# Tussenrapportage aan Raad

## Project Grondexploitatie Waalsprong

***Voortgangsmonitor 2026***



# 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. Plangebied ..... 5
3. Waalsprong overstijgend ..... 6
3.1 Inhoudelijke kaders ..... 6
3.2 Financiële kaders ..... 7
3.3 Top risico's overkoepelend ..... 7
4. Ontwikkelingen per deelgebied ..... 10
4.1 Algemeen / overkoepelend ..... 10
4.2 Deelgebieden ..... 10

# 1. Inleiding

Dit betreft de Tussenrapportage 2026 voor de gebiedsontwikkeling Waalsprong. Het rapport gaat in op de veranderingen in de periode van januari t/m maart 2026.

## 1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd. Dit is op basis van het raadsvoorstel van de MPG 2026.

| Algemeen | | | Financieel | MPG2026 |
|---|---|---|---|---|
| Datum van gegevens: | 01-04-2026 | | Looptijd: | 8 jaar (2033) |
| | | | | |
| Projectnaam: | Waalsprong | | Omzet (kosten): | € 1.323 mln |
| | | | | |
| Projectkenmerk: | Grondexploitatie | | Planrealisatie (kosten): | € 1.173 mln (89%) |
| | | | | |
| Programma: | Aantrekkelijke stad | | Saldo Eindwaarde: | -€ 29,3 mln |
| | | | | |
| Portefeuillehouder: | Noël Vergunst | | Risicoprofiel | € 16,2 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 |
|---|---|---|---|---|
| G30x WS Overkoepelend | | | | |
| G300 WS Algemeen | | | | |
| G301 WS Vossenpels Noord | | | | |
| G202 WS Vitens | | | | |
| G303 WS Grote Boel | | | | |
| G304 WS Zuiderveld | | | | |
| G305 WS De Stelt | | | | |
| G306 WS Hoge Bongerd | | | | |
| G307 WS Laauwik | | | | |
| G308 WS Koudenhoek | | | | |
| G309 WS Woenderskamp | | | | |
| G310 WS Hof van Holland | | | | |
| G311 WS Veur Lent | | | | |
| G312 WS Ressen | | | | |
| G313 Landschappelijk wonen | | | | |
| G314 WS De Grift | | | | |
| G315 WS Waaijenstein | | | | |
| G316 WS Groot Infra | | | | |
| G317 WS Plassengebied | | | | |
| G318 WS 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 MPG 2026. 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. Plangebied



# 3. Waalsprong overstijgend

De grondexploitatie Waalsprong omvat de ontwikkeling van de Waalsprong bestaande uit woningbouwgebieden, infrastructuur, bedrijventerrein, voorzieningen, water en natuur.

## 3.1 Inhoudelijke kaders

**Programma wonen en niet-wonen**

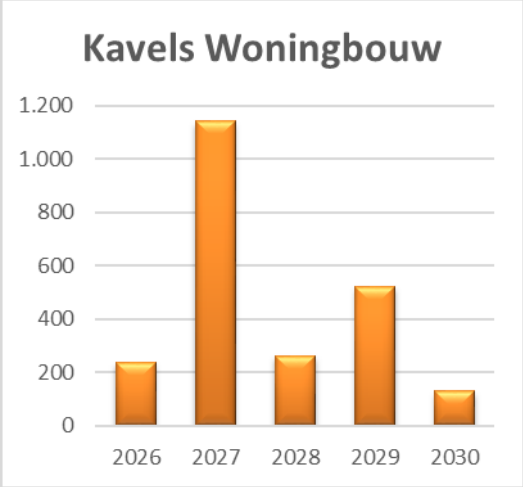
Het vigerende programma is als volgt:

| Programma | | Totaal | Gerealiseerd | Waarvan in 2025 | Prognose |
|---|---|---|---|---|---|
| Woningbouw | st | 12.721 | 10.423 | 368 | 2.298 |
| Bedrijven | $m^2$ | 377.000 | 103.000 | 0 | 274.000 |
| Kantoren | $m^2$ | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Winkels/horeca | $m^2$ | 19.000 | 13.000 | 0 | 6.000 |
| Bijzondere bebouwing | $m^2$ | 116.000 | 95.000 | 1.000 | 21.000 |

