Nijmegen

Tussenrapportage aan Raad

Project Gebiedsexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone

winkelsteeg



Peildatum 1 april 2026

Inhoudsopgave

Tussenrapportage aan Raad....1
Inhoudsopgave....2
1. Inleiding....3
1.1 Algemeen....3
1.2 Samenvatting tussenrapportage....3
1.3 Leeswijzer....3
2. Winkelsteeg overkoepelend....4
2.1 Programma (inhoudelijk kader)....4
2.2 Financiële kaders....5
2.3 Top risico's Winkelsteeg....5
2.4 Omgevingsmanagement....6
2.5 Mobiliteit....7
3. Deelgebied I Stationsomgeving Goffert NTC....9
3.1 Programma (inhoudelijk kader)....9
3.2 Voortgang / planning....9
3.3 Financiële afwijkingen....13
3.4 Risico's....13
4. Deelgebied II Kanaalknoop....14
4.1 Programma (inhoudelijk kader)....14
4.2 Voortgang / planning....14
4.3 Financiële afwijkingen....17
4.4 Risico's....17
5. Deelgebied III Levensader....18
5.1 Programma (inhoudelijk kader)....18
5.2 Voortgang / planning....18
5.3 Financiële afwijkingen....18
5.4 Risico's....18
6. Deelgebied IV Kanaalfront....19
7. Deelgebied V Stedelijk Landgoed....19

1. Inleiding

Dit betreft de 5e tussenrapportage voor de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Het rapport gaat in op de periode over januari t/m maart 2026.

1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd conform MPG 2026 en voor de planrealisatie (kosten) zijn de kosten t/m Q1 2026 opgenomen. De kosten in Q1 2026 betreft €4,1 mln., waarvan €1,0 mln. planexploitatie, €3,1 mln. investeringen en 0,3 mln. faciliterende ontwikkelingen.

Algemeen			Financieel	
Datum van gegevens:	1 januari 2026		Looptijd:	17 jaar (2042)
Projectnaam:	Winkelsteeg		Omzet (kosten):	€ 346.510.000
Projectkenmerk:	Gebiedsexploitatie		Planrealisatie (kosten) t/m Q1 2026:	€ 116.213.667
Programma:	Aantrekkelijke stad		Saldo Eindwaarde: *- Planexploitatie* *- Investeringen*	-€ 77.520.000 *-€ 16.500.000* *-€ 61.020.000*
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst		Risicoprofiel	€ 41,7 mln. (planexploitatie) € 8,2 mln. (investeringen)

1.2 Samenvatting tussenrapportage

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

Samenvatting	1-4-2026
I Programma (inhoudelijk kader)	
II Voortgang/planning	
III Financiële afwijkingen	
IV Risico's	

Toelichting:
De scoretabel is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige tussenrapportage. De onzekerheid rondom netcongestie is toegenomen (zie §2.3 voor een toelichting op dit risico), daarom scoort risico rood.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende tussenrapportage hanteert de vigerende informatie vanuit het MPG 2026.
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ontwikkeldoelen, het programma wonen en niet-wonen, de financiële kaders, de top risico's en de overkoepelende thema's omgevingsmanagement en mobiliteit. In hoofdstuk 3 t/m 7 wordt per deelgebied een toelichting gegeven over recente ontwikkelingen en voortgang.

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:

- Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid.
- Winkelsteeg draagt bij aan het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone-Zuid.
- 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 grondexploitatie Winkelsteeg

Het vigerende programma MPG 2026 (actief en excl. passief grondbeleid) is als volgt:

Tabel 1 Programma grondexploitatie Winkelsteeg.

Programma Totaal	Stationsomgeving 1	Kanaalknoop 2	Levensader 3	Kanaalfront 4	Stedelijk Landgoed 5	Totaal m² BVO
Sociale huur	612 won.	311 won.	95 won.		83 won.	1.101 won.
Middeldure huur	274 won.	324 won.				598 won.
Goedkope koop	136 won.	142 won.	75 won.			353 won.
Middeldure koop	66 won.	316 won.	48 won.			430 won.
Dure koop	143 won.	681 won.	12 won.		379 won.	1.215 won.
Woningbouw	**1.231 won.**	**1.774 won.**	**230 won.**	**0 won.**	**462 won.**	**3.697 won.**
Smart Industry	56.386 m² bvo					56.386 m² bvo
Light Industry		43.496 m² bvo	15.729 m² bvo	4.637 m² bvo		63.862 m² bvo
Stadsdistributie		2.883 m² bvo	849 m² bvo	18.545 m² bvo		22.277 m² bvo
Consumentverzorgende dienstverlening	7.904 m² bvo	10.835 m² bvo	1.858 m² bvo		4.090 m² bvo	24.687 m² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709 m² bvo					6.709 m² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	22.661 m² bvo	4.231 m² bvo	3.965 m² bvo		7.033 m² bvo	37.890 m² bvo
Bedrijven & voorzieningen	**93.660 m² bvo**	**61.445 m² bvo**	**22.401 m² bvo**	**23.182 m² bvo**	**11.123 m² bvo**	**211.811 m² bvo**
Parkeren	**9.940 m² bvo**	**14.448 m² bvo**	**10.500 m² bvo**	**0 m² bvo**	**5.376 m² bvo**	**40.264 m² bvo**
Verkoop grond sport	-	**27.000 m²**	-	-	-	**27.000 m²**

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

Verwachte grondverkoop

De volgende grafiek (figuur 1) betreft het **woningbouwprogramma** binnen de gemeentelijke grondexploitatie verdeeld over de jaren. In 2026 wordt naar verwachting voor 557 woningen grond verkocht. Voor 2027 staat grondverkoop voor circa 543 woningen gepland.

