



Nijmegen

Tussenrapportage aan Raad

Project Gebiedsexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone



winkelsteeg

Peildatum 1 april 2025

Inhoudsopgave

Tussenrapportage aan Raad.....	1
Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Samenvatting tussenrapportage.....	3
1.3 Leeswijzer.....	3
2. Winkelsteeg overkoepelend.....	4
2.1 Programma (inhoudelijk kader)	4
2.2 Financiële kaders.....	5
2.3 Top risico's Winkelsteeg.....	5
2.4 Omgevingsmanagement.....	6
3. Deelgebied I Stationsomgeving Goffert NTC.....	7
3.1 Programma (inhoudelijk kader)	7
3.2 Voortgang / planning.....	7
3.3 Financiële afwijkingen.....	11
3.4 Risico's	11
4. Deelgebied II Kanaalknoop	12
4.1 Programma (inhoudelijk kader)	12
4.2 Voortgang / planning.....	12
4.3 Financiële afwijkingen.....	14
4.4 Risico's	14
5. Deelgebied III Levensader	16
5.1 Programma (inhoudelijk kader)	16
5.2 Voortgang / planning.....	16
5.3 Financiële afwijkingen.....	17
5.4 Risico's	17
6. Deelgebied IV Kanaalfront.....	17
7. Deelgebied V Stedelijk Landgoed	17

1. Inleiding

Dit betreft de vierde tussenrapportage voor de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Het rapport gaat in op de periode over januari t/m maart 2025. Op verzoek van de raad is ten opzichte van de vorige versie de rapportage in een compacte vorm beschreven.

1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd conform MPG 2025 en voor de planrealisatie (kosten) zijn de kosten t/m Q1 2025 opgenomen. De kosten in Q1 2025 betreft € 1,6 mln., waarvan €0,4 mln. planexploitatie en €1,2 mln. investeringen.

Algemeen		Financieel	
Datum van gegevens:	1 januari 2025	Looptijd:	17 jaar (2042)
Projectnaam:	Winkelsteeg	Omzet (kosten):	€ 328.410.000
Projectkenmerk:	Gebiedsexploitatie	Planrealisatie (kosten) t/m Q1 2025:	€ 75.224.593
Programma:	Aantrekkelijke stad	Saldo Eindwaarde*: - Planexploitatie - Investerings	-€ 73.530.000 -€ 2.000.000 -€ 71.530.000
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst	Risicoprofiel	€ 45,6 mln. (planexploitatie) € 13,4 mln. (investerings)

In de stadsrekening 2024 worden ten opzichte van het MPG 2025 geen wijzigingen verwerkt. De accountant heeft geen correctie voorgesteld ten aanzien van deze grondexploitatie.

1.2 Samenvatting tussenrapportage

In onderstaande tabel wordt beknopt de stand van zaken samengevat op de onderwerpen inhoudelijke kaders (programma), voortgang/planning, financiële afwijkingen en risico's.

Samenvatting	1-4-2025
I Programma (inhoudelijk kader)	
II Voortgang/planning	
III Financiële afwijkingen	
IV Risico's	

Toelichting:

De scoretabel is gewijzigd ten opzichte van de vorige tussenrapportage. De problematiek rondom netcongestie is nog steeds actueel, zie §2.3 voor een toelichting op dit risico. Echter zijn de risico's t.o.v. MPG2025 niet verder toegenomen, vandaar de score groen.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende tussenrapportage hanteert de vigerende informatie vanuit het MPG 2025 en de nog door de raad op 28 mei 2025 vast te stellen stadsrekening 2024.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ontwikkeldoelen, het programma wonen en niet-wonen, de financiële kaders, de top risico's en omgevingsmanagement. In hoofdstuk 3 t/m 7 wordt per deelgebied een toelichting gegeven over recente ontwikkelingen en voortgang.

2. Winkelsteeg overkoepelend

De beoogde impact van de gebiedsexploitatie Winkelsteeg/Kanaalzone is om de transformatie van Winkelsteeg tot een aantrekkelijk woon-, werk-, en verblijfsgebied te bewerkstelligen. Om inhoudelijk richting te geven aan de transformatie is eerder een visie opgesteld, waarin de volgende ontwikkeldoelen zijn geformuleerd:

- Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid.
- Winkelsteeg draagt bij aan het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone-Zuid.
- Winkelsteeg speelt een sleutelrol in het verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloevers, het verkleint de gevoelde/beleefde afstand tussen de stadsdelen aan weerszijden.

2.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma grondexploitatie Winkelsteeg

Het vigerende programma MPG 2025 (actief en excl. passief grondbeleid) is als volgt:

Tabel 1 Programma grondexploitatie Winkelsteeg.

