

Projectenboek 2022



Registratienummer: 2022-019503

gemeente **Overbetuwe**



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	De Coronacrisis	5
3	Samenvatting projecten	6
4	Projectenkaart	8
5	Woningbouw	9
6	RPW	10
7	Financieel overzicht grondexploitaties	11
8	Risico's	13

Projecten

Leeswijzer	17
Grote en majeure projecten	21
Middelgrote en kleinere projecten	87
Duurzaamheidsprojecten	124
Vastgoedprojecten	137
Faciliterende projecten	157

1. Inleiding

Voor u ligt het derde projectenboek van de gemeente Overbetuwe. Dit projectenboek geeft een overzicht van alle lopende fysieke projecten van de gemeente en dient als sturingsdocument voor de raad. Daarnaast is deze rapportage een verantwoordingsdocument over het afgelopen jaar.

Het helpt om politiek bestuurlijk keuzes te maken op het moment dat projecten ter besluitvorming tot u komen, te prioriteren, bij te sturen en risico's inzichtelijk te hebben. Uitgangspunt voor de fysieke ruimtelijke projecten vormt met name de Visie op Grondbeleid zoals die in 2018 door uw raad is vastgesteld. De actualisering hiervan bereiden wij op dit moment voor en zullen we gelijktijdig met de actualisatie van de Omgevingsvisie opleveren.

Op dit moment kiezen wij primair voor een faciliterend grondbeleid en daar waar nodig nemen we een actieve houding aan. In dit projectenboek ziet u dat wij bij veel projecten ook deze faciliterende rol aannemen door het wettelijk instrumentarium van kostenverhaal toe te passen. Dit beperkt de gemeentelijke risico's. In het projectenboek zijn ook alle actieve grondcomplexen opgenomen. Daarvan vindt een doorvertaling plaats naar de eigen grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks door de raad vastgesteld.

De gemeente Overbetuwe werkt aan een groot aantal projecten in alle kernen. De gemeentelijke ambitie vertaalt zich in een aantal omvangrijke projecten, zoals de realisatie van Elst Centraal (Rijnstate), het multifunctionele sportcomplex in Elst en de gebiedsontwikkelingen in Heteren en Oosterhout. Projecten waarin wij als gemeente risicodragend zijn. De voortgang van deze projecten vindt u dan ook terug in dit projectenboek. Ook de realisatie van een aantal grootschalige duurzaamheidsprojecten is de laatste jaren een belangrijk speerpunt binnen de Routekaart duurzaamheid. Ook deze projecten zijn in dit projectenboek opgenomen.

De komende tijd zal ook de bijdrage die wij willen leveren aan het terugdringen van het grote woningtekort (Woondeal) het nodige van ons vragen. Wij richten ons daarbij vooral op versnelling in bestaande projecten en geven bijzonder aandacht aan De Pas in Elst en de Biezenkamp in Driel. In het projectenboek zijn ook de woningbouwprognoses voor de komende jaren opgenomen waarbij we ook terugkijken naar de opleveringen.

Wij realiseren dat de gemeentelijke ambitie groot is. De afgelopen maanden hebben wij met de organisatie intensief gekeken naar de inzet die nodig is om de projecten te realiseren. Wij stellen ons op het uitgangspunt dat het belangrijk is dat we projecten die in uitvoering zijn vooral met voortvarendheid op blijven pakken en afronden. Bij nieuwe ontwikkelingen kijken wij naar de mogelijkheden die de beschikbare capaciteit ons geeft en nemen daarvoor een realistische planning op. In het kader van de verstedelijkingsagenda gaan wij in het bijzonder nog kijken naar onze organisatiekracht.

Voor de opbouw van dit projectenboek is gekozen voor een indeling die herkenbaar is door het type projecten te onderscheiden in vastgoed, duurzaamheid, grote en majeure ruimtelijke ontwikkelingen en de kleinere ontwikkelingen en faciliterende projecten. De wijze van rapporteren sluit aan bij de omvang van het project. Bij elk project geven wij kort inzicht in wat het project behelst, wat we het afgelopen jaar hebben gedaan en in 2022 nog gaan doen, de stand van zaken qua planning en financiën en wat de belangrijkste risico's zijn die moeten worden beheerst. Bij de faciliterende projecten doen we dat op een overzichtelijke wijze met toepassing van een tabel.

Het projectenboek is een dynamisch document dat jaarlijks om bijstelling vraagt en waar in het najaar bij de P&C-cyclus over de voortgang wordt gerapporteerd.

2. De Coronacrisis en stijgende prijzen

In 2020 werden wij getroffen door de coronacrisis. Tot op heden zijn de effecten van corona op de woningmarkt nog nauwelijks aanwezig of in ieder geval niet zichtbaar. Hoe de economie en vastgoedmarkt zich de komende periode gaat ontwikkelen is onduidelijk en ook lastig te voorspellen. Door de coronacrisis zijn in 2021 net als het voorgaande jaar meer plankosten gemaakt en is meer op afstand via MS teams overlegd zowel intern binnen de projectgroepen als ook met externe partijen. Hierdoor waren de participatieprocessen ingewikkelder en hebben deze meer tijd gevraagd. Voor een aantal bouw- en infraprojecten zijn de uitvoeringstermijnen wat vertraagd door leveringsproblemen van materialen en de inzet van medewerkers. Eind van 2021 gingen bovendien de energieprijzen sterk stijgen. Ook dit heeft zo zijn effecten. Daar waar dit financiële consequenties heeft, zal dit bij de bestuursrapportages betrokken worden.

3. Samenvatting projecten

Grote en majeure projecten

	Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Projectwethouder	Stoplicht		
	1. Gebiedsontwikkeling Elst Centraal	Elst	30		W. Hol			
1.1	Elst Centraal Oost Rijnstate			NIEG		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.2	Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog			Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.3	Stationsplein West			Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.4	Klooster Noord			NIEG		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.5	Woongaard sport en educatie			Vastgoed		Geld	Kwaliteit	Tijd
	2. Gebiedsontwikkeling Driel, Zuid-oost	Driel		NIEG	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	3. Hart van Oosterhout	Oosterhout	23	Centrumontwikkeling	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
	4. Spoor kruisingen	Elst	33	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	5. Centrumplan Heteren	Heteren	22		D. Horsthuis-Tangelder			
5.1	Hart van Heteren			WBIE		Geld	Kwaliteit	Tijd
5.2	Reconstructie Flessestraat			Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
5.3	Julianaweg			Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	6. Multifunctioneel sportcomplex	Elst	31	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	7. Knoop 38	Oosterhout	14		W. Hol			
7.1	Gebiedsmaatregelen			Natuur		Geld	Kwaliteit	Tijd
7.2	RTG			Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
7.3	Afslag 38			Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
	8. Land van Tap	Elst	28	NIEG	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	9. Woongebied De Pas	Elst		NIEG	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

10 Middelgrote en kleine projecten

	Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Projectwethouder	Stoplicht		
10.1	Viaduct Bemmelseweg/A325	Elst		Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.2	Danenberg middengebied	Oosterhout	36	Landschapspark	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3	Woonwagendstandplaatsen	N.t.b.		Locatiestudie	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.4	Herontwikkeling omgeving 't Fort	Elst	58	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.5	GEM Westeraam aankoop gronden	Elst		Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.6	GEM Westeraam	Elst		PPS-Woningbouwproject	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.7	Stationsgebied Zetten-Andelst	Zetten	34	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.8	Morel Elst	Elst		WBIE	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.9	Steenbeekstraat Zetten	Zetten		WBIE	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.10	Spoorallee	Elst		BBIE	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.11	De Merm	Elst		BBIE	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.11a	De Merm Oost	Elst		BBIE	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.12	Schil Zetten Hemmen	Zetten/Hemmen	38	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.13	Circulair Ambachtscentrum	Elst		Vastgoed	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.14	't Kriekske	Valburg		Grondexploitatie n.t.b.	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.15	Hart van Driel	Driel		Centrumontwikkeling	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd

11 Duurzaamheidsprojecten

	Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Projectwethouder	Stoplicht		
11.1	Windmolens Park 15	Oosterhout		Energie	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.2	Zonnepark Betuweroute A15	Oosterhout		Energie	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.3	Windpark Midden Betuwe	Zetten		Energie	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.4	Zonnepark Eisenhowerplas	Elst		Energie	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd

12 Vastgoedprojecten

	Project	Kern	Speerpunt	Soorproject	Projectwethouder	Stoplicht		
12.1	MFC Hoendrik	Herveld	26	Vastgoed	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.2	Nieuwbouw Overbetuwe College	Elst	37	Vastgoed	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.3	Wanmolen	Zetten	21	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.4	Blaashal HCOB	Elst			W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.5	Nieuwbouw De Meeuwenberg	Driel		Vastgoed	R. Post	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.6	Randwijkse Hof	Randwijk		Grondexploitatie n.t.b.	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.7	Herontw. Locatie Sportzaal Herveld	Herveld		Nog in exploitatie nemen	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.8	Start planvorming Kruisakkers	Elst		Vastgoed	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd

Faciliterende projecten

	Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Projectwethouder	Stoplicht		
	Park 15	Oosterhout	14	Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Aamspoort Noord	Elst		Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Veldzicht Zetten	Zetten		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Molenzicht Valburg	Valburg		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Hoofdstraat 71 Herveld - SSZ	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Grintpad Herveld	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Schubertstraat/Brahmsstraat	Elst		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Eco recreatiewoningen	Elst		Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Danenberg flanken	Oosterhout	36	Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Tuyn van Limes Herveld	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Hoge wei fase 1	Oosterhout		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Hoge wei fase 2 / Peperstraat	Oosterhout		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Baltussenweg 37 Driel	Driel		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Rijzenburg Elst	Elst		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	De Eshof (Pols)	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Beatrixstraat	Zetten		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Hoge Hof	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Zetten Zuid	Zetten		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Rijksweg Zuid 1-3-5	Elst		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	NIOO - terrein - Heteren	Heteren		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Hoenderkamp	Heteren		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Lingezicht	Elst		Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Op Zuid in Zetten	Zetten		Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd

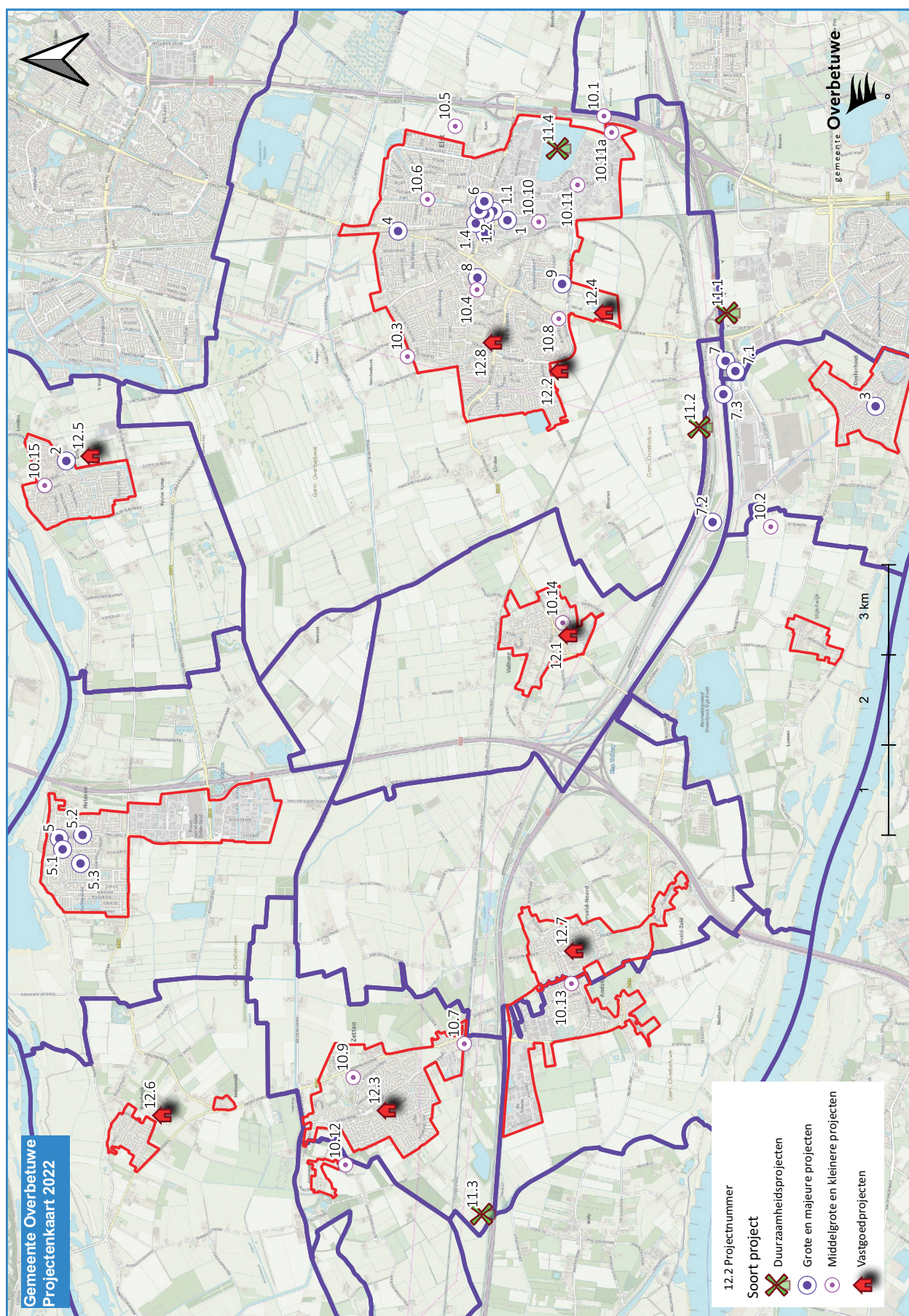
NIEG = Nog in exploitatie te nemen gronden

WBIE = Woningbouwcomplex in exploitatie

BBIE = Bedrijvenbouwcomplex in exploitatie

Grijs	Het project is nog niet gestart of niet van toepassing
Groen	Uitvoering vindt plaats conform de gestelde kaders
Oranje	Er is sprake van afwijking van de oorspronkelijke kaders
Rood	Een dusdanige afwijking van de kaders dat een nieuwe besluit wenselijk is

4. Projectenkaart



@Gemeente Overbetuwe datum: 04-05-2022 zaaknummer: 2022-013264 tekeningnummer: D2022-06-001903

5. Woningbouw

De gemeente Overbetuwe werkt sinds 2017 met een nieuwe wijze van sturen en programmeren van woningbouw, de woningbouwprioritering. Met de prioriteringssystematiek wordt gestuurd op:

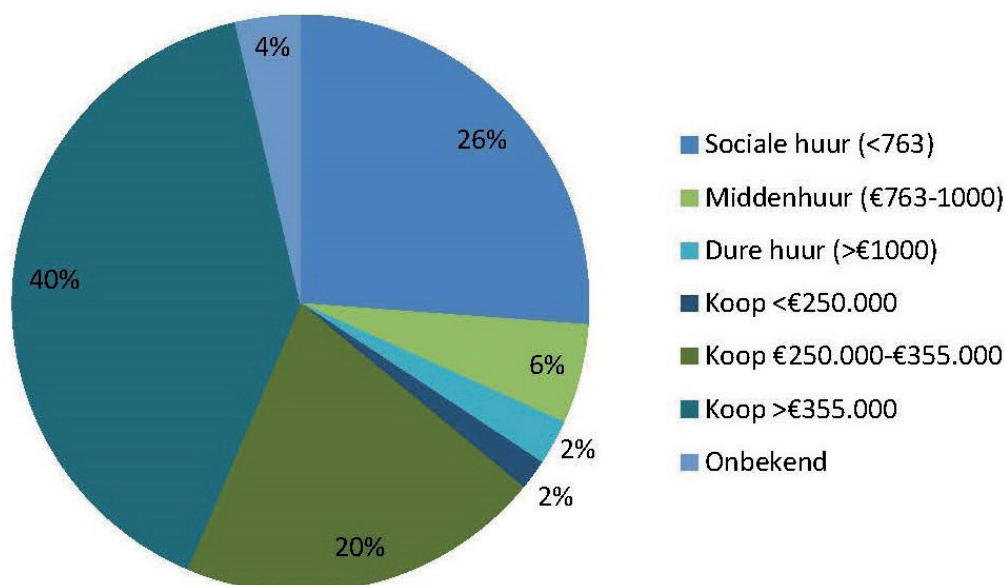
- Realisatie en versnelling: we richten ons nadrukkelijk op het versnellen en maken af waar we aan begonnen zijn.
- Kwaliteit & behoefte: woningbouwinitiatieven die de meeste kwaliteit bieden en het best aansluiten bij de woningbehoefte zullen we als eerste prioriteren.

De initiatieven die het best scoren middels de vooraf opgestelde afwegingskaders, verkrijgen een prioritaire status en krijgen programmaruimte om binnen 3 jaar tot realisatie te komen.

Hiermee voorkomen we dat er woningbouwplannen toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma die weinig kansrijk zijn om op korte termijn gerealiseerd te worden. Onze inwoners zijn natuurlijk alleen gebaat bij datgene dat daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Nadat een woningbouwproject een prioritaire status heeft verkregen is het altijd nog mogelijk dat het woningbouwprogramma van een project verandert, mits het nieuw beoogde woningbouwprogramma beter aansluit bij de actuele behoefte. Hiermee leggen we ook binnen het bestaande woningbouwprogramma de focus op het matchen van vraag en aanbod.

Woningbouwprogramma¹

Op 1 januari 2022 bestaat het woningbouwprogramma uit 24 projecten, met in totaal 1.345 woningen. Het programma omvat 352 sociale huurwoningen, 109 vrije sector huurwoningen en 884 koopwoningen (waarvan 298 onder de NHG-grens). Figuur 1 geeft een overzicht van het woningbouwprogramma in de verschillende prijscategorieën.



Overige kenmerken woningbouwprogramma Overbetuwe:

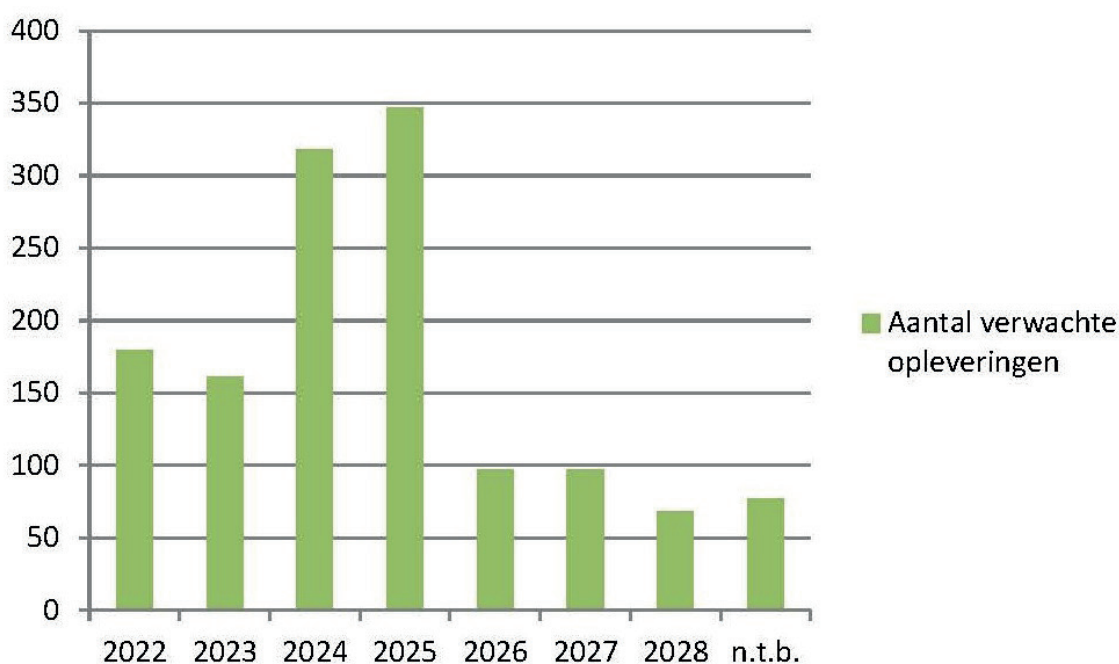
- Ongeveer twee derde deel eengezinswoningen en één derde deel appartementen.
- Overwegend (sloop-)nieuwbouwprojecten, slechts één pand dat getransformeerd wordt (Rijzenburg)
- Woningbouwprogramma grotendeels in lijn met de behoefte tot 2030. Nog wel extra sociale huur en koopwoningen tot € 355.000 toe te voegen aan het programma.
- Bijna de helft van de projecten heeft een harde planstatus. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad.

¹ Het gaat hierbij alleen om de woningbouwprojecten vanaf 4 woningen. Kleine plannen worden niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

Het huidige woningbouwprogramma heeft een looptijd tot en met 2028. In figuur 2 is het aantal verwachte opleveringen per jaar zichtbaar. In 2024 en 2025 verwachten we een piek in het aantal opleveringen.

In 2020 heeft de regio Arnhem-Nijmegen de Woondeal met het Rijk en de provincie ondertekend. De Woondeal moet het functioneren van de woningmarkt in de regio structureel verbeteren, de woningbouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau brengen én de leefbaarheid verbeteren. Bovendien zijn in de Woondeal voor Overbetuwe een tweetal specifieke versnellingslocaties aangewezen waarmee we de woningbouw een extra stimulans willen geven door deze “zachte plannen” naar voren te halen. Voor Overbetuwe zijn dat de woningbouwprojecten De Pas en Driel Zuidoost. Daarnaast hebben we de prioriteringssysteematiek aangepast op de versnellingsambitie uit de Woondeal. Door twee prioriteringsrondes per jaar te houden richten we ons op extra versnelling van de woningbouwproductie.

Figuur 2: aantal verwachte opleveringen per jaar²



6. Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) maakt de regio Arnhem Nijmegen afspraken over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Begin 2021 wordt het nieuwe RPW vastgesteld door alle raden in de regio Arnhem Nijmegen en door de provincie. In tegenstelling tot het vorige RPW 2018-2020, waarbij het overaanbod van bedrijventerreinen moest worden teruggebracht, biedt het nieuwe RPW ruimte voor nieuwe ontwikkelingen voor bedrijventerreinen. Dat betekent dat er geen bedrijventerreinen in Overbetuwe meer geschrapt hoeven te worden.

² Op basis van de verwachte opleveringsdatum van projecten (inventarisatie Q1 2022), de daadwerkelijke oplevering kan altijd afwijken van de verwachte opleverdatum.

7. Financieel overzicht grondexploitaties

Inleiding

In dit Projectenboek worden zeven actieve grondexploitatieberekeningen toegelicht.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op deze actieve grondcomplexen van de gemeente Overbetuwe in zijn totaliteit.

Voor de grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd of opgesteld naar de situatie per 01-01-2022. Daarbij is aandacht besteed aan de herijking van de raming van de nog te realiseren werken en nog te besteden uren, de programmering, nog te realiseren opbrengsten en risicoprofielen per januari 2022. Op basis van deze actualisatie zijn de getroffen voorzieningen aangepast.

Het doel van deze actualisatie is om de raad tijdig en volledig te informeren over de actuele stand van zaken rondom de grondexploitaties en om deze te laten vaststellen.

Een nadere detaillering van de resultaten van de grondexploitatie kan gevonden worden onder het desbetreffende project in dit Projectenboek.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De actualisatie van grondexploitaties is gehouden aan spelregels en in beleid en regelgeving vastgelegd. Vooral het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) speelt hierbij een grote rol. Het BBV bevat regelgeving op het gebied van waardering en verslaglegging waar gemeenten zich aan moeten houden. De regelgeving wordt regelmatig aangevuld of aangepast. Onderstaand worden de belangrijkste regels op een rij gezet:

- *Voorzieningen*: bij een verliesgevende grondexploitatie moet er voor dit volledige nadelig resultaat een voorziening worden getroffen. Wij berekenen als gemeente de resultaten op basis van de eindwaarde methode. De eindwaarde is het eindresultaat waarin alle kosten en opbrengsten inclusief rente en indexatie zijn verwerkt op het moment van afsluiten van de grondexploitatie. Als dit resultaat negatief is, dan moet voor dit resultaat een voorziening worden getroffen;
- *Tussentijdse winstneming*: indien een grondexploitatie winstgevend is, dan moet mogelijk tussentijds winst worden genomen. De methodiek van winstneming gebeurt conform de Percentage Of Completion (POC – methode). Met deze methodiek wordt zowel rekening gehouden met het realisatiebeginsel als met het voorzichtigheidsbeginsel. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Echter, indien er voldoende zekerheid bestaat, moet voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd en kosten zijn gemaakt tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hierbij mag rekening worden gehouden met risico's;
- *Looptijd van het project*: als richttermijn voor de maximale duur van grondexploitaties wordt 10 jaar aangehouden. De looptijd van de projecten van onze gemeente zijn alle minder dan 10 jaar;
- *Eenduidige toerekening*: vanaf 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen van toepassing. Met de nieuwe richtlijnen van het BBV wordt aansluiting gezocht bij de fiscale toerekeningsmogelijkheden. Dit betekent onder andere dat het opnemen van een post onvoorziene kosten of een bijdrage bovenwijkse voorzieningen in een grondexploitatie niet meer mogelijk is;
- *Rente en disconteringsvoet*: de rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente. Voor de grondexploitaties is nu 1,01% aangehouden. Bij de jaarrekening van 2020 was deze 1,34%;
- *Strategische gronden*: de categorie NIEGG (Niet in Exploitatie Genomen Gronden) is afgeschaft. Zolang gronden nog niet zijn gekwalificeerd als BIE (Bouwgrond in Exploitatie), staan deze gronden op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'. Strategische gronden worden gewaardeerd op basis van verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde (onder de huidige bestemming).

Invloed BBV-regels op de grondexploitaties van de gemeente Overbetuwe

Onderstaand wordt in het kort aangegeven welke BBV-regels van invloed zijn op de actualisatie van de grondexploitaties 2022:

- Voor de verliesgevende projecten wordt een voorziening getroffen gelijk aan het resultaat (op eindwaarde). Hierbij gaat het om de projecten De Merm, De Merm Oost, Spoorallee, Elst Centraal Oost, Elst Zuid, Elst Centraal West en Heteren Centrum;
- Als rentepercentage moet de werkelijke rente worden gehanteerd. Deze is voor de gemeente gelijk aan 1,01%.

Financiële resultaten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële resultaten van de grondexploitaties en wat deze resultaten betekenen voor de jaarrekening. Onderstaande tabel geeft de resultaten van de grondexploitaties (op eindwaarde).

De kosten en opbrengsten en de grootste verschillen en risico's per afzonderlijk project zijn per project in dit Projectenboek weergegeven.

Complex	GREX 1-1-2021	Eindwaarde per	GREX 1-1-2022	Eindwaarde per	Verschillen t.o.v. 2021
Bedrijvencomplexen					
53 De Merm Elst	€ 297.783 N	31-12-2022	€ 269.843 N	31-12-2022	€ 27.940 V
55 De Merm Oost Elst	€ 658.149 N	31-12-2025	€ 641.493 N	31-12-2026	€ 16.656 V
74 Spoorallee	€ 183.843 N	31-12-2021	€ 170.375 N	31-12-2022	€ 13.468 V
134 Elst centraal Oost	€ -		€ 132.065 N	31-12-2024	€ -132.065 N
<i>subtotaal nadeel</i>	€ 1.139.775 N		€ 1.213.776 N		€ -74.001 N
saldo	€ 1.139.775 N		€ 1.213.776 N		€ -74.001 N
Woningbouwcomplexen					
14 Elst Zuid	€ 15.626 V	31-12-2021	€ 62.277 N	31-12-2022	€ -77.903 N
71 Elst Centraal West	€ 692.851 N	31-12-2022	€ 748.366 N	31-12-2023	€ -55.515 N
84 Heteren Centrum	€ 1.267.918 N	31-12-2022	€ 1.340.798 N	31-12-2022	€ -72.880 N
<i>subtotaal voordeel</i>	€ 15.626 V		V		N
<i>subtotaal nadeel</i>	€ 1.960.769 N		€ 2.151.441 N		€ -206.298 N
saldo	€ 1.945.143 N		€ 2.151.441 N		€ 206.298 N
Totaal	€ 3.084.918 N		€ 3.365.217 N		€ -280.299 N
Complexen met een <u>voordelig</u> saldo	€ 15.626 V		€ - V		€ -15.626 N
Complexen met een <u>nadelig</u> saldo	€ 3.100.544 N		€ 3.365.217 N		€ -264.673 N
Totaal voorzieningen	€ 3.100.544		€ 3.365.217 N		€ -264.673 N

Verliesvoorziening grondexploitaties

Bij de actualisatie per 1-1-2021 was de totale verliesvoorziening gelijk aan € 3.100.544,-. Per 1-1-2022 is deze gelijk aan € 3.365.217,-. De verliesvoorziening ten behoeve van de grondexploitaties neemt hiermee toe met € 264.673,-.

