

Kwartaalbericht Waalsprong

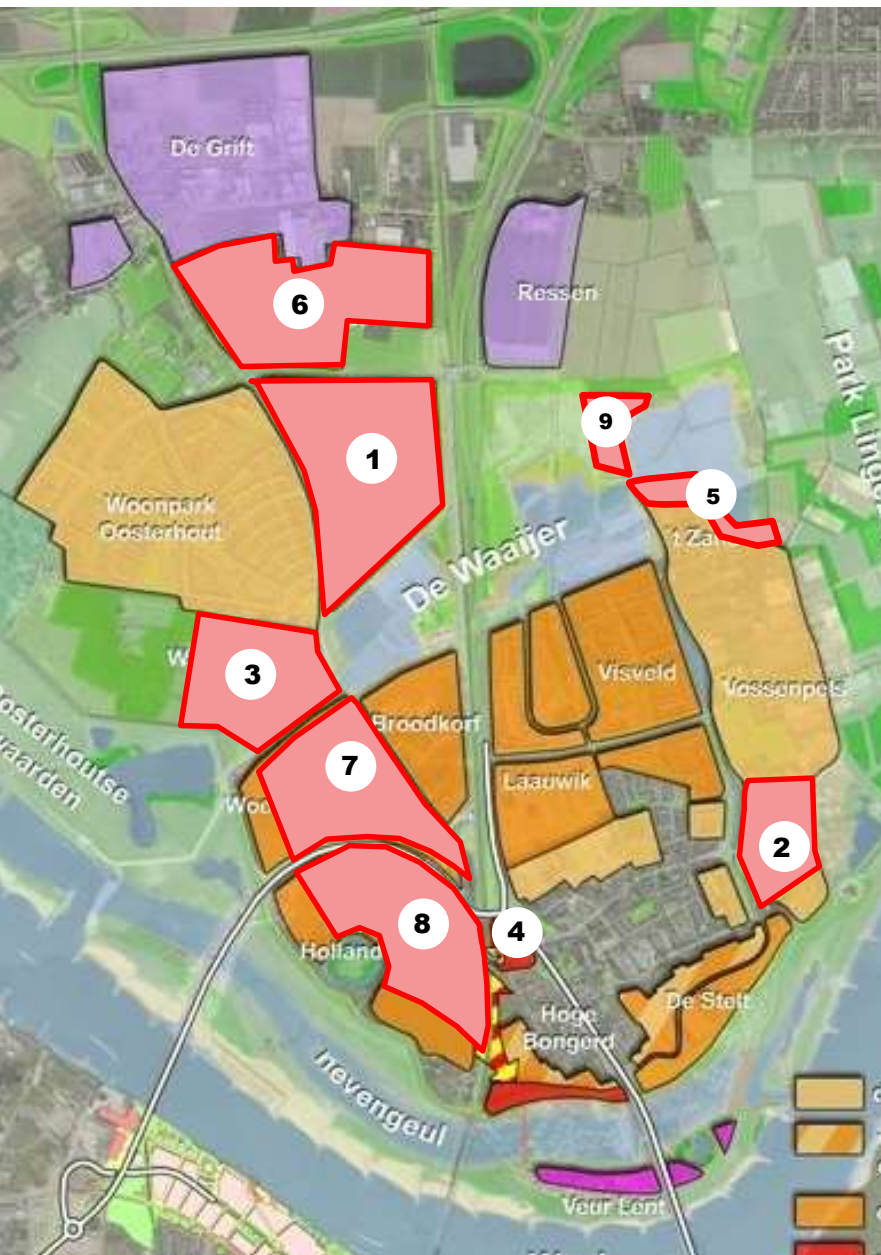
nummer 20 - oktober 2018

Kwartaalbericht

- Aanvullend op:
 - VGP
- Basis:
 - Grondexploitatie Waalsprong 2018
 - Recente ontwikkelingen
- Op basis van GREX en recente ontwikkelingen, inzicht in:
 - Beschikbare voorraad
 - Realisatie verkoop kavels t.b.v. woningprogramma
 - Realisatie verkoop kavels t.b.v. overig programma
 - Verwachting verkoop lopende jaar (na 3e kwartaal ook doorkijk naar volgend jaar)
 - Diversiteit woningtypen (1x per jaar)
 - Planning deelgebieden
 - Voortgang deelgebieden
 - Marktontwikkelingen

Beschikbare voorraad kavels t.b.v. woningbouw

per 01-10-2018



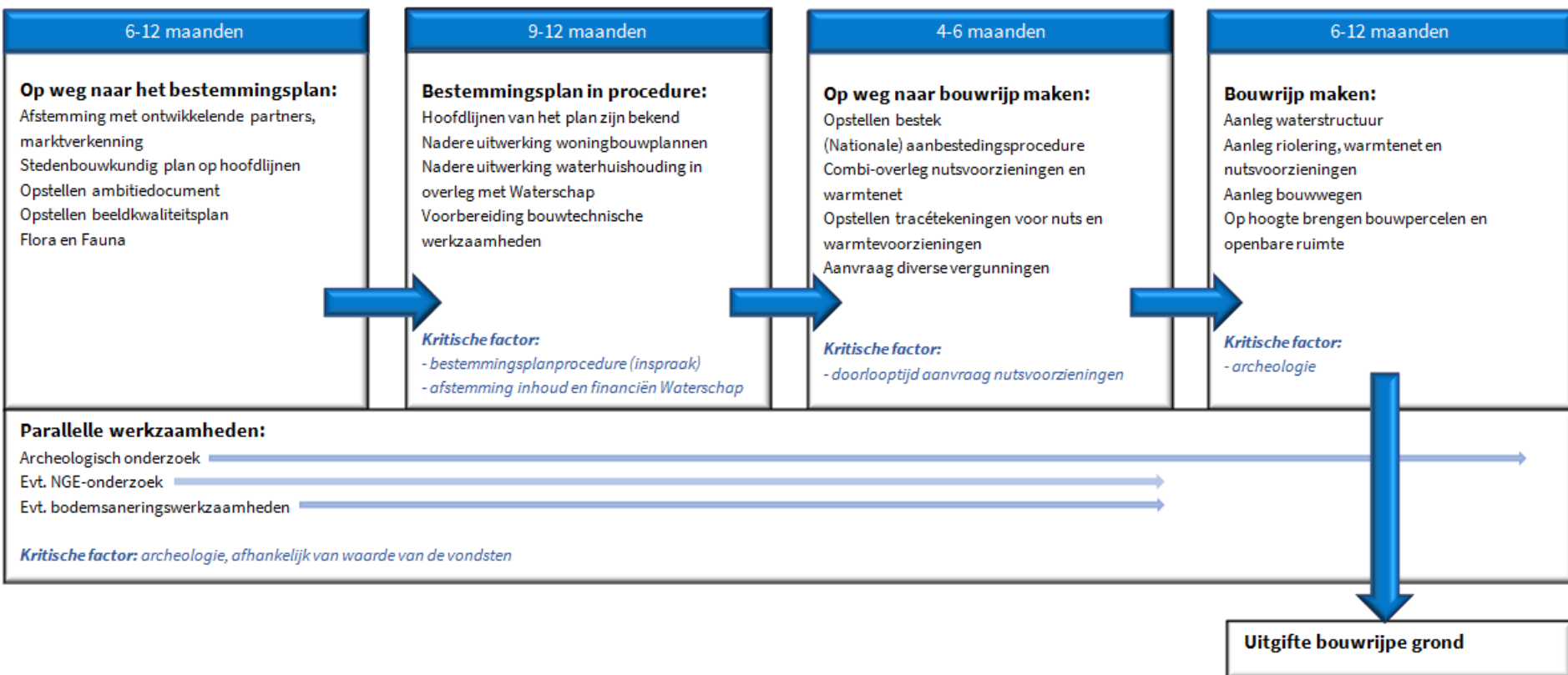
Deelgebied	Beschikbaar in plangebied*	Waarvan reeds bouwrijp
1. Grote Boel	7	7
2. Vossenspels Zuid	15	13
3. Waaijenstein	100	100
4. Knoop Lent	5	5
5. Zandse Plas	13	13
6. Zuiderveld	360	100
7. Woenderskamp	300	0
8. Hof van Holland	450	0
9. Waaijer/Lentse Plas	50	0
Totaal**	<u>1300</u>	<u>238</u>

* Kavels die planologisch voor wonen bestemd zijn en die binnen 1 jaar bouwrijp kunnen worden opgeleverd.