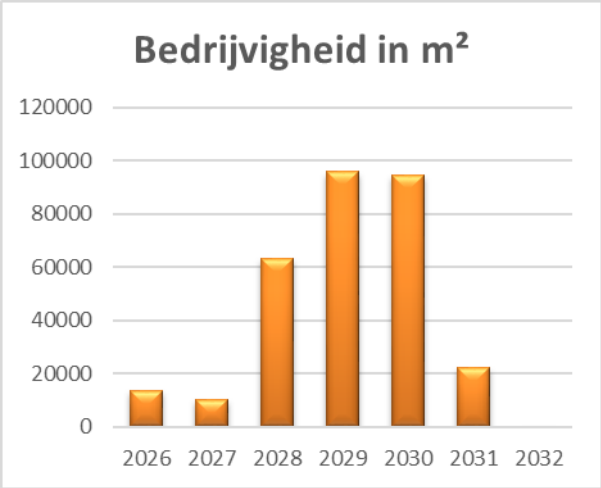
In de Waalsprong is in 2025 grond voor 368 kavels uit wordt gegeven. In de jaarschijf 2025 van de grondexploitatie Waalsprong 2025 was het aantal kavels geraamd op 136.

**Verwachte grondverkoop**

De volgende grafiek betreft het **woningbouwprogramma** binnen de gemeentelijke grondexploitatie verdeeld over de jaren. In de MPG2026 staat voor het jaar **2026** de gronduitgifte voor **circa 239 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 2028 t/m 2031). Het jaartal van de eerste uitgifte van dit bedrijventerrein is nog onzeker vanwege de problemen met netcongestie. Voor **2026** staat de uitgifte van de basisscholen in Zuiderveld en Hof van Holland en sportvoorzieningen in Koudenhoek gepland.




## 3.2 Financiële kaders

Hieronder staat de financiële stand van zaken uit de MPG2026.

| Projectkosten | | | Projectopbrengsten | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Per 01-01-2025 | Per 01-01-2026 | | Per 01-01-2025 | Per 01-01-2026 |
| Verwerving | 316.332.000 | 314.761.000 | Woningbouw | 711.058.000 | 726.082.000 |
| Bouw- en woonrijpmaken | 502.656.000 | 495.611.000 | Niet-woningbouw | 126.820.000 | 128.889.000 |
| Plankosten | 255.662.000 | 260.092.000 | Overige opbrengsten | 418.985.000 | 406.779.000 |
| Overige | 14.284.000 | 14.284.000 | Opbrengstenstijging | 16.372.000 | 15.880.000 |
| Rente en kostenstijging | 220.157.000 | 222.154.000 | | | |
| **Totaal geraamd** | **1.309.091.000** | **1.306.902.000** | **Totaal geraamd** | **1.273.235.000** | **1.277.630.000** |
| Gerealiseerd tot datum | 1.148.247.000 | 1.169.737.000 | Gerealiseerd tot datum | 968.614.000 | 989.772.000 |
| Gerealiseerd in periode | 196.280.000 | 21.490.000 | Gerealiseerd in periode | 215.183.000 | 21.158.000 |
| Nog te realiseren | 160.370.000 | 137.166.000 | Nog te realiseren | 304.622.000 | 287.859.000 |

| | | |
|---|---|---|
| Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033 | € 29.273.000,- | Nadelig |
| In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2026 | € 24.984.000,- | Nadelig |
| In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2025 | € 29.844.000,- | Nadelig |
| Verschil in NCW | € 4.860.000,- | Voordelig |

