

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

E. van Petersen
e.van.petersen@nijmegen.nl
T 024 – 329 2602

Ons kenmerk

D221225470

Datum 20 december 2022
Onderwerp Voortgang Waalsprong

Geachte leden van de raad,

Met deze voortgangsbrief houden we uw raad – tussen de formele besluitmomenten door – op de hoogte van de diverse ontwikkelingen in het gebied Waalsprong.

Algemeen

Onderstaand is voor de hele Waalsprong de woningbouwproductie en de grootste risico's weergegeven.

Woningbouwproductie

Voor het jaar 2022 stonden circa 1.269 woningen die zouden worden opgeleverd. Bij diverse projecten dreigt er om diverse redenen vertraging te ontstaan.

In Hof van Holland is er een vertraging door de planvorming van de vlekken 7, 8 en 10: Vlek 7 wordt momenteel gebruikt als logistiek parkeerplaats voor bouwverkeer, waardoor de gronduitgifte doorschuift. De vlekken 8 en 10 vergen meer planvoorbereidingstijd. Deze vlekken worden gezamenlijk ontwikkeld (ruim 800 appartementen) aangezien deze vanwege veiligheid en bereikbaarheid met elkaar verbonden zijn. Verwacht wordt dat het terrein in 2023 bouwrijp zal kunnen worden gemaakt.

Er is ook vertraging bij Vossenspels Noord (eerste uitgifte in 2023). Dat heeft te maken met het beroep bij de Raad van State. De termijn waarop de zitting is, is niet duidelijk, maar de verwachting is dat dit een jaar duurt. Dat betekent dat we geen kavels uit kunnen geven voor het plan onherroepelijk is. Voorbereidingen zetten we wel door, maar grote investeringen niet.

De raad heeft op 28 september een besluit genomen over de uitkomsten van de stadspeiling over Stadseiland. Dit betekent dat er niet gebouwd gaat worden op Veur Lent.

Onderstaand is een overzicht gegeven van de gerealiseerde woningen.

Woningbouw (aantal)		Totaal	Gerealiseerd	Waarvan in 2022	Prognose
Sociale huur	St	3.448	2.262	165	1.186
Middeldure huur	St	546	457	0	89
Vrije sector koop/huur	St	8.691	6.616	64	2.075
Totaal	St	12.685	9.335	229	3.350

De verhouding van het totale programma is als volgt verdeeld:

Sociale huur		27,2%
Middeldure huur		4,3%
Vrije sector koop/huur		68,5%

In totaal worden er in de Waalsprong 35,3% van de woningen in de sociale en middeldure huur en goedkope koop gerealiseerd. Hiervan is 31,5% sociale en middeldure huur.

Risico's

In de Waalsprong ervaren we momenteel een aantal risico's zoals de kostenstijging van bouwmaterialen, krapte op de arbeidsmarkt, stikstofproblematiek en minder gunstig markteconomische omstandigheden (stijgende markttrentes en de afname leencapaciteit potentiële kopers). Dit maakt dat naar alle waarschijnlijkheid de verwachte woningproductie komend jaar niet gerealiseerd gaat worden.

Kostenstijging bouw materiaal

Vanwege de oorlog in Oekraïne verwachten we grote prijsstijgingen, met name voor het bouw- en woonrijp maken. Het is moeilijk in te schatten wat de prijzen in de loop van het jaar gaan doen en of dit een tijdelijk of een blijvend effect zal hebben op de kosten. We hebben een hiervoor een aanname gedaan. Daarnaast ligt er een nieuw advies voor de parameters van 2023 en verder.

