

## Onderwerp

Intentievereenkomst Ontwikkeling Kanaalknoop-Zuid Deelgebied KZ 7 t/m KZ 10 (The Woods KWP)

<b>Programma</b>	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	<b>Behandeldatum</b>	17 maart 2026
<b>Portefeuillehouder</b>	N.P. Vergunst	<b>Status</b>	Openbaar

---

## Advies

De Intentievereenkomst Ontwikkeling Kanaalknoop-Zuid Deelgebied KZ 7t/m KZ 10 aan te gaan met Kondor Wessels Projecten B.V. (KWP)

## Aanleiding

In het project Winkelsteeg zullen veel nieuwe woningen met bijpassende voorzieningen en passende bedrijvigheid worden gerealiseerd. De gemeente neemt hierin het initiatief door bij haar in eigendom zijnde gronden te verkopen aan ontwikkelaars met een duidelijke bouwopgave.

In het deelgebied Kanaalknoop-Zuid zullen op de voormalige sportvelden aan het Maas-Waalkanaal naast de projecten Duux en Living Inn Winkelsteeg ook op de deelgebieden KZ 7 t/m KZ 10 woningen worden gerealiseerd op door de gemeente aan ontwikkelaars te verkopen gronden.

Het plan van KWP, The Woods, is na een beperkte tenderprocedure als het beste verkozen. KWP was tezamen met Dura Vermeer en VanWonen uitgenodigd een plan ter beoordeling in te dienen nadat een voornemen was gepubliceerd alleen deze drie ontwikkelaars daartoe in de gelegenheid te stellen. Zij hadden eerder meegedongen naar de tender voor de uitgifte van deelgebied 1 (Duux) van Kanaalknoop-Zuid.

Alvorens de gronden daadwerkelijk aan KWP te verkopen, zullen de gemeente en KWP gedurende maximaal 12 maanden de plannen verder ontwikkelen en beoordelen of het plan haalbaar is. De voorliggende intentievereenkomst legt de werkwijze en andere afspraken voor de verkennende fase vast.

## Beoogde impact: uitvoering

Met de gronduitgifte voor dit deel van het project Winkelsteeg wordt een start gemaakt met de woningbouw en de realisatie van voorzieningen in de zone langs het Maas-Waalkanaal. Dit past in onze ambities ter uitvoering van de Omgevingsvisie.

### *Doelenboom*

We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te steunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

- We kopen en verkopen gronden;
- We gaan overeenkomsten aan.

## **Collegevoorstel**

### **Argumenten**

- 1.1 In de met KWP te sluiten intentieovereenkomst worden de afspraken vastgelegd over processtappen met betrekking tot het ontwikkelplan en de vervolgovereenkomst voor The Woods. Gemeente en KWP dragen ieder zijn resp. haar kosten voor de uitwerking.
- 1.2 De periode waarin de gezamenlijke uitwerking plaatsvindt bedraagt 12 maanden, waarna gemeente en KWP het uitgewerkte plan toetsen op de haalbaarheid.
- 1.3 De te sluiten vervolgovereenkomst (in het geval sprake is van een haalbaar plan) betreft een koopovereenkomst voor de percelen in het deelgebied Kanaalknoop-Zuid. Deze overeenkomst zal separaat aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd.

### **Kanttekeningen**

1. De selectieprocedure is beperkt tot drie ontwikkelaars die eerder in een andere tender in Winkelsteeg serieuze interesse hebben getoond en plannen hebben ingediend. Voorafgaand aan de uitnodiging aan deze drie ontwikkelaars is het voornemen daartoe gepubliceerd, waarop geen reacties zijn ontvangen. Daarmee is voldaan aan de uit het Didam-arrest voortvloeiende voorwaarden.
2. In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat KWP in het geval wordt besloten geen vervolgovereenkomst te sluiten aanspraak kan maken op maximaal 75% van de door haar gemaakte kosten, met een maximum van € 150.000,-.

### **Gesprek met de stad**

Voor het besluit tot het aangaan van een overeenkomst wordt geen participatie toegepast.

### **Financiën**

Indien er geen vervolgovereenkomst wordt gesloten zal de gemeente een bedrag tot maximaal € 150.000,- verschuldigd zijn aan KWP. Voor dit bedrag is er dekking in de grondexploitatie Winkelsteeg.

### **Vervolg**

Nadat het college heeft besloten de overeenkomst aan te gaan, zal de concernmanager Stadsontwikkeling deze namens de gemeente ondertekenen conform het Mandaatbesluit.

### **Bijlage(n)**

Intentieovereenkomst Ontwikkeling Kanaalknoop Zuid deelgebied KZ 7 t/m KZ 10