In 2026 wordt één tender afgerond (Kanaalknoop-Zuid) en worden meerdere (grond)overeenkomsten gesloten. In totaal zijn daarmee voor ca. 2.425 woningen grondovereenkomsten gesloten, naast de faciliterende ontwikkeling van 2.400 door Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg Nijmegen, samenwerking tussen Borghese en Amvest. Verwacht wordt dat er in 2026 voor een tweetal faciliterende ontwikkelingen (Levensader en Stationsomgeving) anterieure overeenkomsten worden gesloten. Daarmee heeft de gemeente in hoog tempo het gebied “gereed gemaakt” voor de realisatie van een nieuw woon-werk programma.
Er breekt nu een fase aan, waarin het tempo meer afhankelijk wordt van de marktpartijen die de daadwerkelijke bouw voor hun rekening (kunnen) nemen.



Figuur 1 Fasering grondverkoop woningbouw per MPG 2026

2.2 Financiële kaders

Voor de opbouw van de vigerende gebiedsexploitatie Winkelsteeg wordt verwezen naar het MPG 2026. Dit betreft het uitgangspunt ten opzichte waarvan voorliggend tussenrapportage is opgebouwd.

2.3 Top risico's Winkelsteeg

In het MPG 2026 staan de top risico's uitgewerkt. Voor een tweetal top risico's is hieronder een nadere uitwerking gegeven:

Risico omschrijving	Maatregelen
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	- Intensief contact met Liander, ook ten behoeve van uitbreiding onderstation aan de Tarweweg van Liander. - Werken aan de mogelijkheden om ook ondanks netcongestie de ontwikkeling van Winkelsteeg door te laten gaan. Verkenning van het maken van afspraken met Liander om elektriciteitsvermogen beschikbaar voor Winkelsteeg vast te leggen. Zodat extra besparing per aansluiting in Winkelsteeg ingezet kan worden om andere aansluitingen te realiseren. - Afstemmen met het ministerie van BZK welke mogelijkheden er verder nog zijn om het risico op netcongestie te verkleinen en noodzakelijke maatregelen financieel te dragen. Dit heeft geleid tot een Rijksbijdrage voor netbewust bouwen. - Uitwerken varianten voor het programma werken (bedrijven die een grootverbruik aansluiting nodig hebben).

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.	
Financieringskosten (rente); Door de lange looptijd van de grondexploitatie en aanzienlijk investeringsvolume dient er financiering aangetrokken te worden. Doordat het saldo verbeterd is, de rente relatief laag en de huidige financieringsbehoefte door de reeds ontvangen subsidies ingevuld kan worden zijn de rentekosten in de grondexploitatie relatief laag. Wanneer echter deze elementen wijzigen, kunnen de rentekosten fors toenemen. Door cashflow-sturing wordt getracht de financieringsbehoefte niet te ver op te laten lopen, om daarmee de risico's overzichtelijk te houden.	- Door cashflow-sturing wordt getracht de financieringsbehoefte niet te ver op te laten lopen, om daarmee de risico's overzichtelijk te houden.

2.4 Omgevingsmanagement

Voor de voortgangstekst over het jaar 2025 rondom participatie, branding, placemaking, communicatie, bereikbaarheid en afstemming stakeholders wordt verwezen naar het MPG2026. Over het eerste kwartaal van 2026 het volgende:

- Tijdens NLdoet, de grootste vrijwilligersactie van Nederland, gingen ook in Winkelsteeg de handen uit de mouwen. Bij de Kleedkamers in Park Winkelsteeg werkten burgemeester Hubert Bruls en enkele wethouders mee bij Hackerspace Nijmegen: een plek voor iedereen die houdt van techniek en waar je samen sleutelt, leert en nieuwe ideeën uitprobeert.
- Op 13 maart bracht de eerste DUUX-bijeenkomst buurtbewoners en geïnteresseerden samen in de voormalige kantine van SV Hatert. DUUX is een van de projecten in Winkelsteeg aan de zuidkant van de Nieuwe Dukenburgseweg (deelgebied Kanaalknoop Zuid). Op deze plek komen ongeveer 650 nieuwe woningen en is ruimte voor zo'n 11.500 m^2 aan kleine bedrijven en winkels.
- Op 13 maart is de zogeheten EcoWall geopend bij de sportvelden van Quick1888. De muur staat langs de Neerbosscheweg en is ongeveer 6 meter hoog en 183 meter lang. Het is de eerste modulaire én circulaire geluidswand van Nederland. Met het planten van de laatste struiken hebben wethouder Cilia Daemen en twee bewoners uit de wijk Heseveld de EcoWall symbolisch afgerond.