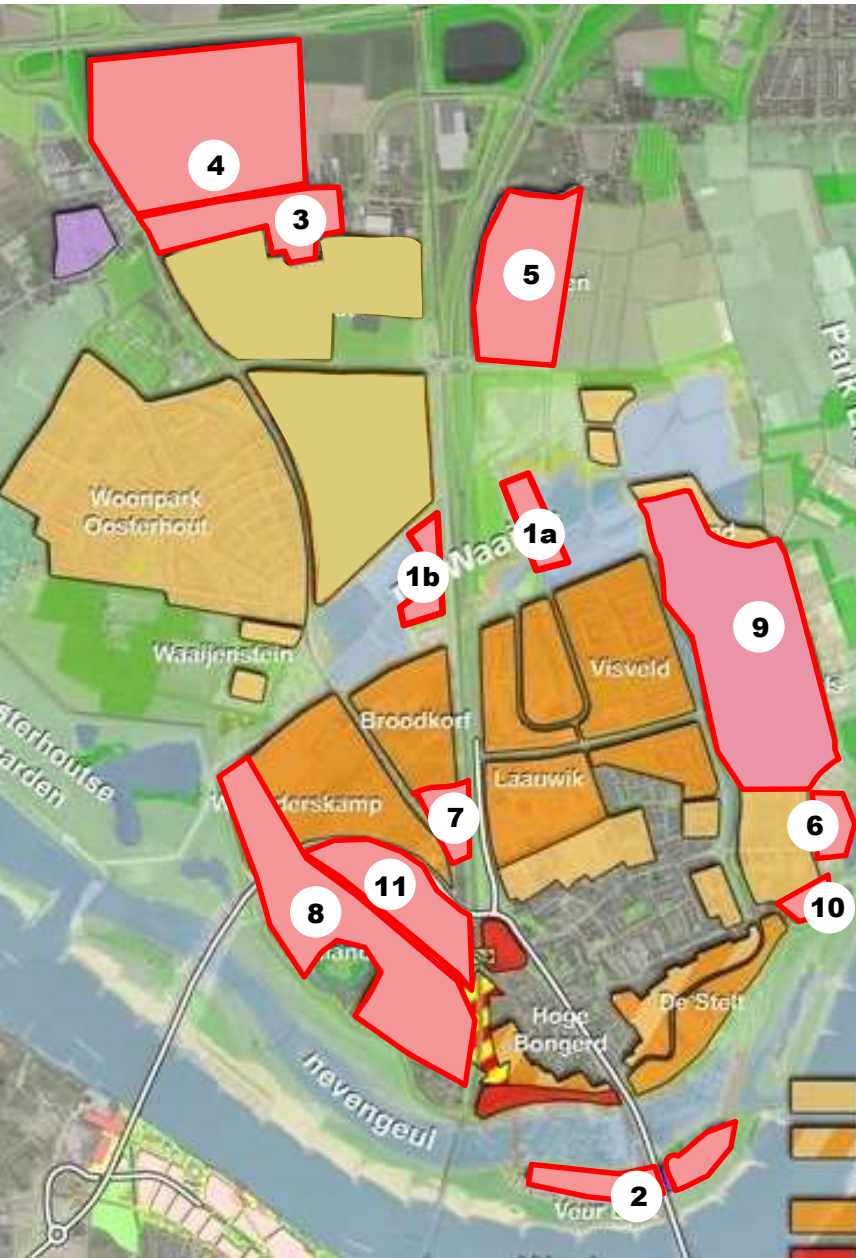
** De genoemde aantallen zijn indicatief, omdat vraaggericht ontwikkeld wordt.

Het proces van bouwrijp maken in hoofdlijnen

Totaal: 25-42 maanden



Stand van zaken planvorming



Deelgebied

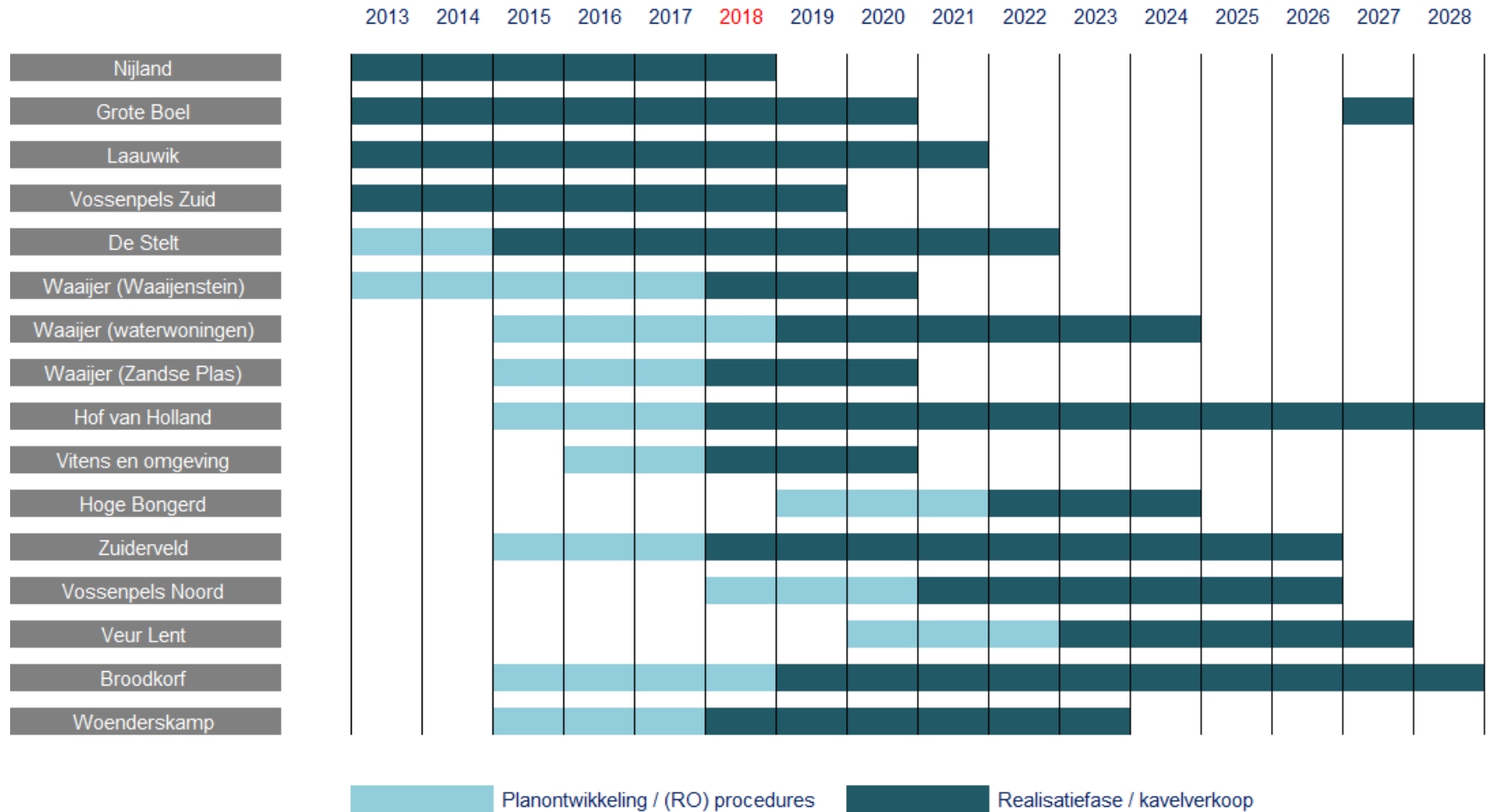
Stand van zaken

1. De Waaijer:
 - a. Lentse Plas
b.p. drijvend wonen in Q3-18 vrijgegeven voor inspraak
 - b. Oosterhoutse Plas
b.p. drijvend wonen in Q3-18 vrijgegeven voor inspraak
2. Veur Lent
inzet voor TAG - Ideeëncompetitie; Watersportcentrum: informatie raad Q4-18
3. De Grift (Zuid)
start b.p. afhankelijk van voortgang ontwikkelingen park 15 en knoop 38
4. De Grift (Noord)
start b.p. afhankelijk van voortgang ontwikkelingen park 15 en knoop 38
5. Ressen (fase 1)
b.p. Q1-19
6. Vitens e.o.
b.p. Q4-18 vrijgave voor zienswijze
7. Koudenhoek (zuid)
(= vml. Broodkorf-Zuid)
b.p. is vastgesteld op 4 juli
8. Dijkzone
b.p. vaststelling college in Q4-18
9. Vossenpels Noord
ambitiedocument in Q4-18
10. Vossenpels Zuid-Zuid
ambitiedocument in Q2-19
11. Hof van Holland
partiële herziening b.p. in Q1-19

