

Tussenrapportage aan Raad

Project Grondexploitatie Waalsprong

Eerste voortgangsmonitor 2025



Inhoudsopgave

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

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 MPG2025 d.d. 16 april 2025.

Algemeen		Financieel	MPG2025
Datum van gegevens:	01-04-2025	Looptijd:	9 jaar (2033)
Projectnaam:	Waalsprong	Omzet (kosten):	€ 1.473,1 mln
Projectkenmerk:	Grondexploitatie	Planrealisatie (kosten):	€ 1.315,3 mln (89%)
Programma:	Aantrekkelijke stad	Saldo Eindwaarde:	-€ 35,7 mln
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst	Risicoprofiel	€ 21,9 mln

1.2 Samenvatting tussenrapportage

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

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

De definities van de kleuren is als volgt:

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

1.3 Wat er aan voorafging

Gemeente Nijmegen is in 1997 begonnen met de gebiedsontwikkeling in de Waalsprong. In eerste instantie werkte de gemeente samen met marktpartijen en corporaties in de vorm van een gezamenlijke grondexploitatie-maatschappij (GEM). In 2013 hebben partijen geconstateerd dat de financiële verwachtingen fors naar beneden moesten worden bijgesteld. Dit heeft geleid tot de ontbinding van de GEM waarna de gemeente de volledige verantwoording over de ontwikkeling kreeg. In 2016 is de geconsolideerde grondexploitatie 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 MPG.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende tussenrapportage hanteert als basis de vigerende informatie vanuit de vastgestelde MPG 2025 d.d. 16 april 2025. Dit betekent dat de voortgangsinformatie is beschreven ten opzichte van dat ijkpunt tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

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 grondexploitatie 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

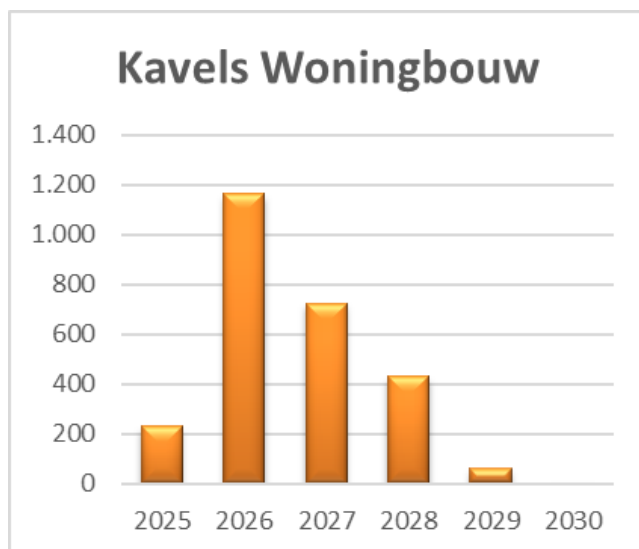
Het vigerende programma is als volgt:

Programma		Totaal	Gerealiseerd	Waarvan in 2024	Prognose
Woningbouw	st	12.666	10.056	136	2.610
Bedrijven	m ²	388.000	103.000	0	285.000
Kantoren	m ²	0	0	0	0
Winkels/horeca	m ²	17.000	13.000	0	4.000
Bijzondere bebouwing	m ²	116.000	94.000	4.000	22.000