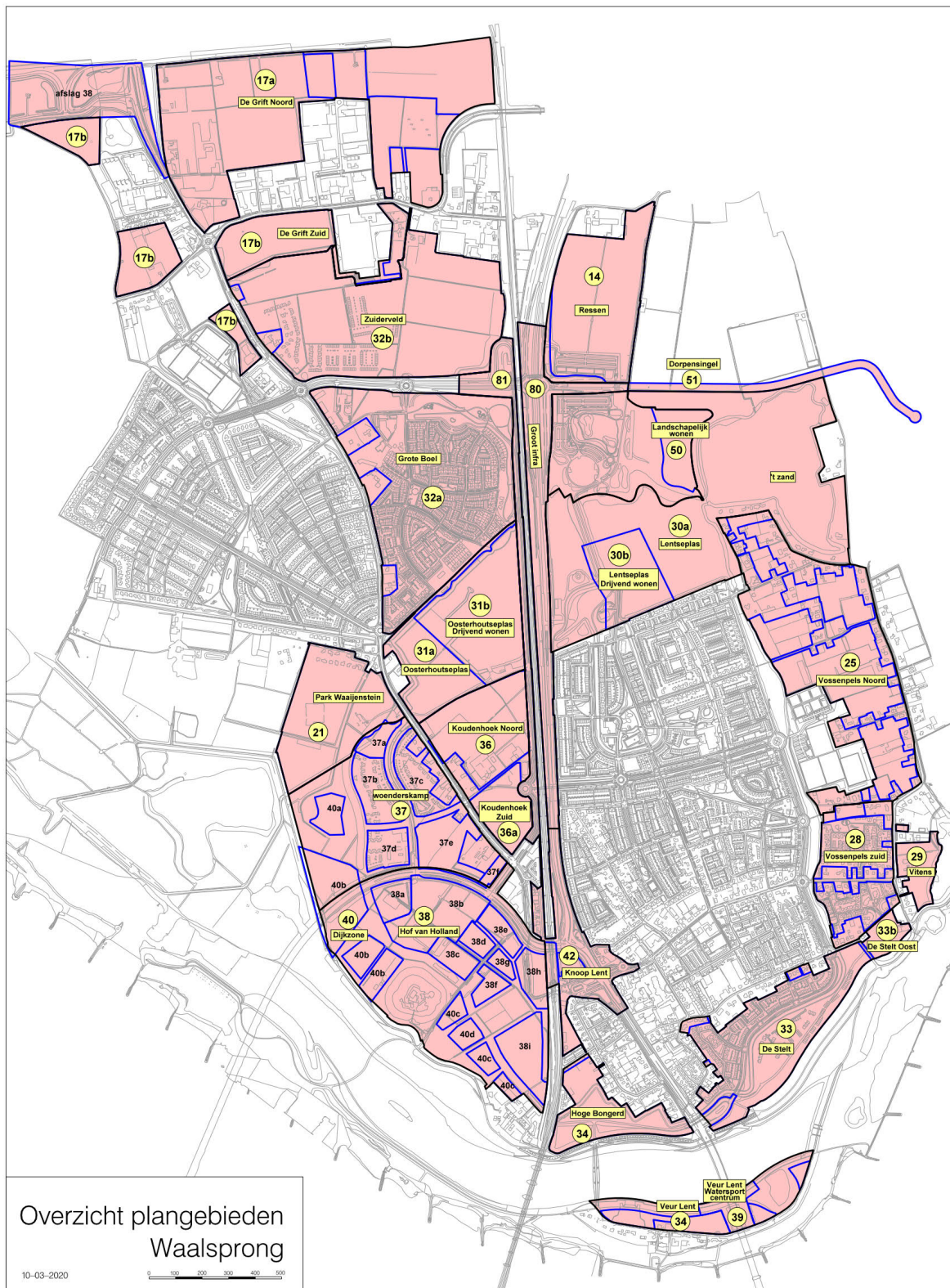
We zien nu al de eerste claims binnenkomen van onze aannemers dat hun kosten zodanig gestegen zijn dat zij dit verrekend willen zien in hun aanneemsom. Inmiddels heeft Stadsrealisatie regels opgesteld hoe we hiermee om willen gaan.

Krapte op de arbeidsmarkt

De kwalitatieve en kwantitatieve bemensing van de projecten (intern bij de gemeente, maar ook in de bouw en bij de afgifte van vergunningen) blijft continu een punt van aandacht, zeker nu er binnen de gemeente twee grote projecten zijn toegevoegd, te weten Winkelsteeg en Stationsgebied.

Stikstof

Daarnaast is er recent een uitspraak geweest over de bouwvrijstelling voor stikstof. Dit kan leiden tot vertraging in de planvorming en extra kosten.



Onderstaand is per deelgebied kort de stand van zaken weergegeven

Hof van Holland (38)

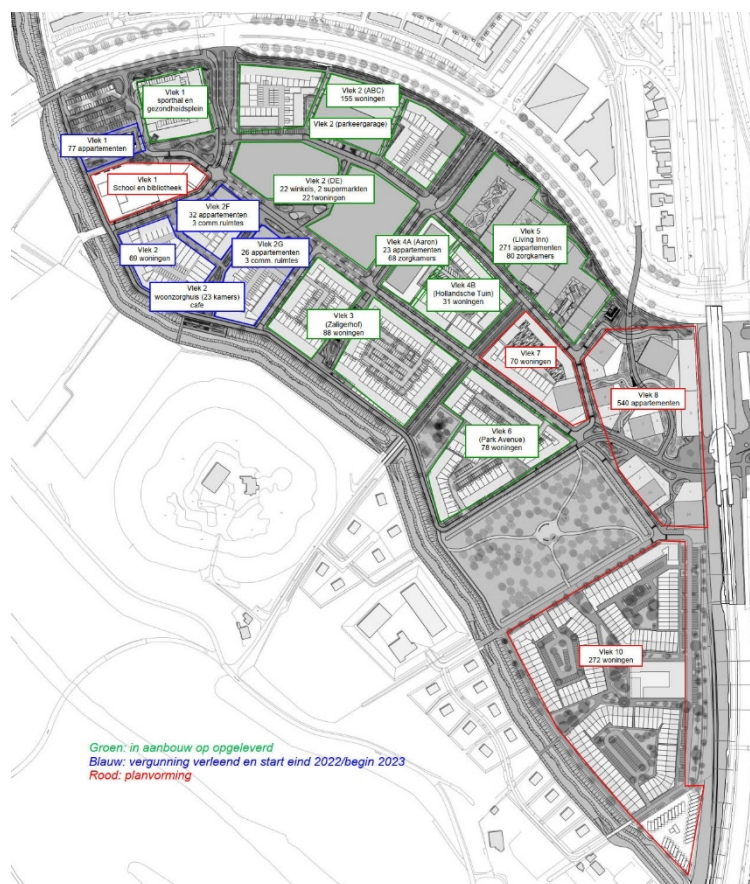
De realisatie van Hof van Holland voltrekt zich momenteel in een hoog tempo. Met het in ontwikkeling brengen van Hof van Holland wordt de diversiteit in het woningaanbod verder vergroot. Er zal hier een stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd. Er is bijvoorbeeld veel ruimte voor stadswoningen, appartementen voor 1 à 2 persoons huishoudens en bijzondere woonconcepten. In totaal bouwen we circa 2.000 woningen in Hof van Holland. Daarnaast is het nieuwe winkelcentrum in aanbouw. Eind 2023 zullen de eerste winkels worden geopend. Er komt in ieder geval Aldi, Albert Heijn XL, HEMA, Sound & Soul foodbar, Gall & Gall, Etos en koffiebar Bairro Alto.