Programma Totaal	Stationsomgeving 1	Kanaalknoop 2	Levensader 3	Kanaalfront 4	Stedelijk Landgoed 5	Totaal m² BVO
Sociale huur	560 won.	308 won.	95 won.	-	83 won.	1.046 won.
Middeldure huur	283 won.	213 won.	27 won.	-	-	523 won.
Goedkope koop	157 won.	155 won.	65 won.	-	-	377 won.
Middeldure koop	69 won.	226 won.	31 won.	-	-	326 won.
Dure koop	68 won.	671 won.	12 won.	-	379 won.	1.130 won.
Woningbouw	1.137 won.	1.573 won.	230 won.	0 won.	462 won.	3.402 won.
Smart Industry	60.729 m² bvo	-	-	-	-	60.729 m² bvo
Light Industry	-	43.496 m² bvo	15.729 m² bvo	4.637 m² bvo	-	63.862 m² bvo
Stadsdistributie	-	2.883 m² bvo	849 m² bvo	18.545 m² bvo	-	22.277 m² bvo
Consumentverzorgende dienstverlening	5.904 m² bvo	10.900 m² bvo	1.858 m² bvo	-	4.090 m² bvo	22.752 m² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	15.221 m² bvo	4.922 m² bvo	3.965 m² bvo	-	7.033 m² bvo	31.141 m² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709 m² bvo	-	-	-	-	6.709 m² bvo
Moskee	4.200 m² bvo	-	-	-	-	4.200 m² bvo
Middenspanningsruimte (MSR)	-	-	50 m² bvo	-	-	50 m² bvo
Bedrijven & voorzieningen	92.763 m² bvo	62.201 m² bvo	22.451 m² bvo	23.182 m² bvo	11.123 m² bvo	211.720 m² bvo
Parkeren	9.940 m² bvo	14.448 m² bvo	10.500 m² bvo	0 m² bvo	5.376 m² bvo	40.264 m² bvo
Verkoop grond sport	-	27.000 m²	-	-	-	27.000 m²

In de hoofdstukken 3 t/m 7 wordt het programma per deelgebied nader uitgewerkt en worden eventuele afwijkingen toegelicht.

Verwachte grondverkoop

De volgende grafiek betreft het **woningbouwprogramma** binnen de gemeentelijke grondexploitatie verdeeld over de jaren. In 2025 wordt naar verwachting voor 320 woningen grond verkocht. Voor 2026 staat grondverkoop voor circa 430 woningen gepland.

In 2025 worden twee grote tenders afgerond (Kanaalknoop-Zuid en Stationsomgeving Goffert) en worden meerdere (grond)overeenkomsten gesloten. In totaal zijn daarmee voor bijna 2.000 woningen grondovereenkomsten gesloten, naast de faciliterende ontwikkeling van 2.400 door Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg Nijmegen, samenwerking tussen Borghese en Amvest. Daarmee heeft de gemeente in hoog tempo het gebied “gereed gemaakt” voor de realisatie van een nieuw woon-werk programma.

Er breekt nu een fase aan, waarin het tempo meer afhankelijk wordt van de marktpartijen die de daadwerkelijke bouw voor hun rekening (kunnen) nemen.



Figuur 1 Fasering grondverkoop woningbouw per MPG 2025

2.2 Financiële kaders

Voor de opbouw van de vigerende gebiedsexploitatie Winkelsteeg wordt verwezen naar het MPG 2025. Dit betreft het uitgangspunt ten opzichte waarvan voorliggend tussenrapportage is opgebouwd.

2.3 Top risico's Winkelsteeg

In het MPG 2025 staan de top risico's uitgewerkt. Voor een tweetal top risico's is hieronder een nadere uitwerking gegeven:

Risico omschrijving	Maatregelen
Door netcongestie staat de voortgang van de integrale gebiedsontwikkeling onder druk: 1) Er is onzekerheid over de ruimte voor groei van kleinverbruik van elektriciteit, die nodig is bij nieuwbouwwoningen. De ruimte is afhankelijk van het succes van maatregelen voor het terugdringen van netcongestie in het FGU-gebied (Flevopolder-Gelderland-Utrecht). Geven deze maatregelen de komende jaren onvoldoende ruimte, dan dreigt een wachtrij voor stroomlevering aan nieuwe woningen. Dat kan leiden tot uitstel voor een deel van de woningbouwplanning, of het moeten treffen van kostbare alternatieve energievoorzieningen. 2) Netbeheerder Liander kan in ieder geval tot 2030 geen nieuwe transportrechtcontracten beschikbaar stellen voor grootverbruik van elektriciteit. Hierdoor kunnen functies als hotels, supermarkt c.a. alleen worden gerealiseerd wanneer dat netneutraal gebeurt. Dit raakt woningbouwprojecten die onderdeel uitmaken van een gemengd programma.	- Intensief contact met Liander (ook ten behoeve van uitbreiding onderstation aan de Tarweweg van Liander). - Vergroten van het inzicht welke haalbare alternatieven (o.a. verkennen experimenteerruimte) er zijn om te komen tot een net bewustere gebiedsontwikkeling; keuzes en afspraken maken met Liander en ontwikkelende partijen over toepassing ervan. - Afstemmen met ministerie van VRO welke mogelijkheden er verder nog zijn om het risico op netcongestie te verkleinen. Zo is aan het Rijk gevraagd om in Winkelsteeg een pilot te doen naar netbewust bouwen om zo gebruik van stroom te verminderen én nieuwe regelruimte te verkennen ten goede van grootgebruik aansluitingen voor bedrijven in hetzelfde gebied. - Uitwerken varianten voor het programma werken (bedrijven die een grootverbruik aansluiting nodig hebben).

