

Onderwerp

Openen grondexploitatie Heyendaalseweg 94-96

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Collegebesluit	30 juni 2026
Portefeuillehouder	K.A. Lokker	Behandeldatum Raad	16 september 2026
		Status	Openbaar

Samenvatting

Sinds geruime tijd zijn wij in overleg met de erfpachter van de Heyendaalseweg 94-96 om tot herontwikkeling van de locatie te komen. Hierbij zullen de huidige autowasstraat, bandenhandel en tankstation worden gesloopt en een woonprogramma worden gerealiseerd met voorzieningen in de plint. Om de planontwikkeling voor de Heyendaalseweg 94-96 te kunnen voortzetten, dient een grondexploitatie te worden vastgesteld. Hiermee kan een koopovereenkomst worden aangegaan met de erfpachter van de locatie.

Voorstel

1. Voor de locatie Heyendaalseweg 94-96 de grondexploitatie G000104 vast te stellen.

Aanleiding

Op 24 september 2024 heeft ons college besloten om een intentieovereenkomst aan te gaan met de erfpachter van de Heyendaalseweg 94-96 over de herontwikkeling van de locatie Heyendaalseweg 94-96 (bandenhandel, autowasstraat en tankstation) naar woningbouw. Inmiddels ligt er een concept Programma van Eisen voor de Leefomgeving en een concept Kavelpaspoort met randvoorwaarden. Op basis hiervan is een globale koopsom berekend, gebaseerd op het toekomstig (woon)programma. Partijen hebben hierdoor zoveel vertrouwen in een positieve uitkomst dat onderhandelingen over de koopovereenkomst zijn gestart.

Over de ontwikkelingen rond de Heyendaalseweg 94-96 is uw raad via het MPG geïnformeerd. Hierin staat deze locatie als pio opgenomen.

Relevante besluitgeschiedenis

Het MPG 2026 is door uw raad op 10 juni 2026 vastgesteld. Hierin is informatie opgenomen over de pio Heyendaalseweg 94-96.

[Document Nijmegen - Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 - iBabs Publiekspportaal](#)

Beoogde impact: wijziging kaders

De verdere uitwerking van de intentieovereenkomst en het bijbehorende haalbaarheidsonderzoek inzake de beoogde herontwikkeling van Heyendaalseweg 94-96 maakt onderdeel uit van de realisering van woningen en bijbehorende voorzieningen op campus Heyendaal. Hiermee wordt voldaan aan het doel om onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie 2020-2040 en Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 uit het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling te realiseren.

Doelenboom

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Doel: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteit: We sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.

Argumenten

1.1 Na het openen van de grondexploitatie kan met erfpachter een koopovereenkomst worden gesloten voor de verkoop van het blooteigendom.

Aankoop van de locatie door erfpachter is nodig om de gewenste herontwikkeling te kunnen realiseren.

Kanttekeningen

1.1 Zoals bij elke ontwikkeling is er een risico dat de beoogde ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden en daarmee de verwachte netto-opbrengsten niet gerealiseerd worden. Voor de realisatie van de plannen is naast een koopovereenkomst het doorlopen van een bopa-procedure benodigd. Ook zal de onderhandse verkoop aan de erfpachter in het kader van het Didam-arrest gepubliceerd moeten worden. Eerder is door Hekkelman geadviseerd dat onderhandse verkoop aan de zittende erfpachter kan plaatsvinden zonder een openbare selectieprocedure te volgen.

Fatale termijn

Met oog op de tijdige opzegging van de vigerende huurcontracten door erfpachter is het van belang dat dit voorstel in de raad van 16 september 2026 wordt behandeld. Hiermee heeft erfpachter voldoende tijd om op een zorgvuldige manier deze contracten op te zeggen.

Gesprek met de stad

De directe omgeving is door erfpachter geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling nadat in september 2024 de intentieovereenkomst was afgesloten.

Onderdeel van de voorbereiding van de koopovereenkomst en de bopa-procedure is opstellen van een participatieplan door ontwikkelaar op welke wijze belanghebbenden worden betrokken bij deze ontwikkeling.

Financiën

De boekwaarde van gemaakte kosten binnen de PIO 000014 voor de Heyendaalseweg 94-96 was op 9 juni 2026 € 79.950,34. Met het openen van deze grondexploitatie G000104 wordt de boekwaarde overgeboekt naar de grondexploitatie. De opbrengsten en kosten die voortvloeien uit de nog te sluiten koopovereenkomst worden ook op deze grondexploitatie verantwoord.

Vervolg

Na het openen van de grondexploitatie wordt ingezet op het aangaan van een overeenkomst die ziet op de verkoop van het blooteigendom en de ontwikkeling. Zodra overstemming is bereikt met de initiatiefnemer zal de Didam-publicatie plaatsvinden. Na afloop zal de overeenkomst ter besluitvorming aan ons college worden aangeboden. Daarna zal een bopa in procedure worden gebracht. Deze bopa zal voor bindend advies worden voorgelegd aan uw raad.

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst
2. Raadsbesluit
3. Meerjarenperspectief Grondexploitaties Heyendaalseweg 94-96