Effect op de jaarrekening

Het totale effect op de jaarrekening van de lopende grondexploitaties betreft de toename van de verliesvoorziening met € 264.673,-.

Boekwaarden

Met de boekwaarden worden de historische kosten en opbrengsten uitgedrukt van een project. De boekwaarde is het saldo van gerealiseerde kosten, opbrengsten en rentekosten. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de boekwaarde over 2021 weergegeven.

8. Risico's

De risico's die de gemeente Overbetuwe loopt met de uitvoering van de grondexploitatie zijn:

- Organisatorische risico's:
 - Nagekomen kosten bij de in het verleden afgesloten complexen.
 - Het niet (volledig) toekennen van subsidies.
 - Bodemverontreiniging.
 - Archeologie.
 - Onvoldoende ruimte voor de dekking van algemene kosten.
- Verhaalrisico's:
 - Het niet volledig kunnen verhalen van kosten bij ontwikkelaars (bijdrage voor de bestemmingsreserve "Bovenwijkse voorzieningen", plankosten, ambtelijke kosten, e.d.).
- Economische risico's:
 - Nadelige economische conjunctuur: dit heeft vooral consequenties voor het tempo van gronduitgifte (bij zowel woningbouwgronden als bedrijventerreinen).
 - Toenemende inflatie.

Om deze risico's te kunnen dekken is een weerstandscapaciteit noodzakelijk.

De weerstandscapaciteit is een financiële buffer om tegenvallers op te vangen op een zodanige wijze, dat het voorzieningenniveau ongewijzigd kan worden gehandhaafd.

Weerstandsvermogen geeft aan: de verhouding tussen risico's en weerstandscapaciteit. Door aandacht te besteden aan het weerstandsvermogen voor grondcomplexen en ruimtelijke projecten wordt voorkomen dat elke financiële tegenvaller aanleiding zal zijn tot bezuinigingen.

Voor de grondcomplexen is een gewogen risicoanalyse opgesteld. De gewogen risicobedragen per 01-01-2022 van de actieve complexen over de periode 2022-2027 worden benoemd als onderdeel van de paragraaf weerstandsvermogen in de programmabegroting. Het totale gewogen bedrag bedraagt circa € 1,01 mln.

Risico's	1-1-2022	1-1-2021
Bedrijvencomplexen		
De Merm	€ -	€ 170.000
De Merm Oost	€ 410.000	€ 410.000
Spoorallee	€ -	€ 40.000
Elst Centraal Oost	€ 270.000	€ -
Woningbouwcomplexen		
Elst Zuid	€ 3.000	€ 3.000
Heteren Centrum	€ 270.000	€ 420.000
Stationsplein West	€ 60.000	€ 60.000
Totaal	€ 1.013.000	€ 1.103.000

Tijdens het boekjaar vindt monitoring plaats van alle gewogen risicoanalyses uit het oogpunt van risicobeheersing en planoptimalisatie.

Naast deze post in de Paragraaf Weerstandsvermogen is er binnen de gemeente Overbetuwe voor gekozen om de risico's van grondcomplexen als volgt te dekken:

Door het in stand houden van een deel van de algemene reserve voor het opvangen van tekorten en het treffen van specifieke voorzieningen voor verliesgevende complexen.



Projecten

Leeswijzer Projectsheets

Algemeen

De projectsheets zijn onderverdeeld in vijf project categorieën namelijk:

- Grote en majeure projecten
- Middelgrote en kleinere projecten
- Duurzaamheidsprojecten
- Vastgoedprojecten

Daarnaast zijn er nog de projecten waar de gemeente een faciliterende rol heeft. Deze projecten zijn apart opgenomen in een aparte tabel en deze tabel spreekt eigenlijk voor zichzelf.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de financiële resultaten van de zeven lopende grondexploitaties in de gemeente Overbetuwe en wat de resultaten hiervan betekenen voor de jaarrekening. De kosten en opbrengsten en de grootste verschillen en risico's voor deze grondexploitaties zijn in de projectsheets per project te vinden. Alle grondexploitaties vallen onder de categorie grote en majeure projecten of onder de categorie middelgrote en kleine projecten.

Financiële voortgang grondexploitaties

De gerapporteerde financiële voortgang bij de projectsheets is niet voor elk project hetzelfde. Voor de grondexploitaties wordt financieel uitgebreider gerapporteerd dan bij de overige projecten. Voor de grondexploitaties is altijd een tabel weergegeven zoals onderstaand.

	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>exploitatie per 1-1-2020</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2020</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.000	€ 1.000	€ -	€ 1.000	€ -
CT kosten	€ 500	€ 400	€ 100	€ -	€ 500
Plankosten	€ 250	€ 250	€ -	€ 100	€ 150
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 100	€ 100	€ -	€ 100	€ -
Rente en kostenstijging	€ 25	€ 25	€ -	€ 20	€ 5
	€ 1.875	€ 1.775	€ 100	€ 1.220	€ 655
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 2.000	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 2.000	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000
Resultaat	€ 125	€ 225	€ -100	€ 1.220	€ -1.345
Boekwaarde 31-12-2019	€ 1.220	Per 31-12-2021			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 655				
Opbrengsten	€ 2.000				
Resultaat GREX	€ 125				
Risico	€ 1.000	€ 1.000	€ -		

In de eerste cijfermatige kolom worden de totale kosten of opbrengsten per kostensoort of opbrengstensoort weergegeven per 1-1-2021. Hierbij wordt onder de totale kosten bedoeld de al gemaakte kosten (boekwaarde) plus de nog te verwachten kosten. Dit zelfde geldt voor de opbrengsten. In dit voorbeeld bedragen de totale CT (civieltechnische kosten) kosten per 1-1-2021 € 500,-.

De tweede kolom doet hetzelfde als de eerste kolom maar dan worden de totale kosten of opbrengsten weergegeven zoals deze verwacht werden per 1-1-2020. Voor de CT kosten bedragen deze in dit geval € 400,-.

De CT kosten zijn dus vergeleken met 1-1-2020 met € 100,- gestegen. Dit wordt in de derde cijfermatige kolom weergegeven.

De vierde kolom geeft weer hoeveel van de kosten al gemaakt zijn. In de tabel valt te zien dat er op 31-12-2020 nog geen civieltechnische kosten zijn gemaakt. In de tabel valt ook te zien dat voor grondverwerving al wel alle kosten, in dit geval € 1.000,-, gemaakt zijn per 31-12-2020. De boekwaarde voor de verwerving is daarmee dus € 1000,- en die voor de CT kosten € 0,-.

De vijfde en laatste kolom geeft de nog te realiseren kosten weer. Voor de CT kosten moeten nog alle kosten gemaakt worden namelijk € 500,-. De optelling van de vierde kolom (boekwaarde) plus de vijfde kolom (nog te realiseren) is altijd gelijk aan het bedrag in de eerste kolom (totaal). Voor bijvoorbeeld de plankosten is de boekwaarde € 100,- en wordt nog € 150,- aan te maken plankosten verwacht. In de eerste kolom is dan het bedrag voor plankosten € 250,- namelijk de twee vorige bedragen bij elkaar opgeteld.

De totale boekwaarde per 31-12-2020 zijn alle gemaakte kosten minus alle opbrengsten. In dit geval € 1.220,- aan al gemaakte kosten minus € 0,- aan gerealiseerde opbrengsten is een boekwaarde van € 1.220,-. Wanneer de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gemaakte kosten is de boekwaarde negatief. Stel er was al € 1.500,- ontvangen aan opbrengsten per 31-12-2020 dan was de boekwaarde € - 280,- geweest (€ 1.220,- minus € 1.500,-).

Het resultaat van elke grondexploitatie is op eindwaarde. Dit wel zeggen het verwachte resultaat aan het eind van het project; dus op het moment dat het project wordt afgesloten. In dit geval wordt verwacht dat het project per 31-12-2021 met een positief resultaat van € 125,- wordt afgesloten.

De onderste regel van de tabel geeft een financiële inschatting weer van de verwachte risico's in het project. In dit geval worden er € 1.000,- aan risico's verwacht. Wanneer deze risico's daadwerkelijk optreden wordt dit verwerkt in de grondexploitatie en zal het saldo dus € 875,- negatief worden. Met de risico's wordt rekening gehouden in het weerstandsvermogen van de gemeente.

Financiële voortgang overige projecten

De financiële voortgang van de overige projecten wordt op drie verschillende manieren weergegeven.

Bij faciliterende projecten is het uitgangspunt dat de gemeente alle kosten welke zij maakt verhaalt op de ontwikkelende partij. Dit wordt dan aangegeven bij de desbetreffende projectsheet.

Bij investeringsprojecten waarbij de gemeente zelf investeert, maar waar geen dekking uit grondopbrengsten worden verwacht (grondexploitatie) ook niet in de toekomst (toekomstige grondexploitatie) wordt een krediet aangevraagd. Onder de financiële voortgang van de projectsheets is dan weergegeven het totaal begrote bedrag en hoeveel hier inmiddels op is uitgegeven. Daarnaast wordt weergegeven op welke wijze het bedrag gedekt is. Dit kan bijvoorbeeld uit de gemeentelijke middelen zijn, maar ook vanuit bijdragen van derden (bijvoorbeeld subsidies van andere overheden).

Begroot	€ 1.000.000
Verantwoord per 31-12-2020	€ 200.000
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 800.000
Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:	
Aandeel gemeente	€ 400.000
Aandeel derden	€ 600.000
	€ 1.000.000

In bovenstaand voorbeeld is er € 1.000.000,- aan kosten begroot en hiervan is € 200.000,- besteed per 31-12-20. Er is daarmee nog € 800.000,- beschikbaar. Van het totaal geraamd bedrag wordt € 400.000,- gedekt vanuit de gemeente en € 600.000,- uit subsidies van derden.

Tenslotte zijn er nog toekomstige grondexploitaties. Bij deze projecten wordt vaak de boekwaarde bijgehouden zonder een krediet aan te vragen. Uitgangspunt hierbij is dat deze gemaakte kosten later worden terugverdiend op het moment dat dit project daadwerkelijk een grondexploitatie wordt of op het moment dat de grond aan een ontwikkelende partij wordt verkocht. Wanneer deze verwachting niet realistisch is, wordt een voorziening gevormd of wordt de boekwaarde afgewaardeerd naar taxatiewaarde (zie hieronder).

In onderstaand voorbeeld is de boekwaarde per 31-12-2020 € 500.000,-.

<i>Boekwaarde 31-12-2020</i>	<i>€ 500.000</i>
<i>Aantal m²</i>	<i>10.000</i>
<i>Boekwaarde per m²</i>	<i>50,00</i>

De tabel geeft verder weer dat het gaat om een gemeentelijke positie van 10.000 vierkante meter. Wanneer je de totale boekwaarde deelt door het aantal vierkante meters, dan kom je uit op een boekwaarde van € 50,00 per vierkante meter. Deze waarde moet worden vergeleken met een taxatiewaarde van de grond. Wanneer de taxatiewaarde hoger is dan de boekwaarde, is het uitgangspunt dat de gemeente de gemaakte kosten terugverdiend op het moment dat de grond wordt verkocht of op het moment dat een grondexploitatie wordt vastgesteld. Wanneer de taxatiewaarde echter lager is dan de boekwaarde, dient de boekwaarde te worden afgewaardeerd tot aan de taxatiewaarde.

Verwacht jaar afronding projecten

In de projectsheets wordt bij projectkenmerken het verwachte jaar van afronding van een project genoemd. Hierbij wordt bedoeld de afronding van het project voor de gemeente. Dit kan evenwel betekenen dat de woningen pas later worden opgeleverd aan de kopers.

Stoplichtmodel

Met het stoplichtmodel geven we in één oogopslag aan hoe het project er op de peildatum 1 januari 2022 voor staat op de onderdelen Geld, Kwaliteit en Tijd. Het betreft een momentopname en dit kan in de loop van het jaar wijzigen.

Grijs	<i>Het project is nog niet gestart of niet van toepassing</i>
Groen	<i>Uitvoering vindt plaats conform de gestelde kaders</i>
Oranje	<i>Er is sprake van afwijking van de oorspronkelijke kaders</i>
Rood	<i>Een dusdanige afwijking van de kaders dat een nieuwe besluit wenselijk is</i>

Grote en majeure projecten

1 Gebiedsontwikkeling Elst centraal

A. Projectbeschrijving

De totale gebiedsontwikkeling Elst centraal betreft een aantal deelprojecten in voorbereiding die nauw met elkaar samenhangen en die zich in verschillende stadia van ontwikkeling bevinden, deze deelprojecten zijn:

- 1.1 Elst Centraal Oost (Rijnstate)
- 1.2 Fietspad nieuwe Aamsestraat/Regenboog
- 1.3 Elst Centraal West (Stationsplein West)
- 1.4 Klooster Noord
- 1.5 Woongaard (Sport en Educatie)

Op 24 november 2020 is de nieuwe ontwikkelstrategie van Elst Centraal vastgesteld (20int05169).

Deelproject Elst Centraal Oost | Rijnstate betreft de realisatie van een nieuwe ziekenhuisvoorziening van Rijnstate (polikliniek) in Elst nabij het NS-station. De realisatie van een ziekenhuisvoorziening van Rijnstate geeft het gebied de beoogde uitstraling als hoogwaardige entree van Elst zuidoost. In het coalitieprogramma 2018-2022 'Overbetuwe in bloei' staat dat het stationsgebied in Elst Centraal hoogwaardig en evenwichtig ontwikkeld moet worden, met een combinatie van woningbouw, bedrijfsvestigingen en maatschappelijke voorzieningen. De nieuwe ziekenhuisvoorziening van Rijnstate geeft hier invulling aan en markeert het centrale deel van deze gebiedsontwikkeling.

De bedrijfskavels in dit deelproject dienen als verbindende schakel tussen de kern van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal en de bedrijven op De Aam.

Het deelproject Klooster Noord betreft woningbouw die goed aansluit bij de functies van het station en de ziekenhuisvoorziening. Het verstedelijkt karakter van het gebied kan versterkt worden door woningbouwontwikkeling die aansluit bij een gebiedsprofilering van zorg, gezondheid, sport en onderwijs. Door deze specifieke plek kan het gebouw ook aan een specifieke doelgroep worden toegewezen die past bij de bijzondere kwaliteiten van de plek en haar omgeving.

