

Tussenrapportage aan Raad

Project Planexploitatie Waalsprong

Tweede voortgangsmonitor 2023



Inhoudsopgave

Tussenrapportage aan Raad.....	1
Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Samenvatting tussenrapportage	3
1.3 Wat er aan voorafging	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Waalsprong overstijgend	5
2.1 Inhoudelijke kaders	5
2.2 Financiële kaders	6
2.3 Top risico's overkoepelend	6
3. Ontwikkelingen per deelgebied	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Gebieden in realisatie.....	9
3.3 Gebieden in voorbereiding	10

1. Inleiding

Dit betreft de tweede Tussenrapportage 2023 voor de gebiedsontwikkeling Waalsprong. Het rapport gaat in op de veranderingen in de periode van januari t/m augustus 2023.

1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd. Dit is op basis van het raadsbesluit van de VGP2023 d.d. 5 april 2023.

Algemeen		Financieel	VGP2023
Datum van gegevens:	01-10-2022	Looptijd:	11 jaar (2033)
Projectnaam:	Waalsprong	Omzet (kosten):	€ 1.265,3 mln
Projectkenmerk:	Planexploitatie	Planrealisatie (kosten):	€ 1.081,8 mln (85%)
Programma:	Aantrekkelijke stad	Saldo Eindwaarde:	-€ 27,0 mln
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst	Risicoprofiel	€ 48,6 mln

1.2 Samenvatting tussenrapportage

De voorliggende tussenrapportage wordt per deelgebied op de thema's inhoudelijke kaders, financiële afwijkingen, risico's, proces/informatie en voortgang/planning als volgt samengevat:

Deelgebied	Inhoudelijke kaders	Financiële afwijkingen	Risico's	Voortgang/planning
G300 WS Overkoepelend				
G280 Vossenpels Noord				
G281 Vossenpels Vitens				
G283 Grote Boel				
G285 Zuiderveld				
G287 De Stelt				
G289 Hoge Bongerd				
G291 Laauwik				
G292 Koudenhoek				
G294 Woenderskamp				
G296 Hof van Holland				
G298 Veur Lent				
G301 WS Algemeen				
G302 BT Ressen				
G303 Vlek 50				
G305 De Grift				
G308 Waaijenstein				
G309 Groot Infra				
G311 Ontgrondingen				
G321 Archeologie				

De definities van de kleuren is als volgt:

- GROEN:** Ontwikkelingen zijn conform de verwachting en binnen budget en planning, de risico's zijn conform eerdere verwachtingen en nemen niet toe. Geen extra aandacht nodig.
- ORANJE:** Ontwikkelingen wijken licht af in financiën en/of tijd (uitloop planning tot 1 jaar) en verdienen aandacht omdat risico op afwijkingen toeneemt. De afwijkingen zijn minder dan € 500.000 en hiervoor is aanvullende dekking nodig. Daarnaast geldt het ook voor afwijkingen groter dan € 500.000 waar al wel dekkingsmiddelen (bijvoorbeeld subsidies) voor beschikbaar zijn.
- ROOD:** Ontwikkelingen wijken sterk af in financiën en/of tijd (uitloop planning meer dan 1 jaar) en verdienen sterke aandacht, maatregelen zijn gewenst. Er is sprake van een maatschappelijk of financieel afbreukrisico. Extra budget van meer dan € 500.000,- is nodig binnen de exploitatie of van (externe) aanvullende middelen die nog niet voorhanden zijn.