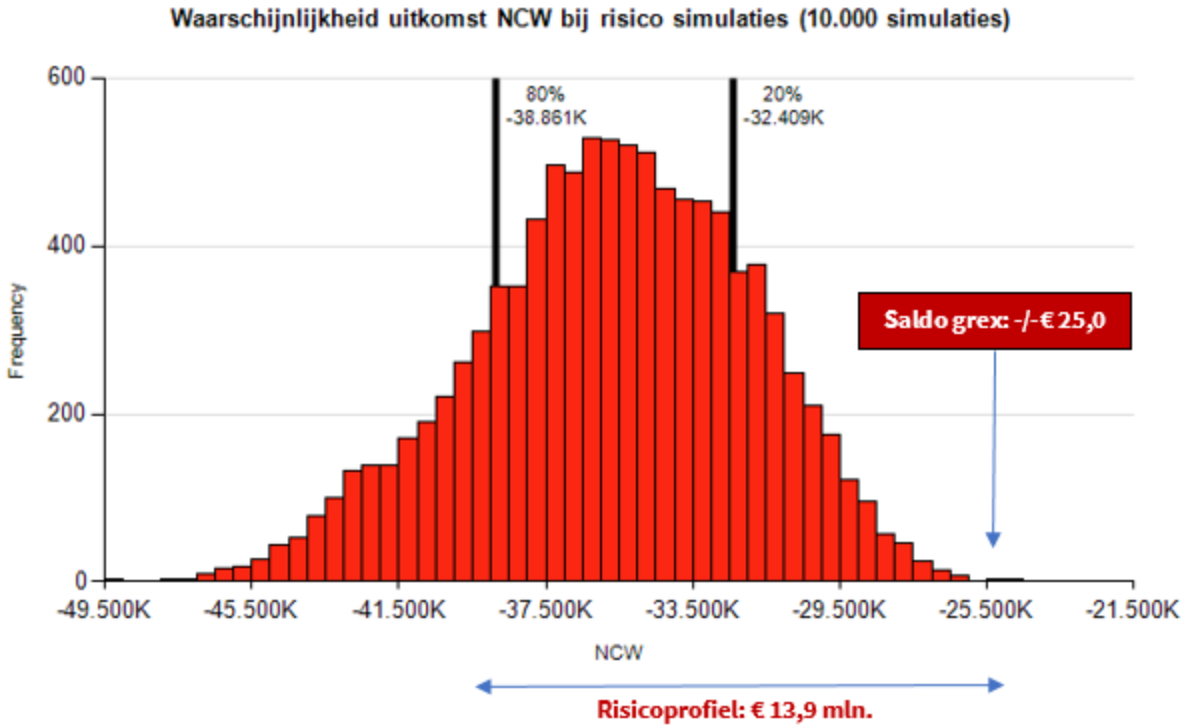
De totale gemaakte kosten nemen toe van € 1.172.605.000 per 01-01-2026 naar € 1.176.479.000 per 01-04-2026 (zie onderstaande tabel). Ten opzichte van de totale investeringen betekent dit een stijging van de boekwaarde van 88,6% naar 88,9%, hetgeen passend is bij de voortgang van de verschillende projecten. De interne plankosten worden pas aan het eind van het jaar geboekt en zijn daarom nog geen onderdeel van de boekwaarde Q1 2026.

| | MPG2026 | Boekwaarde t/m 2025 | Boekwaarde tot 01-04-'26 | Totale Boekwaarde | Restant |
|---|---|---|---|---|---|
| Totale kosten | 1.323.043.000 | 1.172.605.000 | 3.874.000 | 1.176.479.000 | 146.564.000 |
| Totale opbrengsten | -1.289.328.000 | -989.772.000 | -1.445.000 | -991.217.000 | -298.111.000 |
| | **33.715.000** | **182.833.000** | **2.429.000** | **185.262.000** | **-151.547.000** |

## 3.3 Top risico's overkoepelend

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de **MPG2026** 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 € 38,9 mln. negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2026 bedraagt € 25,0 mln. negatief. Voor dit verlies wordt een **voorziening** getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 13,9 mln. (€ 38,8 - € 25,0 mln.). In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de **MPG2025** is het risico met € 7,3 mln. afgenomen. Voor de verwerking in de Stadsrekening wordt echter eindwaarde gehanteerd. Daarom wordt dit met rente verhoogd naar € 16,2 mln. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2026:




**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 2028), kantoren, horeca en winkels gepland. Er zijn risico's dat de planning van deze opbrengsten niet gehaald wordt waardoor het resultaat van grondexploitatie verslechterd. De onzekere situatie tussen Iran en de VS leidt mogelijk tot uitstelgedrag bij zowel de gemeente als projectontwikkelaars. Het is namelijk moeilijk in te schatten welke gevolgen dit zal hebben voor de kostprijs van openbare ruimte en vastgoed ontwikkeling.