In de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 wordt het deelproject Stationsplein West, aan de voorzijde van het station, benut voor het versterken van de verkeersveiligheid en –leefbaarheid van het station. Hierin staat de veiligheid voor fietsers en voetgangers voorop. De ruimte voor het station is gebruikt voor het inpassen van een vrijliggend fietspad, zoals deze reeds aan de oostzijde is ingepast. Daarnaast is er nog ruimte voor 2 kavels t.b.v. woningbouw.

Het deelproject de Woongaard | Sport en Educatie dient als de verbindende schakel tussen Westeraam en Klooster Noord. Er is hier ruimte voor bijzondere gebouwen die de gebiedsontwikkeling Elst Centraal markeren op het gebied van zorg, gezondheid, sport en onderwijs. De raad heeft de locatie Woongaard gekozen na een locatiestudie voor de bouw van het nieuwe Multifunctionele Sportcentrum.

Deelproject Vrijliggend Fietspad vormt de ader die de centrale delen van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal met elkaar verbindt: vanuit het hart naar de Nieuwe Aamsestraat en Regenboog (Westeraam/Lyceum). Het vrijliggende fietspad bevordert de veiligheid van o.a. de schoolgaande jeugd.



Gebiedsontwikkeling Elst Centraal

1.1 Elst Centraal Oost Rijnstate

A. Projectbeschrijving

Deelproject Elst Centraal Oost | Rijnstate betreft de realisatie van een nieuwe ziekenhuisvoorziening van Rijnstate (polikliniek) in Elst nabij het NS-station. De focus op de nieuwe locatie ligt op poliklinische zorg met bijbehorende zorg en ondersteuning.

De nieuwbouw van ziekenhuisvoorziening Rijnstate wordt gefaseerd gerealiseerd.

Fase 1 betreft een zogenoemd dagziekenhuis dat voor het vervullen van de zorgvraag beperkt in de avond en weekend open zal zijn. Fase 1 heeft een omvang van circa 15.000 m² (bruto vloeroppervlak). Fase 2 bestaat uit een uitbreiding van de ziekenhuisvoorziening tot een maximum van 25.000 m² bruto vloeroppervlak voor de totale ziekenhuisvoorziening in het plangebied. Ten tijde van deze uitbreiding is denkbaar dat er een verschuiving plaatsvindt van poliklinische en dagfuncties naar een volwaardige ziekenhuisvoorziening (24/7) met klinische bedden.

Ten noorden van de nieuwbouw zal aan de overzijde van de weg, op locatie Klooster Zuid, een parkeervoorziening voor patiënten/bezoekers van het ziekenhuis worden gerealiseerd. Aanpassing van het openbaar gebied (verlegging watergang en Spoorlaan) maakt ook onderdeel uit van dit deelproject. Ontwikkeling van de bedrijfskavels tussen Rijnstate en de bedrijven op De Aam maakt ook onderdeel uit van dit deelproject.

Projectkenmerken

Soort project	Infra en de bedrijven zijn nog in exploitatie te nemen
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 is de omgevingsvergunning voor de bouw van het ziekenhuis verleend en is gestart met de bouw. In 2021 is Schagen Infra geselecteerd voor de uitvoering van de infra rondom Rijnstate. Zij hebben inmiddels de eerste werkzaamheden uitgevoerd, zodat Rijnstate kon starten met de bouw. Er zijn watergangen gegraven en de Spoorlaan is omgelegd.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Op 23 maart 2021 heeft de raad het Beeldkwaliteitsplan Rijnstate Elst vastgesteld (21rb000008).

Wat gaan we doen in 2022?

Rijnstate zal verder gaan met de bouw van de ziekenhuisvoorziening. Deze zal in de eerste helft van 2023 worden opgeleverd.

Rijnstate dient een vergunningsaanvraag in voor groene waterstof t.b.v. de ziekenhuisvoorziening.

Schagen Infra zal de rest van de werkzaamheden van het openbare gebied rondom Rijnstate verder oppakken. Hieronder is onder andere inbegrepen de aanleg van de parkeerplaatsen op Klooster Zuid, de aanleg van de kiss & ride bij het station, aanleg van nog een stuk watergang en de verlegging van ondergrondse infra.

Het bestemmingsplanproces ten aanzien van de ontwikkeling van de bedrijfskavels tussen Rijnstate en de bedrijven op De Aam worden op zijn vroegst in het najaar van 2022 opgestart.

C. Financiële voortgang

De actieve grondexploitatie 'Elst Centraal / Rijnstate Oost' is op 26 januari 2021 vastgesteld met een positief resultaat van € 71.636,-. Deze grondexploitatie behelst de actieve verkoop van gronden aan Stichting Rijnstate Ziekenhuis, de herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate, de aanleg van het parkeerterrein op Klooster Zuid ten behoeve van bezoekers/patiënten, de verkoop van grond aan een ontwikkelaar voor de ontwikkeling van Klooster Noord en de uitgave van kavels voor de bedrijven binnen Elst centraal. De financiële consequenties staan benoemd in de memo 'Grondexploitatie Rijnstate Oost' (20bij14489).

De grondexploitatie heeft per 1-1-2022 een negatief resultaat van € 132.065,-. Dit is een verslechtering ten opzichte van de in de raad vastgestelde grondexploitatie per 26 januari 2021 met € 203.700,-. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door hogere plankosten vanwege de complexiteit van het project. De hogere kosten komen met name voort uit de toenemende civieltechnische kosten.

	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2021</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 3.056.405	€ -	€ 3.056.405	€ 3.056.405	€ -
CT kosten	€ 2.396.310	€ -	€ 2.396.310	€ 930.325	€ 1.465.985
Plankosten	€ 1.033.316	€ -	€ 1.033.316	€ 857.220	€ 176.096
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 147.600	€ -	€ 147.060	€ 2.340	€ 144.720
Rente en kostenstijging	€ 24.171	€ -	€ 24.171	€ -	€ 24.171
	€ 6.657.262	€ -	€ 6.657.262	€ 4.846.291	€ 1.810.971
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 4.964.086	€ -	€ 4.964.086	€ 3.981.461	€ 982.625
Subsidies en bijdragen	€ 1.561.111	€ -	€ 1.561.111	€ 1.561.111	€ -
	€ 6.525.197	€ -	€ 6.525.197	€ 5.542.572	€ 982.625
Resultaat	€ -132.065	€ -	€ -132.065	€ -696.281	€ 828.346
Boekwaarde 31-12-2021	€ -696.281	Per 31-12-2024			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 1.810.971				
Opbrengsten	€ 982.625				
Resultaat GREX	€ 132.065				
Risico	€ 270.000	€ -	€ 270.000		

D. Risico ontwikkeling

In de uitvoering zijn nog risico's aanwezig betreffende de ondergrondse infra. Pas bij de daadwerkelijke uitvoering zal hier meer zekerheid over komen. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met prijsstijgingen voor de bouwmaterialen en kostenstijging voor aanleg openbaar gebied als gevolg van de gekozen aanbestedingsvorm.

1.2 Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog

A. Projectbeschrijving

Dit betreft een deelproject van Elst Centraal aan de oostzijde van het station.

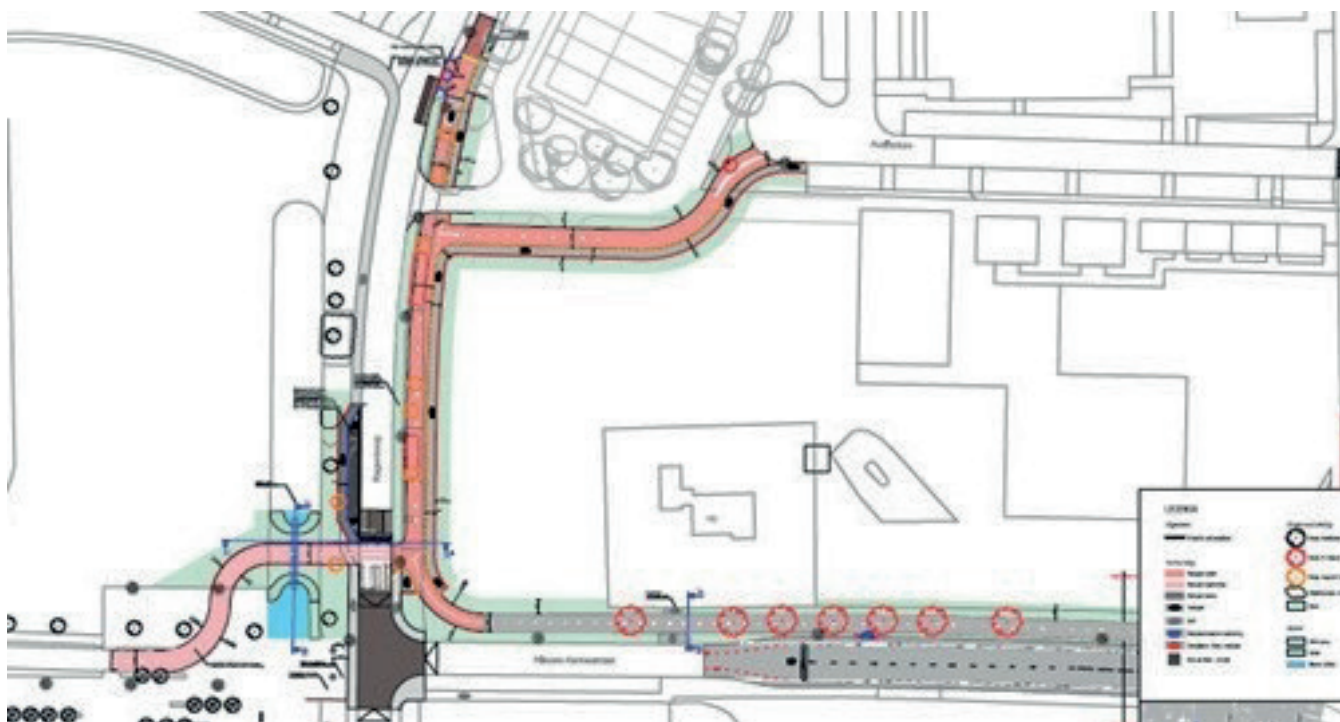
Na realisatie van de auto- en fietstunnel in 2015 is gebleken dat de aansluiting, komende vanuit de fietstunnel op de Spoorlaan – Regenboog – Nieuwe Aamsestraat, voor fietsers in de praktijk een onduidelijke en minder veilige situatie oplevert. Met het maken van de ontwerpen was dit niet voorzien. Uit verkeerstellingen is gebleken dat er elke dag 1200 fietsers van deze route gebruikmaken. Dit maakt de noodzaak groot om een vrijliggend fietspad langs de Regenboog en de Nieuwe Aamsestraat te maken.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



Nieuwe Aamsestraat/Regenboog

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 is Schagen Infra als aannemer geselecteerd voor de aanpassingen van het openbare gebied rondom Rijnstate. De aanleg van het vrijliggende fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog maakt daar onderdeel van uit. De aanleg heeft nog niet plaatsgevonden. E.e.a. heeft onlosmakelijk te maken met de ondergrondse infra situatie. In de ondergrond ligt een gasleiding die verlegd moet worden en er moet een ondergrondse aansluiting gemaakt worden van de watergang.

Wat gaan we doen in 2022?

In de tweede helft van 2022 zal de uitvoering plaatsvinden van het openbare gebied rondom Rijnstate. In deze uitvoering is ook de aanleg van het fietspad voorzien.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 664.000
Verantwoord per 31-12-2020	<u>€ 30.459</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 633.541

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 604.200
Aandeel derden	<u>€ 59.800</u>
	€ 664.000

D. Risico ontwikkeling

Conform Elst Centraal Oost moet er rekening gehouden worden met prijsstijgingen voor de aanleg van openbaar gebied.

1.3 Elst Centraal West Stationsplein West

A. Projectbeschrijving

In deelproject Stationsplein West is de oude ontwikkelingsstrategie van 2016 losgelaten. In de huidige actualisatie van de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 wordt de ruimte aan de voorzijde van het station benut voor het versterken van de verkeersveiligheid en leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid van het station. Hierin staat de veiligheid voor fietsers en voetgangers voorop. De ruimte voor het station is gebruikt voor het inpassen van een vrijliggend fietspad, zoals deze aan de oostzijde is ingepast. Daarnaast is er nog ruimte voor de inpassing van twee vrije kavels.

Projectkenmerken

Soort project	Infra en Woningbouw in exploitatie
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd

▼ Stationsplein West



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In september 2021 is er een overleg geweest met omwonenden en belanghebbenden over het schetsontwerp van Stationsplein West. De inbreng van deze avond zal worden gebruikt voor de verdere uitwerking van het stationsplein.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In januari 2021 heeft de raad besloten tot vaststelling van de 'Grondexploitatie Elst Stationsplein West 2 kavels' (20bij14488) en de voorziening verliesgevende complexen verhoogd met € 525.775. Tevens is het 'ruimtelijk kader Stationsplein West' (20bij14355) en de memo 'Herziening grondexploitatie Stationsplein West G071' (20bij14356) ter kennisneming toegezonden.

Wat gaan we doen in 2022?

Op zijn vroegst zal de verdere uitwerking van Stationsplein West in het najaar van 2022 worden opgepakt. Realisatie zal richting 2023 plaats gaan vinden.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2021</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.115.858	€ 2.115.858	€ -0	€ 2.040.858	€ 75.000
CT kosten	€ 4.732.361	€ 4.732.360	€ 1	€ 4.475.405	€ 256.956
Plankosten	€ 3.275.533	€ 3.222.862	€ 52.671	€ 3.195.533	€ 80.000
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 512.982	€ 512.982	€ -0	€ 504.982	€ 8.000
Rente en kostenstijging	€ 844.345	€ 841.500	€ 2.845	€ 820.862	€ 23.484
	€ 11.481.079	€ 11.425.562	€ 55.517	€ 11.037.639	€ 443.440
Opbrengsten					
Grondverkoop	€ 532.838	€ 532.838	€ -	€ 127.888	€ 404.950
Afboeking boekwaarde	€ 6.282.292	€ 6.282.292	€ -	€ 6.282.292	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 3.917.583	€ 3.917.583	€ -	€ 3.917.583	€ -
	€ 10.732.713	€ 10.732.713	€ -	€ 10.327.763	€ 404.950
Resultaat	€ -748.366	€ -692.849	€ -55.517	€ 709.876	€ 38.490
Boekwaarde 31-12-2021	€ 709.876	Per 31-12-2023			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 443.440				
Opbrengsten	€ 404.950				
Resultaat GREX	€ -748.366				
Risico	€ 60.000	€ 60.000	€ -		

Het resultaat van de grondexploitatie is met € 55.517,- verslechterd naar een negatief resultaat van € 748.366,-. Deze verslechtering wordt veroorzaakt door extra plankosten, omdat een aantal varianten voor alternatieve invullingen zijn bekeken.