1.3 Wat er aan voorafging

Gemeente Nijmegen is in 1997 begonnen met de gebiedsontwikkeling in de Waalsprong. In eerste instantie werkte de gemeente samen met marktpartijen en corporaties in de vorm van een gezamenlijke grondexploitatie-maatschappij (GEM). In 2013 hebben partijen geconstateerd dat de financiële verwachtingen fors naar beneden moesten worden bijgesteld. Dit heeft geleid tot de ontbinding van de GEM waarna de gemeente de volledige verantwoording over de ontwikkeling kreeg. In 2016 is de geconsolideerde planexploitatie van de Waalsprong voor het laatst expliciet door de raad vastgesteld vanwege een grote wijziging in het programma van Hof van Holland. Vervolgens zijn de deelgebieden jaarlijks zoals gebruikelijk geactualiseerd in de VGP.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende tussenrapportage hanteert als basis de vigerende informatie vanuit de vastgestelde VGP 2023 d.d. 5 april 2023. Dit betekent dat de voortgangsinformatie is beschreven ten opzichte van dat ijkpunt tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Goed ook om op te merken dat het hier om gerealiseerde cijfers t/m het 3^e kwartaal van 2022 gaat met daarbij opgeteld een prognose voor het 4^e kwartaal van 2022.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de ontwikkeldoelen, het programma wonen en niet-wonen, de gebiedsexploitatie en de grootste risico's.

In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven over de recente ontwikkelingen per deelgebied.

2. Waalsprong overstijgend

De planexploitatie Waalsprong omvat de ontwikkeling van de Waalsprong bestaande uit woningbouwgebieden, infrastructuur, bedrijventerrein, voorzieningen, water en natuur.

2.1 Inhoudelijke kaders

Programma wonen en niet-wonen

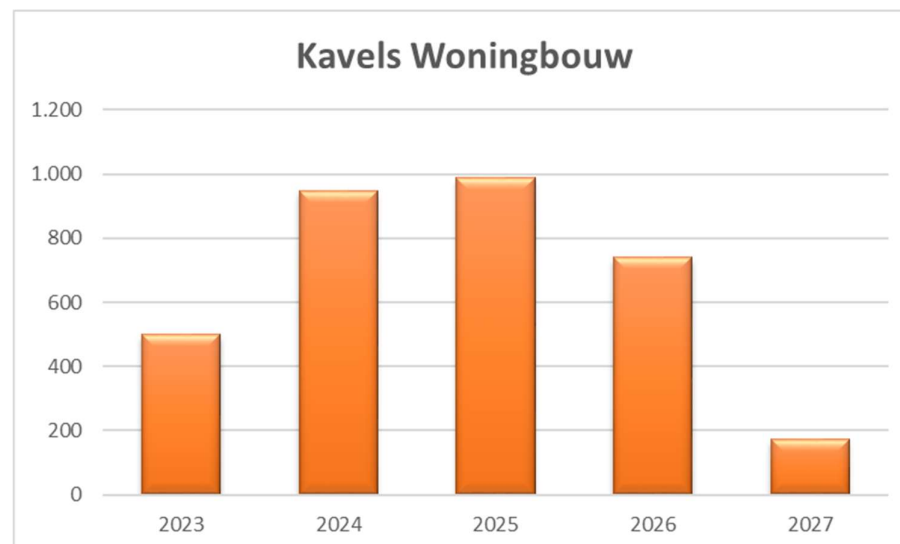
Het vigerende programma is als volgt:

Programma		Totaal	Gerealiseerd	Waarvan in 2022	Prognose
Woningbouw	st	12.685	9.335	229	3.350
Bedrijven	m ²	424.000	77.000	71.000	347.000
Kantoren	m ²	0	0	0	0
Winkels/horeca	m ²	17.000	13.000	0	4.000
Bijzondere bebouwing	m ²	90.000	66.000	1.000	24.000

Inmiddels is bekend dat we de verwachte 229 woningen in 2022 niet hebben gehaald. Uiteindelijk zijn er kavels voor 170 woningen geleverd in 2022.

