburg 2021. De locatie bevat dus al meer dan 20 jaar plangeschiedenis. Voor de locatie is al een keer een vergunningsaanvraag ingediend maar door een crisis verliep de verkoop zo slecht dat het plan uit verkoop is gehaald.



Afbeelding: Bestemmingsplanvlakken gebiedsontwikkeling: Geel: bebouwing, grijs: parkeren, groen: groen

Maatschappelijk belang ontwikkeling Oude Dukenburgseweg

(door [redacted] – Gemeente Nijmegen)

Graag willen wij het maatschappelijk belang van deze ontwikkeling onderstrepen.

De locatie aan de Oude Dukenburgseweg maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Kanaalzone Zuid, een grootschalige NOVEX locatie. Dit zijn gebieden waarover tussen gemeente en Rijk afspraken gemaakt zijn over woningbouw. Over woningbouw en waar mogelijk versnelling van de woningbouw zijn afspraken gemaakt in de Woondeal 2.0 . Dit gebied is dus belangrijk voor de woningbouwopgave die gerealiseerd moet worden en waar afspraken over gemaakt zijn.

Binnen dit NOVEX gebied is de locatie aan de Oude Dukenburgseweg een belangrijke schakel. Deze ontwikkeling sluit aan bij de woningbouwontwikkelingen in het gebied aan de andere zijde van het kanaal (Winkelsteeg, ook onderdeel van het NOVEX-gebied). Ambitie van de gemeente in

Dukenburg beter te verbinden met Winkelsteeg en de rest van de stad en verbinding op te zoeken met het kanaal. Deze ontwikkeling is een belangrijke schakel daarin.

Deze ontwikkeling is voor ons dus niet alleen van belang vanwege de woningen die toegevoegd worden en waar afspraken over gemaakt zijn met het rijk, maar ook voor versterking van de verbindingen met de rest van de stad.

De ontwikkeling van deze locatie kent al een lange historie. Eerder is al een bouwplan vergund. Dat is vanwege de crisis indertijd niet uitgevoerd. Het plan zoals het nu voorligt past binnen het vigerende bestemmingsplan. Gekozen is voor een zo groen mogelijke invulling. Op verzoek worden waar mogelijk extra meters voor ruigtes gerealiseerd.

Participatie:

Vanwege de lange historie is er al heel veel geparticipeerd in de directe omgeving van het plangebied. Zo geeft de bewoonster van naastgelegen villa aan al meer dan 20 jaar te weten dat er woningbouwplannen komen en wat de aard en omvang van deze plannen is.

In januari 2026 zijn er wederom gesprekken met de buurt geweest (waaronder direct naastgelegen villa en de bewoners van de flat Leuvensehof) en zijn er enkel positieve reacties gekomen. Men wil liever dat er vandaag dan morgen begonnen wordt.

Conclusie historie en maatschappelijk belang:

In gesprek met de afdeling ecologie van de provincie is gevraagd naar de mogelijkheden van het wijzigen van de bebouwing / stedenbouwkundige ensemble. Een dergelijk betekent een compleet nieuw ontwerpproces waarbij alle stakeholders, diverse vakdisciplines vanuit het ontwerpteam en de gemeente, alle omwonenden en dus ook alle bijbehorende rapportages voor dit gebied helemaal opnieuw moeten worden opgebouwd. Zo'n wijziging kost jaren verwerkingstijd en kost miljoenen. Vanuit het maatschappelijk belang voor betaalbare woningbouw, de totale ontwikkeling van de Kanaalzone Zuid en de bijbehorende kosten is een dergelijke wijziging dus absoluut niet mogelijk.

Huidige plan:

Ontstaan huidige plan:

Sinds 2017 is Ten Brinke Vastgoedontwikkeling betrokken bij de nieuwe planvorming. Vanaf 2022 is actief gestuurd op een nieuw plan met meer lucht en ruimte. Er is afgestapt van de grote blokbebouwing en het volledig gebouwde, deels ondergrondse parkeren op deze locatie. Er is gekozen voor minder volume, 5 losse gebouwen waar de wijk (Dukenburg) en de dijk verbonden worden middels zichtlijnen en looplijnen.