Financieringskosten (rente);

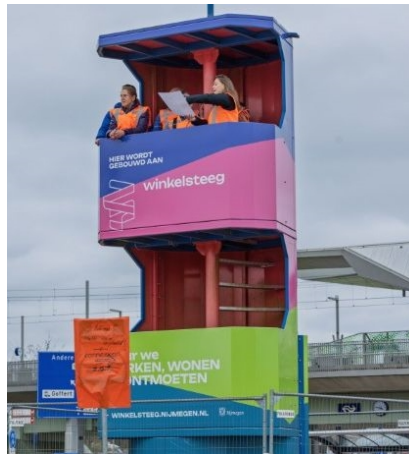
Door de lange looptijd van de grondexploitatie en aanzienlijk investeringsvolume dient er financiering aangetrokken te worden. Doordat het saldo verbeterd is, de rente relatief laag en de huidige financieringsbehoefte door de reeds ontvangen subsidies ingevuld kan worden zijn de rentekosten in de grondexploitatie relatief laag. Wanneer echter deze elementen wijzigen, kunnen de rentekosten fors toenemen.

- Door cashflow-sturing wordt getracht de financieringsbehoefte niet te ver op te laten lopen, om daarmee de risico's overzichtelijk te houden.

2.4 Omgevingsmanagement

Branding

Voor de gebiedsbranding is de strategie en visuele identiteit voor Winkelsteeg verder uitgewerkt naar middelen. Samen met passende initiatieven voor tijdelijke invulling van plekken wordt de branding van het gebied in 2025 goed zichtbaar. Onder andere door grote “gebiedsignings”-borden die strategisch op vier plekken in het gebied zijn neergezet en bouwboarden. Ook een mobiele toren in de kleuren van Winkelsteeg staat in het gebied en biedt, voorlopig maandelijks, de mogelijkheid om met uitleg van de situatie ter plekke vanuit hoogte over de werkzaamheden te kijken. Het is de bedoeling dat de toren meebeweegt met de werkzaamheden in de ontwikkeling.



Figuur 2 Mobiele toren

Bijeenkomsten (niet uitputtend)

- Op 27 februari is samen met Royal Haskoning DHV en Smart City Plaza een netwerkbijeenkomst voor professionals over Winkelsteeg gehouden.
- Op 7 april heeft een participatiebijeenkomst met buurtbewoners plaatsgevonden over de inrichting van de groenstrook die naast de fietsstraat ligt aan de kant van de wijk Neerbosch-Oost.
- Op 26 maart en 16 april is het evenement “Gluren bij Winkelsteeg” gehouden.
- Op 12 mei is er een bijeenkomst voor bedrijven over het schetsontwerp herinrichting Roggeweg, Boekweitweg, Gerstweg en Sint Teunismolenweg. Tijdens de bijeenkomst kunnen bedrijven vragen stellen en aandachtspunten meegeven.
- Op 20 mei wordt centraal in het gebied een grote bijeenkomst: ‘Dag van Winkelsteeg’, georganiseerd om alle betrokken partners, ontwikkelaars en bouwers in het gebied een podium te bieden om gezamenlijk en tegelijkertijd informatie te delen over hun deel van de ontwikkeling. De bijeenkomst is bedoeld voor omwonenden, de eerste bewoners van NDW21, belanghebbenden, geïnteresseerden en de ontwikkelende partijen in het gebied om informatie te geven over de plannen en de actuele werkzaamheden. Ook de diverse thema's die belangrijk zijn in de ontwikkeling van het gebied, zoals mobiliteit, parkeren, groen en ontmoeten, krijgen tijdens dit event de nodige aandacht.
- Daarnaast zijn er 1:1 gesprekken met betrokken partijen in en nabij het gebied.

