

Winkelsteeg: een nieuw stukje stad met enkele duizenden woningen en talloze nieuwe bedrijven

NIJMEGEN - Vijfhonderd woningen komen erbij in Nijmegen. Mogelijk eind dit jaar en anders begin volgend jaar wordt gestart met de bouw ervan op Winkelsteeg in Nijmegen, het bedrijventerrein tussen het Goffertpark en het Maas-Waalkanaal.

Het is het begin van een totale metamorfose van dit bedrijventerrein waar tussen de 4500 en 5500 nieuwe woningen komen en talloze bedrijven. De totale begroting voor het project: 326 miljoen. Gemeente Nijmegen investeert tussen de 80 en 82 miljoen.

Tussen het Maas-Waalkanaal, Graafseweg en de Weg door Jonkerbos verrijzen in de komende twintig jaar enkele duizenden nieuwe woningen. Veel meer dan in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2025 is weergegeven. „In eerste instantie dachten we dat er 4000, 4100 woningen gebouwd zouden kunnen worden zonder het bedrijfsleven in de weg te zitten”, zegt Edwin van Haveren, de gemeentelijk omgevingsmanager voor project Winkelsteeg.



Referentiebeeld van tijdelijke, modulaire woningen die moeten verrijzen op de Winkelsteeg in Nijmegen. © De Meeuw

Vrijwel alle 280 bedrijven kunnen blijven zitten. Novitech Campus biedt alleen al aan zo'n 75 bedrijven onderdak. In het Winkelsteeggebied werken circa negenduizend mensen. Het doel is om dit aantal met drieduizend arbeidsplaatsen te vergroten.

Graafseweg

Het is een groot project, waarbij begonnen wordt met de aanpak van grote doorgaande wegen. Zo worden de rijbanen van de Graafseweg ter hoogte van het NS-station Goffert tegen elkaar 'geplakt'. Daardoor ontstaat ruimte voor een ov-plein waar bussen en taxi's kunnen staan én komt er

bovendien ruimte voor woningbouw en werkruimtes. Datzelfde gebeurt ook met een deel van de rijbanen van de Neerbosscheweg nabij station Goffert: ook die worden tegen elkaar gelegd.



Referentiebeeld van tijdelijke, modulaire woningen die moeten verrijzen op de Winkelsteeg in Nijmegen. © De Meeuw

De plannen in vogelvlucht

De start van de metamorfose zijn de vijfhonderd tijdelijke sociale huurwoningen. Die komen op het groene grasveld en parkeerterrein achter het UWV Werkbedrijf aan de Nieuwe Dukenburgseweg 21. Ze zijn onder andere bedoeld voor studenten, starters, mensen met een rugzakje en statushouders. De woningen zijn van de Nijmeegse woningcorporaties en worden verhuurd via Entree.

De huizen worden gebouwd in drie tot vijf bouwlagen. Het gaat om studio's (20 vierkante meter) en appartementen van 40 en 60 vierkante meter. Ze blijven maximaal 25 jaar staan.

Aan het kanaal gaat Winkelsteeg echt een gezicht krijgen: een nieuw waterfront met wonen, bedrijven en horeca

Daarna worden de woningen gedemonteerd en verhuizen ze naar elders, want ze kunnen minimaal 50 jaar mee. De flexhuizen hebben de kwaliteit van permanente woningen. Daarnaast is er ruimte voor tien tot vijftien tiny houses.

Op de kop van de toegang naar de Nieuwe Dukenburgseweg 21 komen kleinschalige voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan een koffietentje, een lunchroom of iets dergelijks.

Aan het kanaal gaat Winkelsteeg echt een gezicht krijgen: een nieuw waterfront met wonen, bedrijven en horeca, zo staat het in de plannen. Het moet de barrière die er nu is tussen de bestaande stad en stadsdeel Dukenburg verkleinen.

Kanaalknoop Noord

Kanaalknoop Noord is het deel tussen de Nieuwe Dukenburgseweg en de bedrijven aan de Sint Teunismolenweg dat grenst aan het Maas-Waalkanaal. Hier komen circa 1300 huizen die voor een deel worden gebouwd op het fabrieksterrein van Lincoln Smitweld. De fabriek is al gesloten, alleen het kantoorgedeelte is nog over. De gemeente is in onderhandeling met het bedrijf over koop van de grond.



Referentiebeeld van tijdelijke, modulaire woningen die moeten verrijzen op de Winkelsteeg in Nijmegen. © De Meeuw

Op dit deel van het bedrijventerrein komt verder ook een mix van wonen en werken. Er is 22.000 vierkante meter voor beschikbaar. Aan de rand van dit gebied zitten nu onder meer een fotostudio, een verlichtingszaak en een laboratorium. Verder komen er voorzieningen, waar 8000 vierkante meter voor is vrijgemaakt.