De sporthal de Boog inclusief het gezondheidscentrum is in de zomer geopend en is al volop in gebruik. In het centrum Hart van de Waalsprong hebben de eerste opleveringen plaatsgevonden, evenals in de Zaligerhof.

Nog dit jaar start Talis in vlek 1 op de locatie aangrenzend aan de sporthal met de bouw van een appartementencomplex (77 appartementen sociale huur). Ook zal in vlek 1 in 2023 gestart worden met de realisatie van de school en de bibliotheek. Dit jaar is de onderdoorgang gerealiseerd onder de S100 van Hof van Holland en Woenderskamp via een langzaam verkeersverbinding met elkaar verbindt (maar ook op grotere schaal een belangrijke verbinding richting Oosterhout is) worden opengesteld.

In vlek 6 (Park Avenue) is Klok gestart met de bouw van 78 grondgebonden woningen.

Vlek 8 en 10 zijn momenteel in voorbereiding in samenspraak met Heijmans, Talis en Portaal. De verwachting is dat in 2023 gestart wordt met de bouw in vlek 10 en in 2024 met vlek 8. Wel zien we hier signalen op over de onzekerheid in de markt over ontwikkeling VON rijzen en stijging bouwkosten. Dit geldt momenteel met name voor appartementen.



Ook de bouw van het woonzorgcomplex van Living Inn (80 zorgkamers, 80 startersappartementen en 210 levensloop bestendige seniorenappartementen) is vol in aanbouw. Deze appartementen worden eind 2023 opgeleverd.

Woenderskamp (37)

Voor het laatste stukje grond dat in Woenderskamp nog resteert is een tender voor een CPO project van circa 5-7 woningen in voorbereiding. Alle overige ruim 500 woningen zijn gebouwd, opgeleverd en bewoond. Het woonrijp maken is - op het aanbrengen van enkele planten en bomen na - ook volledig afgerond.

Het is een wijk geworden met een behoorlijke diversiteit aan woningen in een groenstedelijk milieu waarin ook alle doelgroepen zijn vertegenwoordigd.

Dijkzone (40)

De Dijkzone loopt door zowel de toekomstige buurt Hof van Holland als Woenderskamp. Met Waterschap Rivierenland (WSRL) is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de zuidrand van de Waalsprong om de combinatie dijkversterking en gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

BPD en Van Wonen ontwikkelen in vlek 1 van de dijkzone in de vorm van een terp een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. De bouw start eind 2023.

Voor de vlekken 2, 3 en 4 is eind 2018 gestart met de marktconsultatie voor een tender voor de realisatie van ruim 500 woningen op de te realiseren klimaatdijk. Deze tender is eind 2020 afgerond, afgelopen jaar is de bebouwbare dijk aangelegd door de gemeente en is de grond geleverd aan de ontwikkelende partij (BPD en Van Wonen) die daar Waalhoven gaat realiseren. Start bouw is voorzien in 2023. Gezien de omvang van het programma (bijna 600 woningen) zal Waalhoven gefaseerd ontwikkeld gaan worden.

Ten oosten van fort Oud- Lent liggen de vlekken 5-8. In vlek 6 is Klok in 2021 gestart met het appartementencomplex Loyd, dat in 2023 opgeleverd gaat worden. De vlekken 5, 7 en 8 worden vrije kavels, die binnenkort in verkoop gaan.

Voor de verdere ontwikkeling van het fort werken we nauw samen met de eigenaar, Staatsbosbeheer. Er ligt nog een grote opgave om de niet gesprongen explosieven te verwijderen alvorens het fort weer in gebruik genomen kan gaan worden. Staatsbosbeheer besteedt dat werk binnenkort aan. Parallel verkennen we samen met Staatsbosbeheer welke toekomstmogelijkheden het fort heeft en hoe het weer opengesteld kan worden.

Koudenhoek Zuid (36a)

Momenteel wordt door Jongen Bouw het project Lentelijn in Koudenhoek zuid gerealiseerd, met zowel grondgebonden woningen als appartementen. De woningen worden in 2023 opgeleverd.

Koudenhoek Noord (36)

Voor koudenhoek Noord werken we momenteel aan het stedenbouwkundig plan. Er zullen circa 375 woningen komen, wederom een combinatie van grondgebonden en appartementen. De ontwikkeling gebeurt in nauwe samenwerking met de beoogde ontwikkelaars BPD, Van Wonen en Talis. We opteren voor een wijk waar de auto minder zichtbaar is en waar zowel in de woonvelden als in de ruimte er om heen veel groen is, waardoor het gebied een landschappelijk karakter krijgt. Ook komt hier een multifunctioneel sportveld en een tennisclub.