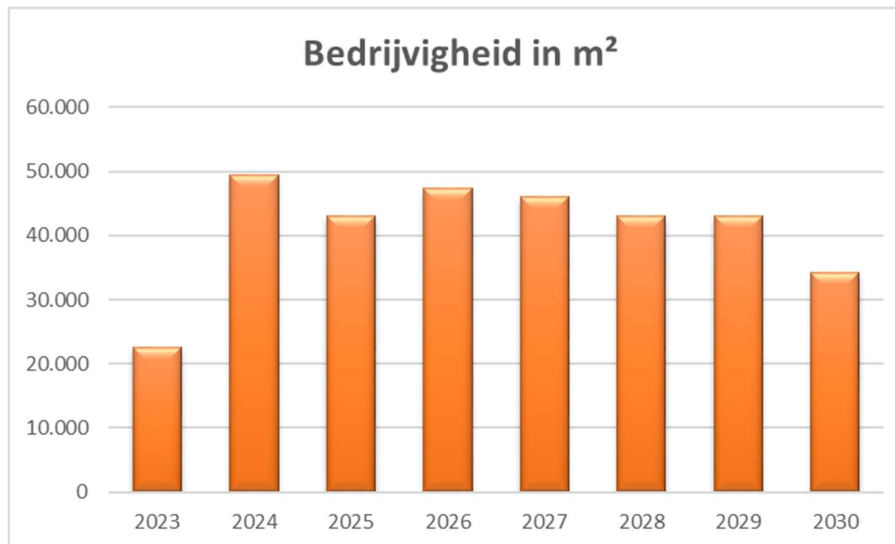
Verwachte grondverkoop

De volgende grafiek betreft het **woningbouwprogramma** binnen de gemeentelijke planexploitatie verdeeld over de jaren. In de VGP2023 staat voor het jaar 2023 de gronduitgifte voor circa 500 woningen geraamd. Daarnaast zijn er een aantal woningen die eind 2022 gepland waren doorgeschoven naar 2023. De totale geraamde productie voor 2023 komt daarmee op **circa 557 woningen**. Op dit moment is de verwachting dat de planning gehaald gaat worden. Wellicht dat er zelfs wat meer kavels voor woningen geleverd kunnen worden dan geraamd.



In onderstaande grafiek is de grondverkoop van de **bedrijvigheid/voorzieningen** weergegeven. De grootste component hierin is bedrijventerrein **De Grift** met ruim 29 ha (uitgifte 2024 t/m 2030). Voor 2023 staat de uitgifte van het bedrijventerrein Ressen gepland, evenals een basisschool in Hof van Holland en

sportvoorzieningen in Koudenhoek. De levering van al deze voorzieningen is nog zeer onzeker voor 2023. Dit wordt waarschijnlijk allemaal 2024 of 2025. In het komende VGP zullen we de aangepaste fasering opnemen.



2.2 Financiële kaders

Hieronder staat de financiële stand van zaken uit de VGP 2023.

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2021	Per 01-10-2022		Per 01-10-2021	Per 01-10-2022
Verwerving	307.092.000	310.605.000	Woningbouw	670.605.000	687.006.000
Bouw- en woonrijpmaken	453.010.000	472.085.000	Niet-woningbouw	123.286.000	122.754.000
Plankosten	237.429.000	238.703.000	Overige opbrengsten	414.520.000	412.824.000
Overige	21.349.000	21.348.000	Opbrengstenstijging	20.179.000	15.727.000
Rente en kostenstijging	219.477.000	222.593.000			
Totaal geraamd	1.238.357.000	1.265.334.000	Totaal geraamd	1.228.590.000	1.238.311.000
Gerealiseerd tot datum	1.046.431.000	1.081.571.000	Gerealiseerd tot datum	827.677.000	903.341.000
Gerealiseerd in periode	22.291.000	35.140.000	Gerealiseerd in periode	49.696.000	75.664.000
Nog te realiseren	191.530.000	183.766.000	Nog te realiseren	400.906.000	334.968.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2023	€ 27.031.000,- Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2023	€ 21.739.000,- Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2022	€ 7.380.000,- Nadelig
Verschil in NCW	€ 14.359.000,- Nadelig

Inmiddels is in overleg met de accountant besloten het **risico op de opbrengstenparameter** op te nemen in de grondexploitaties. Dit betekent een verlaging van de risicoreserve met circa € 20,2 mln en tegelijkertijd een verslechtering van het resultaat met hetzelfde bedrag. Dit is besloten bij de vaststelling van de **Stadsrekening 2022**.