b.p. bestemmingsplan
BKP beeldkwaliteitsplan
RvS Raad van State

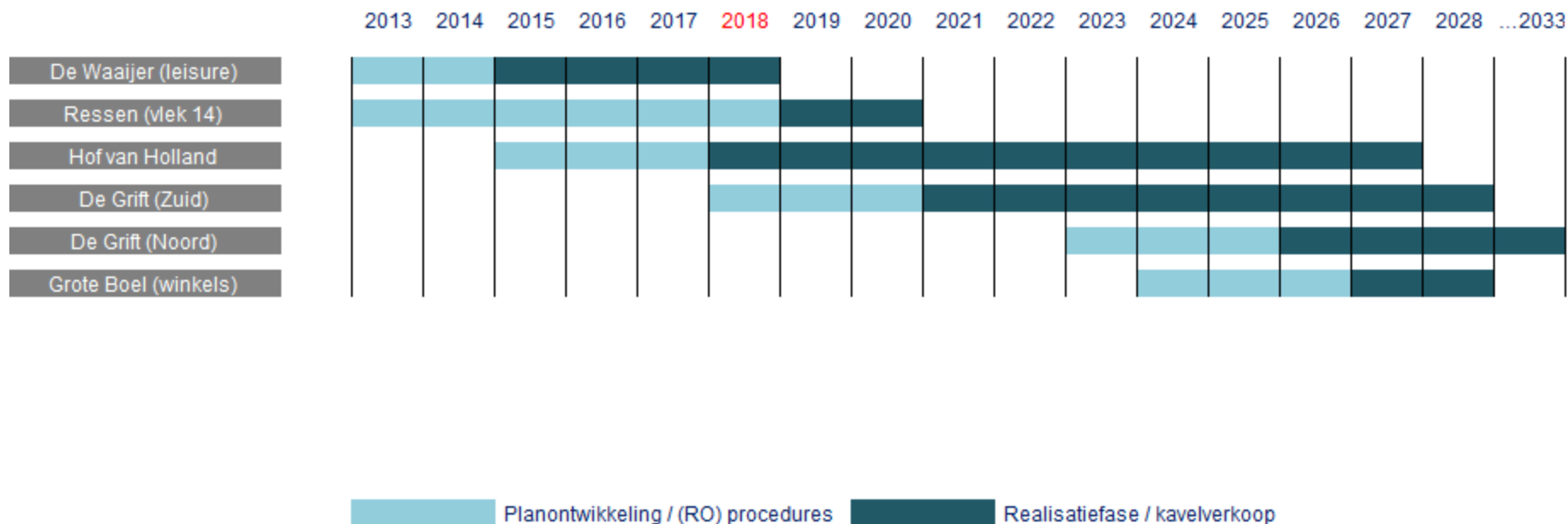
Planning woningbouw

conform grondexploitatie VGP 2018



Planning niet-woningbouw

conform grondexploitatie VGP 2018



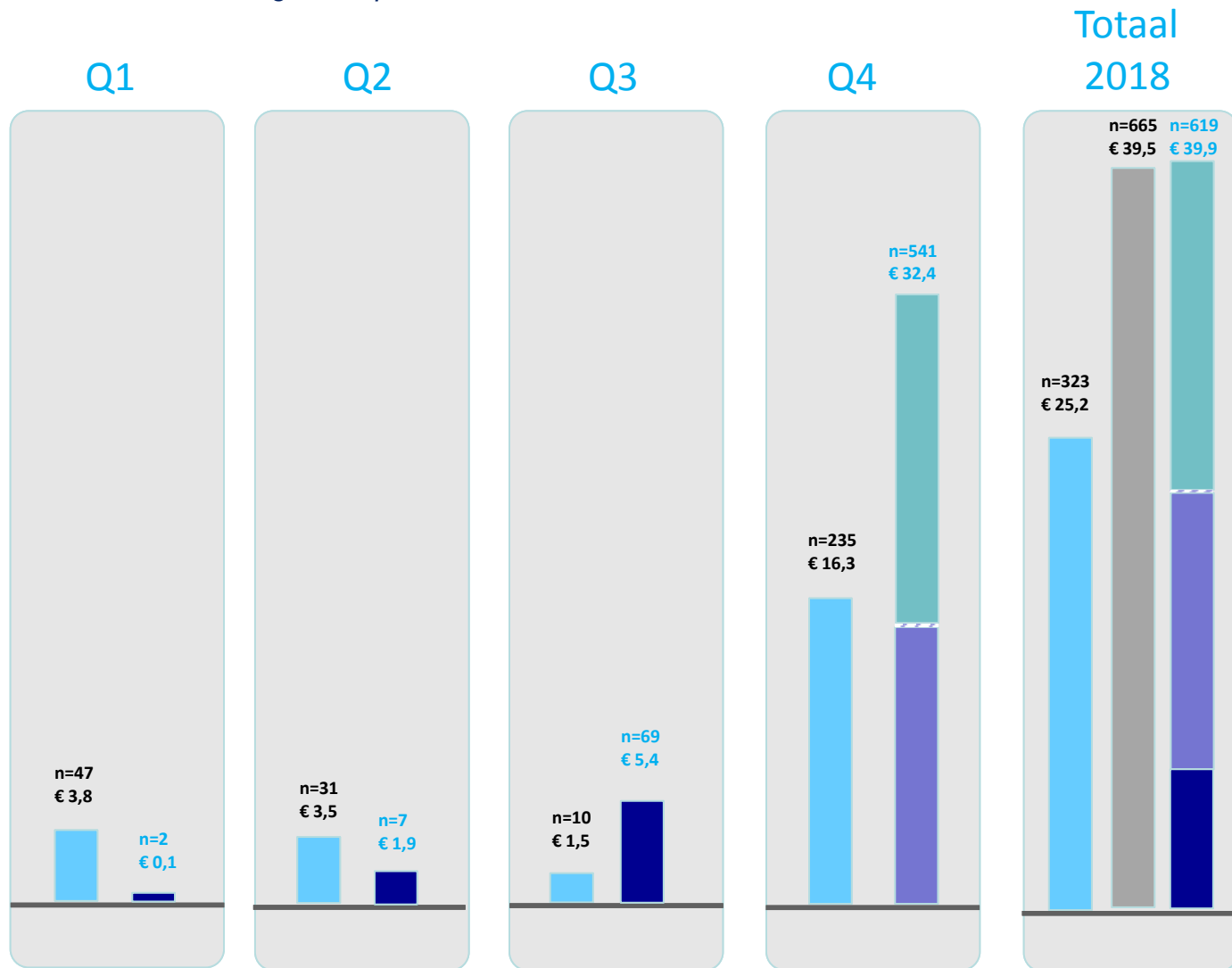
Stand van zaken verkoop woningkavels

2018

- In deze sheet wordt de afbeelding op de volgende pagina toegelicht.
- De eerste balk (lichtblauw) geeft (als referentie voor 2017) de feitelijk gerealiseerde aantallen/omzet per kwartaal weer in 2017.
- De tweede balk (donkerblauw en paars) geeft de stand van zaken aan van de verkoop in 2018 en is als volgt opgedeeld:
 - Het donkerblauwe vlak geeft de stand van de feitelijke verkopen. Dit zijn kavels die geleverd en betaald zijn;
 - In paars is weergegeven welk deel van de omzet valt in overeenkomsten met een vaste afnameprijs en afnamedatum. Hieronder valt bijvoorbeeld de omzet die wordt afgedekt door VOK-afspraken (verplichte afname van de voormalige aandeelhouders van de GEM Waalsprong. Dit betreft kavels van de corporaties, en de marktpartijen die aandeelhouder van de GEM waren hebben nog ontwikkelrechten die pas worden opgenomen als er sprake is van koopovereenkomsten) en het deel waar sprake is van koopovereenkomsten met een afnameplicht. Van deze kavels is de afname en de afnamedatum dus zeker;
 - In paars/wit zijn de optieovereenkomsten weergegeven. Deze zijn in het kwartaal geplaatst waarin ze *naar verwachting* worden geleverd en betaald. Met optieovereenkomsten wordt bedoeld dat er sprake is van een overeenkomst, waarbij de afname nog niet is gegarandeerd. In deze categorie vallen bijvoorbeeld koopovereenkomsten met een voorbehoud van een onherroepelijke bouwvergunning en/of met een percentage voorverkoop (partij neemt de grond definitief af als een bepaald percentage van de woningen van het betreffende plan is voorverkocht). De betreffende partij betaalt een optievergoeding en investeert in de planontwikkeling, maar is dus niet verplicht af te nemen.

Stand van zaken verkoop woningkavels

conform grondexploitatie VGP 2018 - stand van zaken 1 oktober 2018



n: aantal kavels
€: omzet in mio

Stand van zaken verkoop woningkavels 2018 en doorkijk 2019

- Op dit moment is er voor 619 kavels sprake van overeenkomsten met een beoogde levering in 2018. Indien al deze kavels ook daadwerkelijk in 2018 worden afgenomen ligt de realisatie aantal circa 50 kavels lager dan de in het VGP vastgestelde grondexploitatie. Qua opbrengsten is de realisatie in lijn met de jaarschijf van de grondexploitatie.
- In de geprognoseerde aantallen per jaarschijf moet rekening worden gehouden dat het hier gaat om momentopnames. Er wordt zoveel mogelijk gestuurd om afzet hiervan daadwerkelijk te realiseren. Door verschillende oorzaken kunnen verschuivingen plaatsvinden, waardoor afzet in het volgende jaar terecht kunnen komen. Omdat de overeenkomsten met diverse projectontwikkelaars momenteel vaak worden aangegaan voor clusters van soms honderden woningen, lijken de verschillen dan groot ten opzichte van de gecommuniceerde cijfers. In feite betreft het dan meestal een vertraging (of soms ook versnelling) van weken of maanden, niet van een heel jaar. Bij het interpreteren van de geprognoseerde aantallen dient dan ook rekening gehouden te worden met een brandbreedte die enkele honderden woningen kan afwijken, met de daarbij te verwachten afwijking in inkomsten voor die periode.
- Ten opzichte van de grondexploitatie zijn er twee grote bewegingen zichtbaar. In het centrumgebied van Hof van Holland verwachten we circa 100 kavels meer af te zetten. In Woenderskamp is eerder dit jaar vertraging opgelopen in de bestemmingsplanprocedure (Raad van State – beroep is inmiddels ingetrokken), met als gevolg dat in 2018 circa 150 kavels minder kunnen worden afgezet.

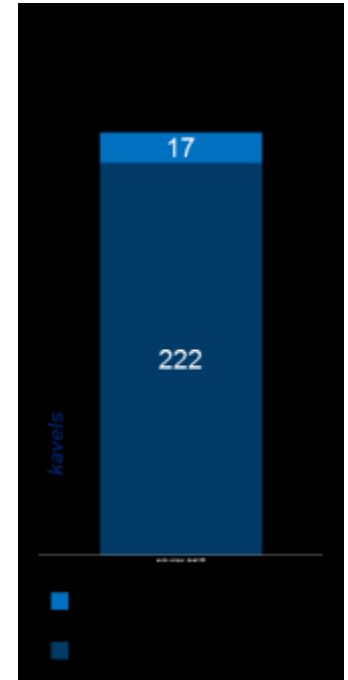
Stand van zaken verkoop woningkavels 2018 en doorkijk 2019

- In dit aantal zijn begrepen 350 van de totaal 450 kavels in het centrumgebied van Hof van Holland. Het betreft hier de woningen op en rondom het winkelcentrum, waar recent de ontwikkelcompetitie voor is afgerond, die is gewonnen door AM en VanWonen. De beoogde afnamedatum is eind 2018. Afname van deze kavels is nog niet zeker en kan nog doorschuiven naar uiterlijk 2019 (optie in het contract).
- Op diverse plekken in de Waalsprong worden kavels aangeboden aan particulieren (vrije kavels). De verkoop loopt op dit moment goed. In totaal verwachten we in 2018 circa 35 kavels af te zetten.
- In 2019 wordt er een forse afname verwacht in Zuiderveld. Daarnaast komt er een aantal nieuwe deelgebieden op de markt (in Hof van Holland, Woenderskamp en De Stelt-Zuid). Hiermee kan er in 2019 en 2020 een flinke stap vooruit gemaakt worden in de productie. Op dit moment worden hiervoor analyses gemaakt in het kader van de herijking van de grex voor het VGP.
- Er lopen nog steeds gesprekken met de corporaties over differentiatie in grondprijzen voor verschillende typologieën sociale huurwoningen en verschillende huurprijsniveaus. Deze gesprekken hebben nog niet tot een voor alle partijen acceptabel resultaat geleid. Indien niet spoedig tot overeenstemming wordt gekomen, kan dit gevolgen hebben voor de voortgang van de planontwikkeling in 2019.