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

1.4 Klooster Noord

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft een deelproject van Elst Centraal ten oosten van het station. Deelproject Klooster was ten tijde van de ontwikkelingsstrategie van 2016 bestemd voor de ontwikkeling van woningen en een destijds ingediend plan heeft op 14 februari 2018 de prioritaire status gekregen

De locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van de grondeigenaar.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



Het Klooster

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 hebben gesprekken plaatsgevonden over de ruil van gronden op het Klooster. Verder hebben er geen werkzaamheden plaatsgevonden.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Er zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

We gaan de afspraken over de grondruil uitwerken in een contract.

Voor Klooster Noord gaan we kijken naar de wijze waarop we dit plan tot realisatie kunnen brengen. De gemeente is hierover in gesprek met de grondeigenaar.

C. Financiële voortgang

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling van Klooster Noord is het uitgangspunt dat een anterieure overeenkomst opgesteld wordt om de gemeentelijke (plan)kosten voor de ontwikkeling van Klooster Noord te verhalen.

D. Risico ontwikkeling

- Een deel van de grond is eigendom van derden. Onderhandelingen worden gevoerd. Er ligt een gemeentelijk voorkeursrecht op (Wvg) en we zijn in goed overleg met partijen over minnelijke verwerving;
- Het bestaande gebouw op het Klooster wordt gebruikt door BSO de Kikkerkoning. Deze maken tijdelijk gebruik van het gebouw en we zullen goede afspraken moeten maken over beëindiging van dit gebruik.

1.5 Woongaard sport en educatie

A. Projectbeschrijving

Deelproject Woongaard was ten tijde van de ontwikkelingsstrategie van 2016 bestemd voor de ontwikkeling van woningbouw en in januari 2019 door de VOF Westeraam ingediend voor de prioriteringsronde. Het college heeft geen prioritering toegekend aan deze woningbouwlocatie.

Door de komst van ziekenhuisvoorziening Rijnstate is gebied Woongaard, ingeklemd door scholencluster Westeraam/Lyceum, bedrijventerrein De Aam en het toekomstige Rijnstate, geen geschikte woningbouwlocatie meer. In de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie 2020 is de Woongaard omschreven als een gebied voor sport en educatie. De locatie is in eigendom van derden.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht

● Geld
● Kwaliteit
● Tijd

▼ De Woongaard



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 is het programma van eisen opgesteld in overleg met de gebruikers. Daarnaast is het locatieonderzoek afgerond en zijn de kosten in kaart gebracht. Ook is er een grondexploitatie opgesteld en hebben er gesprekken plaatsgevonden met de eigenaar van de grond van de Woongaard en zijn principe afspraken gemaakt over aankoop van deze locatie.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In oktober 2021 heeft de raad een aantal besluiten genomen over de komst van de nieuwbouw MFSC op deze locatie. Graag verwijzen wij naar de informatie van de betreffende projectsheet. Daarbij is tevens de grondexploitatie Woongaard/Elst Centraal vastgesteld.

De accountant ziet de Woongaard niet als een grondexploitatie en zal dus niet als zodanig worden meegenomen in de jaarrekening. Het project Woongaard wordt gezien als materiële vaste activa (MVA).

Wat gaan we doen in 2022?

In 2022 worden de gesprekken met de grondeigenaar afgerond en geformaliseerd in een overeenkomst. In 2022 wordt ook de bestemmingsplanprocedure voor het MFSC opgestart inclusief het opstellen van de stedenbouwkundige kaders en de beeldkwaliteitseisen. De aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van het MFSC loopt.

C. Financiële voortgang

Het is geen grondexploitatie, maar om wel inzicht te geven in de kosten en opbrengsten is een GREX-tabel gebruikt.

	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2021</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.687.496	€ -	€ -	€ 770.496	€ 917.000
CT kosten	€ 367.500	€ -	€ -	€ -	€ 367.500
Plankosten	€ 386.840	€ -	€ -	€ 10.840	€ 376.000
Overige kosten	€ 8.000	€ -	€ -	€ -	€ 8.000
Rente en kostenstijging	€ 55.414	€ -	€ -	€ -	€ 55.414
	€ 2.505.250	€ -	€ -	€ 781.336	€ 1.723.914
Opbrengsten					
Grondverkoop	€ 1.471.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.471.000
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 1.471.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.471.000
Resultaat	€ -1.034.250	€ -	€ -	€ 781.336	€ 252.914
Boekwaarde 31-12-2021	€ 781.336	Per 31-12-2025			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 1.723.914				
Opbrengsten	€ 1.471.000				
Resultaat	€ 1.034.250				
Risico	€ 50.000	€ -			

Om op de locatie Woongaard een MFSC en een school te ontwikkelen wordt een tekort verwacht van € 1.034.250 euro. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hoge aankoopwaarde van Aamsestraat 13b.

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

2 Gebiedsontwikkeling Driel Zuidoost

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de ontwikkeling van een in 2019 gezamenlijk met Van Wanrooij projectontwikkeling verworven locatie aan de oostzijde van Driel. Bij verwerving is afgesproken om gezamenlijk een ontwikkelvisie op te stellen en om afspraken te maken over de wijze van samenwerking.

De toekomstige ontwikkeling van deze gronden richt zich op de functies woningbouw en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van in ieder geval één basisschool. Daarnaast is er mogelijk ruimte voor het realiseren van een fietsverbinding die zorgt voor een verkeersveilige route voor fietsers uit Driel richting Elst en Arnhem.

Projectkenmerken

Soort project
Projectwethouder
Kern
Startjaar
Verwacht jaar van afronding

Nog in exploitatie te nemen gronden
D. Horsthuis-Tangelder (voorheen R. Engels)
Driel
2019
nog niet te voorzien

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



Afbeelding: kadastrale kaart locatie

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In samenwerking met Van Wanrooij is samen met een stedenbouwkundig bureau de ontwikkelvisie Driel Zuid-oost opgesteld. Deze is met de klankbordgroep besproken en afgestemd. Daarnaast zijn we gestart met een aantal onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan. Ook hebben de gemeente en Van Wanrooij projectontwikkeling een start gemaakt met het maken van verdere samenwerkingsafspraken.

Verder heeft de participatie opgeleverd dat er extra aandacht besteed moet worden aan de verkeersveiligheid op en rond de Dorpsstraat, de aansluiting op de Molenstraat en de wijkontsluiting op de Dorpsstraat nabij garagebedrijf Schuiling.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Dit jaar leggen wij de ontwikkelvisie ter besluitvorming voor aan de raad. Dit is intussen gebeurd in de raad van 15 februari 2022.

Daarnaast zullen wij de benodigde onderzoeken uit gaan voeren t.b.v. het bestemmingsplan. Verder willen wij het voorontwerp bestemmingsplan nog in procedure brengen voorafgaand aan de invoering van de nieuwe Omgevingswet. Hierbij wordt extra aandacht gegeven aan de verkeersveiligheid zoals dat hierboven reeds is aangegeven.

Ook gaan Van Wanrooij en de gemeente de samenwerkingsafspraken in een overeenkomst vastleggen.

C. Financiën

<i>Boekwaarde 31-12-2021</i>	€	775.465
<i>Getroffen voorzieningen</i>	€	627.940
<i>Netto boekwaarde</i>	€	147.525
<i>Aantal m2</i>		25.740
<i>Boekwaarde per m2</i>	€	5,73

De boekwaarde betreft de door de gemeente gemaakte verwervingskosten. Van Wanrooij heeft ook € 775.000 geïnvesteerd in de aankoop van de gronden. Er is een voorziening getroffen voor het gemeentelijk deel van de investering omdat de huidige taxatiewaarde van de gronden (welke nog niet uitgaat van woningbouw) lager ligt dan de al gemaakte kosten. De kans is echter groot dat met de ontwikkeling van de locatie deze voorziening omlaag kan dan wel geheel vervalt op het moment dat er een grondexploitatie wordt vastgesteld met een daarbij gewijzigde bestemming van de aangekochte grond. De verwachting is dat de investering van beide partijen dan kan worden terugverdiend.

D. Risico ontwikkeling

In deze fase van het project zijn er altijd nog risico's. Met het doen van onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan krijgen wij een beter beeld van de risico's tijdens de bestemmingsplan fase. Aan de hand van de onderzoeken is beter in te schatten of we met het in procedure brengen van het bestemmingsplan nog problemen tegen gaan komen.

Daarnaast zijn er nog risico's buiten het plangebied. Hierbij denken we aan de huidige en toekomstige verkeerssituatie rondom de nieuwe woonwijk van b.v. de Dorpsstraat of de discussie van wel of geen rondweg. Samen met een verkeerskundig bureau onderzoeken we de verkeersproblematiek en bekijken we welke maatregelen genomen kunnen worden om de veiligheid te verbeteren en een logische route voor de diverse verkeersdeelnemers te creëren.

3 Hart van Oosterhout

3 Hart van Oosterhout

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van een deel van het centrum van Oosterhout en is gestart op basis van een burgerinitiatief uit 2018. Hiermee is de ontwikkelrichting voor het project Hart van Oosterhout bepaald en kan vormgegeven worden aan de wens voor een bruisende kern van Oosterhout.

De ontwikkelrichting voor het dorpshart bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Verplaatsen van het dorpshuis naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe sportvoorziening
2. Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam (Projectwethouder R. Post)
3. Inrichten openbare ruimte
4. Herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis De Schakel
5. Stimuleren realisatie woningbouw particuliere grondeigenaren

Voor deze onderdelen worden vanaf 2022 deelprojecten opgestart.

Projectkenmerken

Soort project	Centrumontwikkeling
Projectwethouder	R. van den Dam (voorheen R. Engels)
Kern	Oosterhout
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2028

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Het college heeft ingestemd met het projectplan voor de ontwikkeling van het Hart van Oosterhout.

In 2021 is een Visiedocument opgesteld waarin de mogelijkheden en financiële consequenties voor de gebiedsontwikkeling zijn opgenomen. De haalbaarheid van de verschillende deelprojecten zijn gepresenteerd. Naast het opstellen van een visiedocument is de verplaatsing van dorps huis De Schakel naar de Leonarduskerk uitgewerkt. Hiervoor is een Programma van Eisen opgesteld.

Aan het college is daarna een voorkeursvariant voor de ontwikkeling van het gebied voorgelegd op basis van het visiedocument en de uitwerking van de verplaatsing van De schakel naar de Leonarduskerk. Deze voorkeursvariant heeft financiële consequenties waarvoor de gemeenteraad middelen beschikbaar zal moeten stellen.

De voorkeursvariant met financiële consequenties is in december 2021 voorgelegd aan de gemeenteraad voor besluitvorming in 2022.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

De raad heeft op voorstel van het college in haar raadsvergadering van februari 2022 besloten tot vaststelling van de Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout.

In 2022 wordt verder de verplaatsing van dorps huis De Schakel naar de Leonarduskerk nader uitgewerkt. In 2022 zullen met het Bisdom en De Schakel overeenkomsten worden opgesteld, zodat de verplaatsing mogelijk kan worden gemaakt. Voortgang van het project is afhankelijk van het beschikbaar komen van externe middelen (Erfgoeddeal, Steengoed benutten en restauratiesubsidie). Wanneer genoemde middelen niet beschikbaar komen, zullen we ons wenden tot de raad voordat onomkeerbare verplichtingen worden aangegaan.

De overige onderdelen, zoals genoemd onder A (projectbeschrijving), worden vanaf 2022 ter hand genomen. Voor de ontwikkeling van onderdeel 5 zal samenwerking worden gezocht met de particuliere grondeigenaren.

C. Financiële voortgang

Voor dit project zijn per 31-12-2021 € 356.761 aan voorbereidingskosten verantwoord.

1. Vastgoedexploitatie

De ontwikkeling van de kerk naar dorps huis en het bouwen van de gymzaal is een vastgoedexploitatie. Hiervoor is een budget beschikbaar van 3 miljoen euro. De elementenbegroting van de architect betreft vooral de bouwkosten. De genoemde ontwikkeling brengt echter ook veel aanvullende kosten met zich mee met name in de plankosten.

Op basis van een programma van eisen en mogelijk externe middelen wordt de verplaatsing van het dorps huis met een gymzaal nader uitgewerkt en gepresenteerd voor besluitvorming door de raad.

Voor de school is een bedrag van 3,7 miljoen (investering) beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw.

2. Grondexploitatie

De verplaatsing van het dorps huis en bouw gymzaal worden bekostigd uit het beschikbaar gestelde budget. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de nieuwe school.

Voor de overige locaties geldt het uitgangspunt dat deze een sluitende grondexploitatie hebben. Dit is echter nog niet onderzocht. Om deze locaties te ontwikkelen is ook deels grond van derden nodig. In welke mate de grondeigenaren bereid zijn aan de plannen mee te werken moet nog in kaart worden gebracht, alsmede welke kosten dit met zich meebrengt. Ook zijn er mogelijk hoge kosten door een kwelwaterprobleem in het gebied.

Om de locaties financieel haalbaar te maken zullen naast opbrengsten uit grondverkoop externe middelen (subsidies) worden aangevraagd om de kans op een financieel haalbaar plan te vergroten. Gesprekken met de Provincie lopen hierover.

Met betrekking tot beheer en exploitatie van het dorps huis moeten nog nadere afspraken worden gemaakt. Gymonderwijs moet in stand worden gehouden. Verder moet worden bezien wat er noodzakelijk is om de exploitatie van het dorps huis mogelijk te maken.

Ook zal worden nagegaan hoe om te gaan met eventuele BTW plichten. Onderzocht zal worden welke mogelijkheden er zijn om uiteindelijk de kosten van de investering te beperken.

Ontwikkelvisie

Het vaststellen van de Ontwikkelvisie heeft conform het Besluit begroting en verantwoording (BBV) geen effect op de begroting. De Ontwikkelvisie is geen concreet uitvoeringsplan. Bij het op te stellen uitvoeringsplan wordt aangegeven hoe we de visie daadwerkelijk willen gaan realiseren en wanneer.

Deelproject 1

Onderdeel	Bedrag	Kapitaallassten
Kosten		
Investeringsraming basis met gymzaal	€ 6.746.912	€ 274.540
Variant B. meerkosten A.3 sportzaal met verdiepte aanleg	€ 509.838	€ 21.138
Subtotaal kosten	€ 7.256.750	€ 295.678
Dekking		
Reeds beschikbaar gesteld	€ -3.000.000	€ -190.028
Inkomsten uit externe middelen	€ -1.590.000	€ -63.990
Subtotaal dekking	€ -4.590.000	€ -254.018
Subtotaal krediet	€ 2.666.750	€ 41.660
Overbruggingskrediet voor de post externe middelen	€ 1.590.000	
Benodigd krediet	€ 4.256.750	€ 41.660

Er vanuit gaande dat dit project in 2023 wordt gerealiseerd, doen de extra kapitaallassten van € 41.660 zich dus voor met ingang van 2024.