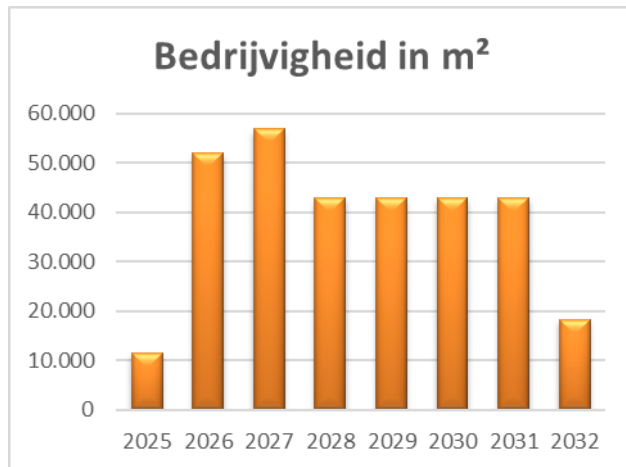
In de Waalsprong is in 2024 grond voor 136 kavels uit wordt gegeven. In de jaarschijf 2024 van de grondexploitatie Waalsprong 2024 was het aantal kavels geraamd op 229.

Verwachte grondverkoop

De volgende grafiek betreft het **woningbouwprogramma** binnen de gemeentelijke grondexploitatie verdeeld over de jaren. In de MPG2025 staat voor het jaar **2025** de gronduitgifte voor **circa 230 woningen** geraamd. 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 2026 t/m 2032). Het jaartal van de eerste uitgifte van dit bedrijventerrein is nog onzeker vanwege de problemen met netcongestie. Voor **2025** staat de uitgifte van een basisschool in Hof van Holland en sportvoorzieningen in Koudenhoek gepland.



2.2 Financiële kaders

Hieronder staat de financiële stand van zaken uit de MPG2025.

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwerving	312.207.000	364.654.000	Woningbouw	707.459.000	862.445.000
Bouw- en woonrijpmaken	488.315.000	564.161.000	Niet-woningbouw	125.071.000	130.214.000
Plankosten	243.519.000	275.738.000	Overige opbrengsten	417.063.000	428.362.000
Overige	20.952.000	32.185.000	Opbrengstenstijging	-2.646.000	16.372.000
Rente en kostenstijging	220.604.000	236.317.000			
Totaal geraamd	1.285.597.000	1.473.055.000	Totaal geraamd	1.246.947.000	1.437.393.000
Gerealiseerd tot datum	1.115.741.000	1.312.021.000	Gerealiseerd tot datum	917.584.000	1.132.767.000
Gerealiseerd in periode	34.167.000	196.280.000	Gerealiseerd in periode	12.438.000	215.183.000
Nog te realiseren	169.856.000	161.032.000	Nog te realiseren	329.358.000	304.623.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 35.666.000,-	Nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 29.844.000,-	Nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 31.711.000,-	Nadelig
Verschil in NCW	€ 1.867.000,-	Voordelig

De totale gemaakte kosten nemen toe van € 1.312.021.000 per 01-01-2025 naar € 1.315.340.000 per 01-04-2025 (zie onderstaande tabel). Ten opzichte van de totale investeringen betekent dit een stijging van de boekwaarde van 89,1% naar 89,3%, 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 Q1 2025.

	MPG2025	Boekwaarde t/m 2024	Boekwaarde tot 01-04-'25	Totale Boekwaarde	Restant
Totale kosten	1.473.055.000	1.312.021.000	3.319.000	1.315.340.000	157.715.000
Totale opbrengsten	-1.437.393.000	-1.132.767.000	-628.000	-1.133.395.000	-303.998.000
	35.662.000	179.254.000	2.691.000	181.945.000	-146.283.000

2.3 Top risico's overkoepelend

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de **MPG2025** 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 € 51,0 mln negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2025 bedraagt € 29,8 mln. negatief. Voor dit verlies wordt een **voorziening** getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 21,2 mln (€ 51,0 - € 29,8 mln). De reservering wordt na oprenting met de disconteringsvoet **€ 21,9 mln**. In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de **VGP2024** is het risico met € 0,7 mln toegenomen. Tussentijds is bij de **Stadsrekening 2023** besloten om het risico van een opbrengstendaling aan te passen naar boven. Hierdoor is het risicoprofiel t.o.v. de VGP2024 destijds gestegen naar € 26,2 mln. Het huidige risicoprofiel laat dus een daling zien t.o.v. de Stadsrekening 2023 met € 5,0 mln. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2025.

