Tussenrapportage aan Raad

Project Gebiedsexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone

Peildatum 1 september 2023

Inhoudsopgave

Tussenrapportage aan Raad 1
Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3
1.1 Algemeen 3
1.2 Samenvatting tussenrapportage 3
1.3 Leeswijzer 4
2. Winkelsteeg overkoepelend 5
2.1 Programma (inhoudelijk kader) 5
2.2 Financiële kaders 6
2.3 Top risico's Winkelsteeg 7
Overige top gebied overstijgende risico's 9
3. Deelgebied I Stationsomgeving Goffert 10
3.1 Programma (inhoudelijk kader) 10
3.2 Voortgang / planning 10
3.3 Financiële afwijkingen 12
3.4 Risico's 13
4. Deelgebied II Kanaalknoop 14
4.1 Programma (inhoudelijk kader) 14
4.2 Voortgang / planning 14
4.2.1 Kanaalknoop Noord 15
4.2.2 Kanaalknoop Zuid 16
4.2.3 Publieke maatregelen 17
4.2.4 Komende mijlpalen 17
4.3 Financiële afwijkingen 18
4.4 Risico's 18
5. Deelgebied III Levensader 19
5.1 Programma (inhoudelijk kader) 19
5.2 Voortgang / planning 19
5.3 Financiële afwijkingen 21
5.4 Risico's 21
6. Deelgebied IV Kanaalfront 22
6.1 Programma (inhoudelijk kader) 22
6.2 Voortgang / planning 22
6.3 Financiële afwijkingen 22
6.4 Risico's 22
7. Deelgebied V Stedelijk Landgoed 23
7.1 Programma (inhoudelijk kader) 23
7.2 Voortgang / planning 23
7.3 Financiële afwijkingen 24
7.4 Risico's 25

1. Inleiding

Dit betreft de tweede tussenrapportage voor de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Het rapport gaat in op de periode over mei t/m augustus 2023.

1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd. Dit is basis van het raadsbesluit van d.d. 8 maart 2023.

Algemeen			**Financieel**	
Datum van gegevens:	1 januari 2023		Looptijd:	20 jaar (2042)
Projectnaam:	Winkelsteeg		Omzet (kosten):	€ 382.665.000
Projectkenmerk:	Gebiedsexploitatie		Planrealisatie:	€ 13.133.000
Programma:	Aantrekkelijke stad		Saldo Eindwaarde*: *- Planexploitatie* *- Investeringen*	-€ 95.149.000 *-€ 18.278.000* *-€ 76.871.000*
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst		Risicoprofiel	€ 93,1 mln. (planexploitatie) € 4,0 mln. (investeringen)

**Let op: het saldo eindwaarde is gewijzigd bij de vaststelling van de stadsrekening 2022 (besluit Raad juni 2023) door het aanpassen van de parameters. Dit is onder paragraaf 2.2 financiële kaders nader toegelicht.*

1.2 Samenvatting tussenrapportage

In onderstaande tabel wordt beknopt de stand van zaken samengevat op de onderwerpen inhoudelijke kaders (lees: programma), voortgang/planning, financiële afwijkingen en risico's.

Samenvatting	1-4-2023	1-9-2023
I Programma (inhoudelijk kader)		
II Voortgang/planning		
III Financiële afwijkingen		
IV Risico's		

Toelichting:

In voorliggend rapport wordt gesproken over diverse financiële afwijkingen, te weten:

1. De verwerking van de negatievere parameters voor de toekomstige opbrengstenontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in een extra verwacht negatief resultaat waarvoor een extra voorziening van € 14 miljoen is getroffen bij de stadsrekening 2022. Zie voor verdere toelichting §2.2.

2. Het optreden van de top financiële risico's #2 hogere rentelasten, #3 lagere grondopbrenstenontwikkeling en #5 lagere grondprijzen niet-woningbouw. De financiële impact wordt nader uitgewerkt via de VGP2024. Zie voor verdere toelichting §2.3.
3. De wijziging van actief naar faciliterend grondbeleid voor de locatie Lincoln Smitweld. De raad neemt via de Stadsbegroting 2024 hierover het besluit. Hiermee verbetert het risicoprofiel met € 11 miljoen en valt € 7 miljoen van de eerder getroffen verliesvoorziening vrij. Zie voor verdere toelichting §4.2.1.
4. De planinhoudelijke wijzigingen als gevolg van de voortgang binnen de gebiedsontwikkeling. Zie voor verdere toelichting §4.3 en §7.3. De financiële impact betreft:

	Effect op Plansaldo (NCW)	Effect op Risicoprofiel (NCW)
Extra woningen Kanaalknoop-Zuid (§4.3)	+ € 2,7 mln.	+ € 0,5 mln.
Uit planexploitatie halen zuidelijk deel Stedelijk landgoed (§7.3)	-/- 0,2 mln.	-/- € 3,5 mln.
TOTAAL	**+ € 2,5 mln.**	**-/- 3,0 mln.**

Vanwege de ontwikkelingen onder punt 1 en punt 2 scoort de voorliggende tussenrapportage op het item "financiële afwijkingen" en het item "risico's" rood.

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 Leeswijzer

Voorliggende tussenrapportage hanteert de vigerende informatie vanuit de vastgestelde herziening van de gebiedsexploitatie d.d. 8 maart 2023 en de door de raad vastgestelde stadsrekening 2022.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de ontwikkeldoelen, het programma wonen en niet-wonen, de gebiedsexploitatie en de financiële top 5 risico's. In hoofdstuk 3 t/m 6 wordt per deelgebied een toelichting gegeven over de recente ontwikkelingen.

2. Winkelsteeg overkoepelend

De beoogde impact van de gebiedsexploitatie Winkelsteeg/Kanaalzone is om de transformatie van Winkelsteeg tot een aantrekkelijk woon-, werk-, en verblijfsgebied te bewerkstelligen. Om inhoudelijk richting te geven aan de transformatie is eerder een visie opgesteld, waarin de volgende ontwikkeldoelen zijn geformuleerd:

1. Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid.
2. Winkelsteeg draagt bij aan het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone-Zuid.
3. Winkelsteeg speelt een sleutelrol in het verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, het verkleint de gevoelde/beleefde afstand tussen de stadsdelen aan weerszijden.