Deze extra kapitaallassten zullen worden meegenomen in de Kadernota 2023 die medio juni 2022 in de raad zal worden behandeld.

D. Risico ontwikkeling

- Overeenstemming met de belanghebbenden (De Schakel, bisdom en gebruikers) over de verplaatsing. Verplaatsing dorps huis De Schakel naar het kerkgebouw. Samen met het bestuur van De Schakel en gebruikers worden de mogelijkheden onderzocht voor optimalisatie van het toekomstige gebruik. In 2022 zullen overeenkomsten worden opgesteld voor de verwerving van de kerk en het gebruik daarvan met De Schakel.
- Financiën. Externe middelen, zoals de erfgoeddeal, steengoed benutten en de restauratiesubsidie zijn nog niet definitief. De procedure wordt gevolgd om deze middelen te verkrijgen. Indien de externe middelen niet of niet geheel verworven kunnen worden en dit zou leiden tot een overschrijding van het beschikbaar gestelde krediet, dan zal een nieuw voorstel aan de raad worden voorgelegd.
- De financiële haalbaarheid van de afzonderlijke deelplannen. De deelplannen zullen nader worden uitgewerkt waarbij de kosten worden onderzocht.
- BTW kosten. Gekozen is voor een constructie voor eigendom, beheer en exploitatie waarbij de gemeente niet BTW plichtig is.
- Ruimtelijke planvorming. Voor het gebied is, in samenwerking met het waterschap, een kwelwateronderzoek uitgevoerd. Voor de realisatie van de onderdelen zoals genoemd onder A zal planwijzigingen moeten plaatsvinden. Hierbij zullen de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. De waterhuishouding zal worden afgestemd met het waterschap.

4 Spookruisingen Elst Noord

4 Spoorkruisingen Elst Noord

A. Projectbeschrijving

Projectkenmerken

Soort project	Infra project
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De onderdoorgang Rijksweg-noord en de aansluitende delen van de Rijksweg-Noord van Ceintuurbaan t/m de kruising Griegstraat zijn afgerond en in gebruik genomen.

Alle werkzaamheden aan de infrastructuur zijn hiermee afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

In de eerste maanden van 2022 vinden er nog enkele afrondende werkzaamheden plaats zoals de inrichting van nieuwe groenstroken en het planten van de bomen langs de Rijksweg-Noord. Daarnaast zullen de overeenkomsten met ProRail afgerond worden, de provinciale subsidie zal afgewikkeld worden en het project zal financieel afgesloten worden.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 29.123.629,81	
Verantwoord intern	€ 19.017.464,00	per 31-12-2021
Verantwoord door ProRail	€ 9.384.265,00	
Nog beschikbaar	€ 721.901,00	per 01-01-2022

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 9.568.212,00
Aandeel derden	€ 19.555.417,81
	€ 29.123.629,81

Verwacht wordt dat dit project binnen het beschikbaar gestelde krediet wordt gerealiseerd.

D. Risico ontwikkeling

Er is nog onzekerheid over het precies te verwachten projectresultaat, want er lopen nog financiële discussies tussen ProRail en twee van haar opdrachtnemers. Er zijn wel gesprekken geweest om dit risico te beheersen. Eventuele tegenvallers hierin kunnen echter wel opgevangen worden in het projectbudget. Daarnaast staat de hoogte van de provinciale subsidie formeel nog niet vast, omdat deze nog afgewikkeld dient te worden.

5 Centrumplan Heteren

5 Centrumplan Heteren

Projectbeschrijving

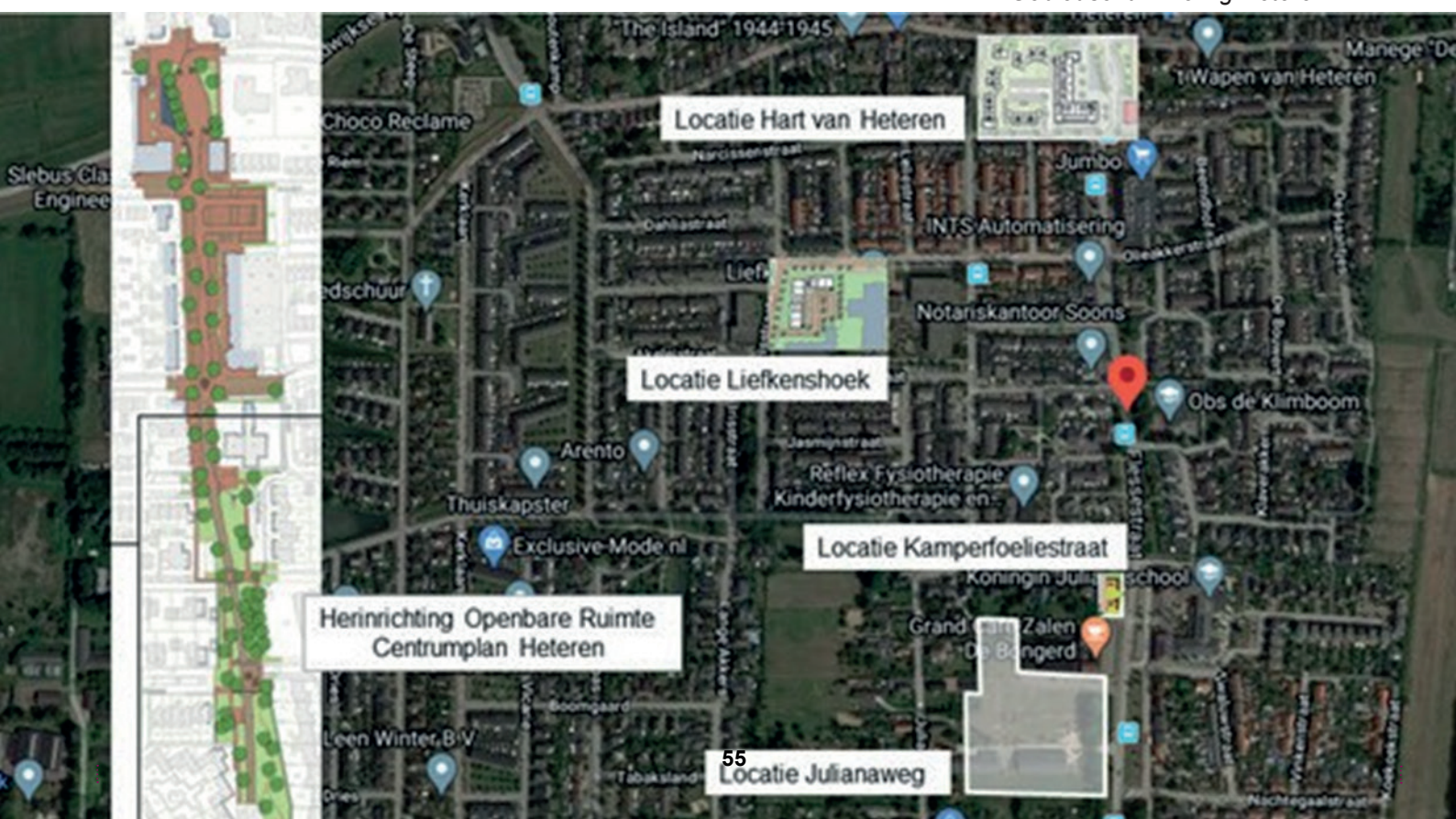
De totale gebiedsontwikkeling Heteren betreft een aantal deelprojecten in voorbereiding die nauw met elkaar samenhangen en die zich in verschillende stadia van ontwikkeling bevinden. De locaties Hart van Heteren en Julianaweg worden verbonden door de herontwikkeling van de openbare ruimte in de Flessestraat en markeren het begin en einde van deze gebiedsontwikkeling. Het einde van deze gebiedsontwikkeling wordt gevormd door het Hart van Heteren, waar commerciële functies samen met een pleinfunctie zorgdragen voor de vormgeving van een centrale plek (de huiskamer met bibliotheek) in het dorp. Alle woningbouwlocaties richten zich op een specifieke doelgroep die van belang is voor een goede doorstroming op de woningmarkt. Dit sluit aan bij de conclusie van de Stec woningbouwbehoefte onderzoek uit 2019 dat in Heteren behoefte is aan meer doorstroom, bijvoorbeeld voor ouderen die een grondgebonden woning achterlaten bij verhuizing naar een appartement.

Het woningbouwprogramma van deelproject Hart van Heteren Plein en Westzijde Plein de commerciële ruimte, richt zich op een gemengde doelgroep van starters, vitale ouderen en gezinnen. Locatie Liefkenshoek richt zich op de doelgroep ouderen of andere doelgroepen met een zorgbehoefte.

Het deelproject Julianaweg omvat het sociale woningbouwprogramma van Heteren. Woningstichting Heteren (WSH) gaat op deze locatie 19 sociale huurappartementen voor alleenstaanden en 4 grondgebonden sociale huurwoningen realiseren.

Het deelproject Herontwikkeling Openbare Ruimte Centrumplan Heteren is van belang om de gebiedsontwikkeling te markeren en het begin van het dorp (Julianaweg) te verbinden met het hart van het dorp (Hart van Heteren).

↓ Gebiedsontwikkeling Heteren



5.1 Hart van Heteren

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van in totaal 63 woningen en ca. 1170 m² commerciële ruimten door Artica Vastgoedontwikkeling B.V. Een afgewogen woningbouwprogramma voor locatie Hart van Heteren (woningen boven de winkels) en Westzijde Plein (Narcissenstraat, Rauwendaal en OLVstraat) kan worden gerealiseerd binnen het vigerende bestemmingsplan van 2012. Op de locatie Liefkenshoek, naast het zorgcentrum, zullen levensloopbestendige woningen voor ouderen worden gebouwd.

Het woningbouwprogramma Hart van Heteren Plein en Westzijde Plein bestaat uit 25 appartementen en 14 woningen. Het woningbouwprogramma Liefkenshoek beslaat 23 appartementen. De locatie Kamperfoeliestraat beslaat 1 grondgebonden woning.

Projectkenmerken

Soort project	Actief grondcomplex
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen R. Engels)
Kern	Heteren
Startjaar	2001
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



↓ *Centrumplan Heteren*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In maart 2021 heeft college met de ontwikkelaar Artica Vastgoedontwikkeling een addendum op de ontwikkelovereenkomst gesloten om de realisatie van het centrumplan verder mogelijk te maken.

Na de levering van de gronden in het voorjaar, is de ontwikkelaar in de zomer van 2021 gestart met de bouw van Hart van Heteren West, zijnde het gebouw “Het Kwadrant” en de achterliggende woningen.

In augustus 2021 is de omgevingsvergunning verleend voor de locatie Plein Oost (“De Uitkijk”) zijnde de commerciële ruimte(s) tegenover de Jumbo met 3 maisonnette woningen daarboven.

Voor de locatie Liefkenshoek is de ontwikkelaar gestart met het maken van een bestemmingsplan en aanvraag van de omgevingsvergunning. De ontwikkelaar heeft de gemeente verzocht een coördinatiebesluit te nemen om de bestemmingsplanprocedure en de vergunningprocedure te kunnen coördineren.

De Stichting Hart van Heteren heeft in 2021 hard gewerkt aan de voorbereiding van de ingebruikname van het nieuwe dorpscentrum (o.a. De Huiskamer) en de financiering hiervan. In samenwerking met de gemeente is de Provinciale Dorpendeal tot stand gekomen. De Dorpendeal is beschreven in een door alle partijen ondertekend convenant (en bijbehorend procesplan) en ondersteunt de samenwerking tussen betrokken partijen, waarbij het werken aan de sociale verbondenheid hoofddoel is. De huiskamer in het Hart van Heteren en de buitenruimte (het plein) waar diverse activiteiten georganiseerd worden, zijn belangrijke elementen uit het plan. De dorpendeal is een samenwerking tussen 3 stichtingen uit het dorp, de bibliotheek, gemeente en Provincie. Alle betrokken partijen hebben een financiële bijdrage geleverd aan het plan, naast diverse fondsen en sponsors die een bijdrage leveren. Ook de BIZ is onderdeel van de dorpendeal.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Er zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

De ontwikkelaar zal de bouw van Hart Van Heteren West voltooien.

De gemeente zal de grond van de locatie Plein Oost en locatie Kamperfoeliestraat overdragen aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal de bouw Plein Oost starten en mogelijk voltooien.

De gemeente is gevraagd een coördinatiebesluit te nemen om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de ontwikkellocatie Liefkenshoek gelijktijdig ter inzage te kunnen leggen. De ontwikkelaar zal vervolgens het bestemmingsplan en een aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen. Naar verwachting zal de gemeente medewerking verlenen. De ontwikkelaar zal waarschijnlijk dit jaar de grond afnemen en de bouw starten.

C. Financiële voortgang

Het totale nadelig resultaat van de grondexploitatie Centrumplan Heteren komt uit op € 1.340.798,- per 31-12- 2022, voor dit bedrag is een voorziening gevormd. Het extra tekort van € 72.880 ten opzichte van vorig jaar is vooral toe te schrijven aan extra civieltechnische werkzaamheden. Dit leidt ook tot extra plankosten.

	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2021</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.021.224	€ 1.021.224	€ -	€ 1.021.224	€ -
CT kosten	€ 2.999.246	€ 2.893.520	€ 105.726	€ 2.423.416	€ 575.830
Plankosten	€ 2.962.212	€ 2.855.764	€ 106.448	€ 2.910.684	€ 51.528
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 77.166	€ 81.166	€ -4.000	€ 77.166	€ -
Rente en kostenstijging	€ 1.080.890	€ 1.106.197	€ -25.307	€ 1.061.840	€ 19.051
	€ 8.140.738	€ 7.957.871	€ 182.867	€ 7.494.329	€ 646.409
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 4.741.180	€ 4.576.193	€ 164.987	€ 3.549.371	€ 1.191.809
Subsidies en bijdragen	€ 2.058.759	€ 2.113.759	€ -55.000	€ 2.058.759	€ -
	€ 6.799.939	€ 6.689.952	€ 109.987	€ 5.608.130	€ 1.191.809
Resultaat	€ -1.340.798	€ -1.267.919	€ -72.880	€ 1.886.199	€ -545.400
Boekwaarde 31-12-2021	€ 1.886.199	Per 31-12-2022			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 646.409				
Opbrengsten	€ 1.191.809				
Resultaat GREX	€ -1.340.798				
Risico	€ 270.000	€ 420.000	€ -150.000		

D. Risico ontwikkeling

Bij het opstellen en beoordelen van het bestemmingsplan Liefkenshoek is in 2021 een vertraging opgetreden. Door een coördinatiebesluit kan deze vertraging beperkt worden. De verwachting is dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning na het coördinatiebesluit direct ter inzage kunnen worden gelegd. De vertraging beperkt zich dan tot 2 maanden. Er kan beroep worden ingediend op onderdelen, omdat niet tegemoet gekomen kan worden aan wensen van derden.