Figuur 2 Symbolische opening van de Ecowall

De EcoWall heeft meerdere functies. De muur vermindert het geluid van het verkeer en helpt ook om fijnstof te verminderen. Daarnaast biedt de wand ruimte voor planten en dieren. Voor de voetbalvelden van Quick1888 werkt de muur ook als ballenvanger. Door de open structuur kunnen planten langs de muur groeien. In de komende jaren wordt de wand steeds groener. Zo draagt de EcoWall bij aan een stiller, groener en duurzamer sportpark aan de rand van Winkelsteeg.

- Er is gestart met de voorbereidingen van de tweede Dag van Winkelsteeg, gepland op 19 mei (16:00- 20:00 uur).

2.5 Mobiliteit

Motie Mobiliteit in Balans

N.a.v. de motie Mobiliteit in Balans is toegezegd aan de Raad dat in de voorliggende “Tussenrapportage Winkelsteeg” jaarlijks wordt gerapporteerd over de voortgang over het maken van afspraken tussen gemeente, projectontwikkelaars en mobiliteitsaanbieders. Hierbij kan gedacht worden aan de invulling van deelmobiliteit, de ontwikkeling van de parkeergarages en de afspraken over parkeerrechten. Hieronder de stand van zaken:

Auto parkeren

Gereguleerd parkeren

Winkelsteeg is autoluw. Dit betekent dat er geen auto's op maaiveld parkeren, met uitzondering van minder validen, hulpdiensten en laden en lossen. Auto's en busjes parkeren in de daarvoor bestemde parkeerhubs of op eigen terrein. Voor de realisatie en in exploitatie nemen van de eerste drie parkeerhubs is op 3 juli 2024 een investeringskrediet van € 59,5 miljoen verleend door de gemeenteraad.

Met de bouw van de parkeerhub bij het Sportcentrum aan de Nieuwe Dukenburgseweg is al begonnen. Voor de parkeerhubs bij i) Station Goffert en in ii) deelgebied Kanaalknoop Zuid is een bouwer gecontracteerd. De ontwerpuitwerking is in volle gang om vervolgens in 2027 tot uitvoering te komen.

Voor het huidige maaiveld parkeren in de bestaande gebieden wordt er gereguleerd parkeren ingevoerd. Daarvoor zijn er ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg “parkeerdruk” onderzoeken uitgevoerd om het bestaande gebruik van parkeerplaatsen op maaiveld in beeld te brengen. Het komende half jaar wordt een dergelijk onderzoek ook uitgevoerd aan de noordzijde van de Nieuwe Dukenburgseweg.

Fiets parkeren

Bewoners parkeren hun fietsen inpandig in de daarvoor bestemde fietsenstalling. Deze fietsenstallingen worden zo ontworpen dat de ingang dicht bij de voordeur of gemeenschappelijke entree van de woningen ligt. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte op de daarvoor aangegeven/bestemde plekken.

In de autoluwe gebiedsontwikkeling Winkelsteeg worden parkeerhubs, op afstand, gerealiseerd waarin het auto parkeren wordt opgevangen. Om dit goed te laten werken zijn ook fiets parkeerplekken in de parkeergebouwen noodzakelijk. Daarmee maken we mogelijk dat bewoners vanaf hun eigen woning naar de parkeerhub kunnen fietsen. Om te voorkomen dat fietsen op het maaiveld in de openbare ruimte rondom de hub eindigen, is er behoefte aan een inpandige stallingsmogelijkheid voor bewoners, maar ook voorwerknemers van bedrijven die gebruikmaken van de parkeerhubs. De fiets parkeerplekken zijn gekoppeld aan de parkeerabonnementen en zijn niet bedoeld voor bezoekers. Op dit moment wordt hier beleid voor gemaakt door de afdeling mobiliteit. Een toevoeging van fiets parkeren in de garages betekent ook iets voor de investering. De financiële consequenties worden in beeld gebracht en t.z.t. voorgelegd.

Deelmobiliteit

Er is voor gekozen om in Winkelsteeg de regie te houden over deelmobiliteit. Hiermee wordt voorkomen dat iedere deel ontwikkeling zijn eigen oplossing bedenkt die ervoor zorgt dat het voor bewoners onoverzichtelijk wordt. Daarnaast kan een centrale aanbieder efficiënter werken. De gemeente onderzoekt de organisatievorm en onder welke voorwaarden de deelmobiliteit kan worden gerealiseerd. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het aanbod aan deelmobiliteit aansluit bij de vraag.

Het is de bedoeling dat deelauto’s een plek krijgen in de hubs en dat deel(bak)fietsen beschikbaar komen op verschillende plekken (hubs of openbare ruimte) in Winkelsteeg. Het uitgangspunt is dat de deel(bak)fiets dichterbij beschikbaar is dan een deelauto.