De verwachting is dat eind 2024 gronden uitgegeven worden en dat in 2025 start bouw is.

Urban Fit Track

Door de wijken Koudenhoek Noord, zuid Hof van Holland en Woenderskamp zal een zogenaamd Urban Fit Track aangelegd worden. De UFT omvat een tiental grondvormen van bewegen, die gezamenlijk bijdragen aan een optimale motorische ontwikkeling voor iedereen, jong en oud. De Urban Fit Track is een route met verschillende knooppunten die door iedereen te gebruiken is. De route is voor jong en oud en nodigt uit om te spelen, sporten en ontmoeten. Het UFT bestaat uit diverse sport- en spelvoorzieningen die in de openbare ruimte zijn geïntegreerd, daar onderdeel van uit maken maar tegelijkertijd ook gepresenteerd worden als een samenhangend stelsel waarmee het 'track' karakter versterkt wordt.

Laauwik

Laauwik is met uitzondering van een locatie die tijdelijk als noodschool werd gebruikt volledig verkocht. Op die locatie (Barbastaat), ca. 1000 m², vindt momenteel een verkenning plaats voor een nieuwe planontwikkeling. Een aantal woningen in het zuiden van Laauwik is te dicht bij de tennisbaan van tennisclub Lentseveld gesitueerd. Een aantal bewoners ervaart overlast (licht en geluid) van deze tennisclub. Op basis van bestuurlijke toezegging is gezocht naar een vervangende locatie. Er was in eerste aanleg overeenstemming bereikt over aankoop en verplaatsing van de tennisclub naar de Margaretha van Mechelenweg (naast de brandweer). Nadere uitwerking van de eerste ruimtelijke en planologische verkenning heeft geresulteerd in de conclusie dat de locatie naast de brandweer niet haalbaar is. In goed overleg met de tennisclub wordt thans een vervangende locatie in het plangebied Koudenhoek verkend. Dit alles leidt wel tot vertraging in de beoogde verplaatsing. De kosten voor de verhuizing komen ten laste van de planexploitatie Laauwik.

Grote Boel (32a)

Het plangebied Grote Boel, inclusief park Grote Boel, is nagenoeg geheel voltooid. Er zijn nog twee deelgebieden die ontwikkeld c.q. bebouwd moeten worden. De eerste locatie bevindt zich ten zuidoosten van de basisschool De Uitdaging. Het betreft hier een bouwterrein met hoge archeologische waarden. Met inachtneming van die archeologische voorwaarden is voor dit deelgebied een plan uitgewerkt dat voorziet in 11 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap. In Q4-2022 is dit deelgebied bouwrijp opgeleverd. Op datzelfde moment is gestart met de verkoopprocedure van deze 11 kavels. Weliswaar is de vraag naar vrije kavels nog hoog, maar de huidige minder gunstige economische

marktomstandigheden kunnen ertoe leiden dat de looptijd van dit project meer tijd zal vragen dan thans gepland.

De tweede locatie ligt direct ten zuiden van de Keizer Hendrik VI-singel. Deze locatie is gereserveerd voor woningbouw, ca. 45 appartementen, in combinatie met een buurtwinkelvoorziening. Afhankelijk van de ontwikkelingen in Hof van Holland staat realisatie van een buurtwinkelvoorziening i.c.m. gestapelde woningbouw voorlopig gepland in de laatste ontwikkelingsjaren van de Waalsprong (2027).

De Stelt (33)

Het plangebied De Stelt is in drie afzonderlijke deelgebieden te kenschetsen: Stelt-Noord, Stelt-Zuid en Stelt-Oost. De planontwikkeling in de Stelt-Noord is in 2019 afgerond. Stelt Zuid voorziet in de realisatie van ca. 262 woningen, een basisschool (inclusief kinderdagverblijf) en een gym-/sportzaal. Deze voorzieningen alsmede het merendeel van het woningbouwprogramma is dit jaar voltooid.

In 2021 heeft de tender plaatsgevonden voor woningbouw van het laatste deel (ca. 70 appartementen) op de locatie 'het plateau' aan de westkant van Stelt-Zuid. De hoogste bieder voldeed echter niet aan de Bibob eisen. Begin 2023 zal deze locatie opnieuw via een tender op de markt worden gebracht.