5.2 Reconstructie Flessestraat

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herinrichting van de Flessestraat in Heteren, als onderdeel van het Centrumplan Heteren.

De Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren omvat:

- Het aanbrengen van een hemelwaterafvoer onder de Flessestraat en het bestaande riool vervangen door een nieuw gescheiden rioleringsysteem onder de Narcissenstraat, De Rauwendaal en de Onze Lieve Vrouwestraat;
- De reconstructie van de Flessestraat in een Parkway en een Shared Space gedeelte (zie ontwerp). De groenmaatregelen tegen hittestress betreffen het aanpassen van het ontwerp van 2012 naar de huidige inzichten ten aanzien van hittestress. De aanplant van grotere bomen, hagen en heestervakken moeten het leefklimaat van het centrum van Heteren, ook in tijden van hitte, aangenaam maken. Tevens zijn wadi's aangebracht die in tijden van wateroverlast meer water kunnen vasthouden.
- Het aanleggen van "het Plein", het deel van de Flessestraat bij het Kwadrant
- Herinrichting Kastanjelaan.
- Herinrichting kruispunt Flessestraat Kamperfoeliestraat.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen R. Engels)
Kern	Heteren
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



↑ Schetsontwerp Flessestraat Heteren

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 zijn de volgende delen voltooid:

- Riolering Hemelwater Flessestraat
- Riolering Narcissenstraat.
- Flessestraat deel Parkway
- Flessestraat deel Shared Space
- Herinrichting Kastanjelaan deel Oost

Voor Flessestraat deel Plein is een Functioneel Programma van eisen opgesteld en afgestemd met Dorpsraad en Stichting Hart van Heteren.

Voor het kruispunt Flessestraat – Kamperfoelieweg is in co-creatie een ontwerp gemaakt.

Als gevolg van de coronacrisis zijn deelprojecten in 2021 getroffen door prijsstijgingen en toenemende levertijden. Tevens moesten er bij de uitvoering onverwachte extra werkzaamheden worden uitgevoerd; de grootste hiervan waren een bodemsanering en het aanbrengen van een noodzakelijke extra funderingslaag op de Kastanjelaan.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Geen

Wat gaan we doen in 2022?

- Het ontwerp voor Flessestraat deel Plein definitief maken
- Het Kruispunt Flessestraat- Kamperfoelistraat herinrichten.
- De Kastanjelaan deel West het ontwerp definitief maken.
- Na de realisatie van de woningen en het gebouw Kwadrant worden de Narcissenstraat, Rauwendaal en de Onze Lieve Vrouwestraat definitief ingericht (inclusief Riolering).
- Aansluitend zal naar verwachting gestart worden met de herinrichting van Flessestraat deel Plein.

C. Financiële voortgang

	Totaal	Infra	GRP
<i>Begroot</i>	€ 3.033.802	€ 1.611.433	€ 1.422.369
<i>Verantwoord per 31-12-2021</i>	€ 2.084.880	€ 953.464	€ 1.131.416
<i>Nog beschikbaar per 1-1-2022</i>	€ 948.922	€ 657.969	€ 290.953
<i>Het totale begrote bedrag wordt gedekt uit</i>			
<i>Aandeel gemeente</i>	€ 3.033.802	€ 1.611.433	€ 1.422.369

In het begrote bedrag van € 3.033.802 is de tevens opgenomen de PNL post uit 2019 voor reconstructie van de Kastanjelaan van € 900.000.

Zoals onder het kopje “Risico ontwikkeling” staat vermeld is het risico aanwezig dat er in de uitvoering zaken aan het licht komen die niet waren voorzien. Daarbij heeft ook dit project te maken met forse prijsstijgingen en zijn er aanpassingen ten aanzien van onder andere de inrichtingselementen. Dit betekent dat genoemde begroting waarschijnlijk niet toereikend is. De komende maanden wordt onderzocht hoeveel extra budget nodig is. In de tweede bestuursrapportage wordt de aangepaste begroting weergegeven.

D. Risico ontwikkeling

Tegenvaller bij realisatie

De Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren is een aanzienlijk deelproject. Het risico is aanwezig dat in de uitvoering zaken aan het licht komen die niet waren voorzien, waardoor de realisatiekosten hoger uitvallen.

Toenemende prijzen en levertijden

Sinds de coronacrisis wordt de markt gekenmerkt door prijsstijgingen en toenemende levertijden. In de uitvoering was het effect hiervan in 2021 al merkbaar en er is een aanzienlijke kans dat de nog uit te voeren deelprojecten in 2022 hierdoor getroffen gaan worden.

5.3 Julianaweg

A. Projectbeschrijving

Op 19 maart 2019 is prioritaire status verleend aan de woningbouwontwikkeling Julianaweg in Heteren. Dit project wordt ontwikkeld door Woningstichting Heteren en Veluwezoom Verkerk. De beoogde realisatie van 23 sociale huurwoningen (43% sociaal) zorgt voor een sterke toename van het aantal sociale huurwoningen in Heteren. De stedenbouwkundige inpassing zorgt voor een gemengd woonmilieu, geschikt voor verschillende doelgroepen (starters, doorstromers, senioren) met een mix van sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen, appartementen en koopwoningen met een beoogd totaal van 54 woningen. Daarnaast maakt het project de bedrijfsverplaatsing mogelijk van het loon- en grondverzetbedrijf Gerritsen. Hierdoor verdwijnt de overlast voor de omgeving en worden onveilige situaties met grote landbouwmachines en de milieu- en hindercirkel opgeheven.

Projectkenmerken

Soort project	Faciliterend grondcomplex
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Heteren
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	nader te bepalen

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd



↑ Julianaweg Heteren



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Na een uitgebreid participatieproces in 2020 is in 2021 de ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorbereid en opgestart.

Van 21 oktober 2021 tot en met 1 december 2021 heeft het bestemmingsplan 'Park Julianaweide' ter inzage gelegen. Er is een zienswijze binnen gekomen van de Dorpsraad, met daaraan gekoppeld 14 onderschrijvende zienswijzen. Daarnaast is er nog 1 zienswijze binnen gekomen over de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten op adres Julianaweg 13.

Op 15 november 2021 is de exploitatieovereenkomst getekend tussen Veluwezoom Verkerk, Woningstichting Heteren en gemeente.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen door de raad in 2021.

Wat gaan we doen in 2022?

We vervolgen de ruimtelijke procedure en komen tot besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in de gemeenteraad. Vervolgens zal een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend en bijbehorende procedure worden doorlopen.

C. Financiële voortgang

Bij de faciliterende projecten is het uitgangspunt dat alle kosten worden verhaald op de ontwikkelaar.

D. Risico ontwikkeling

Bezwaar en beroep, omdat er op onderdelen niet tegemoet kan worden gekomen aan wensen van derden. Dit kan de procedure vertragen.

6 Multifunctioneel sportcomplex

6 Multifunctioneel sportcomplex

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van de bestaande accommodatie de Helster in Elst. De Helster is een goed onderhouden, maar gedateerd sportcomplex. Deze accommodatie voldoet niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfseconomische en duurzaamheidsaspecten. De nieuwbouw van het Multifunctioneel Sportcentrum Elst (MFSC) vindt plaats op de locatie Woongaard / Elst Centraal.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk vastgoed (Multifunctioneel sportcentrum)
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

2021 stond in het teken van de definitiefase van het MFSC Elst. Er is met de belangrijkste belanghebbenden en alle gebruikers, zoals verenigingen, exploitant en beheerder een Programma van Eisen opgesteld (ruimtelijk functioneel en technisch). Er zijn diverse andere kaderstellende documenten opgesteld zoals een locatieonderzoek, investeringsraming en aanbestedingsstrategie. Op 5 oktober 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaderstellende documenten en de benodigde middelen.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Op 5 oktober 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de volgende stukken:

- a) Programma van Eisen MFSC Elst incl. aanvullende wensen van gebruikers en een groen dak (n.a.v. raadsbehandeling)
- b) Locatiekeuzeonderzoek MFSC
- c) Notitie meerkosten bouwen op locatie De Helster
- d) Notitie sloopkosten De Helster
- e) Investeringskostenraming MFSC te Elst

Wat gaan we doen in 2022?

In 2022 is gestart met de aanbesteding (design en build). Ook wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart en vindt verwerving van de grond plaats (middels ruil).

C. Financiële voortgang

Voor dit project is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 240.000; hiervan zijn per 31-12-2021 € 172.908 aan voorbereidingskosten verantwoord. Resteert nog een budget van € 67.092.

D. Risico ontwikkeling

Marktomstandigheden

Momenteel is er sprake van een bijzondere situatie in de markt. De prijzen van materialen en grondstoffen stijgen sterk en de toekomst is erg onzeker. Dit kan consequenties hebben voor de aanbesteding. In principe wordt gewerkt met een vast budget, dat op moment van vaststelling ruim voldoende was (d.d. oktober 2021). In het budget en contract is bovendien rekening gehouden met prijsstijgingen door een index toe te passen van 3% vanaf het moment van gunning. De index is momenteel echter een stuk hoger.

Partijen hoeven pas het najaar (september '22) een calculatie te maken en gaan pas eind 2023 starten met bouwen. Dan kan de situatie in de wereld alweer heel anders zijn. Er worden maatregelen opgenomen in de aanbesteding om de risico's beheersbaar te maken. Dit gebeurt door:

- Partijen op voorhand te vragen naar besparingsmogelijkheden die de functionaliteit niet raken. Bij tegenvallende resultaten zijn besparingsopties al in beeld. Er wordt dan een keuzevoorstel gemaakt en voorgelegd aan de raad;
- Een mogelijkheid op te nemen dat de gemeente de opdracht kan stopzetten dan wel afbreken of geheel of gedeeltelijk niet te gunnen;
- Een ruimere periode nemen voor indienen van de inschrijvingen (momenteel neemt de duur voor het opstellen van offertes aanzienlijk toe).

Bestemmingsplanprocedure

Parallel aan de aanbesteding loopt een bestemmingsplanprocedure voor het MFSC en vindt de grondverwerving plaats. De planning van het bestemmingsplan en de verwerving moeten parallel lopen met de aanbestedingsprocedure. Deze planning is echter strak. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om de bestemmingsplanprocedure te optimaliseren.

Specifieke uitkering ("SPUKsport") vervalt of is onvoldoende

Om de negatieve effecten van de verruiming van de Btw-vrijstelling te compenseren is door de Rijksoverheid een specifieke uitkering ("SPUKsport= Specifieke Uitkering Stimulering Sport) ingesteld. Risico is dat de SPUK-regeling geldt voor de periode 2019-2023. Hoe de regeling er daarna gaat uitzien is nog niet bekend.

7 Knoop 38

7 Knoop 38

A. Projectbeschrijving

Dit speerpunt betreft de coördinerende en faciliterende werkzaamheden rondom Knoop 38. Deze ontwikkeling bestaat uit de volgende deelprojecten:

- 7.1 Gebiedsmaatregelen knoop 38
- 7.2 Railterminal Gelderland (RTG)
- 7.3 Afslag 38

7.1 Gebiedsmaatregelen

Knoop 38

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft het voorbereiden en mogelijk maken van diverse gebiedsmaatregelen in het kader van de door de Provincie Gelderland te realiseren Railterminal Gelderland (RTG) ter hoogte van Elst-Valburg. Zodra het RTG daadwerkelijk gerealiseerd kan worden en het Inpassingsplan en benodigde vergunningen onherroepelijk zijn vastgesteld respectievelijk verleend, stelt de provincie € 4.050.000 beschikbaar voor het treffen van deze gebiedsmaatregelen. Voor de voorbereiding ontvangt de gemeente € 450.000 aan voorbereidingskosten.

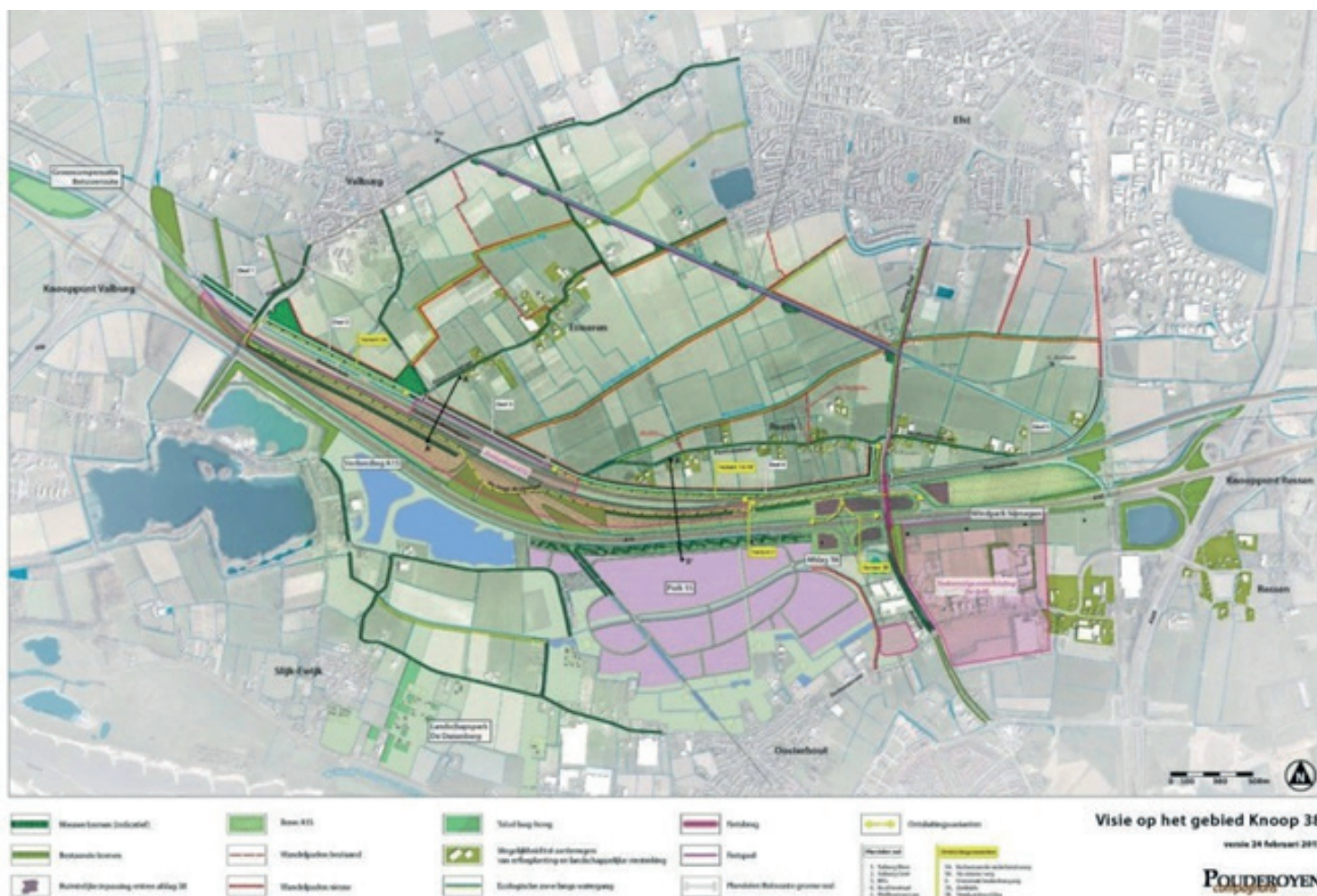
Projectkenmerken

Soort project	Natuur (Landschappelijke inpassing Railterminal Gelderland)
Projectwethouder	W. Hol (voorheen B. Faber-de Lange)
Kern	Buitengebied Elst, Oosterhout, Slijk Ewijk en Valburg
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024/2025