3. Deelgebied I Stationsomgeving Goffert NTC

3.1 Programma (inhoudelijk kader)

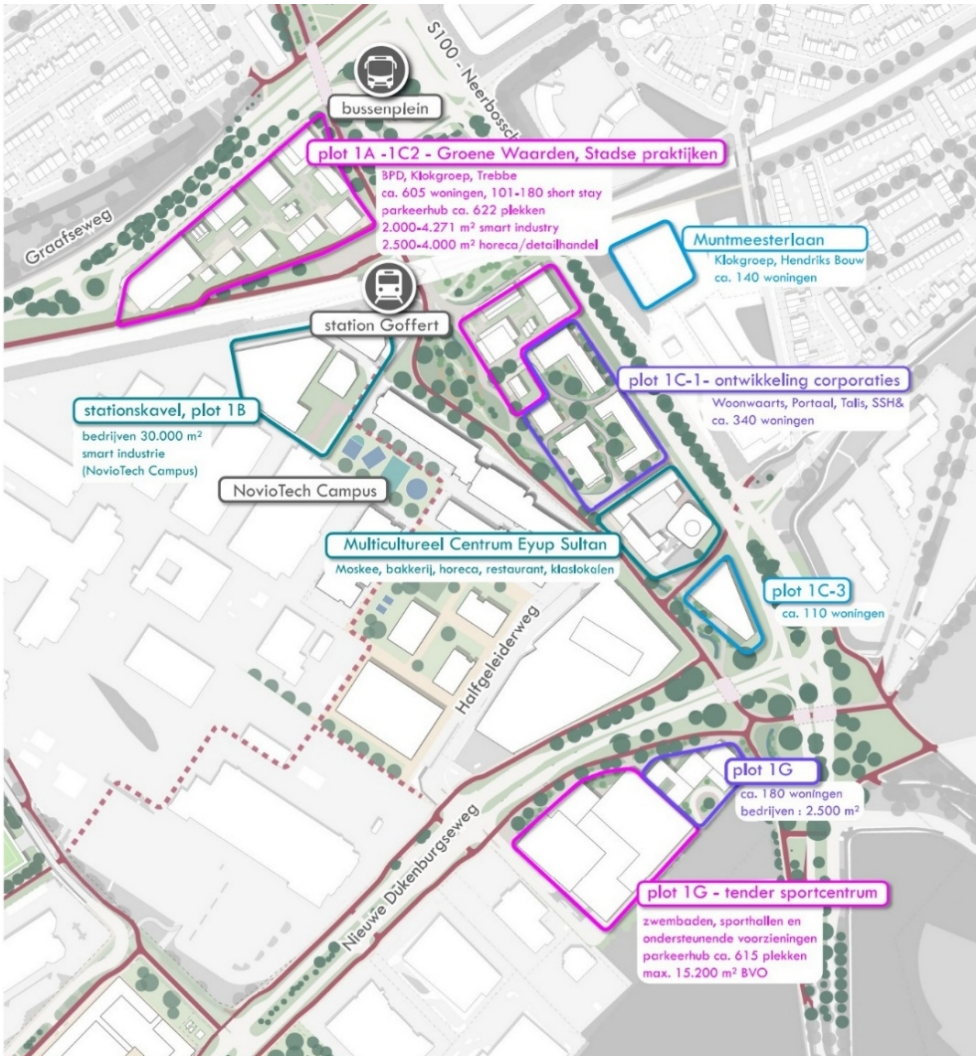
Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw voor deelgebied I is opgenomen in tabel 1 (§2.1). Als gevolg van de uitkomsten van de tender worden er naar verwachting meer woningen in het gebied gerealiseerd passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

3.2 Voortgang / planning

3.2.1 Uitgifte grond

In onderstaande figuur is de vastgoedontwikkeling (verdeeld in plots) in het deelgebied Stationsomgeving Goffert NtC weergegeven:



Figuur 3 Overzichtskaart deelgebied Stationsomgeving Goffert NtC

Plot 1A en 1C-2 “Groene Waarden Stadse Praktijken”

De tender o.b.v. concurrentie gerichte dialoog is gegund en de koopovereenkomst is getekend. De opgave bestaat uit circa 600 woningen, 100-180 short-stay eenheden en 4.500 m2 - 8.271 m2 bruto vloeroppervlakte aan niet-woonprogramma en een parkeerhub voor 600-622 parkeerplaatsen. Het ontwerpproces is gaande. De verwachting is dat de 1e gronden eind 2026 worden geleverd voor bouw van de parkeerhub en de 1e fase woningbouw. Inmiddels is het bouwrijpmaken op de plot (1C-2) in volle gang of wordt voorbereid (1A)

Plot 1B (werkprogramma)

Op plot 1B is conform de planexploitatie een werkprogramma gepland. Er zijn gesprekken gevoerd met partijen, maar op korte termijn wordt geen uitgifte voorzien vanwege netcongestie-problematiek. Op deze plot staat nu een bomenhotel en wordt ingezet als tijdelijk foerageergebied voor vleermuizen (vanuit vergunningsvoorwaarden WNB-ontheffing). In de toekomst wordt het ook tijdelijk ingezet als parkeer- en/of bouwterrein.

Plot 1C-1 Woningcorporaties

In plot 1C-1 hebben de vier woningbouwcorporaties Talis, Woonwaarts, Portaal en SSH& een eigen perceel voor ontwikkeling. Het bouwrijpmaken is in uitvoering.

- Met Talis en Woonwaarts is een koopovereenkomst gesloten en is de grond geleverd. Talis heeft een onherroepelijke omgevingsvergunning. Beide verwachten te starten met bouw in Q2 2026. In onderstaande figuur is het ontwerp van beide partijen weergegeven.
- Met SSH& en Portaal worden plannen nader uitgewerkt, waarna koopovereenkomsten gesloten worden om woningbouw mogelijk te maken.