2.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma wonen en niet-wonen

Het vigerende programma door de raad vastgesteld op d.d. 8 maart 2023 is als volgt:

Programma herziene gebiedsexploitatie	Totaal GREX Winkelsteeg	
Woningbouw * (aantal)	**4.647**	**100%**
Sociale huur	1.394	30%
Middeldure huur	697	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens **	930	20%
Dure koop	1.626	35%
Niet woningbouw (m² bvo)	**245.151**	**m² bvo**
Smart Industry	60.729	m² bvo
Light Industry	77.205	m² bvo
Stadsdistributie	30.377	m² bvo
Consument verzorgende dienstverlening	31.003	m² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709	m² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	39.128	m² bvo

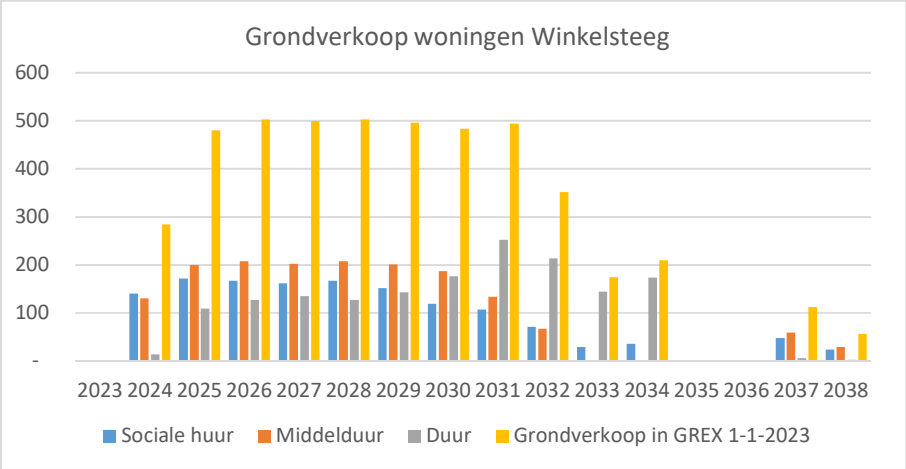
**** excl. tijdelijke woningbouw NDW21***

*** Tot op heden werd de NHG-grens gehanteerd voor 'betaalbare koop'. Het Rijk heeft per 1-1-2023 de grens voor de NHG als betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koop losgelaten. Voor de betaalbaarheidsgrens wordt voor nu aangesloten bij deze nieuwe landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 355.000).*

In de hoofdstukken 3 t/m 7 wordt het programma per deelgebied nader uitgewerkt en worden eventuele afwijkingen toegelicht.

Verwachte grondverkoop

De volgende grafiek betreft het **woningbouwprogramma** binnen de gemeentelijke planexploitatie verdeeld over de jaren. In het VGP2023 staan voor het jaar 2023 0 woningen gepland. Voor 2024 staan er 284 woningen gepland. De gemeente streeft dit aantal na. Echter bestaat het stagnatierisico dat de markt en de corporaties het tempo van de gebiedsontwikkeling niet kunnen volgen.



Figuur 1 Grondverkoop per VGP2023

2.2 Financiële kaders

In november 2021 heeft de raad de planexploitatie Winkelsteeg vastgesteld. Bij de Stadsrekening 2021 is vervolgens, vanwege het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) de planexploitatie Winkelsteeg opgedeeld in drie onderdelen, te weten:

- Planexploitatie (formeel Bouwgrond in Exploitatie van de gemeente conform BBV)
- Investeringen (grotere publieke ingrepen door gemeente)
- Faciliterend grondbeleid (vooralsnog geen sprake van, maar wel mogelijk)

In zijn geheel (de drie onderdelen samen) wordt gesproken over de gebiedsexploitatie Winkelsteeg. In onderstaande tabel is de opbouw van de vigerende **gebiedsexploitatie** weergegeven:

Gebiedsexploitatie Winkelsteeg	KOSTEN (eindwaarde)	OPBRENGSTEN (eindwaarde)	SALDO (eindwaarde)
Investeringen	118.733.000	41.862.000	**-76.871.000**
Planexploitatie	263.298.000	225.010.000	**-38.288.000**
Faciliterend grondbeleid	0	0	**0**
TOTAAL	382.665.000	287.516.000	**-95.149.000**

De **planexploitatie** (voorheen ook wel grondexploitatie genoemd) is als volgt opgebouwd:

Projectkosten		Projectopbrengsten	
	Per 1-10-2022		Per 1-10-2022
Verwervingen	130.360.000	Grondopbrengsten	209.985.000
Bouw- en woonrijpmaken	66.552.000		
Plankosten	35.412.000	Bijdrage Rijk	3.041.000
Overige kosten / tijdelijk beheer	0	Bijdrage overig	1.213.000
Rente en kostenstijging	31.608.000	Opbrengstenstijging	31.415.000
Totale kosten	**263.932.000**	**Totale opbrengsten**	**245.654.000**
		Saldo	**-18.278.000**

Prognose netto contante waarde (NCW) 01-01-2023 € 12.300.000 Nadelig
Prognose eindresultaat (EW 2042) € 18.278.000 Nadelig

Toelichting op planexploitatie in de stadsrekening 2022:
Ten behoeve van de waardering in de stadsrekening 2022 is er door een externe partij een herijking gedaan van het medio 2022 verrichte onderzoek naar de parameters voor de toekomstige kosten en opbrengstenstijging. Dit in verband met de snel wijzigende marktsituatie in zowel de bouwkosten als in de verwachting van de vrij op naam (VON) prijzen. Het aanvullende onderzoek heeft geresulteerd in een extra verwacht negatief resultaat waarvoor een extra voorziening is getroffen bij de stadsrekening.

De herziening van de gebiedsexploitatie is op 8 maart 2023 door de Raad vastgesteld. Het besluit van de raad was op dat moment nog uitgezonderd van het aanpassen van de indexen bij de stadsrekening 2022. Nu deze aanpassing is doorgevoerd is het beginsaldo van de planexploitatie per 1-1-2023 als volgt:

Prognose Saldo NCW 01-01-2023	*€ 25.767.000 Nadelig*
Prognose Saldo (EW 2042)	*€ 38.289.000 Nadelig*

Verwachte kosten en opbrengsten voor de **investeringen** is als volgt opgebouwd:

Projectkosten		**Projectopbrengsten**	
	Per 1-10-2022		Per 1-10-2022
Activering Riolering	17.408.000	Bijdrage Rijk (WBI)	8.366.000
		Bijdrage Rijk (Mob. Fonds)	33.496.000
Aanpassingen Nieuwe Dukenburgse weg	25.446.000		
Aanpassingen Stationsomgeving Goffert - NTC	47.646.000		
Groen & sport	28.233.000		
Totale kosten	**118.733.000**	**Totale opbrengsten**	**41.862.000**
		Saldo	**-76.871.000**

Bovenstaande tabellen betreft het uitgangspunt ten opzichte waarvan voorliggend tussenrapportage is opgebouwd.