Architectonische en groene kwaliteit:

In overleg met de Gemeente is het plan toegevoegd aan de beoordelingssystematiek van het Ruimtelijke Kwaliteitsteam (RKT) die ook de nieuwe ontwikkelingen van de Winkelsteeg aan de overzijde van het Maas-Waalkanaal beoordelen vanuit een integrale stedelijke ontwikkeling. In een intensief traject is in 4 jaar tijd het plan opnieuw opgewerkt tot een complete gebiedsontwikkeling waarbij de groene parkachtige omgeving behouden blijft. Landschapsarchitect BOOM heeft ingezet op een landschapsontwerp dat aansluit bij het heden en verleden. Zij hebben een landschap van lanen en landschapskamers geïntroduceerd waarbij iedere kamer afgesloten door een hagenstructuur een eigen identiteit geeft. Deze kamers bieden de mogelijkheid te variëren tussen de mate waarin de mens en gebruik de overhand neemt en de natuur de overhand krijgt. Er is gekozen om het aandeel verharding waar mogelijk te minimaliseren in het nieuwe plan ten behoeve van waterinfiltratie, hittestress en een mooie landschappelijke inpassing.

Fasering in uitvoering:

De gebiedsontwikkeling wordt niet in één keer gebouwd. We starten met de beoogde sociale woningbouw wat fase 1 betreft. Dit zijn de 2 meest zuidelijke gebouwen aan de zijde van de brug over het Maas-waal kanaal. De overige 3 gebouwen behoren tot fase 2. Onderstaand een afbeelding van de fasering:



Afbeelding: Fasering van het plan

De reeds geplaatste permanente takkenril als mitigerende maatregel is bewust in fase 2 gerealiseerd zodat de marterachtigen hier hun toevlucht kunnen vinden..

Mogelijkheden verruwing beplantingskamers t.b.v. marterachtigen

De provincie heeft aangegeven ten opzichte van de huidige situatie meer leefruimte voor marterachtigen terug te willen zien komen in het landschapsontwerp.

Gebiedskader directe omgeving van het plan:

Hiervoor kijken we van grof naar fijn naar de omgeving. In bijlage 1 is een fotorapportage toegevoegd ten behoeve van het in beeld brengen van de omliggende stroken die weergegeven zijn in onderstaande afbeelding. Direct aan het plangebied grenzen 3 aan te wijzen mogelijke leefgebieden. In geel de strook onder de brug over het kanaal (Nieuwe Dukenburgseweg), in oranje de strook langs de Oude Dukenburgseweg en in rood de beplanting langs het Maas-Waalkanaal.



Afbeelding: leefzones in directe omgeving

Aanvulling binnen het gebied:

Aanvullend hebben we binnen het gebied onderzocht waar we ruigere en luwere zones toe kunnen voegen die geschikt zijn als leefgebied voor marterachtigen. Hiertoe zijn 4 zones aangewezen van respectievelijk ca. 328, 386, 471 en 304 m^2 waar we een ruigere beplanting voorstellen.

In fase 1 worden, aanvullend op de al gerealiseerde takkenril van 30 meter dus 2 beoogde leefzones gerealiseerd voor de marterachtigen. In fase 2 nog een keer 2 leefzones waardoor dit aansluit bij de beoogde fasering. Met een omvang van ca. 300 – 470 m^2 hebben deze zones voldoende massa om de gewenste luwte te creëren die marterachtigen zoeken. Daarnaast sluit de ligging van deze zones goed aan bij de aanwezige eerder genoemde leefgebieden aangrenzend aan het plangebied. Hiermee blijft in de toekomst een duurzaam leefgebied voor marterachtigen in de omgeving behouden.

Type beplanting in ruigere / luwere zones:

Binnen deze zones is er geen mogelijkheid voor menselijke activiteiten. De ruigtes kunnen bestaan uit bijvoorbeeld braamstruweel, koninginnenkruid, distels en boerenwormkruid. Door deze hoeken te creëren zijn er voldoende mens-vrije en onverstoorde zones voor de steenmarter die als geschikt leefgebied beschouwd kunnen worden. Daarnaast wordt de locatie door een landschappelijk inpassingsplan ook van andere groenstructuren voorzien, zoals bomen, struiken en (semi) natuurlijke wadi's. Samen met de geplaatste takkenril volstaan deze elementen ook als leefgebied voor de steenmarter.



Afbeelding: Beoogde toevoeging gebieden met ruigtes gearceerd in lichtgroen.

Kleine marterachtigen:

Zonder dat er extra inspanning noodzakelijk is, kunnen de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) meeliften op de maatregelen binnen de projectlocatie. De te nemen maatregelen en het landschappelijke inpassingsplan binnen de projectlocatie, en de ruimte, groenstructuren en leefgebied (nabij) buiten de projectlocatie, zorgen voor een geschikt leefgebied voor alle beschreven marterachtigen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Fotorapportage omgeving
Bijlage 2: A0 Plankaart met toevoeging ruigtes