Het zuidoostelijk deel van het plangebied (Stelt-Oost) wordt als afzonderlijk plan ontwikkeld. Ook hier moet rekening worden gehouden met de noodzaak om de dijk te versterken c.q. ruimte te reserveren voor toekomstige dijkversterkingen (dijkversterkingsproject Wolferen-Sprok). Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen zoals het opstellen bodemsaneringsplan, Niet Gesprongen Explosieven-onderzoek, zettingsonderzoeken etc. Het betreft hier een complexe materie vanwege het feit dat hier gebouwd wordt op een voormalige vuilstortplaats. Bovengenoemde werkzaamheden zijn feitelijk na het zomerreces 2022 in uitvoering genomen. Vanwege het zettingsrisico zal de aan te brengen voorbelasting (lees: extra opgehoogde grond) minimaal 6 maanden in situ moeten blijven liggen in Stelt Oost. Dat maakt dat naar verwachting in q1-2024 de bouwvelden bouwrijp opgeleverd kunnen worden. Alsdan kan een aanvang worden genomen met de realisatie van het bouwplan dat voorziet in projectmatige woningbouw (25 grondgebonden woningen en 7 appartementen). Daarnaast zijn er in dit deelgebied (direct grenzend aan de Steltsestraat) drie kavels gereserveerd voor particuliere opdrachtgeverschap. De direct omwonenden van dit plandeel zijn en worden periodiek meegenomen in de voortgang van dit planproces.

Zuiderveld (32b)

Het westelijk gedeelte van dit gebied (Zuiderveld-West) heeft een vigerend bestemmingsplan dat circa 600 woningen mogelijk maakt en is verdeeld in 3 fases. Herijking van het stedenbouwkundig plan heeft geleid tot een opzet met een onderscheidend woonmilieu. De opzet is globaal, maar er wordt nadrukkelijker gekeken in de richting van eigentijdse architectuur. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen, waarbij in iedere fase de verschillende woningtypes en -categorieën zijn vertegenwoordigd om zo de woningbehoefte goed in te kunnen vullen. De eerste fase (ca. 190 woningen) en tweede fase (ca. 250 woningen) zijn, behoudens een paar vrije kavels voor particuliere

opdrachtgeverschap, inmiddels voltooid. De derde fase omvat ca. 130 woningen, waarvan 10 vrije kavels voor particuliere opdrachtgeverschap en ca. 120 woningen voor projectmatige bouw. Voor die ca. 120 woningen, waarvan 37 woningen bestemd voor sociale huurwoningen, zijn reeds afspraken gemaakt met twee verschillende marktpartijen en Portaal. Op basis van de door hun opgestelde bouwplannen wordt fase 3 momenteel bouwrijp gemaakt. Bouwrijpe oplevering vindt plaats eind q1-2023. Alsdan kan met de bouw van de woningen gestart worden. De start bouw van de koopwoningen wordt mede afhankelijk gesteld van het verkoopresultaat daarvan. Vanwege de op dit moment minder gunstig markteconomische omstandigheden kan dat een negatief effect hebben op de afzetbaarheid van de koopwoningen en daarmee ook de aanvangsdatum van de start bouw.

Voor het oostelijk deel (Zuiderveld-oost) zijn in 2021 de eerste ruimtelijke verkenningen uitgevoerd voor circa 300 woningen en een basisschool. Deze verkenningen vormen de basis voor een nog op te stellen bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan dat in 2023 aan de Raad ter vaststelling zal worden aangeboden. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een bedrijfsterrein (Toorank) dat mogelijk een risico kan vormen voor planontwikkeling Zuiderveld Oost als gevolg van een hinderzone. Met de betreffende eigenaar worden al vanaf 2021 onderhandelingen gevoerd. Ten tijde van het opstellen van deze deelbijdrage voor de halfjaarlijkse rapportage is er een principe akkoord bereikt over de aankoop door de gemeente van het betreffende bedrijfsterrein. Met de aankoop als beheersmaatregel vervalt een grote hindercontour ten gunste van het mogelijk maken van woningbouw in het merendeel van Zuiderveld Oost. Ook met de eigenaren van drie andere aan de noordzijde van Zuiderveld Oost gelegen bedrijfsterreinen vinden gesprekken plaats om te verkennen op welke wijze hun hindercontouren opgeheven kunnen worden dan wel tot een aanvaardbaar niveau kan worden teruggebracht, zodanig dat dat geen belemmering meer oplevert voor woningbouw. Verwacht wordt dat in 2023 daarover meer uitsluitsel kan worden gegeven.

Hoge Bongerd (34)

Dit deelgebied maakt onderdeel uit het project Stadseiland (Veur Lent en Hoge Bongerd.) In 2022 is de Raad intensief meegenomen in het planproces van dat project. Op nadrukkelijke wens van de Raad is een stadspeiling georganiseerd om daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren c.q. uit te laten spreken voor de inrichting van Stadseiland. In die stadspeiling waren voor Veur Lent vier verschillende varianten uitgewerkt en voor Hoge Bongerd één variant, zijnde een groen-stedelijk woonmilieu (ca. 235 woningen). De resultaten van de stadspeiling zijn na het zomerreces behandeld in de Raad. Middels het door de meerderheid van de Raad aanvaarde initiatiefvoorstel d.d. 28 september 2022 heeft de Raad de contouren vastgesteld waarmee het college verder kan met de realisatie van het project Stadseiland. Voor Veur Lent voorziet het initiatiefvoorstel in de aanleg van een Waalpark met voorzieningen. Voor Hoge Bongerd voorziet het initiatiefvoorstel in de realisatie van een groen-stedelijk woonmilieu in de lijn van de in de Stadspeiling gepresenteerde globale planuitwerking , opgesteld door het extern stedenbouwkundig bureau Palmbout. Het negatieve resultaat van deze planuitwerking Stadseiland bedraagt € 13 mio, Conform het initiatiefvoorstel wordt dat resultaat verminderd met € 6 mio door optimalisatie van het

woningbouwprogramma Hoge Bongerd. Daarnaast ligt er een opdracht bij het college om de haalbaarheid van een commerciële plint op de kade van Hoge Bongerd te onderzoeken. Dat zou kunnen resulteren in het bewerkstelligen van een verdere financiële optimalisatie van ca. € 1,0 mio.