2.3 Top risico's Winkelsteeg

De top 5 financiële risico's (zoals ook opgenomen in het VGP) die samenhangen met de vigerende gebiedsexploitatie betreffen:

1. Lagere grondopbrengsten woningbouw a.g.v. tegenvallende aantrekkingskracht Winkelsteeg
2. Hogere rentelasten
3. Lagere grondopbrengstenontwikkeling (inflatie)
4. Hogere verwervingskosten
5. Lagere grondopbrengsten niet-woningbouw

De status rondom het treffen van beheersmaatregelen is als volgt:

ID	Beheersmaatregel	Status
1.	Ontwikkelen van een interessant/aantrekkelijk gebied voor wonen, werken, bewegen en ontmoeten met goede verbindingen naar omliggende buurten / wijken. Een goede gebiedsmarketing en een grote kwalitatieve impuls in het gebied moet er voor zorgen dat er een woonomgeving gecreëerd wordt die aantrekkelijk is voor potentiele bewoners. Voorbereiden van tenders en toetsen marktconformiteit om de juiste marktproducten te ontwikkelen. Uitzetten tenders om markt uit te dagen voor maximale grondopbrengsten. Ook kan wijziging van programma en/of tempo ingezet worden als beheersmaatregel.	- Bestemmingsplan deelgebied Stationsomgeving Goffert vastgesteld door raad. - Ontwerp bestemmingsplan deelgebied Kanaalknoop Noord ter visie gelegd. - Beeldkwaliteitsplannen / plan- & stedenbouwkundige verkenningen Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop. - Tenders in voorbereiding.
2.	Door middel van zogenaamde 'cashflow' sturing, waarbij de tijd tussen (voor)investeringen en opbrengsten beperkt worden, kunnen de rentelasten beperkt worden. Het zo spoedig mogelijk verkrijgen van de toegezegde subsidies, zodat deze ontvangsten ingezet kunnen worden als dekking voor de gemaakte kosten / te maken kosten.	- Opstellen financieringsplanning. - Overleg met Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) over regeling/voorwaarden van toegezegde subsidies.
3.	De opbrengsten na 10 jaar voor woningbouw en bedrijvigheid niet indexeren. Deze maatregel is ingezet om de onzekerheden en risico's die gepaard kunnen gaan met langlopende exploitaties te mitigeren. Ook kan wijziging van programma, tempo, toetsen marktconformiteit van de ontwikkeling en uitzetten van een tender ingezet worden als beheersmaatregel.	- Het niet indexeren van de opbrengsten is verwerkt in gebiedsexploitatie Winkelsteeg vastgesteld door Raad d.d. 8 maart 2023. - In het risicoprofiel wordt rekening gehouden met een negatief scenario t.a.v. de prijsontwikkeling.
4.	Inspelen op mogelijkheden waarbij bedrijven aangeven te willen vertrekken. Getracht zal worden om gedwongen aankopen, en daarmee samenhangende extra kosten, zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen. Ook kan op basis van contacten met eigenaren kansen worden benut en meegedacht worden om ruimte vrij te spelen.	- Strategisch omgevings-management wordt ingezet. - Accountmanagement wordt ingezet door Economische Zaken (EZ) ten behoeve van ophalen inzichten bedrijven. - Van actief naar faciliterend grondbeleid (voorbeeld Lincoln terrein). - Verwerving bedrijfspand (zie verder §7.2)
5.	Ontwikkelen van een interessant/aantrekkelijk gebied voor wonen, werken, bewegen en ontmoeten met goede verbindingen naar omliggende buurten / wijken. Net als bij Ad 1 kan gebiedsmarketing bijdragen aan het realiseren van genoeg vraag naar de beschikbaar ruimte in	- Strategisch omgevings-management wordt ingezet. - Branding van en placemaking in het gebied is in voorbereiding. - Accountmanagement door Economische Zaken.

	Winkelsteeg. Daarnaast dient de positie van 'werken' naast 'wonen' binnen de ontwikkeling van Winkelsteeg in balans aandacht te krijgen.	- Contact met o.a. bedrijven-vereniging, Plaza Foods en Novio Tech Campus (NTC).

De eerste concept-rapportages rondom de grondprijsontwikkeling woningbouw en niet-woningbouw (risico 3 en risico 5) zijn ontvangen. De verwachting is dat met de verwerking van deze parameters in het VGP2024 leidt tot een negatief effect. Daarbij komt ook bij dat renteparameter ook zal stijgen (risico 2).

Overige top gebied overstijgende risico's

In de eerste tussenrapportage zijn de risico's rondom energie (collectief warmtesysteem en netcongestie) en parkeren (ontbreken visie/strategie rondom parkeren) nader uitgewerkt als aanvullende overkoepelende top risico's. De stand van zaken is als volgt:

Thema	Risico	Maatregelen
Energie	- het niet tijdig zekerheid krijgen over de technische en organisatorische mogelijkheid om een collectief warmtesysteem (warme-koude opslag) te realiseren dan wel het creëren van zekerheid over de wijze waarop de energievoorziening in Winkelsteeg plaats dient te vinden; - netcongestie, waardoor er onzekerheid is of alle woningen tijdig all-electric (indien voor deze type aansluiting gekozen wordt) aangesloten kunnen worden.	- Intensief contact met Liander (ook t.b.v. uitbreiding onderstation van Liander). - Grootverbruikersaansluitingen aangevraagd. - WKO onafhankelijk organiseren voor Winkelsteeg (geen impact derden). - Onderzoeken capaciteit / beschikbare WKO. - Back-up all-electric opnemen in tenders woningbouw.
Parkeren	- de visie en strategie rondom het exploiteren van parkeergarages (o.a. het eigendomsvraagstuk) is nog niet voldoende uitgewerkt. In de komende periode wordt uitgewerkt hoe het parkeervraagstuk aangesloten kan worden in de ontwikkeling van de gebieden. - a.g.v. bovenstaande is de vraag of het tempo van de ontwikkeling van de parkeergarages aan zal sluiten bij het tempo van de gebiedsontwikkeling.	- Onderzoek governance parkeren en mobiliteitsconcept Winkelsteeg. - Het college heeft een voorstel in voorbereiding voor het exploiteren van de parkeergarages binnen de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Hierin wordt ingezet om de parkeergarages in de gemeentelijke ontwikkelgebieden in eigendom en exploitatie van de gemeente te brengen. - Aanpassen parkeerbeleid gemeente. - Aanscherpen parkeerbalans.

Het risico rondom thema energie is vanwege de getroffen maatregelen afgenomen. Het risico rondom thema parkeren is gelijk gebleven omdat de beheersmaatregelen op het moment van schrijven worden onderzocht en uitgevoerd.