3. Deelgebied I Stationsomgeving Goffert NTC

3.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied I is opgenomen in tabel 1 (§2.1). Als gevolg van de uitkomsten van de tender worden er naar verwachting meer woningen in het gebied gerealiseerd passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

3.2 Voortgang / planning

Bestemmingsplan

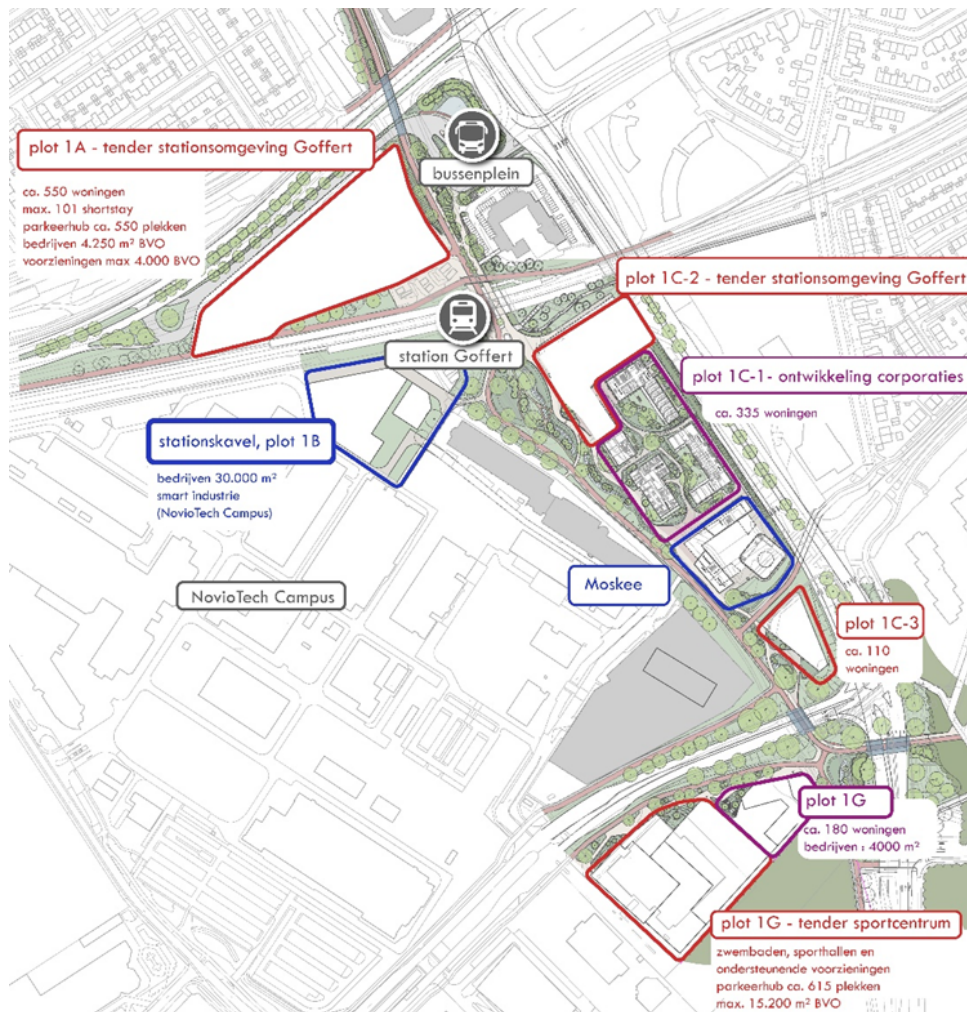
Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 12 juli 2023. Er zijn twee beroepen ingediend tegen het bestemmingsplan. Voor de behandeling van één van deze beroepen heeft de Raad van State de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) ingeschakeld. STAB heeft het advies gegeven om middels een bestuurlijke lus een wijziging door te voeren in het bestemmingsplan. De wijziging is op 29 januari 2025 door de raad doorgevoerd, waarbij deze tot en met 27 maart 2025 ter visie heeft gelegen. Er is geen beroep ingesteld, daarmee is het bestemmingsplan nu ook onherroepelijk.

Omgevingsmanagement

Er vinden regelmatig gesprekken plaats met relevante stakeholders in het gebied. Zo zijn er bijvoorbeeld (1 op 1) gesprekken met o.a. Noviotech Campus (NTC), NXP, Kadans, Nexperia, Quick 1888, woningcorporaties, (grond)eigenaren, wijkraden en ondernemers in het kader van de gebiedsontwikkeling en met name rondom de onderwerpen mobiliteit (incl. parkeren), de ontsluiting van diverse kavels en bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid.

3.2.1 Uitgifte grond

De programmering in de planexploitatie gaat ervan uit dat ten zuiden van het station Goffert gestart wordt met de realisatie van het vastgoedprogramma. Met de betrokken woningcorporaties wordt momenteel de planvorming en de uitgifte van grond voor de sociale huurwoningen in plot 1C-1 (zie onderstaand figuur) uitgewerkt. Naar verwachting leidt dit in Q3 2025 tot het sluiten van koopovereenkomsten en vindt de daadwerkelijke levering van de eerste gronden Q4 2025 plaats. De corporaties hebben allen een andere aannemer gecontracteerd en zijn het voorlopig/definitief ontwerp aan het uitwerken.