*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. Denk aan klimaatmaatregelen als waterberging, keuze materialisering, ondergrondse infrastructuur i.r.t. netverzwaring, etc.
- Mogelijk hogere kosten voor aanpassingen aan, rondom en vanwege het spoortracé (o.a. aanbrengen spoorschermen en het treffen van stabilisatiemaatregelen spoordijktalud) .
- Mogelijk hogere plankosten vanwege latere fasering vanwege bijv. netcongestie.
- De marge op de kostenparameter zorgt voor een positief risico (kans).
- Door de onzekere situatie tussen Iran en de VS stijgen de olieprijzen sterk. Dit kan leiden tot hogere kosten van de aanleg voor de openbare ruimte.

Daarnaast zijn er een aantal kleinere risico's op het gebied van milieukosten, planschadeclaims, hindercirkels, meerkosten archeologie, 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:

- 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.
- Er is een positief risico (kans) dat de opbrengsten voor bedrijventerreinen hoger uitvallen als we op korte termijn een alternatieve energievoorziening kunnen realiseren op locatie.
- Voor een aantal werken zijn we bezig met subsidiemogelijkheden te onderzoeken. Hiervoor is een positief risico (kans) opgenomen.
- De marge op de opbrengstenparameter zorgt voor een negatief risico.

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 $m^2$ 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.
- Afronden van het onderzoek naar een alternatieve energievoorziening en een plan van aanpak maken om deze te realiseren.
- Goed overleg voeren met betrokken subsidieverleners om zoveel mogelijk kansen te benutten.

# 4. Ontwikkelingen per deelgebied

## 4.1 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 planningen: netcongestie (zie verder volgende alinea), leveringsproblemen bouwmaterialen, onverwachte vondsten explosieven, etc. Dit alles kan leiden tot ernstige vertraging in de planvorming en extra kosten.
De Waalsprong is een grootschalige gebiedsontwikkeling waarin de projecten onderling worden afgestemd en waarbij de opbrengsten en kosten vanuit de grondexploitatie worden aangestuurd. In het kader van de nieuwe BBV-regels moeten we nu qua rapportage en verantwoording anders omgaan met die projecten die vanuit een Investeringsprogramma worden gerealiseerd. Vanwege de samenhang worden deze projecten in de beschrijvingen van Ontwikkelingen toch hieronder vermeld.

**Netcongestie** belemmert de gebiedsontwikkelingen in Nijmegen. De onzekerheid daarover is toegenomen, vanwege nieuwe landelijke regelgeving en recente berichten van netbeheerder TenneT over verslechterde vooruitzichten:

- Het effect van congestie-maatregelen in het hoogspanningsgebied Flevopolder-Gelderland-Utrecht valt tegen. In februari waarschuwde TenneT dat zonder extra interventies vanaf zomer 2026 een aansluitstop in het FGU-gebied noodzakelijk kan zijn. Er is dan voor (on)bepaalde tijd geen stroom beschikbaar voor nieuwe projecten.
- De Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft regels veranderd welke aansluitingen prioriteit krijgen. Ook transportverzoeken voor kleinverbruik komen in een wachtrij. Omdat de werksystematiek hiervoor nog niet is uitgewerkt is er onzekerheid over de gemeentelijke rol en het ontwikkelperspectief van plannen waarvoor nog geen transport is toegekend door de netbeheerder.
- De provincies Flevoland, Gelderland en Utrecht hebben samen het voornemen om regels in te stellen in hun Omgevingsverordeningen, om de beperkte netcapaciteit zo goed mogelijk te benutten. Bedoeling van de provincies is vanaf 2027 een prestatienorm in te voeren voor woningbouwprojecten; bouwers moeten met netbewuste maatregelen in de schil van het vastgoed en voor het warmtesysteem onder een zogeheten netcapaciteitsplafond blijven. Deze maatregelen brengen meerkosten met zich mee. Aanvullend wil de provincie Gelderland een plicht invoeren voor gemeenten om een omgevingsprogramma op te stellen, om aan te geven welke projecten prioriteit hebben in geval van een tekort aan netcapaciteit.