3. Deelgebied I Stationsomgeving Goffert

3.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied I is als volgt:

Programma	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL	%	
Woningbouw *	**1.137**	**2.529**	**282**		**699**	**4.647**	st.	100%
Sociale huur	560	596	119		119	1.394	st.	30%
Middeldure huur	297	367	33			697	st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgren	223	591	116			930	st.	20%
Dure koop	57	975	14		580	1.626	st.	35%
Niet woningbouw	**96.763**	**82.613**	**29.540**	**23.182**	**13.053**	**245.151**	**m² bvo**	
Smart Industry	60.729					60.729	m² bvo	
Light Industry		50.980	21.588	4.637		77.205	m² bvo	
Stadsdistributie		10.983	849	18.545		30.377	m² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	6.664	17.774	4.143		6.020	34.601	m² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709	m² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.661	2.876	2.960		7.033	35.530	m² bvo	

** excl. tijdelijke woningbouw NDW21*

Er zijn op dit moment geen afwijkingen op vigerend programma deelgebied I.

3.2 Voortgang / planning

De volgende activiteiten / mijlpalen zijn gerealiseerd:

(Ontwerp) bestemmingsplan

Het college heeft in maart 2023 het ontwerpbestemmingsplan Winkelsteeg Stationsomgeving Goffert vrijgegeven voor terinzagelegging. Kort na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er informatie-/inloopbijeenkomsten georganiseerd voor relevante stakeholders (bedrijven en bewoners).

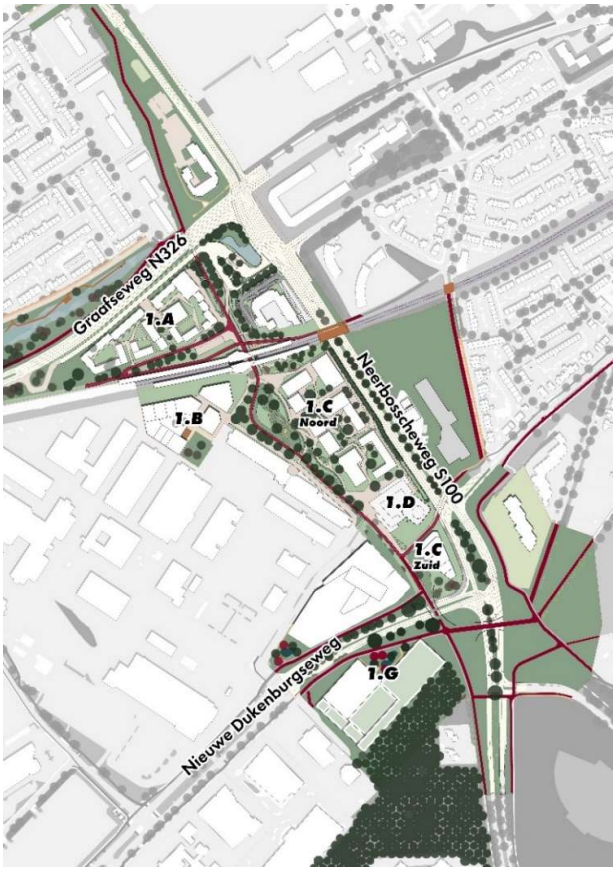
De periode om zienswijzen in te dienen is afgelopen. Er zijn in totaal 22 zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de zienswijzen is in Q2 2023 afgerond. Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 12 juli 2023. Er zijn twee beroepen ingediend tegen het bestemmingsplan. De beroepen hebben betrekking op de parkeerbehoefte van de moskee en het gebruik van de Halfgeleidersweg. In de komende periode worden de beroepsverweerschriften opgesteld.

Stakeholdermanagement

Naast de gehouden informatiebijeenkomsten over het ontwerp bestemmingsplan vinden er continu gesprekken plaats met relevante stakeholders in het gebied. Zo zijn er continue (1 op 1) gesprekken met Noviotech Campus, NXP, Kadans, Quick 1888, woningcorporaties, (grond)eigenaren, wijkraden en ondernemers in het kader van de gebiedsontwikkeling en met name rondom de onderwerpen mobiliteitsconcept (incl. parkeren) en bereikbaarheid.

Uitgifte grond

De programmering gaat ervan uit dat ten zuiden van het station Goffert gestart wordt met de realisatie van het vastgoedprogramma. Met de betrokken woningcorporaties wordt momenteel de planvorming en de uitgifte van grond voor de sociale huurwoningen in plot 1C (zie onderstaand figuur) uitgewerkt. Naar verwachting leidt dit begin 2024 tot het sluiten van koopovereenkomsten en vindt de daadwerkelijke levering van de eerste gronden eind Q4 2024 of Q1 2025 plaats. Hier bestaat het risico dat de markt en de corporaties het tempo (Q4 2024) niet kunnen volgen, waardoor stagnatie in de gebiedsontwikkeling ontstaat.



Figuur 2 Plots binnen deelgebied I

Plot 1A

De verwachting is dat eind 2023 voor plot 1A de aanbesteding wordt gestart met de selectiefase. Op dit moment wordt nog onderzocht of een combinatie van tenders plot 1A en plot 1C tot de mogelijkheden behoort.

Plot 1B

Op plot 1B is conform de ontwikkelvisie en het vastgestelde programma de bedoeling om werken in de vorm van health & high tech te realiseren. Er is door een partij interesse getoond in dit plot. In de komende periode wordt onderzocht of een uitgifte van grond aan deze partij tot de mogelijkheden behoort.

Moskee (plot 1D)
Met het bestuur van de Moskee worden op dit moment de definitieve afspraken vastgelegd om tot een overeenkomst te komen die moet leiden tot de realisatie van de moskee.

Sportcentrum (plot 1G) in combinatie met woon en werkprogramma
De aanbesteding voor de realisatie van het sportcentrum (zwembad en dubbele sporthal) wordt momenteel voorbereid, de selectiefase is eind september gepubliceerd. Na de selectiefase, start de gunningsfase eind van dit jaar. Start bouw wordt verwacht in 2025.

Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan de motie 'Ik heb je voor het eerst ontmoet… daar bij die waterkant' en wordt onderzocht of er in het complex ook een nieuw gezondheidscentrum kan worden gerealiseerd, hierin wordt ook gekeken naar de behoefte, locatie en fasering binnen de gehele Winkelsteeg. De beantwoording van de motie wordt voor het einde van het jaar verwacht.

Publieke maatregelen

Aanbesteding hoofdinfrastructuur Winkelsteeg
Het aanbestedingstraject van de Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg is doorlopen, waarbij de infrastructurele maatregelen zoals verleggen Graafseweg/Neerbosscheweg, aanleg OV-plein, aanleg onderdoorgang Graafseweg en aanleg onderdoorgang onder Weg door Jonkerbos onderdeel zijn van de scope.

Verleggen K&L
In september wordt gestart met de verlegging van kabels en leidingen in het deelgebied. De verwachting is dat de verlegging van de hoofdspanningsleiding eind 2023 is afgerond. De overige verleggingen aan kabels en leidingen worden in Q1 2024 afgerond. Dit is vóór de start van de werkzaamheden aan de hoofdinfrastructuur.