Figuur 4 Ontwerp Talis (links) en Woonwaarts (rechts)

Plot Multicultureel Centrum Eyup Sultan

Met Islamitische Stichting Nederland (ISN) is in 2025 het addendum op de koopovereenkomst gesloten. ISN gaat hier het Multicultureel Centrum Eyup Sultan realiseren, waarbij de levering van de grond plaatsvindt nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is. Het ontwerpproces verloopt goed waarbij wordt ingezet op een goede aansluiting tussen het gebouw en het gebied. De verwachting is dat de grond in Q4 2026 geleverd kan worden. Een groot risico voor de realisatie is het tijdelijk verkrijgen stroom.

Plot 1C3

In 2026 wordt gestart met de voorbereiding voor een tender voor dit deelgebied.

Plot 1G Sportcentrum i.c.m. woon en werkprogramma (o.a. gezondheidscentrum)
Na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning eind 2025 is in de eerste week van januari 2026 officieel gestart met de bouw van het Sportcentrum Nimma Nova en de parkeerhub.
Talis ontwerpt op dit moment de woontoren op dit plot. Voor deze opgave heeft Talis een subsidie ontvangen via het Woonfonds. De verwachting is dat Talis eind 2026 start met de bouw.

Plot Muntmeesterlaan
Er lopen gesprekken met een partij om de plot Muntmeesterlaan als een facilitaire ontwikkeling tot realisatie te brengen. Hiertoe is een voorloopovereenkomst gesloten.

Noviotech Campus (NtC)
De Noviotech Campus is een belangrijke schakel binnen de gebiedsontwikkeling. Enerzijds door haar ligging tussen Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop Zuid, anderzijds vanwege de ambitie op het werkprogramma. In 2026 wordt de Frontrunner een gebouw van circa 2.500m2 toegevoegd aan de campus. Daarnaast heeft de Noviotech Campus een subsidie ontvangen om een Werklandschap van de Toekomst te worden. Dit budget wordt ingezet om de campus te vergroenen, de buitenruimte aantrekkelijk gebied te maken en om verbindingen te maken met haar omgeving. Deze ontwikkeling gaat hand in hand met de ontwikkeling van het gebied. De opgave voor het komend jaar is om het parkeren te organiseren op de campus, dit zal door de campusorganisatie zelf moeten worden georganiseerd. Nadat de parkeerplaatsen aan de S100 in 2025 verdwenen verdwijnt ook het NXP parkeerterrein aan de Boekweitweg in 2028. NXP dient zelf een nieuwe parkeervoorziening te realiseren.

3.2.2 Publieke maatregelen

Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg
De werkzaamheden aan de hoofdinfrastructuur lopen in 2026 richting het einde. Er wordt nu gewerkt aan de afbouw van drie onderdoorgangen voor langzaam verkeer en het OV-plein (“bussenplein”) ten noorden van Station Goffert. In het eerste kwartaal is ook de Ecowall (zoals eerder benoemd in §2.4) geopend als onderdeel van de hoofdinfra- en groenstructuur.



Figuur 5 Bovenaanzicht kruising Neerbosscheweg-Nieuwe Dukenburgseweg met twee nieuwe onderdoorgangen

Stationsvallei
Voor de inrichting van het stationsvallei gelegen ten zuiden van Station Goffert en ten westen van plot 1C-1 is gestart met bouwrijpmaken. Tevens is opdracht verleend om de fietsstructuur te realiseren om de bereikbaarheid van Station Goffert tijdens de woningbouwontwikkeling te garanderen.

Verleggen Kabels & Leidingen (K&L)
Het tijd verleggen en aanleggen van K&L in een continue proces dat in afstemming met beheerders wordt uitgevoerd. Dit levert behoorlijke uitdagingen in een gebied waar meerdere aannemers aan het werk zijn. Op dit moment wordt de aanleg van nieuwe waterleidingen van Vitens voorbereid. Verwachte uitvoering in najaar 2026.

Hoofdgroenstructuur
Het hout van gekapte bomen in Winkelsteeg wordt toegepast als onderdeel van de hoofdgroenstructuur en elementen in de openbare ruimte, zoals Takkenrillen, obstakels tegen parkeren/ doorrijden, insectenhotels of zitplek). Bomen die verplant kunnen worden zijn tijdelijk in een bomenhotel geplaatst. Deze blijven hier totdat ze naar hun definitieve bestemming binnen Winkelsteeg kunnen. Door ze bij elkaar te zetten is er een goed te beheren situatie en ontstaat er een (tijdelijke) groenstructuur die bijdraagt aan de biodiversiteit. Een deel van de bomen uit het bomenhotel is de afgelopen maanden geplant in Winkelsteeg. Daarnaast zijn er verplaatsbare bomen (in bakken) in de hoofdstructuur neergezet. Hiermee blijven bestaande vleermuisroutes intact. Deze blijven voor een deel staan en een deel is vervangen door definitieve bomen.