Komend jaar zal in het teken staan van het vervolgproces van Stadseiland. Verkend zal worden in hoeverre de twee deelgebieden wel of niet separaat van elkaar ontwikkeld kunnen worden.

Vossenpels-Noord (25)

Op basis van het ambitiedocument zijn in 2021 het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan is 22 december 2021 door de raad vastgesteld. Er zijn verschillende beroepen ingesteld en het wachten is nu op een zitting bij de Raad van State. Die verwachten we in het eerste kwartaal van 2023. Pas als het bestemmingsplan na de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk is, kunnen we starten met de uitvoering van de werkzaamheden voor de geplande woningbouw.

In 2022 zijn we wel gestart met de voorbereidende werkzaamheden zoals sloop van leegstaande bebouwing, onderzoek en opruimen van niet gesprongen explosieven, bodemsanering en voorbereiding van de nieuwe aansluiting bij de sportvelden. Ook worden de stedenbouwkundige plannen verder uitgewerkt. Ook de voorbereidingen voor het bouwrijp maken en de ondergrondse infra vindt per deelgebied overleg plaats met bewoners over de werkzaamheden en de uitwerking van de plannen. Het beeldkwaliteitsplan en waar mogelijk inpassing van groen is daarbij uitgangspunt. Zo passen we het bosje van Tielens in het noordelijk deel van het plangebied in. De uitwerkingen voor het meest noordelijke deel (ten noorden van Pelseland) en het meest zuidelijke deel (tussen Bekkersland en de Bergstraat) zijn inmiddels met de buurt en de klankbordgroep besproken en op 'mijnwijkplan' gezet. Deze gesprekken verlopen goed. Conform motie wordt de raad per brief geïnformeerd op het moment dat vanwege de werkzaamheden bomen gekapt moeten worden. Afgelopen jaar is ook nog een perceel verworven. Op dit moment voorzien we geen verdere aankopen.

Daarnaast wordt gewerkt aan het opstellen van de ontwikkelingsstrategie voor de (waarschijnlijk) in tender uit te geven ontwikkelvelden en de kavelverkoop. Verder zijn er bewoners die te kennen hebben gegeven grond van de gemeente te willen kopen. De wensen daarvoor zijn eerder al geïnventariseerd. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de definitieve stedenbouwkundige gaan we hierover concreet in gesprek.

Landschapszone (30, 31 en 50)

Het bestemmingsplan Landschapszone is in 2010 door de raad vastgesteld. Parallel aan het proces voor het bestemmingsplan is het aanbestedingsproces voor zandwinning en parkaanleg doorlopen. In 2018 is aanvullend op het contract een opdracht verstrekt voor levering zand en grond voor de Waalsprong. Op dit contract is in november 2020 nog een wijziging doorgevoerd met als gevolg dat de doorlooptijd voor de extra levering voor zand en grond is verlengd tot 1 mei 2021. Het hele project Realisatie Plassengebied wordt eind

2021 aan de gemeente opgeleverd. Na afhandeling van de laatste financiële open einden wordt het contract met de aannemer eind 2022 beëindigd. Daarmee is er een eind gekomen aan een langjarige overeenkomst met Boskalis.

Nijmegen heeft in 2011 met de Dienst Landelijke Gebied (DLG) een overeenkomst gesloten om het natuurproject Oosterhoutse Waarden te realiseren. Dit project is in 2014 aanbesteed en wordt inmiddels gerealiseerd. Vanwege de directe relatie met de Landschapszone, afvoer van zand en grind, is het project Oosterhoutse Waarden aan deze deelexploitatie toegevoegd. Een groot deel van de Oosterhoutse Waarden is doorgeleverd aan SBB. Het hele project Oosterhoutse Waarden wordt pas eind 2023 opgeleverd nadat de aannemer het waterdeel ook heeft ingericht (verondieping en realisatie natuuroevers). Met de eigenaar van Moeke wordt nog een afspraak gemaakt voor de verkoop van extra grond rondom het restaurant voor de functies van terras en logistiek. In oktober 2019 zijn de bestemmingsplannen voor drijvend wonen in de Lentse en Oosterhoutse Plas onherroepelijk geworden na een positieve uitspraak van de Raad van State. De ontwikkelaar is rond de zomer 2020 gestart met de voorbereiding voor de bouw. Alle 27 woningen zijn verkocht en de woningen worden in 2021-mei 2023 gefaseerd opgeleverd. In 2021 zijn we gestart met de tender voor realisatie 30 drijvende woningen op de Oosterhoutse Plas. Dit project loopt vanwege capaciteitsproblemen vertraging op. De tender wordt nu in Q1 2023 in de markt gezet.