Hoofdgroenstructuur
Als gevolg van de aanpassingen aan de hoofdinfrastructuur is er een bomeninventarisatie uitgevoerd, waarbij is onderzocht welke bomen kunnen worden verplant. Voor een deel van deze bomen zijn nieuwe plekken binnen Winkelsteeg gevonden. Vanwege de fasering van de gebiedsontwikkeling wordt voor een ander deel van de bomen locaties buiten Winkelsteeg gezocht.

Komende mijlpalen

- Start voorbereiding aanbesteden contract bouwrijpmaken;
- Sluiten overeenkomst met moskee;
- Sluiten koopovereenkomst met corporaties voor sociale huurwoningen plot 1C in.

3.3 Financiële afwijkingen

De eerste uitgifte van grond is beoogd eind Q4 2024. Op dit moment lopen de gesprekken met corporaties over de uitgifte- en ontwikkelcondities. Het is nog niet duidelijk hoe de corporaties deze condities willen invullen. Financiële afwijkingen hieromtrent worden opgenomen in het VGP2024.

3.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Stationsomgeving Goffert betreffen:

- Bereiken overeenstemming met corporaties, bestuur moskee en grondeigenaren om tot ontwikkeling van het gebied te komen, in een zo vlot als mogelijk tempo;
- Te treffen geluidsmaatregelen voor nieuwe woningen en bestaande gebouwen;
- Beroepen op het bestemmingsplan.

4. Deelgebied II Kanaalknoop

4.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied II is als volgt:

Programma	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL	%
Woningbouw *	**1.137**	**2.529**	**282**		**699**	**4.647**	st. 100%
Sociale huur	560	596	119		119	1.394	st. 30%
Middeldure huur	297	367	33			697	st. 15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgren	223	591	116			930	st. 20%
Dure koop	57	975	14		580	1.626	st. 35%
Niet woningbouw	**96.763**	**82.613**	**29.540**	**23.182**	**13.053**	**245.151**	**m² bvo**
Smart Industry	60.729					60.729	m² bvo
Light Industry		50.980	21.588	4.637		77.205	m² bvo
Stadsdistributie		10.983	849	18.545		30.377	m² bvo
Consument verzorgende dienstverlening	6.664	17.774	4.143		6.020	34.601	m² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709	m² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	22.661	2.876	2.960		7.033	35.530	m² bvo

** excl. tijdelijke woningbouw NDW21*

Er spelen twee afwijkingen op het vigerend programma deelgebied II. Zie toelichting onder §3.2.1 Kanaalknoop Noord, §3.2.2 Kanaalknoop Zuid en §3.3.

4.2 Voortgang / planning

De volgende activiteiten / mijlpalen zijn gerealiseerd:

Startbeslissing ontwikkeling deelgebied

De stedenbouwkundige verkenning 2022 is hiernaast weergegeven. Het deelgebied wordt als volgt opgesplitst:

1. Hoofgroenstructuur
2. Onderdoorgang NDW
3. Kanaalknoop Noord (ontwikkelingen ten noorden NDW)
4. Kanaalknoop Zuid (ontwikkelingen ten zuiden NDW)
5. Voetbalvelden in combinatie met werken

De raad heeft in maart 2023 een startbeslissing genomen om de ontwikkeling van het deelgebied Kanaalknoop deels te beginnen. De onderdelen 2, 4 en 5 zijn (onder andere) onderdeel van deze startbeslissing. De onderdelen 1 en 3 worden faciliterend o.b.v. besluitvorming raad over Stadsbegroting 2024.



Figuur 3 stedenbouwkundige verkenning Kanaalknoop

Aanmelding Crisis & Herstelwet
Zoals toegelicht in de eerste tussenrapportage zijn de ontwikkelingen Kanaalknoop Noord en Kanaalknoop Zuid zijn in Q2 2023 bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangemeld als pilot in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. De aanmelding is inmiddels gehonoreerd.

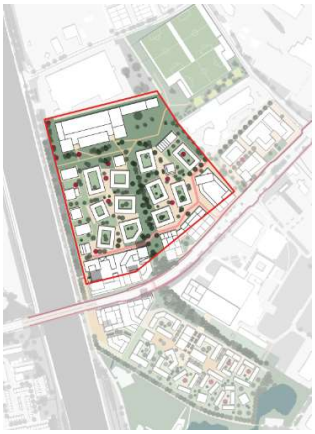
4.2.1 Kanaalknoop Noord

(Ontwerp) bestemmingsplan
In mei 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd om bewoners/bedrijven te informeren over de plannen. Begin juni 2023 is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Medio juni 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn negen zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in een zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders.

Op 27 september 2023 wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. De planning is gerelateerd aan het veilig stellen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Uitgifte grond
De gemeente is gedurende langere tijd in overleg met de grondeigenaar en een ontwikkelcombinatie om de zogenaamd Lincoln Smitweld locatie faciliterend te laten ontwikkelen binnen de kaders van de ontwikkelvisie. De raad is hierover met de voortgangsbrief van dec. 2022 en de eerste tussenrapportage geïnformeerd. Momenteel vinden nog steeds gesprekken plaats met de ontwikkelcombinatie als beoogd koper van de locatie Lincoln Smitweld (hiernaast weergegeven in figuur). Op dit gebied is Wvg gevestigd.



Figuur 4 Kanaalknoop Noord locatie Lincoln Smitweld (in rode kader)

De stap van actief naar faciliterend ontwikkelen zorgt er voor dat in de gemeentelijke gebiedsexploitatie middelen vrijvallen en dat het risicoprofiel aan gemeente zijde fors kan worden verkleind.

Met de ontwikkelcombinatie wordt de mogelijkheid om te komen tot een anterieure overeenkomst besproken. Studies naar de ontwikkeling van dit deelgebied hebben er verder toe geleid dat er circa duizend extra woningen op deze locatie gerealiseerd kunnen worden (lees verdichting) om tot voor alle partijen meest passende ontwikkeling te komen. In het bestemmingsplan Kanaalknoop-Noord wordt ruimte geboden voor deze ontwikkeling.

Op dit moment maakt de locatie onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie. Voordat een anterieure overeenkomst gesloten kan worden door het college, dient de raad te besluiten om deze locatie uit de planexploitatie te halen en middels faciliterend grondbeleid mogelijk te maken. Het besluit wordt aan de raad voorgelegd via de Stadsbegroting 2024.

Verkenning sporten op dak
Met een (High Tech) bedrijf worden gesprekken gevoerd om een nieuw te bouwen bedrijfspand te combineren met sporten op dak. Dit op het voormalige terrein van Ashendene (zie voor de locatie figuur 3 item 5).

Op dit moment loopt een haalbaarheidsonderzoek, waarbij de optie wordt onderzocht naar één kunstgrasveld op het dak van het bedrijfspand, één kunstgrasveld op het dak van de te realiseren parkeergarage en één kunstgrasveld op maaiveld. De verwachting is dat er in eind 2023 meer duidelijkheid komt over de haalbaarheid van dit plan.