Kanaalknoop Zuid

Kanaalknoop Zuid, zo heet het deel aan de overkant van de Nieuwe Dukenburgseweg, waar nu de voetbalvelden van SV Hatert zijn. Hier komen zo'n duizend huizen die er over acht à tien jaar zullen staan. Het gaat om sociale huur (30 procent), middelhuis (18 procent), betaalbare koop (20 procent) en dure koop (30 procent). Verder komen hier voorzieningen (7500 vierkante meter).



Bedrijventerrein Winkelsteeg, met op de voorgrond NXP. © Flip Franssen

Het bedrijventerrein rond chipfabrikant NXP heeft eigen plannen voor een reeks nieuwe gebouwen tot 70 meter hoogte op het NXP terrein

Noviotech Campus

De Noviotech Campus breidt fors uit. Het bedrijventerrein rond chipfabrikant NXP heeft eigen plannen voor een reeks nieuwe gebouwen tot 70 meter hoogte op het NXP-terrein. In tien tot twaalf jaar tijd zal het terrein ruimschoots verdubbelen tot 300.000 vierkante meter.

Omgeving NS-station Goffert

In de omgeving van NS-station Goffert komen circa 1000 tot 1200 huizen. De bouwers gaan de hoogte in tot een maximum van 70-75 meter, zo'n 10 meter lager dan kantoorkolos 52Nijmegen.

Ook komt er hoogbouw nabij de Jan Massinkhal. Hiervoor wordt een gedeelte van de bosschages opgeofferd tussen de hal en de Weg door Jonkerbos.



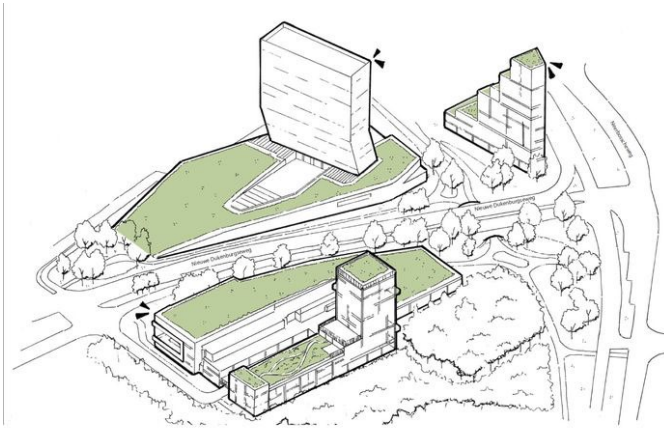
Het Maas-Waal kanaal met links de velden van SV Hatert. Rechts Zwanenveld © Gerard Verschooten

Voetbalvelden op dak bedrijf

Op het braakliggende terrein van 5,5 hectare achter voorheen werkvoorzieningschap Breed, waar ooit Hewlet Packard zat, zijn drie nieuwe voetbalvelden gepland. Momenteel wordt onderzocht of een combinatiefunctie met werken mogelijk is, zodat op dezelfde oppervlakte ook een ruime hoeveelheid werkgelegenheid kan worden gecreëerd. Het idee is om de voetbalvelden 'op te tillen' door ze op het dak van een bedrijf en parkeervoorziening te plaatsen.

Urban sportpark en zwembad

Tussen de voetbalvelden en de woningen in Kanaalknoop Noord komt een zogenoemd 'green urban sportpark' waar mensen kunnen recreëren, ontmoeten en bewegen. Een beetje in de sfeer van Park West in Nijmegen.



Een artist impression van de nieuwe blikvangers in Winkelsteeg. Bovenin het al bestaande gebouw Fifty Two Degrees-gebouw. Daaronder een impressie van hoe het nieuwe zwembad-met-sporthal eruit kan komen te zien. © Gemeente Nijmegen

In dit nieuwe stukje stad komt verder ook [een zwembad met twee wedstrijdbaden](#) (van 50 meter en 25 meter) en twee recreatiebaden. De plek waar nu de Jan Massinkhal staat heeft daarvoor de voorkeur. Eind dit jaar neemt de gemeenteraad een besluit over de definitieve locatie en of het zwembad wordt gecombineerd met een sporthal.

In dit nieuwe stukje Nijmegen is veel aandacht voor (behoud van) groen. Goede fiets- en ov-voorzieningen moeten het autoverkeer ontmoedigen. Veel aandacht is er voor het verbeteren van fiets- en voetpaden in en naar het gebied en het creëren van goede verbindingen met langzaamverkeersroutes, onder meer langs het kanaal. Verder komen er toegankelijke publieksvriendelijke op- en afritten naar de brug over het Maas-Waalkanaal.

(Artikel de Gelderlander – 30 november 2022)