Figuur 3 Plots binnen deelgebied I

Plot 1A en 1C-2

De tender op basis van concurrentie gerichte dialoog voor plot 1A en plot 1C-2 verkeert momenteel in de afrondende fase. Van de vier geselecteerde partijen zijn er twee geldige inschrijvingen ontvangen. De definitieve gunning zal plaatsvinden eind mei 2025. De totale opgave bestaat uit circa 600 woningen, 80 - 180 short-stay eenheden en 4.500 m² - 8.271 m² bruto vloeroppervlakte aan niet-woonprogramma.

Plot 1B

Op plot 1B is conform de planexploitatie een werkprogramma gepland. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met partijen, maar op dit moment wordt op korte termijn geen uitgifte voorzien vanwege de netcongestie-problematiek. Momenteel is er een bomenhotel geplaatst, en wordt verdere tijdelijke invulling onderzocht

Moskee

In de afgelopen periode zijn gesprekken gevoerd om tot overeenstemming te komen met het moskee bestuur. Momenteel worden de laatste details afgerond. Inmiddels is gestart met het voorlopig ontwerp, waarbij door alle partijen gestuurd wordt op een goede inpassing binnen de gebiedsontwikkeling.

Sportcentrum (plot 1G) in combinatie met woon en werkprogramma

In november 2024 is de opdracht voor de bouw van het nieuwe sportcentrum gegund aan Burgland Bouw B.V. Inmiddels wordt het ontwerp verder uitgewerkt en is de verwachting dat medio 2025 de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De verwachting is dat de bouw eind 2025 start. Vanaf juli wordt gestart met de sloop van de Jan Massinkhal.

Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan de motie 'Ik heb je voor het eerst ontmoet... daar bij die waterkant' en wordt onderzocht of op de plot naast het sportcentrum een nieuw gezondheidscentrum kan worden gerealiseerd, dit als onderdeel van het beoogde woon- en werkprogramma op deze plot.

Tot slot wordt in overleg met een corporatie overleg gevoerd over de realisatie van het woonprogramma.

Parkeren

Er worden twee parkeerhubs voorzien binnen dit deelgebied, één ten noorden van Station Goffert en één op plot 1G (sportcentrum). Middels het raadsbesluit 'investerings- en exploitatiebesluit parkeergarages Winkelsteeg' van 3 juli 2024 is budget vastgesteld voor de realisatie, het beheer en exploitatie van deze parkeerhubs door de gemeente Nijmegen.

Verder wordt er op dit moment onderzocht welke aanpassingen benodigd zijn voor het fietsparkeren nabij Station Goffert.

3.2.2 Publieke maatregelen

Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg

De werkzaamheden aan de hoofdinfrastructuur lopen, ondanks de grote uitdagingen rondom verleggen kabels & leidingen en het tijdig verkrijgen van vergunningen, op schema. Er zijn reeds aanpassingen gedaan aan de Neerbosscheweg, het Nelson Mandelaplein en het Jonkerbosplein en er is gestart aan de onderdoorgang Graafseweg en de twee onderdoorgangen bij het Jonkerbosplein. De verwachting is dat het project in Q2 2026 wordt opgeleverd.



Figuur 4 Werkzaamheden aan onderdoorgangen Jonkerbosplein

Verleggen Kabels & Leidingen (K&L)

Het de status van het verleggen van K&L in dit deelgebied is als volgt:

- De verlegging van de hoogspanningsleiding is gereed;
- De K&L verlegging voor de onderdoorgang Graafseweg komt gereed in april;
- De K&L verlegging voor de onderdoorgang Weg door Jonkerbos komt later dit jaar gereed.

Hoofdgroenstructuur

Inmiddels is het kappen en/of verplanten van bomen ten behoeve van de hoofdinfrastructuur grotendeels uitgevoerd met controle en/of onder begeleiding van een ecooloog. Het hout van de gekapte bomen wordt toegepast in Winkelsteeg als onderdeel van de hoofdgroenstructuur en elementen in de openbare ruimte (boombunkers, insectenhôtels of parkbankjes). Bomen die verplant kunnen worden zijn in een bomenhotel geplaatst. Deze blijven hier totdat ze naar hun definitieve bestemming binnen Winkelsteeg kunnen. Door ze bij elkaar te zetten is er een goed te beheren situatie en ontstaat er een groenstructuur die bijdraagt aan de biodiversiteit. Daarnaast zijn er verplaatsbare bomen (in bakken) in de hoofdstructuur neergezet. Hiermee blijven bestaande vleermuisroutes intact.