4.2.2 Kanaalknoop Zuid

Stedenbouwkundig ontwerp
In afgelopen periode is gewerkt aan een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor Kanaalknoop Zuid. De wijzigingen betreffen:

- Toevoeging van 58 woningen, waarvan een gedeelte is overgeheveld uit deelgebied Levensader.
- Toevoeging van circa 4.538 m^2 bvo niet-woningbouw.
- Aanpassingen in categorieën van woningen om te borgen dat de verdeling overall Winkelsteeg aan blijft sluiten bij de eerder vastgestelde gebiedsexploitatie.

(Ontwerp) bestemmingsplan
Het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan voor Kanaalknoop Zuid staat gepland voor Q3/Q4 2023. Het doel is om het ontwerp bestemmingsplan vóór het eind van het jaar ter inzage te leggen.

Uitgifte grond
Eind 2023 wordt voor de hoogbouw gestart met een tenderprocedure (concurrentie gerichte dialoog) voor het deel van Kanaalknoop Zuid dat tegen de Nieuwe Dukenburgseweg aanligt. De verwachting is dat deze aanbesteding Q3/Q4 2024 is afgerond.

Parkeerhub naast gemeentewerf
Het uitgangspunt is om een parkeergebouw te realiseren naast de gemeentewerf voor de parkeerbehoefte van Kanaalknoop Zuid. Daarmee kan een relatief efficiënte parkeeroplossing worden gerealiseerd, waardoor er ook meer ruimte ontstaat voor ander type woningen (grondgebonden) in Kanaalknoop-Zuid. Hiervoor wordt de gemeentewerf verplaatst. De raad dient hierover te besluiten.

Verplaatsen Sportpark

Op sportpark Winkelsteeg is op vier voetbalvelden een tijdelijke noodopvang voor circa 1200 asielzoekers gerealiseerd.
De algemene ledenvergadering van Sv Hatert heeft voor de zomer besloten om te stoppen met de voetbalafdeling/-activiteiten. Reden hiervoor zijn o.a. de druk op de vrijwilligers en het ontbreken van toekomstperspectief. Met het bestuur van Sv Hatert worden gesprekken gevoerd over de oplevering van de opstallen op het sportpark conform de vastgelegde afspraken hieromtrent



Figuur 5 Tijdelijke noodopvanglocatie

Er ligt een verzoek bij het college om de tijdelijke noodopvang langer na 1 november 2023 open te houden. De geplande voorbereidende werkzaamheden zoals archeologisch onderzoek en bouwrijpmaken lopen hierdoor vertraging op.

Voorbereiding stedenbouw/techniek en bouwrijpmaken

Er wordt gewerkt aan het opstellen van stedenbouwkundige studies, het beeldkwaliteitsplan (ter vaststelling bij de raad op 27 september 2023) infrastructurele ontwerpen en inrichtingsplannen.

4.2.3 Publieke maatregelen

Nieuwe Dukenburgseweg

De aanbesteding van de Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg is doorlopen, waarbij de infrastructurele maatregelen de Nieuwe Dukenburgseweg en de onderdoorgang voor langzaam (voet- en fiets) verkeer Nieuwe Dukenburgseweg onderdeel zijn van de scope.

Hoofdgroenstructuur

Op dit moment wordt gewerkt aan een stuk waarin wordt omschreven hoe het waardevolle groen en bomen binnen Winkelsteeg kan worden gecompenseerd. Naast het toevoegen van nieuw groen en bomen wordt gewerkt aan een kwaliteitsverbetering van het groene netwerk in het ontwikkelgebied, zodat juist het geheel tot een extra meerwaarde kan laten zijn. Er zijn nog geen detail uitwerkingen voor de verschillende deelgebieden beschikbaar. Hierdoor is er voor Winkelsteeg nog geen totaal kaart met daarop exact weergegeven waar nieuw groen komt, waar bomen blijven en waar bomen verdwijnen. In de afgelopen periode is voor een deel van de hoofdgroenstructuur een studie uitgevoerd om te onderzoeken hoe de structuur moet worden ingepast binnen de plannen rond de Nieuwe Dukenburgseweg. In het onderzoek is als uitgangspunt opgenomen om zoveel mogelijk bestaande bomen in te passen.

4.2.4 Komende mijlpalen

- Vaststellen bestemmingsplan Kanaalknoop Noord door Raad in Q3;
- Afronden haalbaarheidsonderzoek werk i.c.m. sporten op dak in Q4;

- Besluitvorming van de raad (via de stadsbegroting 2024) over de veranderende grondbeleidsrol van de gemeente ten aanzien van de locatie Lincoln Smitweld met bijbehorende impact op de gebiedsexploitatie Winkelsteeg;
- Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Kanaalknoop Zuid;
- Start voorbereiding aanbesteden contract bouwrijpmaken;
- Start tender voor ontwikkeling Kanaalknoop Zuid;
- Anterieure overeenkomst met de eigenaar van het terrein van Lincoln Smitweld sluiten.

4.3 Financiële afwijkingen

De volgende financiële afwijkingen zijn van toepassingen op deelgebied II:

- De verandering van actieve naar faciliterende ontwikkeling van de locatie Lincoln Smitweld. De financiële impact, te weten een verbetering van het risicoprofiel met € 11 miljoen en vrijval van € 7 miljoen van de eerder getroffen verliesvoorziening, wordt via het college voorgelegd aan de raad via de Stadsbegroting 2024.
- De toevoeging van 58 woningen binnen Kanaalknoop Zuid leidt tot een reducering van de verliesvoorziening met € 2,7 mln. en een stijging van het risicoprofiel € 0,5 mln. (netto contante waarde). De raad wordt in Q4 2023 via het voorstel planinhoudelijke wijzigingen Winkelsteeg in staat gesteld om hierover te besluiten.

4.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Kanaalknoop betreffen:

- Het slagen van de tenders rondom de woningbouwopgave;
- Besluitvorming rondom het exploiteren van parkeergarages (t.b.v. de gehele gebiedsontwikkeling);
- Meerkosten sporten op het dak;
- Niet tijdig verplaatsen bedrijf / bedrijfsonderdelen i.v.m. hindercontour (zie §5.2).