De totale gemaakte kosten nemen toe van € 1.094.068.000 per 01-01-2023 naar € 1.123.313.000 per 01-09-2023. Ten opzichte van de totale investeringen betekent dit een stijging van de boekwaarde van 86,5% naar 88,8%, hetgeen passend is bij de voortgang van de verschillende projecten. De interne plankosten worden pas aan het eind van het jaar geboekt en zijn daarom nog geen onderdeel van de boekwaarde 2023.

	VGP 2023	Boekwaarde t/m 2022	Boekwaarde tot 01-04-'23	Boekwaarde tot 01-09-'23	Totale Boekwaarde	Restant
Totale kosten	1.265.334.000	1.094.068.000	6.351.000	29.245.000	1.123.313.000	142.021.000
Totale opbrengsten	-1.238.311.000	-911.035.000	-1.394.000	-2.311.000	-913.346.000	-324.965.000
	27.023.000	183.033.000	4.957.000	26.934.000	209.967.000	-182.944.000

2.3 Top risico's overkoepelend

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de VGP2023 is een Monte Carlo-analyse uitgevoerd. Het resultaat van de Monte Carlo-analyse geeft weer wat de mogelijke financiële resultaten zijn van de grondexploitatie en geeft daarmee inzicht in het risicoprofiel van deze grondexploitatie. Het risicobeleid van gemeente Nijmegen bepaalt dat het totale risico op basis van een betrouwbaarheidsinterval van 80% financieel moet worden afgedekt. Uit de risicoanalyse blijkt dat in 80% van de scenario's het projectsaldo niet lager uitkomt dan € 70,3 mln negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2023 bedraagt € 21,7 mln negatief. Voor dit verlies wordt een voorziening getroffen. Het af te dekken **risicoprofiel** bedraagt daarmee voor **€ 48,6 mln** (€ 70,3 - € 21,7 mln). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de VGP2022 is het risico met € 25,6 mln toegenomen. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2023.

Fasering

De planexploitaties zijn opgesteld met de uitgifteplanning als basis. Hierbij spelen conjuncturele aspecten een rol. Maar ook de aanbod- en vraagzijde van de markt zijn factoren van belang. Er staan voor de komende jaren aanzienlijke aantallen grondgebonden woningen en appartementen geprogrammeerd. Daarnaast staat ook een forse verkoop van bedrijventerreinen (vanaf 2024), kantoren, horeca en winkels gepland. Er zijn risico's dat de planning van deze opbrengsten niet gehaald wordt waardoor het resultaat van grondexploitatie verslechterd. Dit risico is hoger dan vorig jaar i.v.m. recente uitspraken over stikstof, de stijgende bouwkosten en de nieuwe bepaling in de uitgiftecontracten t.b.v. de nakoming van de bouwplicht: de terugkoopregeling.

Beheersmaatregelen:

Concurrerende plannen, binnen of buiten de gemeentegrenzen, maken een zorgvuldige keuze en afweging ten aanzien van het te realiseren programma en timing relevant. Daartoe gaan wij zo vroeg mogelijk afspraken maken met de marktpartijen/andere overheden, en stemmen we de prioritering van projecten binnen Nijmegen af.

Kosten

Aan de kostenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:

- Mogelijk hogere kosten voor aanleg van openbaar gebied omdat de plannen nog uitgewerkt moeten worden en vanwege marktonzekerheid door de oorlog in Oekraïne en de impact daarvan op de wereldeconomie.
- Mogelijk hogere kosten voor aanpassingen aan, rondom en vanwege het spoortracé. Dit heeft met name te maken met de noodzakelijke aanpassing van het talud en het plaatsen van de geluidschermen daarop.

Daarnaast is er een aantal kleinere risico's op het gebied van milieukosten, planschadeclaims, meerkosten voor het klimaat adaptief maken van de watersingels en mogelijke meerkosten voor nutsvoorzieningen.

Beheersmaatregelen:

- In de planuitwerkingen zullen we slimme keuzes moeten maken om de kosten te beperken o.a. door materiaalkeuzes die het minst geld kosten.
- We zijn in overleg met ProRail over de verdeling van de mogelijke extra kosten aan het spoorwegtracé.