Figuur 5 Het bomenhotel en de verplaatsbare bomen in bak

Er is verder gestart met de bouw van een onderdoorgang ter hoogte van het Jonkerbosplein waarin een ecologische passage komt. Een oversteek mogelijkheid voor eekhoorns is ook opgenomen in het plan. Daarnaast wordt er al tijdens de uitvoering rekening gehouden met de vleermuis en bijbehorende vleermuisroutes.

In 2025 wordt de hoofdgroenstructuur herijkt op basis van de laatste inzichten en ontwikkelingen binnen Winkelsteeg.

Komende mijlpalen

- Sluiten overeenkomst met moskee;
- Gunning tender concurrentie gerichte dialoog;
- Sluiten koopovereenkomst met corporaties voor sociale huurwoningen plot 1C-1.
- Bouwrijpmaken (aanleg riolering, verleggen K&L en aanleg bouwwegen).

3.3 Financiële afwijkingen

De eerste uitgifte van grond is beoogd eind Q4 2025 conform het MPG 2025. Vooralsnog lijken de te sluiten gronduitgiftes binnen de kaders van de grondexploitatie uit het MPG 2025 te kunnen worden afgesloten.

3.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Stationsomgeving Goffert NTC betreffen:

- Bereiken overeenstemming met corporaties en bestuur moskee om tot ontwikkeling van het gebied te komen, in een zo vlot als mogelijk tempo;
Maatregelen: i) samenwerking met corporaties en ii) gesprekken met bestuur moskee
- Er breekt nu een fase aan, waarin het tempo meer afhankelijk wordt van de marktpartijen die de daadwerkelijke bouw voor hun rekening nemen.

4. Deelgebied II Kanaalknoop

4.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied II is opgenomen in tabel 1 (§2.1). Als gevolg van de uitkomsten van de tender (zie §4.2.2) wordt er naar verwachting meer woningbouwprogramma gerealiseerd. Dit is mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Voortgang / planning

Deelgebied Kanaalknoop

De stedenbouwkundige verkenning is hiernaast weergegeven. Het deelgebied bestaat uit verschillende onderdelen:

1. Hoofdgroenstructuur
2. Onderdoorgang Nieuwe Dukenburgseweg (NDW)
3. Kanaalknoop Noord (ontwikkelingen ten noorden NDW)
4. Kanaalknoop Zuid (ontwikkelingen ten zuiden NDW)
5. Voetbalvelden in combinatie met parkeren/werken



Figuur 6 verkenning Kanaalknoop

4.2.1 Kanaalknoop Noord

Bestemmingsplan

De twee beroepen zijn door de Raad van State ongegrond verklaard. Hiermee is het bestemmingsplan voor de ontwikkeling Kanaalknoop Noord onherroepelijk.

Faciliterend grondbeleid

Er is een anterieure overeenkomst overeengekomen met de Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg Nijmegen, samenwerking tussen Borghese en Amvest (50/50 joint venture tussen Amvest en Borghese) voor de ontwikkeling van de locatie Lincoln Smitweld. De overeenkomst ziet toe op de ontwikkeling van het woningbouwprogramma van maximaal 2.420 woningen en de ontwikkeling van ca. 8.500m² BVO Gemengde Doeleinden en ca. 18.500m² BVO werken.

De Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg Nijmegen, samenwerking tussen Borghese en Amvest is gestart met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Eind 2024 is het schetsontwerp stedenbouwkundig plan vastgesteld, waarna begin 2025 het voorlopig ontwerp van zowel het stedenbouwkundig plan als het inrichtingsplan volgen. Dit alles in opmaat naar een start bouw van de eerste fase woningbouw (700-900 woningen) in 2026. De eerste voorbereidende werkzaamheden, o.a. het slopen van gebouwen en het verwijderen van groen, vinden plaats in 2025.



Figuur 7 Kanaalknoop Noord, ontwikkellocatie Lincoln Smitweld in rode kader

Verkenning sporten op dak

Met een (High Tech) bedrijf zijn inmiddels weer gesprekken om op het voormalige terrein van Ashendene (zie voor de locatie figuur 5 item 5) te ontwikkelen waar werken, parkeren en sporten (op dak) wordt gecombineerd. Deze partij had eerder aangegeven te stoppen met de voorbereidingen van de nieuwbouw, maar is nu weer “aan tafel”.

Thans wordt gewerkt aan de voorbereiding van de aanbesteding van de parkeergarage en de sportvelden.