5. Deelgebied III Levensader

5.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied III is als volgt:

Programma	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL		%
Woningbouw *	**1.137**	**2.529**	**282**		**699**	**4.647**	st.	100%
Sociale huur	560	596	119		119	1.394	st.	30%
Middeldure huur	297	367	33			697	st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgren	223	591	116			930	st.	20%
Dure koop	57	975	14		580	1.626	st.	35%
Niet woningbouw	**96.763**	**82.613**	**29.540**	**23.182**	**13.053**	**245.151**	**m² bvo**	
Smart Industry	60.729					60.729	m² bvo	
Light Industry		50.980	21.588	4.637		77.205	m² bvo	
Stadsdistributie		10.983	849	18.545		30.377	m² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	6.664	17.774	4.143		6.020	34.601	m² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709	m² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.661	2.876	2.960		7.033	35.530	m² bvo	

** excl. tijdelijke woningbouw NDW21*

Er is één afwijking op het vigerend programma deelgebied III. Het programma op perceel 3N (circa 52 woningen) wordt overgeheveld naar deelgebied II Kanaalknoop, gebied Zuid.

5.2 Voortgang / planning

De voortgang rondom het deelgebied Levensader is als volgt:

NDW21

Op 31 maart 2023 is de omgevingsvergunning voor zeven woonblokken verleend aan de Nijmeegse woningcorporaties. In het tweede kwartaal van 2023 is de realisatie van het eerste bouwblok gestart. Hiermee wordt de eerste mijlpaal start bouw eerste woningen behaald, zoals opgenomen in de door het Rijk verleende WBI-subsidie. De eerste twee bouwblokken zijn in aanbouw (zie onderstaande afbeelding). De planning van de corporaties is dat eind 2023 vijf blokken bewoond zijn en de laatste twee begin 2024. Op de kop NDW21 wordt door de corporaties eind 2023 een buurtvoorziening voorzien.



Figuur 6 Realisatie bouwblokken NDW21

Een geluidsvoorziening wordt gerealiseerd om het geluid van een onderstation elektriciteit te kunnen afschermen.

(Oriënterende) gesprekken met stakeholders
In lijn met de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 worden er gesprekken gevoerd met diverse stakeholders in het deelgebied. Het gaat (NB niet uisluitend) onder andere om:

- Gesprekken met autobedrijven met als doel om te onderzoeken of partijen open staan voor verplaatsing naar exploitatiegebied Van Rosenburgweg/Teersdijk (locatie “Hippe Kip”). In het gewijzigde bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 is deze locatie gewijzigd om garagebedrijven (dealerbedrijven met showroom) te huisvesten.
- Gesprekken met partijen die onderzoeken en interesse tonen om bij te dragen aan de ontwikkeling van Winkelsteeg om te komen tot een nieuw woon werkgebied cf. de ontwikkelvisie. Het betreft ontwikkelingen waarbij faciliterend grondbeleid wordt gevoerd. Voor dergelijke ontwikkelingen worden “randvoorwaarden” gesteld waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.
- Er wordt onderzoek gedaan naar verplaatsing van de Gemeentewerf, waarbij wordt onderzocht of de Gemeentewerf in drie tot vijf jaar verplaatst kan worden. Op dit moment wordt een Programma van Eisen opgesteld voor de nieuwe locatie.

Overige ontwikkelingen in het gebied
Naast de voortgang gerelateerd aan de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 en de gebiedsexploitatie, zijn er in het gebied nog een aantal veranderingen:

<u>De Hulsen</u>
Voor de nieuwbouw van De Hulsen, voor 145 dak- en thuislozen, zijn de betreffende gronden in eigendom overgedragen van IrisZorg aan de gemeente Nijmegen. De oude opstallen zijn gesloopt. De omgevingsvergunning is verleend. De bouw is in augustus 2023 gestart met funderingswerkzaamheden. De oplevering van de nieuwbouw is gepland december 2024.

<u>Gezamenlijk Archeologisch Depot (gemeente Nijmegen/provincie Gelderland)</u>
De gunning voor het Gezamenlijk Archeologisch Depot heeft plaatsgevonden. De omgevingsvergunning is verleend. Voorbereidende werkzaamheden voor de fundering zijn gereed. De bouw start in september 2023. En de oplevering wordt medio 2024 verwacht. Het wordt het grootste archeologisch depot in Nederland.

Komende mijlpalen
- Realiseren bouwblokken NDW21 2023/2024;
- Oplevering de Hulsen Q4 2024;
- Oplevering Gezamenlijk Archeologisch gebouw Q2/Q3 2024.

5.3 Financiële afwijkingen

Door de uitloop van de planning van de corporaties duren een aantal processen ook langer. Dit zorgt voor extra plankosten bij de gemeente. Verder zijn er op dit moment geen financiële afwijkingen voorzien.

5.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Levensader betreffen:

- Meerkosten voor bouwrijp- en woonrijpmaken voor de in uitvoering zijnde projecten (met name uitloop realisatie NDW21);
- Verschuiving in realisatietermijn NDW21 heeft mogelijke impact op verstrekte subsidies;
- Geluidsvoorzieningen passend binnen de financiële kaders.

6. Deelgebied IV Kanaalfront

6.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied IV is als volgt:

Programma	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL	%
Woningbouw *	**1.137**	**2.529**	**282**		**699**	**4.647**	st. 100%
Sociale huur	560	596	119		119	1.394	st. 30%
Middeldure huur	297	367	33			697	st. 15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgren	223	591	116			930	st. 20%
Dure koop	57	975	14		580	1.626	st. 35%
Niet woningbouw	**96.763**	**82.613**	**29.540**	**23.182**	**13.053**	**245.151**	**m² bvo**
Smart Industry	60.729					60.729	m² bvo
Light Industry		50.980	21.588	4.637		77.205	m² bvo
Stadsdistributie		10.983	849	18.545		30.377	m² bvo
Consument verzorgende dienstverlening	6.664	17.774	4.143		6.020	34.601	m² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709	m² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	22.661	2.876	2.960		7.033	35.530	m² bvo

excl. tijdelijke woningbouw NDW21

Er zijn op dit moment geen afwijkingen op vigerend programma deelgebied IV.

6.2 Voortgang / planning

De routering van het vervoer gevaarlijke stoffen over de weg van het bedrijf Antargaz leidt tot onwenselijke groepsrisico's t.a.v. de te realiseren woningen in zowel Kanaalknoop-Noord als Kanaalknoop-Zuid. Dit betekent dat het noodzakelijk is dat dit bedrijf is verplaatst en daarmee ook de routering is verplaatst, voordat er woningen gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan wordt dit als voorwaardelijke verplichting opgenomen, voordat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

Met Antargaz wordt gesproken om verhuizing/verplaatsing naar een andere locatie in Nijmegen mogelijk te maken. Op 29 augustus 2023 heeft het college ingestemd met de aankoop van perceel grond met opstal Wijchenseweg 4. In de komende periode wordt (in afstemming met Antargaz) onderzocht of verplaatsing van Antargaz naar deze locatie mogelijk is. Voor de Wijchenseweg 4 is een bestemmingsplan in voorbereiding teneinde de verhuizing van Antargaz mogelijk te maken.

Verder zijn er geen ontwikkelingen in deelgebied Kanaalfront.