Voortgang lopende deelgebieden

■ Vossenpels Zuid

- Het bestemmingsplan voor de kavels op de locatie van de voormalige kas is op 7 maart 2018 vastgesteld en is onherroepelijk. De kavelverkoop heeft in maart '18 plaatsgevonden door middel van inschrijving en loting. Alle kavels zijn onder optie genomen; er zijn inmiddels voor 10 kavels koopovereenkomsten getekend. Als de planprocedures van particuliere kopers vlot verlopen worden de kavels nog dit jaar geleverd.
- Nabij de boomgaard aan de noordrand van Vossenpels-Zuid komen nog 5 kavels beschikbaar, waarvan 2 op particuliere grond. Het bestemmingsplan voor dit deel is inmiddels onherroepelijk. De verkoop wordt gestart in Q4-18, met beoogde levering in 2019.



Voortgang lopende deelgebieden

■ Vossenpels Noord

In april heeft er een informatieavond plaatsgevonden, waarin bewoners en belangstellenden kunnen zien hoe reacties en opmerking van de vorige bijeenkomst zijn verwerkt. Aanvullend hebben in april en mei nog gesprekken met bewoners plaatsgevonden om knelpunten met betrekking tot verkeersafwikkeling door te spreken. Het ambitiedocument wordt in Q4-18 aan de raad worden aangeboden.

Vooruitlopend op de ontwikkelingen van de Dorpensingel wordt de Vossenpelssestraat aangepast naar een 30 km-zone. Hier worden de werkzaamheden gecombineerd met de aanleg van riolering.

In het gebied is de afgelopen jaren ruimte gegeven voor een tijdelijke moestuin in het kader van Tijdelijk Anders Gebruik. Er wordt verkend of een andere locatie kan worden geboden aan vereniging Lentse Aarde.

■ Vossenpels Zuid – Zuid

Deze woningbouwlocatie ligt direct tegen de dijk. Onder voorwaarden van Waterschap Rivierenland (WSRL) kan dichtbij de dijk worden gebouwd. De samenwerkingsovereenkomst met het WSRL voor de zuidrand van de Waalsprong (Hof van Holland, Stelt-Zuid en Vossenpels Zuid-Zuid) is getekend. Er wordt momenteel een verkenning gedaan naar de in het gebied aanwezige voormalige stortplaats en de impact daarvan voor de gewenste woningbouwontwikkeling. Voor de ontwikkeling van het gebied wordt een participatietraject opgestart met bewoners en omwonenden. De input uit dit traject wordt opgenomen in het ambitiedocument, dat naar verwachting in Q2-19 aan de raad kan worden voorgelegd.

Voortgang lopende deelgebieden

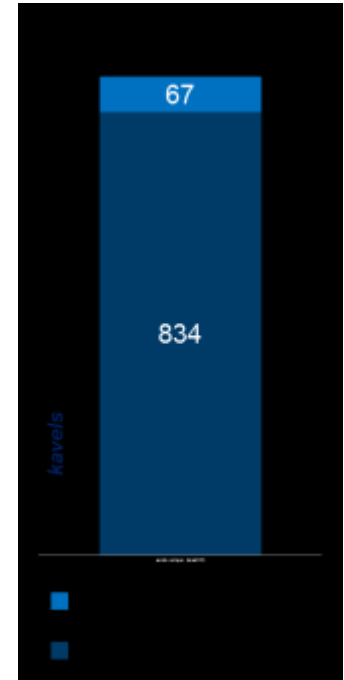
▪ Grote Boel

Algemeen

- Locatie voor basisschool, kinderopvang in combinatie met een gym/sportzaal in Grote Boel (zie blauwe cirkel in kaart). In juni is met leerlingen al een symbolische start-bouw gevierd op locatie. In september zijn de eerste heipalen geslagen. Beoogde ingebruikname zal nog vóór het einde van dit schooljaar (2018/2019) zijn.



- Aan de Ressense Wal, nabij de Oosterhoutse Plas (zie gele cirkel) is een locatie gereserveerd voor horeca. Deze locatie is in Q3-18 met een tender in de markt gezet. Bij het beoordelen van de inzendingen wordt waarde gehecht aan het “terugbrengen van de historie” van de locatie. De inzending van de tender sluit in januari 2019. Realisatie van de locatie kan vanaf Q4-19.



Voortgang lopende deelgebieden

▪ Grote Boel *(vervolg)*

Algemeen

- Direct ten zuiden van de Keizer Hendrik VI-singel (rode cirkel) is ruimte gereserveerd voor woningbouw in combinatie met een buurtwinkelvoorziening. Afhankelijk van de ontwikkelingen in Hof van Holland staat realisatie voorlopig gepland in de laatste ontwikkelingsjaren van de Waalsprong.
- Ten westen van woonvlek E bevindt zich een archeologisch grafveld (blauwe cirkel). De beoogde woonbestemming (vermoedelijk zelfbouw) wordt op termijn ingezet, totdat overige locaties in Grote Boel en Zuiderveld zijn gerealiseerd. Er zal dan een afweging plaatsvinden tussen kosten voor archeologisch onderzoek en grondopbrengst bij inzet voor woningbouw.



Voortgang lopende deelgebieden

■ Grote Boel *(vervolg)*

Woonfasen

De volgende delen zijn volledig gerealiseerd:

A+B1+C1

De volgende delen zijn in aanbouw:

B2 - oplevering wordt nog dit jaar verwacht.

D - de laatste vier woningen zijn in aanbouw.

EFG - deels opgeleverd (sociale huurwoningen),
overige oplevering wordt vanaf eind 2018 verwacht,
met een uitloop naar 2019.

H - 9 sociale huur, 19 woningen in de koopsector.

De bouw is gestart in Q2-18. Oplevering wordt
verwacht in Q1/Q2-19.

Nog in ontwikkeling:

C2 - 8 zelfbouwkavels, waarvan inmiddels 4
verkocht en geleverd. Overige projectmatige
woningbouw is reeds opgeleverd.

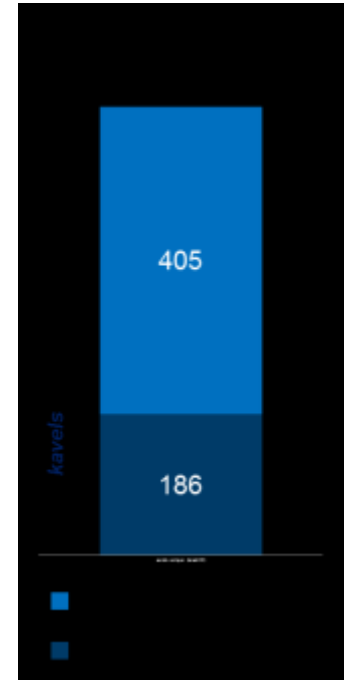
E+G: 7 zelfbouwkavels, waarvan enkele onder
optie en 1 geleverd.



Voortgang lopende deelgebieden

■ De Stelt-Zuid

- De opgave in de Stelt is een kleine 600 woningen. In de Stelt-Zuid zijn ruim 400 woningen gepland.
- Gesprekken met Waterschap hebben geleid tot overeenstemming over kaders van realisatie van de dijkverzwaring, die nodig zijn voor de nieuwe waterveiligheidseisen (Nieuwe Waterwet). De voorbereiding voor de dijkversterking loopt.
- Daarnaast zijn aanvullende eisen gesteld in verband met klimaatadaptatie: de reeds aanwezige watersingel in het gebied moet 'beleemd' worden. Daardoor zal het water minder wegzijgen uit de singel. Zo kan een evenwichtigere waterhuishouding worden gevoerd door het jaar heen. De aanhoudende droogte en de daarmee gepaard gaande lage waterstand in de Waal zijn optimale omstandigheden voor deze werkzaamheden. Daarom zijn de werkzaamheden vervroegd; het aanbrengen van de kleilaag is in september 2018 gestart.
- Beoogde voorbereidingen en start bouwrijp maken is gezien bovenstaande voorbereidingen voorzien in Q4-18. De woningen worden in presale op de markt gebracht vanaf Q4-18, de start bouw volgt op zijn vroegst vanaf Q4-19.



Voortgang lopende deelgebieden

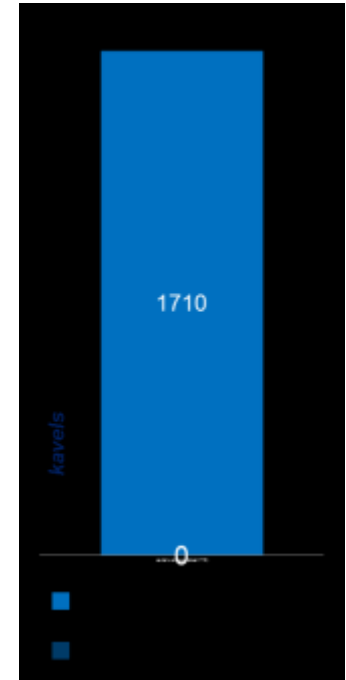
▪ Hof van Holland

In Hof van Holland wordt een winkelcentrum met een woningbouwprogramma en bijbehorend gerealiseerd. Daarvoor heeft het college na een Europese tender in Q2-18 het bouwplan van ontwikkelingsmarktcombinatie AM/VanWonen geselecteerd als beste invulling. In Q4-18 vindt ondertekening van de overeenkomst plaats.

De in Q3-18 georganiseerde informatieavond om de plannen voor het Hart van de Waalsprong toe te lichten trok veel belangstelling.

Het plan omvat een compact centrumgebied met eigentijdse architectuur met aantrekkelijk ingerichte openbare ruimten: een bruisend en modern winkelhart dat aansluit bij de behoeften van de bewoners van de Waalsprong.

Het centrale stadsplein is het kloppend hart van de Waalsprong. Hier bevinden zich de grote(re) winkels en de horeca en dienstverlening. Focus van de winkels ligt op de dagelijkse of regelmatig terugkerende boodschappen en diensten met extra aandacht voor lokale producten. Het winkelcentrum in Hof van Holland is het eerste energieneutrale winkelcentrum in Nederland.



Voortgang lopende deelgebieden

■ Hof van Holland *(vervolg)*

Het woonprogramma is in straten en om de pleinen van het plan georganiseerd. In het centrale deel van het plan liggen de woningen boven de winkels. Dit zijn appartementen die voor een mix van doelgroepen aantrekkelijk zijn. Deze sferen sluiten goed aan bij de woonwensen van de diverse doelgroepen van het hart van de Waalsprong en bieden ruimte voor verschillende woonproducten en leefstijlen.

Duurzaamheid

De (groene) daken van de verschillende functies worden gebruikt voor de opwekking van duurzame zonne-energie, waarmee onder andere 14 elektrische deelauto's opladen.

Realisatie van het winkelcentrum kent een primeur: het wordt het eerste energieneutrale winkelcentrum van Nederland met EPC=0. Dit betekent dat het verwarmen, koelen en verlichten van de winkels energieneutraal plaatsvindt. Het gehele plangebied, ook de woningen, heeft een EPC=0.

Mobiliteit

Het hart is optimaal verbonden met de omgeving. Dat geldt voor wie met openbaar vervoer, auto, fiets of te voet komt. Het plan zal stimuleren dat bewoners en bezoekers de fiets gebruiken om zich te verplaatsen.

In het gebied worden elektrische deelauto's geplaatst die de eigen auto (deels) vervangen. De auto's worden opgeladen met elektriciteit opgewekt door zonnepanelen. De deelauto's vervullen ook in de

Voortgang lopende deelgebieden

■ Hof van Holland *(vervolg)*

energiehuishouding van het hart een rol omdat de accu's pieken in het energieverbruik kunnen opvangen (Smart Grid).

Er is voorzien in veilig en gratis parkeren. Het autoparkeerprogramma is adaptief: de gebouwde parkeergelegenheid is demontabel en het aantal parkeerplaatsen kan op termijn worden teruggebracht en kan de vrijkomende ruimte worden benut voor andere faciliteiten of meer groen.

Vervolg

Het hart wordt in fasen gerealiseerd. De ontwikkelaar streeft naar realisatie van tijdelijke commerciële voorzieningen (bijvoorbeeld een supermarkt in combinatie met horeca), met beoogde opening in de eerste helft van 2019. In de eerste realisatiefase van de definitieve ontwikkeling wordt circa 9.700 m² commerciële ruimte en circa 320 woningen, waarvan circa 100 sociale huurwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt direct een volwaardig winkelcentrum en een divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen gerealiseerd.

Door het college wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid, om de realisatie van meer woningen (o.a. extra sociale woningbouw en meer kleinere woningen) en een aantal andere ontwikkelingen in ruimtelijke zin mogelijk te maken (o.a. de sporthal).

Voortgang lopende deelgebieden

▪ Hof van Holland *(vervolg)*

Het programma voor 'Hart van de Waalsprong' in cijfers:

Wonen

- 450 woningen: (stads)appartementen en lofts in meerdere prijsklassen in het stadshart, gezinswoningen aan de meer rustige hoven en luxe stadswoningen met tuin in het groene gebied richting het water.
- 100 sociale huurwoningen voor Talis en Portaal (maximale huurprijs € 597).
- 115 beleggershuurwoningen waarvan 30 middeldure huurwoningen en 25 zorgwoningen.

Commerciële functies

Bijna 12.000 m2 bvo commerciële ruimte bestaande uit:

- winkels ca. 9.500 m2,
- horeca ca. 850 m2
- dienstverlening ca. 1500 m2

Voortgang lopende deelgebieden

- **Hof van Holland** *(vervolg)*

Voortgang overige deelgebieden

Diverse vlekken binnen Hof van Holland worden thans uitgewerkt waarbij duidelijk wordt dat de aantallen woningen waarschijnlijk hoger zullen kunnen gaan worden dan thans is voorzien. Dit komt grotendeels door een verschuiving van grondgebonden stadswoningen naar appartementen in het noordelijke deel van Hof van Holland.

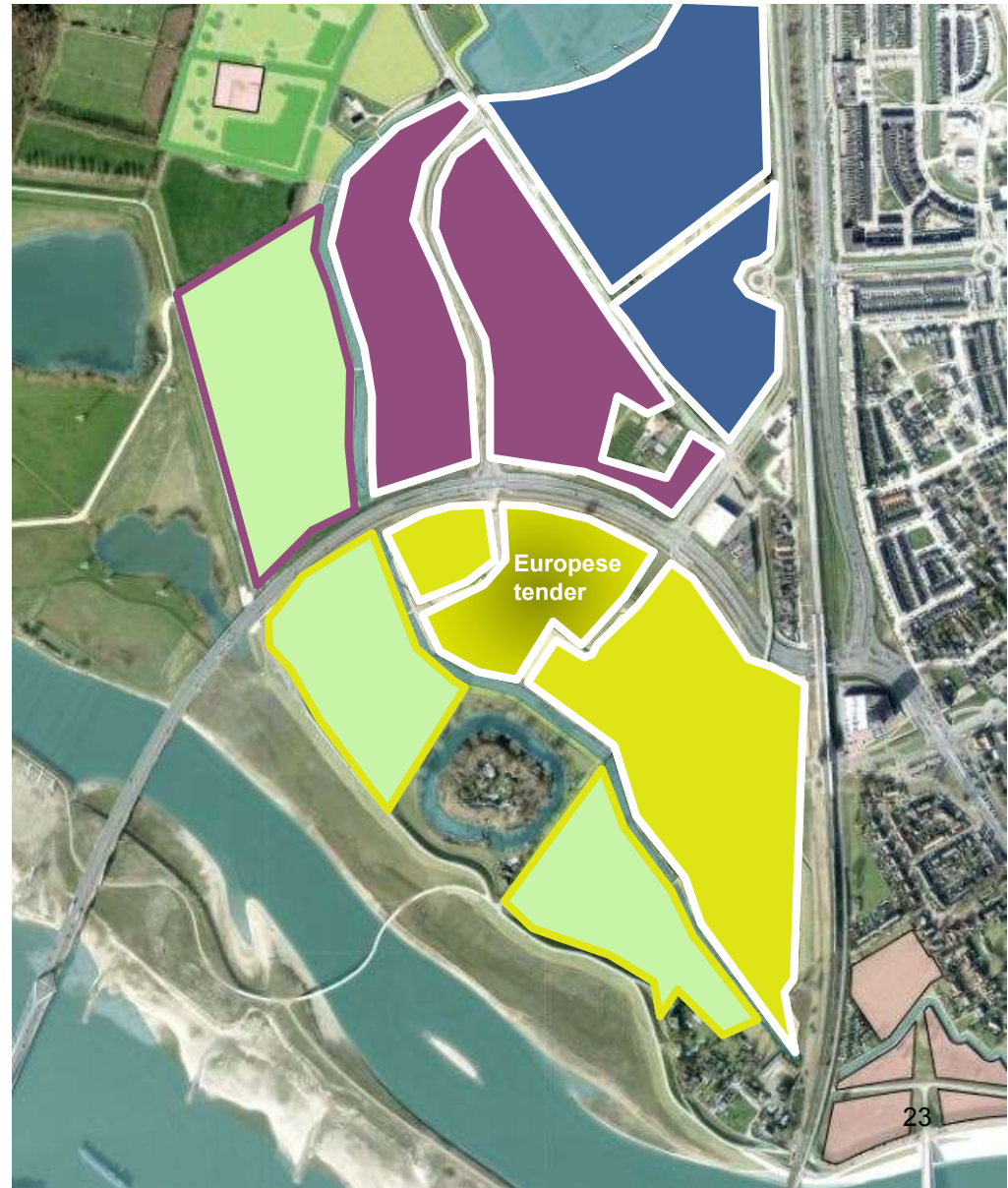
Fort Beneden Lent

Samen met Staatsbosbeheer is het proces gestart om te komen tot een toekomstige functie, waarbij verbinden en ontmoeten centrale begrippen zijn, hiertoe is een opdracht gegeven aan Stg. BOEI. Dit betreft een langjarig proces. De mogelijkheid wordt onderzocht om het fort over te dragen (in erfpacht) van Staatsbosbeheer aan de gemeente.

In verband met de vondst van niet-gesprongen-explosieven (NGE) is het fort tijdelijk niet toegankelijk. Gemeente is in overleg met Staatsbosbeheer over het vervolgproces.

Voortgang lopende deelgebieden

Hof van Holland, overzichtskaart



Voortgang lopende deelgebieden

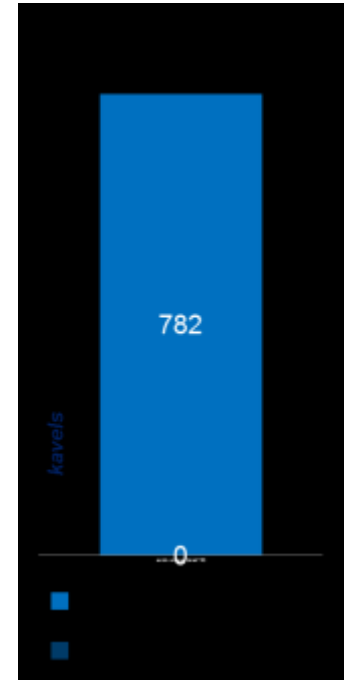
■ Woenderskamp

Het bestemmingsplan voor Woenderskamp is onherroepelijk. Er zijn in totaal circa 500 woningen gepland, in combinatie met een basisschool.

Bouwrijp maken

De werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn in Q2-18 gestart. Planning is om de eerste maanden van 2019 met de bouw van de eerste woningen te starten.

In verband met de klimaatadaptatie heeft Waterschap Rivierenland (WSRL) aanvullende eisen gesteld aan de watergangen in het gebied. Net als in De Stelt moeten de watersingels 'beleemd' worden, om wegzijgen van water uit de singel in tijden van droogte te voorkomen. Er is overeenkomst bereikt met het waterschap over de uit te voeren werkzaamheden. De singel wordt aangelegd in combinatie met de werkzaamheden voor het bouwrijp maken.



Voortgang lopende deelgebieden

- **Woenderskamp** *(vervolg)*

Ontwikkeling

Ontwikkellende marktpartijen zijn inmiddels gestart met de uitwerking van de woningbouwvlekken; de start verkoop van de eerste woningen wordt in Q4-18 verwacht. Ook de planuitwerking voor de basisschool is inmiddels gestart.

Op basis van de huidige inzichten is het reëel om te verwachten dat de juridische levering (betaling) van de kavels in Woenderskamp **begin 2019** zal plaatsvinden. De inspanningen blijven er op gericht zoveel mogelijk in 2018 tot contractuele afwikkeling te komen.

In Q2-'19 worden de bouwrijpe gronden geleverd voor de eerste 120 woningen. Planning is om in de eerste helft van 2019 met de bouw van de eerste woningen te starten.

Voortgang lopende deelgebieden

- **Dijkzone**

De dijkzone loopt door zowel de toekomstige buurt Hof van Holland als Woenderskamp.

Samen met Waterschap Rivierenland (WSRL) is gewerkt aan het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst voor de zuidrand van de Waalsprong om de combinatie dijkversterking en gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Inmiddels is een samenwerkingsovereenkomst getekend, die momenteel wordt uitgewerkt in een realisatieovereenkomst.

In het kader daarvan zijn plannen voor zowel Hof van Holland als van de dijkversterking verder uitgewerkt.

De koppeling van de technische uitwerking met de ruimtelijke invulling is in Q1-18 afgerond. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in Q4-18 ter besluitvorming naar het college gebracht.

Eind '18 wordt een tender gestart voor de realisatie van de woningen op de te realiseren klimaatdijk.

Voortgang lopende deelgebieden

- **Koudenhoek** *(voormalig: Broodkorf)*

In verband met de realisatie van de nieuwbouw van de VMBO-locatie van het Citadelcollege is planvorming van Broodkorf-Zuid naar voren gehaald. Op 4 juli 2018 is het bestemmingsplan, dat naast de VMBO-school ook circa 100 woningen mogelijk maakt, door de raad vastgesteld. Start uitvoering voor de bouw van de school wordt op zijn vroegst eind 2019 verwacht. De woningen volgen in een later stadium.

Hondenspeelplaats Fikkie

In het kader van tijdelijk anders gebruik (TAG) heeft het initiatief 'Fikkie' tijdelijk ruimte beschikbaar gekregen voor een uitlaatplaats en speelplaats voor honden. In verband met de beoogde realisatie kan de huidige plek niet meer gebruikt worden. We zijn in overleg met de initiatiefnemers over een mogelijk alternatieve locatie.

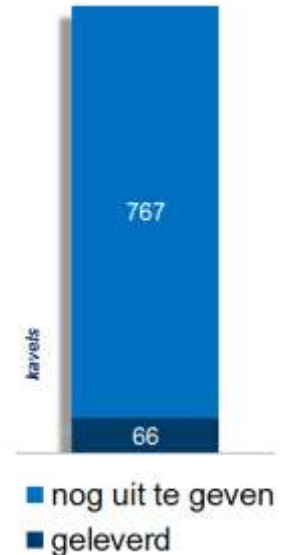
Voortgang lopende deelgebieden

■ Zuiderveld

Het bestemmingsplan voor Zuiderveld-west maakt realisatie van circa 550 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. Planning is om in de eerste fase (Zuiderveld-west) circa 170 woningen te realiseren. In Q4-17 is gestart met bouwrijp maken van de eerste fase. Gesprekken lopen met een ondernemer voor de vestiging van een tandartspraktijk.

- Talis heeft in overleg met een woongroep een concept woningbouwplan opgesteld. Talis verkent momenteel de financiële haalbaarheid, ook in combinatie met de beoogde doelgroep (sociale huur).
- In Q3-18 zijn twee bouwenvelopen voor woningbouwprojecten geleverd. Het gaat om in totaal 66 woningen, waarvan circa de helft als vrije sector huur zal worden ingezet. De woningen worden gerealiseerd door BPD en Heijmans.
- In Q4-18 wordt de grond geleverd voor een project van 75 woningen van AM, deels koop en deels vrije sector huur.

Voor fase 2 van Zuiderveld-west is een bouwvelop aangeboden aan OBAC (OverBetuwse AannemersCombinatie) in het kader van invulling van een lopende bouwclaim. De aanbidding is in Q2-18 aanvaard. De grondaanbidding voorziet in circa 200 woningen, waaronder een verplichte realisatie van circa 25 woningen in de categorie middeldure huur. Planning voorziet planuitwerking nog in 2018, vermoedelijke datum bouwrijpe oplevering medio 2019.



Voortgang lopende deelgebieden

▪ De Waaijer

- In oktober 2016 is gestart met de verkoop van vrije kavels.
- in park Waaijenstein (totaal 16): alle kavels onder optie of verkocht. Er zijn ook reeds 4 kavels geleverd.
- aan de Zandse Plas (totaal 17): op één kavel na zijn alle kavels onder optie of verkocht. Er zijn 4 kavels geleverd.
- Na het afronden van de Zandse Plas is ook de zandwinning in de Oosterhoutse Plas in volle gang. Planning gereed: eind 2020.

Voortgang lopende deelgebieden

▪ De Waaijer

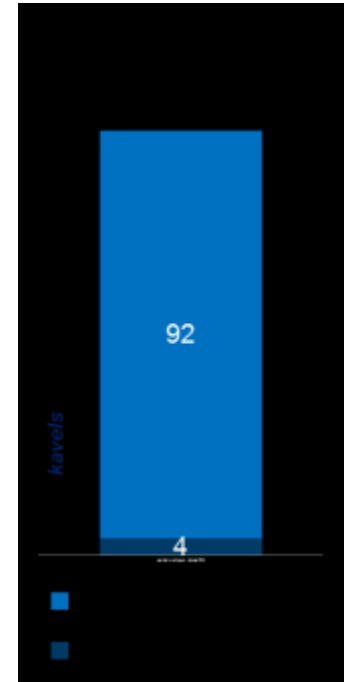
Drijvend wonen

- De mogelijkheden voor drijvend wonen in De Waaijer worden verkend. Er is een intentieovereenkomst gesloten met een ontwikkelpartner voor realisatie van de woningen in de Lentse Plas en de technische kaders worden verkend.
- Om drijvend wonen juridisch/planologisch mogelijk te maken, wordt voor de Lentse Plas gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan; hiervoor is het college bevoegd. Om drijvend wonen in met name de Oosterhoutse Plas is een bestemmingsplanwijziging ('postzegelplan') noodzakelijk, dat aan de raad zal worden voorgelegd. De bestemmingsplannen zijn door het college in Q3-18 vrijgegeven voor zienswijzen.
- Omwonenden hebben het initiatief genomen om een petitie op te stellen, waarin zij hun zorgen uiten over de beschikbaarheid van de ruimte voor recreatie, de verkeersveiligheid m.b.t. de ontsluiting van de drijvende woningen en de aantasting van de groene waarden in de omgeving. De petitie wordt in oktober '18 aan de raad aangeboden.
- Vroegste (start) realisatie van deze woningen wordt verwacht medio 2019. Inmiddels hebben zich veel belangstellenden gemeld bij de beoogd ontwikkelaar.

Voortgang lopende deelgebieden

■ Waaijenstein

- Voor de realisatie van het appartementengebouw met 85 appartementen is middels een tender de ontwikkelvlek gegund. Voor de ontsluiting van kavels en het appartementengebouw is een overleg gestart met bewoners en zijn scenario's uitgewerkt. De raad is hierover geïnformeerd. Binnenkort starten we het overleg met bewoners over de inrichting van het park (zie ook 'Groenvoorzieningen'). Realisatie daarvan wordt verwacht in 2020.
- In het vigerende bestemmingsplan passen twee kavels voor zelfbouw, nabij de - in het verleden verplaatste - boerderij Woenderskamp. Beoogde uitgifte in 2019.
- De grafiek hiernaast omvat het appartementencomplex en de (ook op de vorige pagina genoemde) vrije kavels.



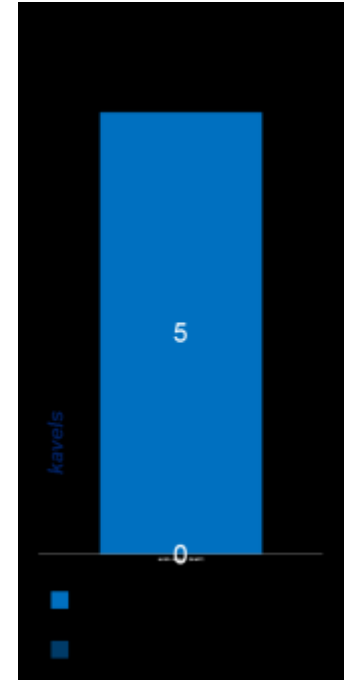
■ De Oosterhoutse Waarden

- De uitvoering van de werkzaamheden verloopt volgens planning. Vanuit Waalweelde is een bijdrage aan de Oosterhoutse Waarden toegezegd van € 1,2 mio. We zijn in gesprek met Staatsbosbeheer over het (eventueel) doorleveren van dit gebied na realisatie (2018). Een verkoopovereenkomst wordt voorbereid, beoogde levering aan Staatsbosbeheer in Q4-18.
- De zandwinning en verondieping van de buitendijkse plassen is gestart. Werkzaamheden duren t/m 2023.

Voortgang lopende deelgebieden

▪ Vitens en omgeving

- Het College heeft in de zomer van 2013 de gebiedsvisie Vitens e.o., met daarin opgenomen horeca in het pompstation, een aantal woningkavels en natuur, vastgesteld.
- Voor het voormalig pompstation is een horecafunctie mogelijk gemaakt op basis van het vigerend bestemmingsplan. Voor de omgeving van het pompstation moet nog een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Bestemmingsplan wordt Q4-18 voor zienswijzen vrijgegeven; de provincie is akkoord met inpassing van deze ontwikkeling in het grotere geheel van Park Lingezen ('groene ontwikkelingszone').
- Het voormalige pompstation van Vitens is verkocht ten behoeve van een horecafunctie; in december 2015 is de koopovereenkomst met Cook & Boon aangegaan. In Q3-18 is restaurant 'Stroom' geopend voor publiek.
- Met het bestemmingsplan Vitens e.o. worden ook 5 vrije kavels aan het woningbouwprogramma toegevoegd. Kavels kunnen in de markt gezet worden als het bestemmingsplan onherroepelijk is; een indicatie wanneer deze kavels in verkoop kunnen gaan is nog niet te geven.



Voortgang lopende deelgebieden

▪ Bedrijven

- *Ressen*

Het college heeft overeenstemming bereikt met de provincie om op de locatie Ressen alleen een grote bouwmarkt, een restaurant en een tankstation te realiseren. Voor het overige deel wordt de locatie Ressen parkachtig ingericht. De bestemmingsplanprocedure wordt nu voorbereid. De raad is akkoord gegaan met een coördinatiebesluit, waarmee het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning van de bouwmarkt gelijktijdig ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. [Het programma wordt gecombineerd met aanleg van een parkachtige omgeving](#). Het bestemmingsplan gaat naar verwachting in [Q2-19](#) in procedure.

- De koopovereenkomst met Hornbach is inmiddels getekend. Voor het tankstation en de horecafunctie wordt in [2019](#) een tender gestart. *De Grift*

Het Regionale Programma Werklocaties (RPW) is door provincie vastgesteld. Daarmee is een toetsingskader ontstaan voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen en kunnen plannen voor de Grift worden uitgewerkt. Momenteel wordt voor de Grift een gebiedsvisie opgesteld, die kaders moet meegeven voor de ontwikkeling van het gebied.

Voortgang lopende deelgebieden

▪ **Bedrijven** *(vervolg)*

- Met de exploitant van de windmolens is een intentieovereenkomst getekend over de verkenning realisatie zonnepanelenpark in het oostelijke deel van de Grift. Later is daarbij de vraag toegevoegd om Skaeve Huse in te passen, met gevolgen voor de beschikbare ruimte voor zonnepanelen. De exploitant heeft de technische en financiële haalbaarheid om beide te combineren onderzocht. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de planologische haalbaarheid en grondgebruik. Voor het project is SDE-subsidie van de provincie benodigd. De exploitant gaat proberen in de subsidieronde mee te dingen. Deze kan op zijn vroegst eind Q1-19 verkregen worden. Voor die tijd zal ondertekening van de overeenkomst geregeld zijn.

Voortgang lopende deelgebieden

■ Hoofdverkeerstructuur

- *Westflank*

Begin september 2018 is de spitsknip in gebruik genomen. Het systeem kende bij de start nog enkele technische problemen, hierop wordt de komende maanden gemonitord. Tevens zijn er dagelijks nog veel overtreders. Automobilisten die een eerste keer een overtreding maken krijgen tot en met december '18 een waarschuwingsbrief. Bij een volgende overtreding volgt wel een boete.

Uit eerste metingen blijkt dat het verkeer op de Griftdijk tijdens de spits met de helft is afgenomen.

- De Griftdijk zal overigens ook na het invoeren van de knip een belangrijke verkeersroute blijven. In het raadsbesluit uit 2017 is vastgesteld dat gestart wordt met een spitsknip en dat er van uit wordt gegaan dat op termijn (afhankelijk van het tempo van de voortgang van de ruimtelijke ontwikkelingen) toegegroeid wordt naar een 24-uursknip. Op basis van de verkeersprognoses die uitgevoerd zijn, gaan we ervan uit dat de doorstroming, bereikbaarheid en oversteekbaarheid van de weg voldoende te garanderen is. De ontwikkeling van het verkeer op de Griftdijk wordt gemonitord en op basis daarvan wordt besloten of en in welke mate het nodig is om de tijden van het inrijverbod uit te breiden.

Voortgang lopende deelgebieden

■ **Hoofdverkeerstructuur** *(vervolg)*

- *Oostflank*

Tijdens de Politieke Avond van 15 november 2017 heeft de raad (in afstemming met de raad van Lingewaard) een motie aangenomen waarin B&W wordt opgeroepen zo spoedig mogelijk met een uitgewerkt aangepast voorstel te komen voor de Dorpensingel. Tevens heeft de raad daarin verzocht om op basis hiervan samen met Lingewaard een verzoek bij de provincie in te dienen voor een bijdrage in de investeringskosten. Provinciale Staten hebben op 4 juli besloten € 2,8 mln. bij te dragen in de kosten van het totale project. In het coalitieakkoord van Nijmegen is voorts € 1,4 mln. extra geld opgenomen en vastgesteld dat er voor het eind van 2019 helderheid moet zijn over de haalbaarheid van de aanleg van de Dorpensingel. Nijmegen en Lingewaard gaan een Samenwerkingsovereenkomst opstellen voor realisatie van de Dorpensingel. In deze SOK worden ook afspraken gemaakt over de Ressensestraat, Vossenhol en Vossenpelssestraat.

Voortgang lopende deelgebieden

▪ Watersportcentrum Spiegelwaal

Voor het watersportcentrum was in 2017 een go-besluit verwacht. Het project is echter nog niet zover dat ook daadwerkelijk een voorstel aan de raad kan worden voorgelegd. Eind 2017 hebben gesprekken plaats gevonden met de besturen van alle verenigingen om draagvlak voor de plannen en de financiële haalbaarheid te toetsen (de betaling van de huurlasten voor de verenigingen). Begin maart '18 zijn de fracties nogmaals door wethouder Helmer op de hoogte gebracht over de voortgang van het Watersportcentrum. De toelichting betrof de businessplannen van de verenigingen. Deze businessplannen laten zien dat het voor de verenigingen een forse opgave is om uiteindelijk hun betalingsverplichtingen na te kunnen komen. Er is een model in voorbereiding voor een korting op de huur. De raad moet hier nog expliciet over besluiten. Inmiddels heeft RV de Waal zich terug getrokken uit het watersportinitiatief. De overgebleven 5 verenigingen hebben aangegeven verder te willen met een gezamenlijk watersportcentrum op locatie Bastion. Het college heeft de opdracht verstrekt om de verkenning te starten voor een ontwerp waarin de vijf verenigingen zijn in te passen.

Overige ontwikkelingen

- **Nakoming afspraken RWS**

Het college van B&W heeft op 6 oktober 2016 de financiële afwikkeling Ruimte voor de Waal – Nijmegen bij RWS ingediend. Op grond van gesloten overeenkomsten dient RWS de aanvullende schade voor de gemeente te vergoeden. Het gaat onder meer over het noordelijker komen te liggen van de nieuwe dijk en kade en wijzigingen in de waterhuishouding.

Na bestuurlijke afstemming met RWS is in Q3-18 overeenstemming bereikt, waarmee inmiddels ook het ministerie heeft ingestemd. Met de bereikte overeenstemming kan het dossier definitief worden afgerond.

Overige ontwikkelingen

Project Skaeve Huse

Het college heeft in 2017 een besluit genomen over een tijdelijke locatie in het oostelijk deel van bedrijventerrein De Grift. De gemeenteraad heeft ingestemd met de locatie, maar heeft het college gevraagd in gesprek te blijven met de omgeving en draagvlak te zoeken.

De komende maanden wordt er verder gewerkt aan:

- afstemming met de bewoners, bedrijven en de verdere omgeving;
- een aanvraag omgevingsvergunning. De verwachting is dat uiterlijk in [Q1-19](#) een aanvraag zal worden gedaan bij de ODRN.

Overige ontwikkelingen

Ontwikkeling basisonderwijs

- Vanwege de sterke groei van het aantal basisschoolkinderen in Lent wordt een nieuwe basisschool gerealiseerd in de Stelt-Zuid. De verkenning om de nieuwbouw voor de school in combinatie met kinderopvang en gymzaal in te passen op de beoogde locatie is inmiddels afgerond; het plan wordt nu in overleg met Conexus nader uitgewerkt. Beoogde start bouw in Q4-19, opening in het schooljaar 2020/2021.
- Om de vraag naar onderwijs te kunnen bedienen, is voor het schooljaar 2017/2018 een tijdelijke locatie gerealiseerd op het eiland van Laauwik, die wat voorzieningen betreft leunt op voorzieningen van bestaande basisscholen. Inmiddels is extra uitbreiding op de al ingezette locatie noodzakelijk gebleken om nieuwe leerlingen een plek te kunnen bieden. De tijdelijke locatie blijft in gebruik, totdat nieuwbouw in De Stelt-Zuid is gerealiseerd.
- In Koudenhoek wordt nieuwbouw gerealiseerd voor een VMBO-locatie van het Citadelcollege. Het bestemmingsplan hiervoor is inmiddels onherroepelijk. Start uitvoering voor de bouw van de school is voorzien in Q4-2019 /Q1-2020.
- In Woenderskamp wordt de komst van een basisschool voorbereid. Planvorming is gestart (zie hoofdstuk woningbouwontwikkeling Woenderskamp).
- In Grote Boel wordt een basisschool in combinatie met een sportzaal gebouwd, beoogde oplevering in schooljaar 2019-2020 (zie hoofdstuk woningbouwontwikkeling Grote Boel).

Tijdelijk Anders Gebruik

- **LandArt en ideeëncompetitie**

Voor Hof van Holland (incl. Koudenhoek en Woenderskamp) en het werkgebied van Ruimte voor de Waal dat in maart 2016 toegankelijk is geworden, wordt gezocht naar vormen van tijdelijk gebruik, die bijdragen aan het verlevendigen van het gebied en placemaking.

- **HolLandArt**

Kunstenaars hebben voor in totaal 10 locaties LandArt ontworpen. Opening van de kunstroute Hof van HolLandArt heeft in september 2017 plaatsgevonden, met het grootste deel van de beoogde kunstwerken. In Q4-18 wordt het kunstwerk 'Vruchtbakens' aan de Oosterhoutsedijk geïnstalleerd. [Het kunstwerk 'Future Ruïns' is in voorbereiding, plaatsing wordt nog dit jaar verwacht.](#)

- **Ideeëncompetitie**

De in het najaar '17 gelanceerde ideeëncompetitie heeft geleid tot een aantal prijswinnaars. De prijzen bestaan uit geldbedragen die ingezet kunnen worden voor realisatie van hun idee, of uit het beschikbaar stellen van grond. In het vervolgtraject zijn de inzenders uitdrukkelijk uitgenodigd om zelf te zorgen voor verwezenlijking ervan. De gemeente Nijmegen begeleidt waar mogelijk en waar nodig wordt afstemming gezocht met RWS voor realisatie van ideeën op buitendijkse locaties. Het doorlopen van het proces om tot realisatie te komen verloopt per project verschillend. Een aantal initiatiefnemers hebben moeite om financiële basis te vinden voor realisatie. Op dit moment lijken enkele deelnemers zicht te hebben op realisatie. [Bij het volgende kwartaalbericht wordt de raad nader geïnformeerd over de stand van zaken en mogelijke afronding van de ideeëncompetitie.](#)

Groenvoorzieningen

- **De Waaijer - realisatie**

Met de realisatie van De Waaijer wordt een groen/blauwe long gerealiseerd die een belangrijk natuur- en recreatiegebied zal vormen voor zowel de wijken in Oosterhout en Lent. Het gebied sluit aan bij het Rivierpark, de Oosterhoutse Waarden en Park Lingezen. Het gebied wordt gefaseerd opgeleverd. Zandwinning in Lentse en Zandse Plas is gereed. De oevers van deze plassen zijn toegankelijk vanaf 2018. Vanaf de zomer 2018 kan er gezwommen worden in de Lentse Plas; de locatie is inmiddels een populaire recreatiespot gebleken.

De aannemer is in 2017 gestart met zandwinning in de Oosterhoutse Plas. Het hele gebied wordt in 2020 opgeleverd.

- **De Waaijer - in voorbereiding**

Het park rondom het appartementencomplex wordt in aansluiting met de karakteristieken van het Landgoed Oosterhout ingericht. Het biedt straks volop ruimte voor natuurbeleving en recreatie. Door het park wordt een fietsverbinding gemaakt tussen de bestaande wijken in Oosterhout en Woenderskamp. Realisatie wordt verwacht na realisatie van de woningen, vanaf 2020.

- **Oosterhoutse Waarden - realisatie**

In 2014 is gestart met de realisatie van het natuurproject Oosterhoutse Waarden. Het gebied is circa 110 ha groot (80 ha land / 30 ha water). Het gebied grenst in het westen aan de terreinen van het project Dijkteruglegging Lent en biedt aan de bewoners van Nijmegen ruimte voor wandelen en natuurbeleving.

Groenvoorzieningen

- **Grote Boel - *in ontwikkeling***

In de ontwikkeling van Grote Boel is rekening gehouden met diverse groenplekken en hofjes; realisatie ervan volgt op de gefaseerde realisatie van de woningen.

Archeologisch Monument : Langs de noordzijde wordt een park- en struinzone ingericht op het archeologisch monument, dat niet bebouwd wordt om bodemschatten voor toekomstig onderzoek onbeschadigd te laten. Het park wordt ingericht naar het thema van 'jagers en verzamelaars', verwijzend naar de archeologische vondsten. Realisatie vanaf najaar 2018.

- **Boomgaard aan de noordzijde van Vossenpels-Zuid - *in voorbereiding***

Op de grens van Vossenpels Zuid en Noord ligt een boomgaard, momenteel in particulier bezit. Conform afspraken met de eigenaar wordt een deel van de boomgaard ingezet voor 7 kavels terwijl het andere deel behouden blijft en openbaar toegankelijk gemaakt. Hierbij wordt een aansluiting gemaakt met de afgelopen jaar nieuw ingerichte boomgaard aan de zuidzijde. Definitieve inrichting van deze boomgaard vindt plaats na realisatie van de woningbouw.

- **Stelt-Zuid - *in voorbereiding***

In het hart van de stedenbouwkundige plannen voor Stelt-Zuid wordt een boomgaard gerealiseerd. De boomgaard krijgt een openbaar karakter en zal door omwonenden gebruikt kunnen worden als verlengde van hun privé-terras. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de toekomstige bewoners worden betrokken bij de plannen voor inrichting en het onderhoud. Realisatie woningbouw vanaf 2019.

Groenvoorzieningen

- **Historische Tuin - *in ontwikkeling***

In overleg tussen wethouder en het bestuur van de Historische Tuin zijn gesprekken gevoerd, die geleid hebben tot het vastleggen van afspraken over de toekomstige beheerssituatie en de inrichting van het terrein. De contracten zijn ondertekend. Naar aanleiding daarvan ontwikkelt de Historische Tuin zich verder door het betrekken van verschillende doelgroepen en combineren van functies (educatie, ontmoetingsplek, steunpunt stadlandbouw, etc.). De Historische Tuin wordt ingepast in de woningbouwplannen in de directe omgeving van de tuin. Zo wordt in de toekomst de tuin ook vanuit de nieuwe woonwijk toegankelijk gemaakt, en wordt een deel van de boomgaard verplaatst om de bomen te kunnen behouden.

- **Fort Beneden Lent - *onderzoek***

Samen met Staatsbosbeheer is het proces gestart om te komen tot een toekomstige functie, waarbij verbinden en ontmoeten centrale begrippen zijn. Dit betreft een langjarig proces. Met behulp van provinciale subsidie voert de Stg Boei in opdracht van de gemeente onderzoek uit naar de mogelijkheden om het fort een passende functie te geven.

- **Zuiderveld - *in voorbereiding***

De nieuwe woonbuurt Zuiderveld krijgt een robuuste groenstructuur met wadi's, bomen en groenaanplant. Ten oosten van de woningbouwplannen ligt een gebied dat als archeologisch monument is aangemerkt; bebouwing daarvan is niet mogelijk zonder de archeologische waarden te verstoren. Het gebied zal een park- en struinachtige invulling krijgen en net als het nabijgelegen park in Grote Boel worden ingericht met het thema 'jagers en verzamelaars'.

Groenvoorzieningen

- **Woenderskamp - realisatie**

Voor het bouwrijp maken van de woonbuurt Woenderskamp moesten 75 oude knotwilgen wijken. In het voorjaar van 2018 hebben deze knotwilgen een nieuwe plek gekregen in de dijkzone. Daarnaast worden enkele oude perenbomen in het gebied behouden; ze worden ingepast in de woningbouwplannen.

- **Hof van Holland - in ontwikkeling**

Er zijn drie oude boomgaarden in Hof van Holland. Er loopt onderzoek of deze (deels) ingepast kunnen worden in de woningbouwplannen.

- **Ressen, omgeving Hornbach – ontwikkeling**

Het gebied rondom het vastgoedprogramma van bouwmarkt, tankstation en restaurant zal als park worden ingericht. Hiervoor een is bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om het gebied te transformeren van agrarisch naar openbaar groen.

Groenvoorzieningen

Groenvoorzieningen - reeds gerealiseerd

- **Spiegelbos en natuurspeeltuin**

Het Spiegelbos nabij pompstation Vitens heeft bestemming natuur, is circa 10 ha groot, eigendom van de gemeente Nijmegen en ligt op grondgebied van Lingewaard. Er wordt gekeken naar mogelijkheden om het Spiegelbos een uitloopgebied voor de nieuwe wijk Vossenpels te laten worden. Inmiddels is met bewoners de natuurspeeltuin achter het pompstation gerealiseerd.

- **Laauwik/Lentseveld**

Naast kleinere groenzones zijn in het stedenbouwkundig plan twee grotere parken gerealiseerd: het park nabij de Balearenstraat en het park op het eiland van Laauwik. Beiden parken zijn in samenspraak met aanwonenden aangelegd. Het park op het eiland wordt mede gebruikt door basisschool De Verwondering.

- **Het Nijland**

In de wijk Het Nijland zijn op verschillende plekken groen- en speelplekken ingericht. Een groenzone rond een grote wadi heeft in overleg met bewoners nadere invulling gekregen.

- **Behoud lindebomen dijkteruglegging**

Voor de bouw van de verlengde Waalbrug moesten 45 lindebomen aan de Griftdijk-Zuid wijken. De bomen zijn op diverse plekken in Lent herplant: in het park van op het eiland van Laauwik, op diverse plekken in de wijken Visveld en Lentseveld, en aan de Vrouwe Udasingel.