4.2.2 Kanaalknoop Zuid

Uitgifte grond

De tenderprocedure (concurrentie gerichte dialoog) voor het deel van Kanaalknoop Zuid dat tegen de Nieuwe Dukenburgseweg aanligt is bijna afgerond. De aanbiedingen zijn ontvangen en deze zijn kwalitatief beoordeeld. Een collegevoorstel is in voorbereiding om over te kunnen gaan tot gunning van de opdracht. Dit vindt plaats in Q2 2025. Deze tender behelst ca. 650 woningen en ca. 10-15.000m2 niet woon programma.

Voor een ander gedeelte van Kanaalknoop Zuid is onderzocht hoe zo snel als mogelijk tot realisatie kan worden gekomen met een passende woon(zorg)concept. Er wordt gestuurd op het sluiten van een koopovereenkomst in Q2 2025 met een passende partij; start realisatie van het eerste gebouw is voorzien voor eind 2025.

Tot slot wordt onderzocht hoe de resterende plots worden uitgegeven in dit deelgebied, ook hier met doel zo snel als mogelijk een of meerdere goede partijen te contracteren die bewezen kennis en ervaring hebben. De koopovereenkomst hiervoor wordt verwacht in Q1 2026.

Parkeergebouw naast gemeentewerf

De gemeente realiseert een parkeergebouw naast de gemeentewerf voor de parkeerbehoeft van Kanaalknoop Zuid. Daarmee kan een relatief efficiënte parkeeroplossing worden gerealiseerd, waardoor er ook meer ruimte ontstaat voor andere type woningen (grondgebonden) in Kanaalknoop-Zuid. Hiervoor wordt een deel van de gemeentewerf verplaatst. Door de raad is krediet beschikbaar gesteld om het parkeergebouw te realiseren en te exploiteren. De eerst volgende stap betreft het selecteren van een bouwpartner.

Bouwrijpmaken

Op een deel van het voormalige sportpark is gestart met de archeologische opgraving. Verder wordt het terrein obstakelvrij gemaakt, dit betreft het verwijderen van de inrichting voormalige sportvelden, het verleggen van een grote gasleiding en het verwijderen van de buiten bedrijf zijnde riolering en enkele hagen die tussen de sportvelden stonden. Verder zijn de sloopwerkzaamheden van de tribune, kleedruimtes en het clubgebouw in voorbereiding.

4.2.3 Publieke maatregelen

Nieuwe Dukenburgseweg (NDW)

Het uitvoeringsontwerp voor de Nieuwe Dukenburgseweg en de onderdoorgang voor langzaam (voet- en fiets-) verkeer zijn nagenoeg gereed. In de komende periode start de realisatie hiervan. Er worden veel maatregelen getroffen om het gebied zo goed als mogelijk bereikbaar te houden tijdens de realisatie. In Q2 2026 is de verwachting dat het project hoofdinfrastructuur wordt opgeleverd.

Hoofdgroenstructuur

Zie tekst hoofdgroenstructuur in §3.2.2.

Verleggingen K&L

Om de ontwikkellocaties van elektra te kunnen voorzien (en netcongestie aan te pakken) wordt er intensief samengewerkt met nutspartijen aan nieuwe tracés voor 10kV en 50kV:

- In samenwerking met Alliander wordt gewerkt aan een 10kV tracé met nieuwe locaties voor middenspanningsruimten in de deelgebieden Stationsomgeving Goffert NTC en Kanaalknoop Noord & Zuid. Het doel is om parallel aan de reconstructie van de Nieuwe Dukenburgseweg zowel aan zuidzijde als noordzijde de 10kV onder het fietspad te realiseren in Q3 2025.
- In samenwerking met Quirion wordt een tracé voor 50kV verkend van locatie onderstation Winselingsweg tot aan de Tarweweg.



Figuur 8 Verlegging gasleiding Kanaalknoop Zuid

Park Winkelsteeg

Het schetsontwerp inrichtingsplan van het park is gereed. De kaders/uitgangspunten vanuit dit ontwerp worden toegepast voor de inrichtingsplannen van Kanaalknoop Zuid. Het streven is om het park in fases te realiseren, zodat bij oplevering van de eerste woningen een recreatiegebied beschikbaar is ter bevordering van de leefbaarheid van het gebied.

4.2.4 Komende mijlpalen

- Gunning tender Kanaalknoop Zuid op basis van concurrentiegericht dialogo.
- Koopovereenkomst woonzorgconcept Kanaalknoop Zuid.

4.3 Financiële afwijkingen

De eerste uitgifte van grond is beoogd eind Q2 2025 conform het MPG 2025. Vooralnog lijken de te sluiten gronduitgiftes binnen de kaders van de grondexploitatie uit het MPG 2025 te kunnen worden afgesloten.

4.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Kanaalknoop betreffen:

- Er breekt nu een fase aan, waarin het tempo meer afhankelijk wordt van de marktpartijen die de daadwerkelijke bouw voor hun rekening nemen.
- Niet tijdig verplaatsen bedrijf / bedrijfsonderdelen i.v.m. hindercontour
Maatregelen: zie Hoofdstuk 6.