Opbrengsten

Aan de opbrengstenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:

- Vanwege de huidige onzekere markt bestaat het risico dat de grondprijzen zullen dalen. Inmiddels is in overleg met de accountant besloten dit risico op te nemen in de grondexploitaties. Dit betekent aan **verlaging van de risicoreserve met circa € 20,2 mln** en tegelijkertijd een verslechtering van het resultaat met hetzelfde bedrag.
- De opgestelde stedenbouwkundige plannen zijn realiseerbaar, maar behoorlijk verdicht en met een hoog aandeel uitgeefbaar gebied. Het risico bestaat, dat het uit te geven gebied van de deelgebieden in de praktijk lager uitvalt dan in de grondexploitatie is opgenomen.
- Er is een positief risico (kans) dat de opbrengsten voor woningbouw hoger uitvallen door de afomingclausule die in de contracten zijn opgenomen. Vanwege de huidige marktsituatie is die kans wel kleiner geworden.

Daarnaast zijn er nog kleinere risico's o.a. op het gebied van verkeer (Hof van Holland, Woenderskamp, Koudenhoek) en (overige) lagere opbrengsten en bijdragen.

Beheersmaatregelen:

- Bij de planuitwerking van de deelplannen met de marktpartijen zullen we de begrote woningaantallen en de m² uitgeefbaar als uitgangspunt hanteren. Indien dit niet mogelijk is zullen we samen met de marktpartijen op zoek gaan naar andere plannen met een vergelijkbaar nettoresultaat (kosten minus opbrengsten).
- Continueren van het opnemen van de afomingsclausule in de contracten en goed controleren wat de bijbetaling door de ontwikkelaars moet zijn.

3. Ontwikkelingen per deelgebied

3.1 Algemeen / overkoepelend

We merken dat het momenteel lastig wordt om de productie op peil te houden. Belangrijkste reden is dat het gaat om **complexe gebiedsontwikkelingen** die meer tijd vergen dan verwacht om samen met de externe ontwikkelaars tot een maakbaar, haalbaar en betaalbaar plan te komen. De Waalsprong verwordt bovendien **van een uitbreidingsopgave meer naar een inbreidingsopgave**. Inspraak c.q. participatie van bestaande bewoners leidt in de regel tot langere doorlooptijden alsmede tot een toename van de plankosten. Maar ook de **krachte op de arbeidsmarkt**, maakt het dat er niet altijd voldoende capaciteit is om de plannen conform de eerder aangegeven planning te ontwikkelen, voor te bereiden en/of te bouwen. Daarnaast zorgt **de onzekere markt** van dit moment dat de ontwikkelaars voorzichtiger zijn met het aangaan van nieuwe contracten. Verder is er ondanks een recente uitspraak (A15) nog steeds veel onzekerheid over **stikstof**. Ook **andere aspecten** kunnen leiden tot het bijstellen van plannen: netcongestie, leveringsproblemen bouwmaterialen, sanering Japanse duizendknoop, etc. Dit alles kan leiden tot ernstige vertraging in de planvorming en extra kosten.

3.2 Gebieden in realisatie

De deelgebieden **Groene Oever (Visveld Noord)**, **Nijland** en **Stelt Noord** zijn afgerond. Ook **Lauwrik** is vrijwel volledig afgerond. Er resteert nog de ontwikkeling van de laatste woningbouwlocatie op de locatie waar de afgelopen jaren (tijdelijk) een deel van een school gehuisvest was. Ook in **Vossenpels-Zuid** zijn eind 2022 de laatste werkzaamheden afgerond.

De **Grote Boel** is ook grotendeels voltooid. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie aan de Griftdijk (11 particuliere kavels, uitgifte 2024/2025) en een locatie met een supermarkt en appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat (uitgifte 2027).

In de Waaijer (**Ontgrondingen**) is de zandwinning gereed, zijn de oevers incl. fietspaden ingericht en zijn de kavels aan de zuidkant van de Zandse Plas allemaal verkocht. Dat geldt ook voor alle woningen in **Waaijenstein**. De waterwoningen in de Lentse Plas worden momenteel gerealiseerd en het project wordt einde 2023 als gereed gemeld. Dat geldt ook voor 30 woningen aan de noordkant van de Zandse plas. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 20 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap.