Figuur 6 Het bomenhotel en de verplaatsbare bomen in bak

Er is een onderdoorgang ter hoogte van het Jonkerbosplein gerealiseerd waarin een ecologische passage is opgenomen. Ook wordt er een faunapassage voor eekhoorns gerealiseerd aan de Weg door Jonkerbos. Daarnaast wordt er tijdens de uitvoering rekening gehouden met de vleermuis en bijbehorende vleermuisroutes.

Komende mijlpalen (in 2026)
- Aanvraag (en verkrijgen) omgevingsvergunningen door woningbouwcorporaties;
- Aanvraag (en verkrijgen) omgevingsvergunning voor fase 1 woningbouw plot 1C2 en de parkeerhub plot 1A;
- Levering gronden aan woningbouwcorporaties SSH& en Portaal en aan ISN;
- Bouwrijpmaken plot 1A en 1C-2;
- Start tenderprocedure voor plot 1C-3;
- Sluiten koopovereenkomst Talis plot 1G (woontoren en gezondheidscentrum).

3.3 Financiële afwijkingen

Er breekt nu een fase aan, waarin het tempo meer afhankelijk wordt van de marktpartijen die de daadwerkelijke bouw voor hun rekening nemen. Indien het tempo niet kan worden gewaarborgd kunnen financiële afwijkingen ontstaan (uitstel levering gronden). Een mogelijk gevolg is dat niet kan worden voldaan aan de subsidievoorwaarden van het Rijk. Tevens is het mogelijk dat partijen afspraken in koopovereenkomsten ter sprake brengen om op af te wijken.

Voor de bouw van het sportcentrum is sprake van een financiële afwijking rondom indexatie. Er wordt onderzocht of dit gevolgen heeft voor de parkeerexploitatie.

3.4 Risico's

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

- Bereiken overeenstemming met Portaal om tot ontwikkeling te komen;
- Uitwerken van de plannen op 1A en 1C2 langzamer dan gewenst;
- Vertraagd verkrijgen van omgevingsvergunningen i.v.m. bezwaren/beroepen of capaciteitstekort bij de vergunningverlening.

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 opgenomen in tabel 1 (§2.1). Als gevolg van de uitkomsten van de tenders en het verloop van de planuitwerking (zie §4.2) wordt er naar verwachting meer woningbouwprogramma gerealiseerd. Dit is mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 7 Stand van zaken Kanaalknoop

4.2 Voortgang / planning

Deelgebied Kanaalknoop

De stedenbouwkundige overzichtskaart is hiernaast weergegeven. Het deelgebied bestaat uit verschillende onderdelen:

1. Hoofdgroenstructuur
2. Onderdoorgang Nieuwe Dukenburgseweg (NDW)
3. Kanaalknoop Noord (ontwikkelingen ten noorden NDW)
4. Kanaalknoop Zuid (ontwikkelingen ten zuiden NDW)
5. Voetbalvelden in combinatie met parkeren/werken

4.2.1 Kanaalknoop Noord

Dit gebied ten noorden van de NDW bestaat uit een aantal verschillende opgaven, gekenmerkt door de rol van de gemeente in het ontwikkelingsproces. In alle gevallen is de gemeente opdrachtgever, met uitzondering van de ontwikkeling van het Laskwartier.


Figuur 8 Kanaalknoop Noord, ontwikkellocatie Laskwartier

Faciliterend grondbeleid Laskwartier

Voor het Laskwartier, de voormalige locatie Lincoln Smitweld, is een anterieure overeenkomst overeengekomen met de Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg Nijmegen, een samenwerking tussen Borghese en Amvest (50/50 joint venture). De overeenkomst ziet toe op de ontwikkeling van het woningbouwprogramma van max 2.420 woningen en de ontwikkeling van ca. 8.500m2 BVO Gemengde Doeleinden en ca. 18.500m2 BVO werken.

De Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg Nijmegen heeft in 2025 gewerkt aan het voorlopig ontwerp voor zowel het stedenbouwkundig plan als het inrichtingsplan voor het gehele Laskwartier. Na een tussentijdse herijking wordt begin 2026 deze ontwerpfase afgerond.

Parallel hieraan wordt begin 2026 gestart met de ontwikkeling van de eerste fase woningbouw (circa 950 woningen), waarvan nu de verwachting is dat de start van de bouw medio 2027 zal plaatsvinden. De voorbereidende werkzaamheden, o.a. het slopen van gebouwen en het verwijderen van groen, zijn gestart medio 2025 en worden afgerond in het 2e kwartaal van 2026.

Parkeergarages Laskwartier
In het raadsbesluit van 3 juli 2024 'Parkeergarages Winkelsteeg' is besloten om in te zetten op gemeentelijke eigendom van (openbare) parkeergarages in Winkelsteeg. Dit geldt ook voor de parkeergarages in het Laskwartier. Op dit moment wordt gewerkt aan een intentieovereenkomst tussen gemeente en Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg waarin de principes m.b.t. gemeentelijk eigendom van de parkeergarages in het Laskwartier worden vastgelegd. Het benodigde investeringsvoorstel wordt tzt voorgelegd aan de raad.

Parkeerterrein NXP
Aan de oostzijde van het Laskwartier ligt het parkeerterrein NXP, dit is de toekomstige locatie voor woningen en voorzieningen zoals een supermarkt. Vooruitlopend wordt de vestiging van een tijdelijke supermarkt onderzocht.