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. Maar ook de problemen rond netcongestie spelen daarbij uitdrukkelijk een rol. Er staan voor de komende jaren aanzienlijke aantallen grondgebonden woningen en appartementen geprogrammeerd. Daarnaast staat ook een forse verkoop van bedrijventerreinen (vanaf 2026), kantoren, horeca en winkels gepland. Er zijn risico's dat de planning van deze opbrengsten niet gehaald wordt waardoor het resultaat van grondexploitatie verslechterd.

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. Netcongestie is hardnekkig voor de bedrijvenopgave de Grift. We verkennen een off-grid scenario waar gebruik wordt gemaakt van zon- en windenergie.

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 kleinere 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 geld 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 2025-2028 uitgegaan van fors hogere opbrengstenparameters, met name voor woningbouw. Omdat de markt nu nog wat aan lijkt te trekken 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.
- Voor een aantal werken zijn we bezig met subsidiemogelijkheden te onderzoeken. Hiervoor is een positief risico (kans) opgenomen.

Daarnaast zijn er nog kleinere 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 m² uitgeefbaar als uitgangspunt hanteren. Indien dit niet mogelijk is zullen we samen met de marktpartijen op zoek gaan naar andere plannen met een vergelijkbaar nettoresultaat (kosten minus opbrengsten).
- Continueren van het opnemen van de afromingsclausule in de contracten en goed controleren wat de bijbetaling door de ontwikkelaars moet zijn.
- Goed overleg voeren met betrokken subsidieverleners om zoveel mogelijk kansen te benutten.

3. Ontwikkelingen per deelgebied

3.1 Algemeen / overkoepelend

We merken dat het momenteel lastig is 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 bovendien **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 door een recente uitspraak over interne saldering **stikstof** nog steeds veel onzekerheid over het effect op lopende en nog op te starten projecten. 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 Deelgebieden

De deelgebieden **Groene Oever** (Visveld Noord), **Nijland**, **Vossenpel;s-Zuid** en **Stelt-Noord** zijn afgerond. **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 met 11 particuliere kavels (uitgifte heeft al plaatsgevonden, de bouw wordt gefaseerd voltooid eind 2025/begin 2026) 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 **Waijenstein** en de waterwoningen in de Lentse Plas. Eind 2021 is het plangebied de Waaijer opgeleverd. Voor 35 woningen aan de noordkant van de Zandse plas (**Vlek 50**) is in 2024 middels een tender een ontwikkelaar gecontracteerd. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 15 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap. In 2024 hebben we ook via een tender een ontwikkelaar geselecteerd voor 30 waterwoningen in de Oosterhoutse Plas. Aan de deelexploitatie Landschapszone (**Ontgrondingen**) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2025. Nijmegen is eigenaar van de voormalige zandwinplas Oosterhoutse Waarden, Met het gereedkomen van alle werkzaamheden zal de plas in 2025 worden verkocht.

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. Met uitzondering van de uitgifte en bebouwen van de resterende 10 vrije kavels, zijn ook de ca. 135 projectmatige woningen opgeleverd.

Het merendeel van het woningbouwprogramma en de school in **Stelt-Zuid** is in 2022 opgeleverd. Verder is in het voorjaar 2025 een tender uitgeschreven voor maximaal 80 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de **Stelt-Oost**. In dit plangebied zijn 33 projectmatige woningen (waarvan 8 appartementen) ontwikkeld. De bouw is in Q3 2024 gestart. Oplevering daarvan geschiedt medio eind 2025. Verder zijn er in dit deelgebied 3 kavels gereserveerd ten behoeve van particuliere woningbouw. De verkoop hiervan is gestart in 2024 en inmiddels in optie uitgegeven.