## 4.2 Deelgebieden

De deelgebieden **Groene Oever** (Visveld Noord), **Nijland**, **Vossenpels-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, die momenteel loopt.

De **Grote Boel** is ook grotendeels voltooid. Resteert nog een particuliere kavel (uitgifte 2026) en een locatie met een supermarkt en circa 45 appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat (geplande uitgifte 2027/2028).

In de Waaijer (**Plassengebied**) is de zandwinning (60 ha) 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.
Binnen dit project is Pathé en Moeke gerealiseerd. Eind 2021 is het plassengebied de Waaijer opgeleverd. Voor 35 woningen aan de noordkant van de Zandse plas (**Landschappelijk wonen**) 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 (**Plassengebied**) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind Q1 2026.

Het plangebied **Zuiderveld-West,** uitgezonderd de realisatie van 10 vrijstaande woningen op particuliere kavels, voltooid. De uitgifte van die 10 kavels vindt in 2026 (met mogelijkheid een uitloop naar 2027) plaats.

Het plangebied **Stelt Oost** bevindt zich in een afrondende fase. De 33 projectmatige woningen worden in het voorjaar 2026 opgeleverd. De 3 woningen op particuliere kavels zijn of gaan in 2026 in aanbouw.

Ook **Stelt Zuid** is grotendeels afgerond. Alleen het meest zuidwestelijke gedeelte van dit deelgebied (plateau Stelt Zuid) moet nog bebouwd worden. Voor deze locatie wordt een plan ontwikkeld voor maximaal 80 appartementen. Naar verwachting zal de start daarvan in het voorjaar 2027 plaatsvinden.

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, 6 en 10. Er zijn inmiddels veel woningbouwprojecten opgeleverd. De uitvoering van deelplan 8 is gestart. Deelplan 7 wordt later als tender in de markt gezet. In deelplan 8 zijn momenteel opgeleverd de Bongerd (Portaal) en Magnus (Talis) en wordt dit jaar gestart met Luna (Talis). Vervolgens realiseert Heijmans nog twee appartementencomplexen. Momenteel loopt een tender voor de bouw van een kantoren-appartementencomplex. Ook zal een parkeerhuis worden gerealiseerd.

In **Woenderskamp** is de planvorming nagenoeg afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier was tijdelijk het woon-informatie-centrum (WIC) gevestigd. De ontwikkeling van dit gebiedje kan nu ter hand worden genomen nu het WIC is verhuisd naar de locatie nabij Hornbach.

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 is al in de exploitatie verwerkt. Deelplan 6 is opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouwkavels in de dijkzone heeft een nadere stedenbouwkundige planuitwerking plaatsgevonden. In deelplan 7 is de bouw van de eerste woningen gestart. Verwachting is dat we dit jaar ook deelplannen 5 en 8 in verkoop brengen als vrije kavels.

In het exploitatiegebied **Koudenhoek** is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (103 woningen) gereed en zijn de woningen opgeleverd. Voor het noordelijk deel zijn met Talis (32 grondgebonden woningen en 103 appartementen), BPD (46 woningen) en Van Wonen (128 woningen) definitieve plannen opgesteld. In 2026 starten alle partijen met de bouw. Het programma bestaat uit een appartementencomplex en een cluster grondgebonden woningen van Talis en woningen in de vrije sector en een deel betaalbaar van BPD en Van Wonen.
De bouw van de tennisbanen is bijna afgerond en het multifunctionele sportveld voor onder andere korfbal wordt binnenkort opgestart.

Voor **Vossenpels Noord** is in het voorjaar van 2025 het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het afgelopen jaar is het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan openbare ruimte verder uitgewerkt. In een bijeenkomst en klankbordgroep overleggen zijn bewoners en omwonenden hierover geïnformeerd. Verder lopen nog steeds de saneringen in het plangebied als het gaat om niet gesprongen explosieven en bodemvervuilingen. De bodemverontreinigingen zijn hardnekkig als gevolg van het tuindersverleden op deze locatie. Genoemde werkzaamheden worden in 2026 afgerond. De voorbereiding voor het bouwrijp maken zijn in volle gang. Via nieuwsbrieven worden belanghebbenden op de hoogte gehouden van de voortgang en de werkzaamheden.