De Grift (17)

Het college heeft in het voorjaar 2020 de gebiedsvisie de Grift vastgesteld. Deze vormt de basis voor de uitwerking van het gebied. Met deze gebiedsvisie reageren we op alle aanpalende gebiedsontwikkelingen en kijken we ook naar de samenhang tussen bestaand bedrijventerrein en nieuwe ontwikkelingen. In juni 2021 heeft Nijmegen groen licht gekregen om in het kader van het RPW (Regionale programmering Werklocaties) de Grift tot ontwikkeling te brengen. Nijmegen mag o.a. tot max 15 ha. terreinen uitgeven voor grootschalige logistiek.

In januari 2023 wordt het bestemmingsplan voor uitbreiding van de Grift in procedure gebracht. Bij dit bestemmingsplan hoort ook een beeldkwaliteitsplan en een planMER. Voor dit bestemmingsplan is een aanwijzing in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) aangevraagd. Inmiddels is er een WVG van kracht; een exploitatieplan is in voorbereiding.. In 2022 zijn er twee terreinen verkocht; een perceel aan de Stationsstraat naar Barenbrug en een perceel aan de Griftdijk; samen ca 2,5 ha.

Met Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor passende verkeersmaatregelen op het weggedeelte Olympiasingel (Overbetuwe) en Keizer Hendrik VI singel (Nijmegen). Op dit weggedeelte zal de verkeersintensiteit toenemen als gevolg van alle ontwikkelingen rondom Knoop 38 (Park 15-Railterminal Gelderland-de Grift) en de autonome ontwikkeling van de Waalsprong. Inmiddels is door partijen voor de aanpak van de Afslag 38 € 28 mln. gereserveerd. Dit is incl. de BO MIRT bijdrage van het Rijk. Samen met Overbetuwe stellen we een definitief ontwerp op. We zijn in overleg met RWS om te kijken welk deel van de aanpak als bijbestelling kan meegaan naar de realisatie van doortrekking en verbreding A15. De realisatie van de aanpak A15 loopt echter vertraging op als gevolg van de stikstofproblematiek; op 22 november 2022 heeft hierover een zitting bij de RvS plaatsgevonden. Op de uitspraak wordt nog gewacht. De investeringsbijdrage voor aanpassing Afslag 38 zijn in deze exploitatie opgenomen. Op de locatie De Grift zijn inmiddels 4 windturbines in werking. Deze voorzien samen circa 8.000 huishoudens van elektriciteit. We hebben een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een energiepark aan de oostzijde van Grift Noord (Energie landschap De

Grift). Hier zijn op een oppervlak van ruim 4 ha zonnepanelen aangebracht. Ook wordt op de locatie Grift Oost het project Skaeve Huse gerealiseerd.

Nijmegen heeft begin 2021 met Tennet en Liander een koopovereenkomst gesloten over de realisatie van een transformatorstation nabij Afslag 38. Met de uitvoering is inmiddels gestart en werkzaamheden moeten juni 2023 gereed zijn. De raad heeft voor de realisatie van dit transformatorstation in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Om het elektriciteitsnet in de Waalsprong op orde te brengen worden er momenteel door het hele plangebied 20KV leidingen gelegd. We verkennen met ontwikkelaar Bluevest (Park 15) de kansen voor een clean energy hub nabij Afslag 38.

De bestaande bedrijventerreinen aan de Stationsstraat en de Rietgraaf maken geen deel uit van deze exploitatie. Wel is voor dit gebied een actualisatieplan (bestemmingsplan) in procedure gebracht. We werken momenteel aan het verwerken van zienswijzen en naar vaststelling door de raad voorjaar 2023. Via het coalitieakkoord 2022 is er € 3,8 mln vrijgemaakt voor een upgrade van deze bestaande bedrijventerreinen.

Ressen (14)

Op deze locatie komen een grote bouwmarkt, een tankstation en een restaurant. Het overige deel van Ressen zal parkachtig worden ingericht aansluitend op Park Lingezegen. De afspraken tussen provincie en Nijmegen zijn in het RPW verwerkt. De raad heeft in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Zomer 2021 heeft na een beroepsprocedure ook de Raad van State ingestemd met het bestemmingsplan. Doordat er lang gewacht moest worden op de uitspraak RvS heeft de realisatie van het bouw- en woonrijpmaken vertraging opgelopen. Hornbach is medio 2022 gestart met de bouw. Deze is voor zomer 2023 gereed.

Met diverse stakeholders is het omgevingsplan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. De verwachting is dat er begin 2023 wordt gestart met de aanleg van dit park. Voor het tankstation en het restaurant werken we aan de voorbereiding van een tender.

Eind 2021 is er een anterieure overeenkomst aangegaan t.b.v. een zorgcomplex aan de Hoeksehofstraat. Het betreft 57 zorgunits op het perceel van de boerderij aan de Hoeksehofstraat. Het bestemmingsplan wordt begin 2023 in procedure gebracht. Dit complex zal in de deelexploitatie G302 Ressen worden verantwoord.