In **Hof van Holland** zijn diverse deelplannen volop in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. De uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is grotendeels afgerond, dat geldt ook voor de deelplannen 1, 3, 4, 5

en 6. Er zijn inmiddels veel woningbouwprojecten opgeleverd. De uitvoering van de deelplannen 8 (deels) en 10 (geheel, wordt momenteel opgeleverd) is gestart. Deelplan 7 wordt later als tender in de markt gezet. De ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) is met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt. Het marktdeel van het programma moet nog definitief worden vastgesteld. In paragraaf 1.2 is de kolom financiële ontwikkeling op rood gezet om twee redenen. Ten eerste is recent gebleken dat er bij de nog te plaatsen geluidschermen aan de oostzijde van het spoor een veel langere damwand nodig is dan waar in een eerder ontwerp vanuit is gegaan. De kosten zullen derhalve toenemen, maar daarover is nog overleg gaande met ProRail. Ten tweede verwachten we een minderopbrengst in vlek 8 ten opzichte van de raming in de GREX, omdat het programma kleiner is dan waar in de GREX vanuit is gegaan. Momenteel onderzoeken we tezamen met de beoogde externe ontwikkelaar welke optimalisaties mogelijk zijn.

In **Woenderskamp** is de planvorming nagenoeg afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier is 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. Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt in Woenderskamp), 3 en 4 was vorig jaar al in de exploitatie verwerkt. De uitgestelde grondopbrengsten van deelplan 4 zijn inmiddels afgerekend. Deelplan 6 is opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouwkwavels in de dijkzone heeft een nadere stedenbouwkundige planuitwerking plaatsgevonden. De woningbouwopbrengsten zijn hier aangepast aan de nieuwe situatie én de nieuwe eenheidsprijzen per 1-1-2025. Naar verwachting zal alles in 2025 worden uitgegeven.

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. Voor Koudenhoek zijn er twee bestemmingsplannen gemaakt. 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 is in 2024 door de raad vastgesteld.

Voor **Vossenpels Noord** zijn op 22 december 2021 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Er is, veel later dan verwacht, een zitting bij de raad van State geweest. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State hersteld met een herstelbesluit. In het eerste kwartaal 2025 heeft een zitting van de raad van state plaatsgevonden. Pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is starten we met de uitvoering van de werkzaamheden voor de geplande woningbouw. De conditionerende werkzaamheden in het gebied, zoals sloop van gebouwen, saneringen en onderzoeken, worden deze zomer afgerond. De kosten voor deze werkzaamheden vallen naar verwachting hoger uit dan eerder dit jaar gedacht.

Er is een stedenbouwkundig plan voor het gebied gemaakt. 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.

Voor **Zuiderveld-oost** zijn eind 2021 de eerste ruimtelijke verkenningen uitgevoerd voor circa 400 woningen en een basisschool. Begin 2023 hebben we die ruimtelijke verkenning op basis van marktconsultatie bij moeten stellen in verband met de veranderde c.q. minder gunstige economische omstandigheden. Deze verkenningen vormen de basis voor de BOPA fase 1 en het Beeldkwaliteitsplan waar we in 2024 mee gestart zijn. Fase 1 voorziet in de realisatie van ca. 235 woningen en een basisschool. Beide producten (BOPA fase 1 en BKP) zullen naar verwachting in Q3-2025 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, waarna gestart kan worden met de gronduitgifte voor bouwplanontwikkeling. Gronduitgifte voor de vrije sector zal deels geschieden middels een tenderprocedure en deels op basis van de spelregels van de VOK (Vaststellingsovereenkomst ontvlechting Grondexploitatie Waalsprong). Gronduitgifte voor sociale woningbouw geschiedt eveneens op basis van de spelregels van de VOK