Voor **Zuiderveld-Oost** is voor de eerste fase, circa 235 woningen en een basisschool, in 2025 een planologische BOPA-procedure succesvol afgerond. Deze fase wordt in 2026 bouwrijp gemaakt. Parallel daaraan worden door diverse opstalontwikkelaars onder begeleiding van het gemeentelijk projectteam de woningbouwplannen uitgewerkt. Start bouw vindt plaats in het voorjaar 2027.
Voor de tweede fase van dit deelgebied, circa 185 woningen, wordt een BOPA voorbereid. Onvoorziene omstandigheden daargelaten, zal de betreffende BOPA in 2026 aan de raad voor het verkrijgen van een zgn. 'bindend advies' worden voorgelegd. Deze beoogde planontwikkeling, en dus ook de daarvoor op te stellen BOPA, zal gecombineerd worden met de woningbouwontwikkeling op het huidige bedrijfsterrein Strydhagen aan de Stationsweg. De huidige eigenaar heeft al enige tijd geleden aangegeven zijn bedrijfsactiviteiten op die locatie te willen beëindigen en tot zelfrealisatie woningbouw te willen overgaan. Het woningbouwprogramma van deze ontwikkeling voorziet in circa 130 woningen en sluit aan op de uitgangspunten van de Woondeal. De onderhandelingen om te komen tot een anterieure overeenkomst zijn al in 2024 opgestart en worden in 2026 afgerond. In voorgaande MPG's is deze planontwikkeling eerder gememoreerd.

Het college heeft de gebiedsvisie **de Grift** vastgesteld. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift in november 2023 vastgesteld. Ook is voor dit plan een herstelbesluit genomen. Er lopen nog 6 beroepen bij de RvS. 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 gevolg een van de huidige grondeigenaren tot zelfrealisatie wil overgaan. Niet alle gronden zijn in eigendom bij de gemeente. We zijn met alle grondeigenaren en bezwaarmakers in gesprek om tot minnelijke overeenstemming te komen. In verband met netcongestie is voor de Grift in 2024 een verkenning gedaan naar mogelijkheden voor een off-grid scenario. Met de inzet van wind- en zonne-energie lijken hiervoor mogelijkheden. We hebben dit in 2025 verder uitgewerkt en zijn een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Windcoöperatie Nijmegen. Voor de Grift is een realisatiestrategie opgezet. In de voorbereiding van gronduitgifte starten we in 2026 op diverse locatie met archeologisch onderzoek.

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 hebben samen een realisatiestrategie voor de verkeersmaatregelen Afslag 38 verkend. Dit zal in 2026 leiden tot een samenwerkingsovereenkomst. Nijmegen zal alle verkeersmaatregelen op haar grondgebied uitvoeren en Overbetuwe gaat dit doen voor de maatregelen op hun grondgebied. Voor aanpassing van het viaduct over de A15 trekken partijen gezamenlijk op. Dit viaduct kan pas worden gerealiseerd na gereedkomen van de verbreding A15 (2030). Knelpunt was de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15. In oktober 2024 heeft de RvS haar goedkeuring gegeven aan dit project. De provincie is wederom bereid om het project te ondersteunen met een subsidie van €8 mln; Nijmegen heeft recht op 50% van deze subsidie. Ook heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld. In juni 2023 is dit station gereedgekomen. Er is inmiddels ook een zonnepanelenpark aan de oostzijde van de Grift gerealiseerd en zijn er 4 windturbines aan de noordzijde van Grift-Noord gerealiseerd. De bestaande bedrijventerreinen aan de Stationsstraat en de Rietgraaf gaan deel uitmaken van deze exploitatie. Voor deze terreinen geldt een verduurzamingsoperatie waarvoor de raad € 3,8 mln beschikbaar heeft gesteld. 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 en wordt in 2026 als park worden ingericht. De raad heeft ingestemd met de BOPA voor de Spoorstraat. Voor het tankstation en het restaurant wordt nog gekeken naar de effecten op de verkeerssituatie i.c.m. de Dorpensingel. Omdat we een goed beeld willen krijgen bij het functioneren van de locatie Ressen en of er daadwerkelijk een tankstation moet komen is opdracht gegeven aan een extern bureau om kansen en beperkingen aan te geven. Eind 2021 is er een anterieure overeenkomst aangegaan t.b.v. een zorgcomplex aan de **Hoeksehofstraat**. Het betreft de realisatie van 57 zorgunits op het perceel van een boerderij. Het bestemmingsplan is onherroepelijk; de initiatiefnemer heeft in 2025 aangegeven problemen te hebben met de realisatie van het complex. We zijn met deze partij in gesprek.