Eind 2021 is het plangebied de Waaijer opgeleverd. Na de financiële afronding eind 2022 zal het contract met de aannemer worden beëindigd. Nu ook de Oosterhoutse Plas gereed is starten we ook de tender voor waterwoningen in deze plas. Aan de deexploitatie Landschapszone (**Ontgrondingen**) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2025.

Het bestemmingsplan voor **Zuiderveld-West** maakt de realisatie van circa 600 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. Fase 1 en 2 zijn afgerond. In 2023 hebben we de plannen voor fase 3 verder uitgewerkt. Deze fase voorziet in ca. 145 woningen, waarvan 37 woningen in de sociale sector. De verwachting is dat alle gronden dit jaar uitgegeven worden, behalve de 10 vrije kavels.

Het merendeel van het woningbouwprogramma en de school in **Stelt-Zuid** is in 2022 opgeleverd. Verder wordt in 2024 een tender uitgeschreven voor circa 70 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de **Stelt-Oost**. In dit plangebied zijn uiteindelijk 33 woningen (waarvan 8 appartementen) ontwikkeld. Deze zullen projectmatig worden gerealiseerd. De uitgifte van de grond van dit jaar plaats. Verder zijn er in dit deelgebied 3 kavels gereserveerd ten behoeve van particuliere woningen. De verkoop hiervan start in 2024.

In **Hof van Holland** zijn diverse deelplannen volop in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. In de deelplannen 1 t/m 6 wordt volop gebouwd en in 2022 en 2023 zijn/worden er veel woningen opgeleverd. Met de ontwikkelingen in Hof van Holland wordt de diversiteit in het woningaanbod verder vergroot. Er wordt hier een

stedelijk woonmilieu gerealiseerd met (onder meer) ruimte voor stadswoningen, appartementen voor 1 à 2 persoons huishoudens en voor bijzondere woonconcepten. In het centrumgebied (deelplan 2) worden de centrumvoorzieningen en ook parkeergebouwen gerealiseerd. Eind november is de officiële opening van het winkelcentrum. De sporthal in deelplan 1 is in de zomer van 2022 opgeleverd en in gebruik genomen. In vlek 1 zal in 2024 ook gestart worden met de bouw van een basisschool en een bibliotheek. Voor de deelplannen 1 (77 woningen), 8 (ruim 540 woningen) en 10 (250 woningen) is de planontwikkeling vergevorderd terwijl voor deelplan 7 (ca. 70 woningen) in het komend jaar voorbereidingen worden getroffen om een tender uit te schrijven. In 2023 zullen een aantal deelplannen woonrijp worden gemaakt. In totaal bouwen we ruim 2.400 woningen in Hof van Holland, het centrum van de Waalsprong.

In **Woenderskamp** is, op een kleine ontwikkeling na, alle grond afgenomen en zijn de meeste van de circa 970 woningen inmiddels opgeleverd en bewoond. Er is hier een behoorlijke diversiteit aan woningen én een school in een groen-stedelijk woonmilieu gerealiseerd. Het gebied is inmiddels grotendeels ook al woonrijp gemaakt en, zie hierna, alleen in het gebied tussen singel en Waaldijk (Dijkzone) zal er nog worden gebouwd.

De **Dijkzone** bevindt zich (administratief gezien) in zowel Hof van Holland als Woenderskamp en ligt tussen singel en Waaldijk. Met Waterschap Rivierenland (WSRL) is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de zuidrand van de Waalsprong om de combinatie van dijkversterking en gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. In de Dijkzone is deelplan 6 inmiddels klaar (administratief verantwoord in Hof van Holland). De geselecteerde (combinatie) tenderpartij voor de tender bebouwbare dijk in de deelplannen dijkzone 2 t/m 4 (project Waalhoven, deels in Woenderskamp en deels in Hof van Holland gelegen) is druk bezig met de uitwerking van hun plannen. Voor deelplan 1 (77 woningen) wordt op korte termijn het contract getekend. Voor de deelplannen 5,7 en 8 met ca. 20-25 particuliere kavels wordt de laatste hand gelegd aan de inrichtingsplannen. De verwachting is dat deze, mooi gelegen, kavels in 2024 in verkoop kunnen gaan.