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. Op het besluit van de raad voor vaststelling van het bestemmingsplan zijn beroepen Raad van State ingediend. Mede naar aanleiding van deze beroepen is een herstelbesluit voorbereid. De raad zal daar begin juli 2025 een besluit over nemen. In verband met netcongestie is voor de Grift in 2024 een verkenning gedaan naar mogelijkheden voor een off-grid scenario; met inzet van wind- en zonne-energie lijken er mogelijkheden. We werken dit in 2025 verder uit. 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. Nijmegen en Overbetuwe verkennen samen een realisatiestrategie voor de verkeersmaatregelen Afslag 38. Mogelijk dat partijen in Q2 2025 een samenwerkingsovereenkomst aangaan. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Knelpunt was de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15. In oktober 2024 heeft de RvS haar goedkeuring gegeven aan dit project. 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.

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. Naast de bouwmarkt zijn er op de locatie **Ressen** ook plannen voor een tankstation en een restaurant. 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 zal in 2025 worden gerealiseerd. 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 onherroepelijk en de initiatiefnemer is met de realisatie van het complex gestart. Nijmegen vertraagt de uitgifte van percelen voor tankstation en restaurant. Er wordt in 2025 een locatiestudie uitgevoerd met als doel te komen tot een totaalvisie voor de ontwikkeling van Knoop Ressen. We kijken naar de samenhang van alle ontwikkelingen als: de realisatie Dorpensingel, project Landschappelijk Wonen, Pathé, transferium Noord, evenementenlocatie etc. We doen voorstellen voor verbeteringen en kijken of functies uitwisselbaar zijn en elkaar kunnen versterken.

Binnen de deelexploitatie **Groot Infra** zijn grote infrastructurele aanpassingen uitgevoerd: de Ovatonde, de ombouw Prins Mauritsingel, Knoop Lent met station 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, Ressenestraat en de Vossenhol als onderdeel van het totaalplan Dorpensingel. In opdracht van beiden gemeenten is een projectteam gestart met de voorbereidingen van het ontwerp, de bestemmingsplannen etc. Het bestemmingsplan is in 2023 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Het zuidelijk deel van de Vossenpelssestraat is inmiddels gerealiseerd. We verwachten eind 2025 een start te kunnen maken met de realisatie van het Vossenhol (Lingewaard) en de Dorpensingel. De **Spoorstraat** valt ook binnen het exploitatiegebied Groot Infra. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst met SSH& gesloten. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. In 2024 is voor dit project een schetsontwerp afgerond. Met dit project worden 530 studentenwoningen mogelijk gemaakt. Het projectgebied is vergroot om zodoende het leef- en verblijfsklimaat te kunnen verbeteren. Voorts pakken we het verkeersprobleem nabij het Citadellecollege op. Voor kruisende fietsers met autoverkeer is hier een onveilige situatie ontstaan.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties **Veur Lent** en **Hoge Bongerd**. In 2021-2022 is de Raad intensief meegenomen in het planproces voor deze deelgebieden (tezamen Stadseiland genoemd). 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 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 raad 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 met een uitgebreide bewonersparticipatie in 2024. We hebben in 2024 eveneens de mogelijkheden onderzocht voor de kansen voor voorzieningen in het park en voor commerciële ruimten in de plint bij Hoge Bongerd. Tevens heeft deze marktanalyse aangetoond dat er kansen zijn voor voorzieningen op **Veur Lent**. Dit alles resulteert in een Programma van Eisen (PVE). Dit PVE vormt de basis voor de ontwerpopgave. In 2024 zijn we mede op basis van een participatief planproces bezig geweest met het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor **Hoge Bongerd** en hebben we een start gemaakt met de BOPA. Naar verwachting zal deze planologische procedure medio Q4-2025 zijn afgerond, waarna voor de ontwikkeling een tender zal worden uitgezet. Op Veur Lent is inmiddels het **Watersportcentrum** gerealiseerd en in 2023 opgeleverd. De opening heeft in september 2023 plaatsgevonden. In Q2 2025 wordt opdracht verstrekt voor het maken van het parkontwerp Veur Lent.