Binnen de deelexploitatie **Groot Infra** zijn grote infrastructurele aanpassingen uitgevoerd: de Ovatonde, de ombouw Prins Mauritssingel, Knoop Lent met station en fietstunnels. Maar in deze deelexploitatie is ook een hotel gerealiseerd en zijn kavels voor woningbouw verkocht. De **Spoorstraat** valt ook binnen het exploitatiegebied Groot Infra. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst met SSH& gesloten. In 2025 is voor dit project een voorlopig ontwerp afgerond. Met dit project worden 531 studentenwoningen mogelijk gemaakt. Het projectgebied is vergroot met een park tussen Citadelcollege en brandweerkazerne om zodoende het leef- en verblijfsklimaat te kunnen verbeteren. Voorts pakken we het verkeersprobleem nabij het Citadelcollege op. Voor kruisende fietsers met autoverkeer is hier een onveilige situatie ontstaan. Ten behoeve van studentenhuisvesting zijn er 15 woningen gesloopt. Een deel was al eigendom van de gemeente. Van 5 particulieren is de grond inmiddels aangekocht. De raad heeft de BOPA voor de Spoorstraat goedgekeurd. Deze wordt mogelijk eind mei 2026 onherroepelijk. Partijen tekenen dan de koopovereenkomst en in Q3 2026 kan gestart worden met het bouwrijp maken. Voor dit project is een subsidie toegezegd van € 500.000 in kader van Steengoed Benutten.

Het project Dorpensingel is nu een Investeringsproject en wordt als zodanig niet meer verantwoord vanuit de grondexploitatie Waalsprong; in dit project, mar hiervoor is nu conform de BBV-regels een investeringsproject geopend. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een Samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze SOK zijn ook de afspraken vastgelegd over de realisatie van de Vossenpelssestraat, Ressensestraat 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. De laatste gronden om de Dorpensingel te kunnen aanleggen zijn in 2025 verworven. Daarmee hoefde de onteigeningsprocedure niet te worden doorgezet in een gerechtelijke procedure. We verwachten in 2026 een start te kunnen maken met de realisatie van het Vossenhol (Lingewaard) en de Dorpensingel. De voorbereidingen hiervoor zijn in gang gezet. We zijn hiervoor wel afhankelijk van de planning voor de werkzaamheden door de nutspartijen.

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; in 2024 en 2025 hebben we een uitgebreide bewonersparticipatie georganiseerd. 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 2025 is voor het ontwerp van het park een bureau geselecteerd die ons helpt bij het verder uitwerken van het parkidee voor Veur Lent. In 2026 wordt dit proces afgerond en starten we eind 2026 voor realisatie een BOPA op.
Om de beoogde planontwikkeling in **Hoge Bongerd** mogelijk te maken is in de tweede helft van 2025 een BOPA-procedure succesvol doorlopen. Begin 2026 is de afgegeven BOPA-vergunning onherroepelijk geworden. Daarmee is de weg vrijgemaakt om een tenderprocedure op te starten. Op basis van een selectieleidraad heeft dat inmiddels geresulteerd in de selectie van vier partijen met wie in de vorm van dialoogsessies gesprekken worden

aangegaan. Dat moet uiteindelijk leiden tot een gunning medio september. Start bouw vindt dan op z'n vroegst plaats vanaf Q1 2028.