Het voormalig pompstation **Vitens** is verkocht t.b.v. een horecavoorziening. Voor de omgeving van het pompstation is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitgifte van 5 kavels voor woningbouw. De omgeving wordt als park/natuur bestemd en ingericht. Het Spiegelbos kan een belangrijke functie vervullen voor de nog te realiseren wijk Vossenpels Noord. Alle kavels zijn uitgegeven en de voormalige dienstwoning Vossenpelssestraat 14 is via makelaar verkocht.

De raad heeft in 2020 het bestemmingsplan voor het **Watersportcentrum** Nijmegen vastgesteld. In bouwteamverband werken we naar realisatie. De werkzaamheden zijn afgerond en de opening vond plaats op 22 september. De realisatie van het watersportcentrum is in de deexploitatie Veur Lent opgenomen.

In 2021 is het bestemmingsplan **Ressen** onherroepelijk geworden na een positieve uitspraak van de Raad van State. De gemeente heeft de infrastructuur aangelegd waarna Hornbach in 2022 kon starten met de bouw. De opening heeft medio 2023 plaatsgevonden.

3.3 Gebieden in voorbereiding

In het deelplan **Koudenhoek** (voorheen Broodkorf) zijn de woningen in het zuidelijk deel (103 woningen) in aanbouw. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (ca. 380 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Er worden, mede gezien de planning, twee bestemmingsplannen opgesteld, één voor het sportdeel (waar ook de uit Laauwik te verplaatsen tennisvelden op korte termijn worden gehuisvest) en één voor het woningbouwdeel. Voor het woningbouwdeel zal op basis van de uitwerking, de definitieve planvorming en de programmering uiteindelijk ook nog een nadere (prijs-) onderhandeling moeten gaan plaatsvinden.

Voor **Vossenpels Noord** zijn op 22 december 2021 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Vanwege beroep bij de Raad van State is het plan nog steeds niet onherroepelijk. Op 14 april 2022 heeft de zitting bij de Raad van State plaatsgevonden. In september is de uitspraak geweest. Die was positief, maar op een aantal punten moet het bestemmingsplan wel aangepast worden. Inmiddels zijn de noodzakelijke aankopen in het gebied uitgevoerd en wordt er druk gewerkt aan de plannen voor het bouwrijp maken en aan de stedenbouwkundige verkenningen voor de verschillende deelgebieden. We spreken nu over een geplande realisatie van ongeveer 560 woningen waarbij de verwachting is dat de eerste kavels

halverwege 2025 uitgegeven kunnen worden. De conditioneringswerkzaamheden (diverse onderzoeken, sloop en saneringen) zijn inmiddels in uitvoering of worden binnenkort aanbesteed. Bij de saneringswerkzaamheden en onderzoek naar niet gesprongen explosieven wordt veel meer aangetroffen dan verwacht. Dat betekent dat de kosten daarvoor hoger uit gaan komen dan eerder geraamd. Ook de saneringskosten vallen hoger uit dan gepland. Verder wordt op basis van de huidige planinzichten gewerkt aan voorbereidingen voor het ophogen en bouwrijp maken en starten we met de voorbereidingen voor een marktconsultatie. Over de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden vindt constructief overleg met de bewoners plaats.

Voor het deelgebied **Zuiderveld-Oost** is intern de opdracht verstrekt voor het opstellen van een verkavelingsstudie als opmaat voor het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan en een concept ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan eind 2023 ter visie worden gelegd en in 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Als beheersmaatregel is de Raad bij de behandeling van het VGP2023 reeds akkoord gegaan met de aankoop van de zogeheten bedrijfslocatie Toorank (voormalig distilleerderij). Met deze aankoop is het risico van een hindercontour van 300 meter (lees: belemmering voor een woonbestemming) weggenomen. Met de eigenaar van het ten noorden van Zuiderveld Oost gelegen bedrijfslocatie 'Strydhagen' (antiekhandel) vinden verkennende gesprekken plaats over beëindiging van die bedrijfsactiviteiten en de realisatie van ca. 120 woningen door middel van zelfrealisatie. De uitgifte van de gronden in het plangebied Zuiderveld Oost is gepland vanaf 2025.