Park Waaijenstein (21)

Het plan Waaijenstein voorzag o.a. in de uitgifte van 16 vrije kavels, de realisatie van een appartementengebouw, parkaanleg en infrastructuur. Alle kavels zijn verkocht. Het appartementengebouw is via een tender gegund. Hier komen 85 appartementen: 18 koop en 67 huur. De oplevering van de woningen heeft inmiddels al plaatsgevonden. Het appartementengebouw heeft een eigen ontsluiting via de wijk Woenderskamp. Daarmee worden de van Boetzelaerstraat en Volsellastraat ontlast. Het college heeft op 29 november 2022 de raad geïnformeerd over haar zienswijze inzake de ontsluiting van vrije kavels op de Griftdijk. Het college houdt vast aan het eerder genomen besluit deze kavels te ontsluiten via de Volsellastraat. Bewoners worden hier nog nader over geïnformeerd. Voor het hele gebied is een parkontwerp gemaakt. Dit parkplan is al met de bewoners gecommuniceerd en de realisatie is in 2021 gestart. Met de parkaanleg zal, naast de inpassing van het appartementengebouw, ook een fietsroute worden aangelegd welke het woonpark Oosterhout verbindt met Hof van Holland. In overleg met de moestuinenvereniging de Pompoen wordt aan de dijkzone een moestuin gerealiseerd. Alle werkzaamheden worden in het voorjaar 2023 afgerond.

Vitens (29)

Voor de omgeving van het pompstation is een bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan is in 2019 door de raad vastgesteld. Aan de hand van dit plan hebben we de verkoop gestart van 4 kavels en de bestaande dienstwoning naast het voormalig pompstation. Daarnaast was 1 kavel achter Vossenpelsestraat 4 reeds in de verkoop. De woonfunctie voor deze kavel was al planologisch geregeld. Alle kavels zijn in optie uitgegeven. Ook de dienstwoning Vossenpelsestraat 14 is in oktober dit jaar via een makelaar in verkoop gegaan. De omgeving wordt als park / natuur bestemd en ingericht. Met dit inrichtingsplan is in 2020 een start gemaakt en wordt nog met bewoners besproken. Het Spiegelbos is recent als Natuur bestemd en kan een belangrijke functie vervullen voor de nog te realiseren wijk Vossenpels Noord. Het Spiegelbos is eigendom van Nijmegen maar ligt op grondgebied van Lingewaard. We kijken of de projectorganisatie Park Lingezegen hier nog een rol in beheer kan vervullen.

Grote infrastructurele infrastructuur

Onder dit onderdeel vallen de grote infrastructurele werken in de Waalsprong en worden een aantal voorzieningen gerealiseerd (geluidsschermen, gemalen en persleidingen, noodzakelijke aanpassingen leidingentracés en infrastructurele aanpassingen in het kader van de ontwikkelingsprojecten).

Voor de Spoorstraat is via een intentieovereenkomst met SSH& de haalbaarheid verkend voor studentenwoningen en starterswoningen. Hier was voorheen nog sprake van verkoop gemeentelijk vastgoed. Op basis van de haalbaarheidsstudie hebben Nijmegen en SSH& besloten verder te gaan; de opgave nu is het maken van een bestemmingsplan voor 300 studentenwoningen en 150 starterswoningen voor ex-studenten SSH&. Bij het project wordt nog een corporatie gezocht. Inmiddels heeft het Rijk een subsidie toegekend van € 2 mln in het kader van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Voorts pakken we het verkeersprobleem nabij het Citadellecollege op. Voor kruisende fietsers met autoverkeer is hier een onveilige situatie ontstaan. Hier wordt een ontwerpstudie voor gemaakt. In realisatie voegen we dit project toe aan die van de Spoorstraat. Vanuit de Fietsprogrammering 21-25 wordt meebetaald aan de verkeersmaatregel.

De gemeenteraden van Lingewaard en Nijmegen hebben overeenstemming bereikt over de oplossing voor de verkeersstructuur in de oostflank. Begin 2019 is de SOK Dorpensingel door beide colleges voor akkoord getekend. De planvoorbereiding voor de Dorpensingel is daarmee gestart. Met de omgeving zijn al meerdere overlegsessies geweest over de deelprojecten. De provincie draagt € 2,8 mln. bij aan realisatie van het project Dorpensingel. In de SOK is geregeld dat het project vanuit deze deelgrex zal worden aangestuurd; Nijmegen is dan ook 'penvoerder' voor de planvoorbereiding. In de grex zijn dan ook de deelbijdragen van Lingewaard en provincie als dekking opgenomen. Het beschikbare budget is 11,4 mln. Als gevolg van hogere materiaalkosten is de investeringsraming gestegen met € 360.000. Deze kosten worden door Nijmegen en Lingewaard gedekt via de verdeelsleutel resp. 2/3-1/3. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht en zal waarschijnlijk in Q1 2023 ter vaststelling worden aangeboden aan de beide gemeenteraden. De gesprekken met grondeigenaren voor aankoop om het

tracé Dorpensingel te realiseren zijn gestart evenals de gesprekken met mensen uit het Vossenhol voor aankoop van enkele meters voortuin.

Aan de westflank zijn we gestart met het inventariseren van de verkeersknelpunten op het tracédeel Griftdijk van Citadelcollege tot aan de rotonde Keizer Hendrik VI singel. In oktober 2022 is er een informatieavond geweest; de reacties worden verzameld en er komt een advies voor een aanpak. Daarbij zal er ook aandacht zijn voor aspecten groen en cultuurhistorie

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester