



Nijmegen

# Tussenrapportage aan Raad

## Project Planexploitatie Waalsprong

*Eerste voortgangsmonitor 2024*





## 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 .....	7
3. Ontwikkelingen per deelgebied .....	9
3.1 Algemeen / overkoepelend.....	9
3.2 Gebieden in realisatie.....	9
3.3 Gebieden in voorbereiding .....	10

## 1. Inleiding

Dit betreft de eerste Tussenrapportage 2024 voor de gebiedsontwikkeling Waalsprong. Het rapport gaat in op de veranderingen in de periode van januari t/m maart 2024.

### 1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd. Dit is op basis van het raadsbesluit van de VGP2024 d.d. 24 april 2024.

Algemeen		Financieel		VGP2024
Datum van gegevens:	01-10-2023	Looptijd:	10 jaar (2033)	
Projectnaam:	Waalsprong	Omzet (kosten):	€ 1.285,6 mln	
Projectkenmerk:	Planexploitatie	Planrealisatie (kosten):	€ 1.115,7 mln (87%)	
Programma:	Aantrekkelijke stad	Saldo Eindwaarde:	-€ 38,7 mln	
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst	Risicoprofiel	€ 20,5 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	Green	Green	Green	Yellow
G280 Vossenpels Noord	Green	Green	Green	Yellow
G281 Vossenpels Vitens	Green	Green	Green	Green
G283 Grote Boel	Green	Green	Green	Green
G285 Zuiderveld	Green	Green	Green	Green
G287 De Stelt	Green	Green	Green	Green
G289 Hoge Bongerd	Green	Green	Green	Green
G291 Laauwik	Green	Green	Green	Green
G292 Koudenhoek	Green	Green	Green	Yellow
G294 Woenderskamp	Green	Green	Green	Green
G296 Hof van Holland	Green	Yellow	Green	Yellow
G298 Veur Lent	Green	Green	Green	Green
G301 WS Algemeen	Green	Green	Green	Green
G302 BT Ressen	Green	Green	Green	Green
G303 Vlek 50	Green	Green	Green	Green
G305 De Grift	Green	Green	Green	Yellow
G308 Waaijenstein	Green	Green	Green	Green
G309 Groot Infra	Green	Green	Green	Green
G311 Ontgroningen	Green	Green	Green	Green
G321 Archeologie	Green	Green	Green	Green

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 2024 d.d. 24 april 2024. 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<sup>e</sup> kwartaal van 2023 gaat met daarbij opgeteld een prognose voor het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2023.

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

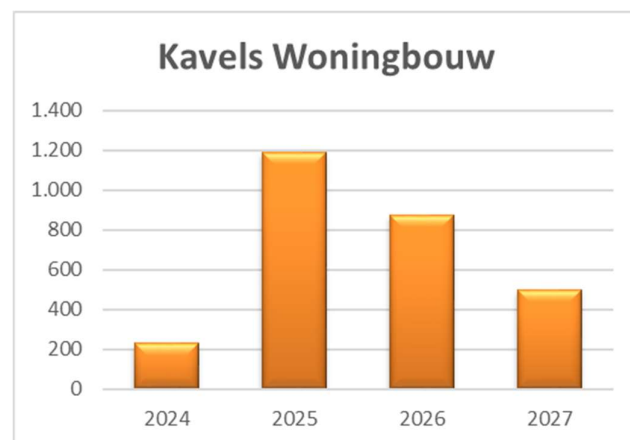
Het vigerende programma is als volgt:

Programma		Totaal	Gerealiseerd	Waarvan in 2023	Prognose
Woningbouw	st	12.720	9.923	699	2.797
Bedrijven	m <sup>2</sup>	388.000	103.000	0	285.000
Kantoren	m <sup>2</sup>	0	0	0	0
Winkels/horeca	m <sup>2</sup>	17.000	13.000	0	4.000
Bijzondere bebouwing	m <sup>2</sup>	90.000	67.000	0	23.000

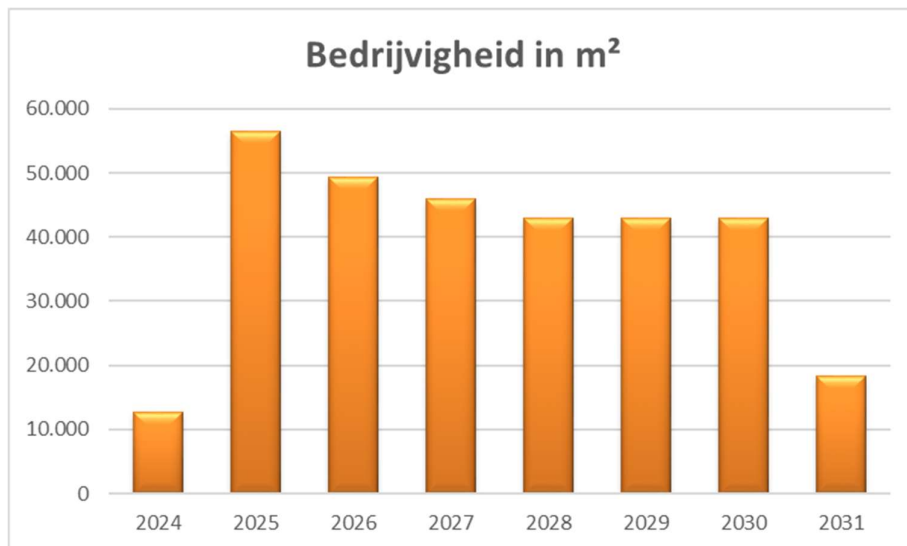
Inmiddels is bekend dat we in 2023 grond voor 698 woningen hebben geleverd i.p.v. de verwachte 699 woningen.

#### Verwachte grondverkoop

De volgende grafiek betreft het **woningbouwprogramma** binnen de gemeentelijke planexploitatie verdeeld over de jaren. In de VGP2024 staat voor het jaar 2024 de gronduitgifte voor circa 229 woningen geraamd. Daarnaast is er 1 kavel die eind 2023 gepland waren doorgeschoven naar 2024. De totale geraamde productie voor 2024 komt daarmee op **circa 230 woningen**. Op dit moment is de verwachting dat de planning gehaald gaat worden.



In onderstaande grafiek is de grondverkoop van de **bedrijvigheid/voorzieningen** weergegeven. De grootste component hierin is bedrijventerrein **De Grift** met circa 28 ha (uitgifte 2025 t/m 2031). Het jaartal van de eerste uitgifte van dit bedrijventerrein is vooral onzeker vanwege de problemen met netcongestie. Voor 2024 staat de uitgifte van een basisschool in Hof van Holland en sportvoorzieningen in Koudenhoek gepland. Inmiddels is duidelijk geworden dat de uitgifte van de basisschool doorschuift naar 2025. De levering van de grond voor de sportvoorzieningen is nog onzeker.



## 2.2 Financiële kaders

Hieronder staat de financiële stand van zaken uit de VGP 2024.

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-10-2023		Per 01-10-2022	Per 01-10-2023
Verwerving	310.605.000	312.207.000	Woningbouw	687.006.000	707.459.000
Bouw- en woonrijpmaken	472.085.000	488.315.000	Niet-woningbouw	124.559.000	125.071.000
Plankosten	238.703.000	243.519.000	Overige opbrengsten	412.824.000	417.063.000
Overige	20.952.000	20.952.000	Opbrengstenstijging	15.727.000	-2.646.000
Rente en kostenstijging	222.989.000	220.604.000			
<b>Totaal geraamd</b>	<b>1.265.334.000</b>	<b>1.285.597.000</b>	<b>Totaal geraamd</b>	<b>1.240.116.000</b>	<b>1.246.947.000</b>
Gerealiseerd tot datum	1.081.571.000	1.115.741.000	Gerealiseerd tot datum	905.146.000	917.584.000
Gerealiseerd in periode	35.137.000	34.170.000	Gerealiseerd in periode	77.469.000	12.438.000
Nog te realiseren	183.766.000	169.856.000	Nog te realiseren	334.968.000	329.358.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 38.653.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 31.711.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 21.739.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 9.972.000,-	Nadelig

Inmiddels is in overleg met de accountant besloten het **de opbrengstenparameter** positief bij te stellen t.o.v. de uitgangspunten in de VGP2024. Dit betekent dat de NCW verbetert met € 6,9 mln naar -€ 24,8 mln. De risicoreserve verslechtert tegelijkertijd met € 5,7 mln naar € 26,7 mln (zie verder par. 2.3). Dit voorstel wordt meegenomen bij de vaststelling van de **Stadsrekening 2023**.

De totale gemaakte kosten nemen toe van € 1.126.156.000 per 01-01-2024 naar € 1.130.357.000 per 01-04-2024 (zie onderstaande tabel). Ten opzichte van de totale investeringen betekent dit een stijging van de boekwaarde van 87,6% naar 87,9%, 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 2024.

	VGP 2024	Boekwaarde t/m 2023	Boekwaarde tot 01-04-'24	Totale Boekwaarde	Restant
Totale kosten	1.285.597.000	1.126.156.000	4.201.000	1.130.357.000	155.240.000
Totale opbrengsten	-1.246.947.000	-955.278.000	-1.145.000	-956.423.000	-290.524.000
	<b>38.650.000</b>	<b>170.878.000</b>	<b>3.056.000</b>	<b>173.934.000</b>	<b>-135.284.000</b>

## 2.3 Top risico's overkoepelend

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de **VGP2024** 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 € 52,2 mln. negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2024 bedraagt € 31,7 mln. negatief. Voor dit verlies wordt een **voorziening** getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 20,5 mln. (€ 52,2 - € 31,7 mln.). De reservering wordt na oprenting met de disconteringsvoet **€ 21,0 mln.** In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de **VGP2023** is het risico met € 27,6 mln. afgenomen. Tussentijds is bij de **Stadsrekening 2022** besloten om het risico van een opbrengstendaling alsnog te verwerken in het resultaat van de planexploitaties. Hierdoor is het risicoprofiel t.o.v. de VGP2023 destijds gedaald met € 19,8 mln. Het huidige risicoprofiel laat dus een daling zien t.o.v. de Stadsrekening 2022 met € 7,8 mln. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2024.

### 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. Door netcongestie staat de voortgang van de integrale gebiedsontwikkeling onder grote druk. Liander en Tennet hebben kenbaar gemaakt vooralsnog alleen beperkt elektriciteitsaansluitingen te kunnen realiseren voor kleinverbruik en woningen in het bijzonder. De reden daarvoor is tweeledig: 1) het aantal beschikbare aansluitingen voor kleinverbruik i.c. woningen is kleiner dan het aantal geplande woningen in Nijmegen. 2) er zijn geen aansluitingen beschikbaar voor grootverbruik, waardoor functies als hotels, supermarkt c.a. niet kunnen worden gerealiseerd. Dit raakt woningbouwprojecten die onderdeel uitmaken van een gemengd programma. In afwachting van de besluitvorming in het Koersdocument over de prioritering van projecten zijn de te verwachten vertragingen nog niet op projectniveau ingevuld in het stoplichtmodel op pagina 3.

### 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 nutsbedrijven, en stemmen we 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.
- Mogelijk hogere kosten voor aanpassingen aan, rondom en vanwege het spoortracé.
- Mogelijk hogere plankosten vanwege latere fasering vanwege bijv. netcongestie.

Daarnaast zijn er een aantal risico's op het gebied van milieukosten, planschadeclaims, de parameter voor kostenstijging en een 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 geldt kosten.
- We gaan in overleg met ProRail over de verdeling van de mogelijke extra kosten.
- We blijven continu in overleg met nutsbedrijven over planning en programmering.

**Opbrengsten**

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

- In de planexploitaties is conform besloten in de Stadsbegroting 2024-2027 uitgegaan van fors lagere opbrengstenparameters, met name voor woningbouw. Omdat de markt nu wat lijkt te stabiliseren is een kans opgenomen dat deze parameters hoger uit kunnen vallen.
- 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 afromingclausule die in de contracten zijn opgenomen.

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

*Beheersmaatregelen:*

- Bij de planuitwerking van de deelplannen met de marktpartijen zullen we de begrote woningaantallen en de m<sup>2</sup> 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 afromingsclausule 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 wordt **van een uitbreidingsopgave meer 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 **krapte 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**, **Vossenpels-Zuid**, **Vitens** en **Stelt Noord** zijn afgerond. Ook **Laauwik** is vrijwel volledig afgerond. Daar resteert alleen nog de ontwikkeling van de laatste woningbouwlocatie op de locatie waar de afgelopen jaren een noodschool gehuisvest was en de verplaatsing van een tennisclub naar Koudenhoek.

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 circa 45 appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat (geplande 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** en de waterwoningen in de Lentse Plas. Via deze deelexploitatie is ook Pathé en Moeke ontwikkeld en gerealiseerd. Voor 30 woningen aan de noordkant van de Zandse plas (**Vlek 50**) is eind 2023 een tender uitgeschreven. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 20 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap. Eind 2021 is het plangebied de Waaijer opgeleverd. Begin 2024 starten we ook een tender voor 30 waterwoningen in de Lentse Plas. Aan de deelexploitatie 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. Met uitzondering van de 10 vrije kavels de bouw van die woningen al gestart. Een deel daarvan is recent opgeleverd. De laatste oplevering vindt naar verwachting medio maart 2025 plaats.

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 zijn projectmatig worden gerealiseerd. De uitgifte van de grond heeft eind 2023 plaatsgevonden.

Start bouw zal vermoedelijk mei 2024 zijn. Verder zijn er in dit deelgebied 3 kavels gereserveerd ten behoeve van particuliere woningen. De verkoop hiervan is begin dit jaar gestart. Er is daarvoor al veel belangstelling getoond.

In **Hof van Holland** zijn diverse deelplannen volop in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. Naast de uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is ook veel vooruitgang geboekt in de deelplannen 1, 3, 4, 5 en 6. Er zijn in 2023 (deelplannen 8 en 10) diverse onderhandelingen geweest welke in 2023 nog tot nieuwe uitgiftecontracten hebben geleid. Ondertussen is in vlek 10 gestart met de bouw van woningen (Heijmans en Talis) die ook deels al in 2024 opgeleverd gaan worden. Deelplan 7 wordt later nog als tender in de markt gezet. De ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) is met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt en over het marktdeel van het programma moet nog definitief worden onderhandeld.

In **Woenderskamp** is de planvorming nagenoeg afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Grifdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier wordt tijdelijk het woon-informatie-centrum (WIC) gevestigd. De ontwikkeling van dit gebiedje zal pas na opheffing WIC kunnen plaatsvinden.

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. Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2, 3 en 4 is verwerkt. Voor het resterende deelplan 1 is de uitwerking gereed en is de bouw van de woningen gestart. De grondopbrengst van deelplan 4, zal op basis van nader gemaakte afspraken, naar verwachting in Q2 van 2024 worden afgerekend. Deelplan 6 is grotendeels opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouw kavels heeft een nadere stedenbouwkundige planuitwerking plaatsgevonden.

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 exploitatiegebied **Koudenhoek** is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (103 woningen) gereed en zijn de woningen opgeleverd. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (ca. 376 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de definitieve uitwerking en programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere c.q. definitieve (prijs-)onderhandeling moeten plaatsvinden. Er worden, mede gezien de planning, twee bestemmingsplannen opgesteld. Het bestemmingsplan voor het programma sport (waar ook de uit Laauwik te verplaatsen tennisvelden op korte termijn worden gehuisvest) is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan voor het programma wonen gaat binnenkort in procedure.

Voor **Vossenpels Noord** zijn op 22 december 2021 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State in de zomer van 2023 heeft de gemeenteraad in december 2023 een nieuw besluit over het bestemmingsplan genomen. Hiertegen is één beroep ingesteld. Dit heeft betrekking op een heel klein deel van het bestemmingsplan en er is geen voorlopige voorziening aangevraagd. We gaan daarom door met de noodzakelijke onderzoeken en voorbereidingen voor het bouwrijp maken en starten met de voorbereidingen voor een marktconsultatie. Over de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden vindt constructief overleg met de bewoners plaats. Verder zijn er bewoners die te kennen hebben gegeven grond van de gemeente te willen kopen. De gesprekken daarover gaan we binnenkort opstarten.

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 in 2024 aan de gemeenteraad worden aangeboden. Als beheersmaatregel is de gemeenteraad bij de behandeling van de 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. Ook met de eigenaren van twee 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 kunnen worden teruggebracht, zodanig dat dat geen belemmering meer oplevert voor woningbouw. Met één van die twee partijen vinden zelfs verkennende gesprekken plaats over beëindiging van zijn bedrijfsactiviteiten teneinde de realisatie van ca. 120 woningen op dat terrein via zelfrealisatie mogelijk te maken. Verwacht wordt dat in Q3 2024 daarover meer uitsluitsel kan worden gegeven. De uitgifte van de gronden in het plangebied Zuiderveld-Oost is gepland vanaf 2025.

Het college heeft de gebiedsvisie **de Grift** vastgesteld. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift in november 2023 vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is een aanwijzing in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) aangevraagd. Met vaststelling van het bestemmingsplan blijft de WVG van kracht. Er is een exploitatieplan in voorbereiding voor het geval een van de huidige grondeigenaren tot zelfrealisatie wil overgaan. Met Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn afspraken gemaakt over de verkeersmaatregelen bij en rondom Afslag 38. Met het Rijk vindt 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. Vanuit deze deelexploitatie is het onderstation van Tennet en Liander nabij de Afslag 38 gerealiseerd. Dit onderstation is in juni 2023 geopend. Er is inmiddels een zonnepanelenpark aan de oostzijde van de Grift en 4 windturbines aan de noordzijde gerealiseerd. Aan deze oostzijde zal ook het project Skaeve Huse worden gerealiseerd. De bestaande bedrijventerreinen aan de Stationsstraat en de Rietgraaf gaan deel uitmaken van deze exploitatie. Voor dit gebied heeft de raad het actualisatieplan (bestemmingsplan) vastgesteld. Er zijn op dit plan beroepen ingediend bij de Raad van State.

Naast de bouwmarkt (opening zomer 2023) worden op de locatie **Ressen** ook een tankstation en een restaurant gerealiseerd. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie maar zal parkachtig worden ingericht. Met diverse stakeholders is het omgevingsplan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. Dit park wordt aangelegd in het plantseizoen 2024-2025. 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 een boerderij. Het bestemmingsplan is in september 2023 in procedure gebracht en inmiddels onherroepelijk.

Binnen de deelexploitatie **Groot Infra** zijn grote infrastructurele aanpassingen uitgevoerd: de Ovatonde, de ombouw Prins Mauritsingel, Knoop Lent met station, HOV en fietstunnels. Maar in deze deelexploitatie is ook een hotel gerealiseerd en zijn kavels voor woningbouw verkocht. Ook het project **Dorpensingel** valt in dit project. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een Samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze SOK zijn ook de afspraken vastgelegd over de realisatie van de Vossenpelssestraat, Rensensestraat en de Vossenhol als onderdeel van het totaalplan Dorpensingel. In opdracht van beide gemeenten is een projectteam gestart met de voorbereidingen van het ontwerp, de bestemmingsplannen etc. Het bestemmingsplan is in 2023 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Tegen deze vaststelling loopt nog beroep bij Raad van State. Het zuidelijk deel van de Vossenpelssestraat is inmiddels gerealiseerd. 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 deexploitatie Groot Infra). Het bestemmingsplan is 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 deexploitaties **Veur Lent** en **Hoge Bongerd**. In 2021-2022 is de gemeenteraad intensief meegenomen in het planproces voor deze deelgebieden (tezamen Stadseiland genoemd). Op nadrukkelijke wens van de gemeenteraad is een Stadspeiling georganiseerd om daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor de inrichting van Stadseiland. De stad heeft via de Stadspeiling haar voorkeur laten zien voor een Waalparkvariant zonder woningbouw op Veur Lent. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 28 september 2022 een besluit genomen om de uitkomsten van de Stadspeiling te volgen. Deze variant zal dus de basis vormen voor de verdere planuitwerking. Inmiddels zijn we hiermee in 2023 gestart. Daarbij onderzoeken we ook de kansen voor voorzieningen in het park en voor commerciële ruimten in de plint bij Hoge Bongerd. Op Veur Lent is inmiddels het **Watersportcentrum** gerealiseerd en in 2023 opgeleverd. De opening heeft in september 2023 plaatsgevonden. In januari en februari 2024 zijn er werksessies georganiseerd met bewoners, ondernemers en organisaties om hun ideeën en wensen op te halen voor het ontwerp van park en voorzieningen. Vanaf juni 2024 starten we het ontwerpproces.