Het college heeft de gebiedsvisie **de Grift** vastgesteld. Deze werken we nu in overleg met regio en provincie uit in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is in Q1 2023 in procedure gebracht. De verwachting is dat de gemeenteraad het bestemmingsplan in november 2023 kan vaststellen. Nijmegen, provincie en Overbetuwe hebben toezeggingen gedaan m.b.t. de financiering voor de verkeersmaatregelen **Afslag 38**. Medio 2023 wordt het voorlopig ontwerp afgerond. Met het Rijk vinden afstemming plaats voor aanvullende financiering in het kader van het BO MIRT Goederenvervoercorridors. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Knelpunt vormt de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15.

Ook heeft de raad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld. In juni 2023 is dit station gereed gekomen. Er is inmiddels ook een zonnepanelenpark aan de oostzijde van Grift-Noord gerealiseerd. Aan deze oostzijde zal ook het project Skaeve Huse worden gerealiseerd.

Naast de bouwmarkt worden op de locatie **Ressen** ook een tankstation en een restaurant gerealiseerd. Voor het tankstation en restaurant wordt in 2024 een tender uitgeschreven. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie maar zal parkachtig worden ingericht. Met stakeholders is in 2021 de omgevingsdialog gehouden voor uitgangspunten aanleg park. De verwachting is dat er medio 2024 wordt gestart met de aanleg van dit park. In Q1 2024 wordt het bestemmingsplan **Hoeksehofstraat** aangeboden ter vaststelling aan de raad. Hier worden o.a. 57 zorgwoningen mogelijk gemaakt op de grens met buurgemeente Lingewaard.

Binnen de deelexploitatie **Groot Infra** Waalsprong wordt ook het project **Dorpensingel** gerealiseerd. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een Samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze SOK zijn ook de afspraken vastgelegd over de realisatie van de Vossenpelssestraat, Ressenestraat en de Vossenhol als onderdeel van het totaalplan Dorpensingel. In opdracht van beiden gemeenten is een projectteam gestart met de voorbereidingen van het ontwerp, de bestemmingsplannen etc. Het zuidelijk deel van de Vossenpelsestraat is inmiddels gerealiseerd. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht en wordt op 27 september aan de raad voorgelegd ter vaststelling. De raad in Lingewaard heeft de bestemmingsplannen op hun grondgebied al vastgesteld.

De gemeente heeft met SSH& een Samenwerkingsovereenkomst getekend voor realisatie van 450 wooneenheden (300 studentenwoningen / 150 sociale huur voor ex-studenten) op de locatie **Spoorstraat** nabij het station Lent (onderdeel van de deelexploitatie **Groot Infra**). Het bestemmingsplan kan in inmiddels onherroepelijk. Daarmee is nu de start gemaakt met het ontwerpproces en aankoop particuliere kavels.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties **Veur Lent** en **Hoge Bongerd**. Voor beide gebieden is een werktitel gekozen: het Stadseiland. In 2021 is hiervoor na het doorlopen van een zgn. Wensen en bedenkingenprocedure een Ambitiedocument vastgesteld. In die procedure heeft de Raad het college opgeroepen een Stadspeiling te organiseren en daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor een inrichting van Stadseiland. Daartoe is door het college een Plan van Aanpak opgesteld

dat in september van 2021 door de Raad is vastgesteld. De stadspeiling is begin 2022 uitgevoerd. De raad heeft o.b.v. de uitslag in september 2022 een initiatiefvoorstel Stadseiland vastgesteld. Met dit initiatiefvoorstel heeft de raad besloten geen woningen te realiseren op Veur Lent. Het college is verzocht de Waalpark-variant uit te werken. Deze variant zal de basis vormen voor de verdere planuitwerking. Inmiddels zijn we hiermee in 2023 gestart.