Verkenning sporten op dak
Op het voormalige terrein van Ashendene (zie figuur 7 nr. 5) zijn gesprekken gevoerd met een High Tech bedrijf om het werken, parkeren en sporten (op dak) te combineren. Deze partij heeft aangeven te stoppen met onderzoek naar deze ontwikkeling. De gemeente is daaropvolgend gestart met de voorbereiding van een plan om tijdig een parkeerfaciliteit en sportvelden te realiseren op deze locatie, ook wordt het scenario van een gefaseerde aanleg (eerste sporten en parkeren op maaiveld en later op dak) uitgewerkt vanwege de volgtijdelijkheid van de benodigde parkeerplaatsen

4.2.2 Kanaalknoop Zuid
Uitgifte grond
De Kanaalknoop Zuid is weergegeven in hiernaast weergegeven figuur en bestaat uit drie ontwikkelingen genaamd Duux, Living Inn en The Woods (zie figuur 10).



Figuur 9 Kanaalknoop Zuid en

Met VanWonen is een koopovereenkomst gesloten voor een programma met 650 woningen en ca 10.250 m2 aan niet-woonprogramma. Het ontwerpproces is in volle gang en rond de zomer wordt het Definitief Ontwerp stedenbouwkundig plan afgerond. De verwachting is dat Q2/Q3 2027 wordt gestart met de eerste fase van de bouw.

Voor Living Inn is een koopovereenkomst gesloten met Roozen van Hoppe. Roozen van Hoppe realiseert in Winkelsteeg het concept Living Inn zoals dit ook in Lent tot realisatie is gebracht. Er worden 442 woningen gerealiseerd voor doelgroep 55+ in combinatie met starters. BPD Woningfonds neemt het complex als belegger in eigendom nemen. Medio maart is gestart met de bouw.

Voor The Woods is middels een intentieovereenkomst Kondor Wessels Projecten (KWP) na een tender gecontracteerd als partner voor het uitvoeren van een haalbaarheids-onderzoek en voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan voor maximaal 184 woningen. Het doel is om na het doorlopen van deze fase te komen tot een koopovereenkomst.



Figuur 10 Woningbouwlocaties Kanaalknoop Zuid

Bouwrijpmaken
Een groot deel van het voormalige sportterrein is bouwrijp gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van de deelplannen. Voor een deel is de riolering aangelegd en het voormalige sportterrein is vrijgemaakt van obstakels. Op de locatie van het te ontwikkelen deel van DUUX is inmiddels de gasleiding volledig verlegd en is de tribune gesloopt. Archeologische vrijgave is voor 80% gereed. Enkel ter plaatse van het gebied van The Woods moeten nog enkele delen archeologisch vrijgegeven worden.

Parkeergebouw naast gemeentewerf
De gemeente realiseert een parkeerhub naast de gemeentewerf voor de parkeerbehoefte van Kanaalknoop Zuid. Door het toevoegen van het bestaande werkprogramma (o.a. werkbedrijf) en NDW21 is het aantal parkeerplaatsen verhoogd van 1080 naar 1200 plekken. Dit leidt mogelijk tot financiële afwijkingen van de door de raad vastgestelde parkeerexploitatie en wordt indien noodzakelijk aan de raad voorgelegd.

Bouwpartner Goldbeck is geselecteerd na een selectieprocedure en hiermee is inmiddels een bouwteamovereenkomst gesloten. In de komende periode worden de uitgangspunten uitgewerkt en het ontwerp opgestart om te komen tot een definitief ontwerp en prijsovereenstemming. Gestreefd wordt naar start bouw Q1/Q2 2027.

Om de parkeerhub te realiseren dient een deel van de gemeentewerf nu al verplaatst te worden naar een terrein aan de Hulzenseweg. Er wordt eveneens gewerkt aan een plan voor verplaatsing van de gehele gemeentewerf, in de loop van dit jaar zullen de voorstellen hiervoor richting college en raad komen.

4.2.3 Publieke maatregelen
Nieuwe Dukenburgseweg (NDW)
De onderdoorgang voor langzaam verkeer is gerealiseerd en inmiddels dichtgezet met bouwhekken tot het moment dat deze noodzakelijk is voor gebruik. Op dit moment wordt de Nieuwe Dukenburgseweg heringericht. In mei a.s. vindt er nog een weekendafsluiting plaats. Verder is het uitvoeringsontwerp gemaakt voor de Boekweitweg en een deel van de Gerstweg. Dit wordt in het najaar gerealiseerd.

Hoofdgroenstructuur
De onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Nieuwe Dukenburgseweg is voorbereid om ook te laten functioneren als ecologische verbinding met ruimte voor waterdoorvoer tijdens een piekbui.

Park Winkelsteeg
Het schetsontwerp inrichtingsplan van het park is gereed. De kaders/uitgangspunten vanuit dit ontwerp worden toegepast voor alle inrichtingsplannen van Kanaalknoop Zuid. De insteek is om het park in fases te realiseren, zodat bij oplevering van de eerste woningen een recreatiegebied beschikbaar is ter bevordering van de leefbaarheid van het gebied.