6.3 Financiële afwijkingen

Op dit moment zijn geen financiële afwijkingen voorzien.

6.4 Risico's

Op dit moment is er geen actieve ontwikkeling binnen het deelgebied, waardoor er verder geen risico's zijn benoemd.

7. Deelgebied V Stedelijk Landgoed

7.1 Programma (inhoudelijk kader)

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied V is als volgt:

Programma	Deelgebied 1 Stationsomgeving	Deelgebied 2 Kanaalknoop	Deelgebied 3 Levensader	Deelgebied 4 Kanaalfront	Deelgebied 5 Stedelijk landgoed	TOTAAL		%
Woningbouw *	**1.137**	**2.529**	**282**		**699**	**4.647**	st.	100%
Sociale huur	560	596	119		119	1.394	st.	30%
Middeldure huur	297	367	33			697	st.	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgren	223	591	116			930	st.	20%
Dure koop	57	975	14		580	1.626	st.	35%
Niet woningbouw	**96.763**	**82.613**	**29.540**	**23.182**	**13.053**	**245.151**	**m² bvo**	
Smart Industry	60.729					60.729	m² bvo	
Light Industry		50.980	21.588	4.637		77.205	m² bvo	
Stadsdistributie		10.983	849	18.545		30.377	m² bvo	
Consument verzorgende dienstverlening	6.664	17.774	4.143		6.020	34.601	m² bvo	
Short Stay voorzieningen	6.709					6.709	m² bvo	
Maatschappelijke voorzieningen	22.661	2.876	2.960		7.033	35.530	m² bvo	

** excl. tijdelijke woningbouw NDW21*

Er is één afwijking op het vigerend programma deelgebied V. Zie toelichting onder §7.2 deelgebied 6B.

7.2 Voortgang / planning

Op basis van de vastgestelde ontwikkelvisie Winkelsteeg en bijbehorende initiatieven worden gesprekken gevoerd met eigenaren in het deelgebied Stedelijk Landgoed.

Deelgebied 6B

In nevenstaande figuur is het zuidelijk deel van deelgebied Stedelijk Landgoed weergegeven, zoals dit op dit moment is opgenomen in de planexploitatie. Een relatief klein deel van het gebied is verworven (oranje gekleurd). Het overige deel moet in potentie de komende jaren nog verworven worden om conform de planexploitatie ontwikkeld te kunnen worden.



Figuur 7 Zuidelijk deel Stedelijk Landgoed

De scholengemeenschap Yuverta heeft onlangs te kennen gegeven de komende jaren de locatie in Winkelsteeg niet te gaan verlaten. Het college is van mening dat het daarmee niet wenselijk is om de locatie in de komende tien jaar 'actief' te gaan verwerven. Daarnaast heeft het college in mei 2023 besloten om ontheffing te verlenen i.h.k.v. de Wet voorkeursrecht gemeenten om de onroerende zaak, gelegen aan de Weg door de Jonkerbos 10 te mogen

vervreemden. Naar verwachting zal zich hier een bedrijf vestigen. Aangezien deze locaties een groot deel van het te ontwikkelen gebied beslaan, is het college van mening dat het daarmee voor de hand ligt om het gebied voorlopig niet ‘actief’ door de gemeente tot ontwikkeling te brengen en daarmee dit gebied uit de planexploitatie te halen. Op termijn kan, wanneer de situatie wijzigt, altijd nog besloten worden om dit gebied ‘actief’ tot ontwikkeling te brengen. Daarnaast kunnen de huidige grondeigenaren ook altijd zelf met voorstellen komen om het gebied ‘faciliterend’ tot ontwikkeling te brengen.

Door het uit de planexploitatie halen van dit deelgebied ‘vervallen’ circa 237 woningen en 2.000 m² bvo consumentverzorgende dienstverlening.

Verkenning Begraafplaats Jonkerbos
Er wordt een verkenning/analyse uitgevoerd of en hoe de begraafplaats Jonkerbos een rol kan spelen in de gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg. Dit kan leiden tot een kansenkaart en/of scenario’s. Een dialoog met het bestuur van de begraafplaats is gestart.

Aankoop Bedrijfspand
Ten behoeve van de ontwikkeling van het deelgebied heeft (had) de gemeente Wvg gevestigd op diverse percelen binnen het gebied Winkelsteeg. In dat kader is door de eigenaren van een distributiecentrum en onbebouwde grond- gelegen aan de Hulzenseweg 1-15 en Tarweweg 3 aan de gemeente een aanbod tot koop gedaan. Door de verkoper is in het kader van de Wvg het verzoek aan de rechtbank om de marktwaarde door de rechtbankdeskundige te laten bepalen, Inmiddels is door rechtbankdeskundigen -in deze prijsvaststellingsprocedure- een verkoopprijs bepaald.

Op basis van het deskundigenadvies is tussen partijen besproken het vervolgtraject te starten met als insteek om de aankoop af te ronden tegen de door de rechtbank deskundige bepaalde waarde. Momenteel worden er diverse onderzoeken uitgevoerd ter voorbereiding op het aankoopbesluit door het college

Voormalige Volvo-garage
De eigenaar van de voormalig Volvo-garage aan de Weg door Jonkerbos 10 heeft een ontheffingsverzoek ingediend in relatie tot de Wvg om de locatie te verkopen aan een derde partij. Op 30 mei 2023 heeft het college ingestemd tot het verlenen van ontheffing i.h.k.v. de Wvg om de onroerende zaak, gelegen aan de Weg door Jonkerbos 10 te mogen vervreemden. Deze vervreemding heeft inmiddels plaatsgevonden.

Komende mijlpalen
Niet van toepassing.

7.3 Financiële afwijkingen

Het uit de grondexploitatie halen van het deelgebied 6B heeft een klein negatief effect op de grondexploitatie van circa € 0,2 mln. Het risicoprofiel van de planexploitatie neemt af met circa € 3,5 mln. Het al verworven perceel wordt overgeboekt naar de materiële vaste activa als strategische gronden. Als gevolg van het uit exploitatie halen van het deelgebied hoeft er

ook voor circa € 1,5 mln. minder aan rioleringsinvesteringen gerealiseerd te worden en geactiveerd te worden in het rioolfonds.

De raad wordt in Q4 2023 via het voorstel planinhoudelijke wijzigingen Winkelsteeg in staat gesteld om hierover te besluiten

7.4 Risico's

De top inhoudelijke risico's voor het deelgebied Stedelijk Landgoed betreffen:

- Prijsvorming van aan te kopen percelen i.r.t. actief grondbeleid (hogere verwervingskosten);
- Veel verschillende eigenaren in dit gebied maakt gebiedsontwikkeling complex;
- Ontwikkeling van dit gebied ligt wat verder weg in de tijd. Opgave is om met de ontwikkeling aan te sluiten bij de dan benodigde behoefte.