5. Deelgebied III Levensader

5.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied III is opgenomen in tabel 1 (§2.1). Er zijn op dit moment geen afwijkingen op het vigerende programma voorzien.

5.2 Voortgang / planning

NDW21

In de zomer van 2024 is het laatste woongebouw verplaatsbare woningen NDW21 opgeleverd. In totaal zijn er 489 woningen gereed. Ook buurtvoorziening Heem is opgeleverd en in gebruik genomen op de Kop van NDW21. Alle bewoners zijn lid van de Bewonersvereniging NDW21 en kunnen met de middelen een eigen programma invullen. Een aantal ateliers en de kavels verplaatsbare kleine woningen (circa 8) zijn nog niet gereed.

(Oriënterende) gesprekken met stakeholders

Er worden met diverse stakeholders gesprekken gevoerd. Het gaat onder andere om (niet uitputtend) gesprekken met autobedrijven met als doel om te onderzoeken of partijen open staan voor verplaatsing.

Gemeentewerf

Er wordt onderzoek gedaan naar definitieve verplaatsing van de Gemeentewerf. Tot dit moment wordt het buitenterrein (exclusief de milieustraat) tijdelijk verplaatst naar een andere locatie binnen Winkelsteeg, zodat er ruimte is voor de ontwikkeling van Kanaalknoop Zuid. Deze tijdelijke verplaatsing van het buitenterrein wordt einde dit jaar verwacht.

Overige ontwikkelingen in het gebied

Naast de voortgang gerelateerd aan de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 en de gebiedsexploitatie, zijn er in het gebied nog een aantal veranderingen:

De Hulslen

De nieuwe De Hulslen (figuur 9) is eind 2024 door de aannemer opgeleverd. Stichting IrisZorg heeft het gebouw per 1 januari 2025 in gebruik genomen. De bewoners die tijdelijk elders in de stad waren ondergebracht zijn terug. Op 11 april 2025 is het gebouw geopend.



Figuur 9 Nieuwbouw De Hulslen

Gezamenlijk Archeologisch Depot (gemeente Nijmegen/provincie Gelderland)

De nieuwbouw Archeologisch Depot Nijmegen Gelderland is bouwkundig nagenoeg gereed en de civieltechnische werkzaamheden rond het gebouw worden afgerond. De nieuwbouw zorgt er voor dat het totale archeologisch depot verdubbelt in volume. In afstemming met

de Provincie Gelderland en Museum Valkhof worden afspraken voor ingebruikname afgerond. Vervolgens kan de verhuizing van de collecties worden afgerond.



Figuur 10 Nieuwbouw Archeologisch Depot

Faciliterend grondbeleid; ontwikkelingen langs de Nieuwe Dukenburgseweg

Er lopen gesprekken met een aantal ondernemers langs de Nieuwe Dukenburgseweg over hun ideeën voor intensivering op hun eigendom. Daarbij wordt onderzocht hoe deze ideeën passen binnen de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. De verwachting is dat er in het lopende jaar meer concreet beeld volgt.

Komende mijlpalen

Niet van toepassing.

5.3 Financiële afwijkingen

De oplevering van de woningen NDW21 is meermaals uitgesteld met als gevolg hogere plankosten en kosten voor woonrijpmaken. Voor directe vertragingskosten van de Gemeente Nijmegen is met de aannemer van de corporaties een vergoeding overeengekomen. Hiermee wordt een deel van de financiële tegenvallers gedekt. Verder is de subsidie “Snelle huisvesting van kwetsbare doelgroepen” (ondanks het niet geheel voldaan aan gestelde voorwaarden) veilig gesteld. Er vindt geen terugvordering plaats.

5.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Levensader, zoals opgenomen in de vorige tussenrapportage, zijn beheerst. Dit zoals toegelicht in §5.3.

6. Deelgebied IV Kanaalfront

De routing van het vervoer gevaarlijke stoffen over de weg van het bedrijf Antargaz leidt tot onwenselijke groepsrisico's voor te realiseren woningen in Kanaalknoop-Noord en Kanaalknoop-Zuid. De gesprekken met Antargaz lopen voortvarend, om tot een constructieve oplossing te komen die recht doet aan alle betrokken partijen en waarbij de belangen van zowel Antargaz als de gemeente Nijmegen worden meegewogen. Het is de verwachting dat er op korte termijn overeenstemming wordt bereikt over een voor beide partijen passende oplossing.

7. Deelgebied V Stedelijk Landgoed

Binnen het deelgebied Stedelijk Landgoed zijn er geen noemenswaardige ontwikkelingen en/of afwijkingen ten opzichte van de tussenrapportage van 2024 en het MPG 2025.