Verleggingen K&L
Om de ontwikkellocaties van elektra te kunnen voorzien wordt er intensief samengewerkt met nutspartijen aan nieuwe tracés voor 10kV en 50kV:

- In samenwerking met Alliander wordt gewerkt aan een 10kV tracé met nieuwe locaties voor middenspanningsruimten in de deelgebieden Stationsomgeving Goffert NTC en Kanaalknoop Noord & Zuid. Het werk is in uitvoering. Daarbij worden er ook drie grote trafo's gerealiseerd.
- In samenwerking met Qirion wordt een tracé voor 50kV verkend van locatie onderstation Winselingseweg tot aan de Tarweweg.

4.2.4 Komende mijlpalen

- Aanvraag (en verkrijgen) omgevingsvergunningen voor eerste fase Duux;
- Aanvraag (en verkrijgen) omgevingsvergunningen voor eerste fase Laskwartier;
- Realiseren en opleveren Nieuwe Dukenburgseweg en Boekweitweg;
- Uitvoeringsovereenkomst voor parkeergarage Kanaalknoop Zuid;
- Koopovereenkomst voor ontwikkeling The Woods.

4.3 Financiële afwijkingen

Er breekt nu een fase aan, waarin het tempo meer afhankelijk wordt van de marktpartijen die de daadwerkelijke bouw voor hun rekening nemen. Indien het tempo niet kan worden gewaarborgd kunnen financiële afwijkingen ontstaan (uitstel levering gronden). Naast het later ontvangen van de ingerekende grondopbrengsten heeft dit mogelijk ook tot gevolg dat niet kan worden voldaan aan de subsidievoorwaarden van het Rijk. Wij sturen daarom als projectteam Winkelsteeg maximaal op het faciliteren van de nodige voortgang van de planontwikkelingen die momenteel onderhanden is bij genoemde marktpartijen.

4.4 Risico's

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

- Er breekt nu een fase aan, waarin het tempo meer afhankelijk wordt van de marktpartijen die de daadwerkelijke bouw voor hun rekening nemen;
- Bereiken overeenstemming over koopovereenkomst The Woods;
- Vertraagd verkrijgen van omgevingsvergunningen i.v.m. bezwaren/beroepen of capaciteitstekort bij de vergunningverlening.

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 opgenomen in tabel 1 (§2.1). Er zijn op dit moment geen afwijkingen op het vigerende programma voorzien.

5.2 Voortgang / planning

NDW21

Er wordt nog gewerkt aan een aantal kavels voor verplaatsbare kleine woningen. Verder heeft de parkeerhub Kanaalknoop Zuid impact op de bestaande situatie (openbare ruimte). In de komende periode wordt een visie opgesteld om deze ontsluiting zo goed mogelijk te organiseren.

Gemeentewerf

Er wordt onderzoek gedaan naar definitieve verplaatsing van de Gemeentewerf. Tot dit moment wordt het buitenterrein (exclusief de milieustraat) tijdelijk verplaatst naar de Hulzenseweg (ook binnen Winkelsteeg), zodat er ruimte is voor de ontwikkeling van Kanaalknoop Zuid en met name de parkeerhub. De tijdelijke verplaatsing start in Q2 2026.

Faciliterend grondbeleid; ontwikkelingen langs de Nieuwe Dukenburgseweg

Er lopen gesprekken met een aantal ondernemers langs de Nieuwe Dukenburgseweg over hun ideeën voor intensivering op hun eigendom. Daarbij wordt onderzocht hoe deze ideeën passen binnen de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Voor één partij wordt gewerkt aan de Anterieure overeenkomst waarin in de eerste fase circa 168 studentenappartementen worden gerealiseerd op eigen terrein. De verwachting is dat deze voor de zomer wordt getekend. Voor de overige locaties langs de Nieuwe Dukenburgseweg is de verwachting is dat er in het lopende jaar meer concreet beeld volgt.

(Oriënterende) gesprekken met stakeholders

Er worden met diverse stakeholders gesprekken gevoerd. Het gaat onder andere om (niet uitputtend) gesprekken met autobedrijven met als doel om te onderzoeken of partijen open staan voor verplaatsing. Ook met de brandweer - die een kazerne in dit gebied heeft - worden er gesprekken gevoerd over de voortgang van de ontwikkelingen in de directe omgeving voor de nodige afstemming en eventuele consequenties op lange termijn.

Komende mijlpalen

- Tijdelijke verplaatsing buitenruimte Gemeentewerf naar Hulzenseweg;
- Anterieure overeenkomst langs NDW voor studentenhuisvesting.

5.3 Financiële afwijkingen

Op dit moment zijn er geen financiële afwijkingen voorzien.

5.4 Risico's

Op dit moment zijn er geen top risico's voor dit deelgebied.

6. Deelgebied IV Kanaalfront

Binnen het deelgebied Kanaalfront zijn er geen noemenswaardige ontwikkelingen en/of afwijkingen ten opzichte van het MPG 2026.

7. Deelgebied V Stedelijk Landgoed

Binnen het deelgebied Stedelijk Landgoed zijn er geen noemenswaardige ontwikkelingen en/of afwijkingen ten opzichte van het MPG 2026.