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

↓ *Afbeelding locatie*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2020 heeft het college een besluit genomen over de prioritering van gebiedsmaatregelen op basis van het rapport Deeluitwerking gebiedsvisie Knoop 38 van Pouderoyen Compagnons, 2 juni 2020. Voorbeelden daarvan zijn de aanleg van bospercelen, wandelpaden en natuurvriendelijke oevers. In 2021 zou de grondverwerving ten behoeve van het realiseren van de gebiedsmaatregelen worden opgestart. De financiële middelen daarvoor worden echter pas door de provincie beschikbaar gesteld als er sprake is van een onherroepelijk provinciaal inpassingsplan. Dit is niet eerder dan medio 2022. Tot die tijd kan de verwerving en realisatie niet starten.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Voor het realiseren van de gebiedsmaatregelen zijn gronden van eigenaren in het gebied nodig. Dit traject zal worden opgestart zodra de financiële middelen beschikbaar zijn. Ook realisatie kan dan plaatsvinden.

Op basis van de overeenkomst met de provincie komen de middelen beschikbaar als er een onherroepelijk Inpassingsplan voor de railterminal is. Dit zal naar verwachting niet eerder dan medio 2022 zijn.

C. Financiële voortgang

Begroot (plankosten) € 450.000

Verantwoord per 31-12-2021 € 269.797

Nog beschikbaar per 1-1-2022 € 180.203

Het bedrag voor de inrichting van € 4.050.000 is nog niet beschikbaar gesteld.

D. Risico ontwikkeling

- Het risico is dat de toegekende financiële middelen ad. € 4,5 mln. niet toereikend zijn om de volledige gebiedsmaatregelen te kunnen financieren.
- Realisatie van de maatregelen is afhankelijk van het verkrijgen van overeenstemming met de grondeigenaren.

7.2 Railterminal Gelderland (RTG)

A. Projectbeschrijving

De Provincie Gelderland werkt aan de totstandkoming van de Railterminal Gelderland (RTG). In dat kader hebben provincie en gemeente Overbetuwe in 2018 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Begin 2020 is hierop een addendum overeengekomen (zie Projectvoortgang).

Projectkenmerken

Soort project	Facilitair project
Projectwethouder	W. Hol (voorheen B. Faber-de Lange)
Kern	Herveld
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024/2025

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Provinciale Staten hebben op 7 juli 2021 het provinciaal inpassingsplan vastgesteld. De raad heeft op 13 juli 2021 besloten om tegen het inpassingsplan en de Natuurbeschermingswetvergunning in beroep te gaan. De in november 2020 door de raad vastgestelde Aankoopregeling (die het omwonenden van de RTG die schade lijden mogelijk maakt hun woning te verkopen aan de gemeente) wordt van kracht op het moment dat er een onherroepelijk inpassingsplan is.

Met de provincie zijn afspraken gemaakt in een realisatieovereenkomst over de aanleg van de ontsluitingsweg van de RTG.

Er is aanvang gemaakt met de oprichting van het Omgevingsfonds. Dit gebeurt in samenwerking met de omringende dorpsraden.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Datum 13 juli 2021 In beroep tegen het inpassingsplan en Natuurbeschermingswetvergunning RTG (21rb000068)

Wat gaan we doen in 2022?

In de eerste helft van 2022 wordt een uitspraak van de Raad van State verwacht. In de tussentijd worden voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd voor de toegangsweg naar de RTG.

De oprichting van het Omgevingsfonds wordt verder uitgewerkt. Naar verwachting wordt in 2022 een stichting opgericht die het Omgevingsfonds gaat beheren.

C. Financiële voortgang

Het gemeentelijk aandeel in deze ontwikkeling bedraagt t/m 2021 € 232.505.

Aanvullend zijn voor de komende jaren de niet verhaalbare gemeentelijke plankosten geraamd op ca. € 180.000.

Voor de beroepsprocedure tegen het provinciaal inpassingsplan heeft de raad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 150.000,-. Daarvan worden de kosten betaald voor onder meer de huisadvocaat en deskundigen. Ook de uren van de gemeentelijke projectmanager met betrekking tot de beroepsprocedure worden ten laste gebracht van dit krediet (de overige uren van de projectmanager worden voor 50% door de provincie vergoed).

D. Risico ontwikkeling

Bij de uitvoering van dit project zijn de volgende risico's aanwezig:

- Niet verhaalbare plankosten

7.3 Afslag 38

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de aanpassingen van Afslag 38 aan de noord- en zuidzijde van de A15 op de grens ter hoogte van Overbetuwe en Nijmegen. Deze vindt plaats in samenwerking met gemeente Nijmegen, provincie Gelderland en Rijkswaterstaat. In 2016 heeft de gemeente Overbetuwe de zuidzijde van afslag 38 al aangepast. Aanpassing van de noordelijke afslag moet aanhaken bij het project ViA15 van Rijkswaterstaat. Voor deze aanpassing is in 2017 een préverkenning uitgevoerd door de provincie. Naar aanleiding daarvan hebben provincie en gemeenten de verdere uitwerking van de afslag ter hand genomen.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol (voorheen B. Faber-de Lange)
Kern	Oosterhout
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Als gevolg van een financieel tekort op het project, hebben we met de gemeente Nijmegen en de provincie Gelderland de projectscope bepaald. Deze loopt nu vanaf de Olympiasingel in Elst tot de Keizer Hendrik VI singel in Nijmegen. Daarmee wordt gekomen tot een robuuste, toekomstbestendige reconstructie van Afslag 38, inclusief een goede fietsverbinding van Elst naar Nijmegen, waarbij ook financiële middelen beschikbaar zijn voor een ongelijkvloerse kruising bij de Reethsestraat.

In de begrotingen 2021 hebben partijen extra middelen voor het project beschikbaar gesteld (de provincie 6 miljoen euro en de gemeenten ieder 4 miljoen euro extra). Tezamen met de Rijksbijdrage uit de BO-Mirt is de dekking van het project daarmee op orde.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn geen raadsbesluiten over dit project genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

In 2022 zal een Voorlopig Ontwerp voor Afslag 38 worden afgerond. Ook wordt een realisatieovereenkomst opgesteld met de gemeente Nijmegen over taak- en rolverdeling in dit project en worden nadere afspraken met de provincie gemaakt over de afhandeling van de provinciale bijdrage.

C. Financiële voortgang

Begroot (gemeentelijk aandeel) € 8.500.000

Verantwoord per 31-12-2021 € 1.976.868

Nog beschikbaar per 1-1-2022 € 6.523.132

De totale kosten van Afslag 38 voor de gemeente Overbetuwe zijn begroot op € 8,5 miljoen. In de begroting 2021 heeft de raad € 4,0 miljoen extra beschikbaar gesteld bovenop het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 4,5 miljoen.

Per 31 december 2021 is (afgerond) € 1,9 miljoen . verantwoord. Dit heeft grotendeels betrekking op de aanpassing van de zuidelijke afslag bij Park 15. Dit maakt dat er per 1 januari 2022 nog (afgerond) 6,5 miljoen euro beschikbaar is.

D. Risico ontwikkeling

Bij de uitvoering van dit project zijn de volgende risico's aanwezig:

- Kosten vallen hoger uit dan voorzien
- Vertraging in procedures

8 Land van Tap

8 Land van Tap

A. Projectbeschrijving

Het project Land van Tap betreft de herontwikkeling van het huidige (tijdelijke) parkeerterrein tussen de Dorpsstraat, Wagenmakersstraat en Rijksweg Zuid. De ontwikkelvisie Land van Tap gaat uit van een gebouw centraal in het gebied met parkeren eromheen en een nieuwe ontsluiting vanaf de Rijksweg Zuid.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouders	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen B. Faber-de Lange)
Kern	Elst
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



↓ Voorkeursmodel in concept Ontwikkelvisie Land van Tap



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Op 5 januari 2021 heeft het college de ontwikkelvisie Land van Tap voorgelegd aan de raad. Op 9 maart is de raad in een Informatiebijeenkomst College (IBC) geïnformeerd over het doorlopen participatietraject. Er zijn diverse schriftelijke vragen beantwoord. Op 6 april was de voorbereidende raadsvergadering. Op 25 mei heeft de raad de ontwikkelvisie Land van Tap geamendeerd vastgesteld. In het amendement zijn kaders opgenomen voor het op te stellen uitvoeringsplan.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Op 25 mei 2021 heeft de raad de ontwikkelvisie Land van Tap geamendeerd vastgesteld.

Wat gaan we doen in 2022?

In navolging van de ontwikkelvisie wordt een concept uitvoeringsplan opgesteld dat conform het amendement aan de raad zal worden voorgelegd. Belangrijk onderdeel van het uitvoeringsplan is de verdere participatie en het onderzoek naar een sluitende grondexploitatie. Ná vaststelling van een uitvoeringsplan volgt de verdere planvorming en aanbesteding. Naar verwachting zal dit niet eerder zijn dan het jaar 2023.

C. Financiën

<i>Boekwaarde 31-12-2020</i>	€	586.045
<i>Aantal m2</i>		10.244
<i>BW per m2</i>	€	57,21

De boekwaarde is gelijk aan de taxatiewaarde.

D. Risico ontwikkeling

- Het voorkeursmodel leidt tot een negatieve grondexploitatie, doordat er hoge kosten zijn en weinig opbrengsten. In een uitvoeringsplan onderzoeken we een sluitende exploitatie.
- Ondanks het uitgebreide participatietraject kan er weerstand zijn tegen de uiteindelijke ruimtelijke ontwikkeling. In het uitvoeringsplan besteden we aandacht aan verdere participatie.
- Alhoewel er al veel archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, blijft dit nog een financieel risico bij de verdere planontwikkeling. Bij diepe ontgravingen kan aanvullend archeologisch onderzoek nodig zijn wat hoge kosten met zich meebrengt. In het uitvoeringsplan onderzoeken we het voorkomen van hoge archeologische kosten.

9 Woongebied De Pas

9 Woongebied De Pas

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling van het toekomstige woongebied De Pas met in totaal circa 425-450 woningen op de gronden gelegen tussen de wijk Brienenshof en de Olympiasingel in Elst. De raad heeft in 2015 de Ontwikkelingsvisie De Pas vastgesteld. Op 30 september 2021 is een Koop-/realisatieovereenkomst gesloten met BPD & Amvest voor de realisatie van circa 350 woningen.

Projectkenmerken

Soort project	Facilitair
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2028

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd

↓ Uitkomst participatietraject: spelregelkaart



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In de Koop- en realisatieovereenkomst met BPD en Amvest (getekend 30-09-2021) zijn de belangrijkste onderwerpen van de ontwikkeling vastgelegd, zoals het woningbouwprogramma (circa 350 woningen), planning en kostenverhaal. BPD & Amvest hebben het grootste deel van het plangebied in eigendom en hebben een actieve rol in het ontwikkelen van dit gebied. De gemeente heeft vooral een faciliterende rol.

Het college van B&W heeft het bestemmingsplan De Pas ter inzage gelegd van 30 september 2021 tot en met woensdag 10 november 2021. Er is in 2021 derhalve gewerkt aan onder meer het bestemmingsplan maar ook het waterstructuurplan en inrichtingsplan.

Ook zijn in 2021 gesprekken opgestart met ontwikkelaar Ten Brinke met als doel te komen tot een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van circa 75 tot 100 woningen in de noordoosthoek van De Pas.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Het bestemmingsplan én beeldkwaliteitsplan voor het gebied worden naar verwachting voor de zomer ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Indien er overeenstemming bereikt kan worden, wordt een intentieovereenkomst gesloten met Ten Brinke.

C. Financiële voortgang

Boekwaarde 31-12-2020	€	1.005.625
Aantal m2		52.905
BW per m2	€	19,01

De gemeente verkoopt haar gronden in het plangebied aan de ontwikkelaars. In de koop- en realisatieovereenkomst zijn daarnaast afspraken gemaakt over onder andere het kostenverhaal, een afdracht voor de herontwikkeling van de Groenestraat en fonds Bovenwijks. De totaal te verwachten inkomsten dekken de inmiddels gemaakte kosten plus de nog te verwachten kosten.

D. Risico ontwikkeling

Er zijn verschillende risico's te benoemen, zoals:

- Intentie is het bestemmingsplan voor de zomer ter besluitvorming aan te bieden aan de raad. Er is kans op bezwaar- en beroepsprocedures. Met alle indieners van een zienswijze hebben gesprekken plaatsgevonden om deze kans te minimaliseren.
- De introductie van de nieuwe Omgevingswet is wederom uitgesteld. Kans is dan klein dat het plan omgezet moet worden naar de nieuwe Omgevingswet wat vertraging met zich mee kan brengen.
- Het project kent een lange doorlooptijd en de Koop- en realisatieovereenkomst met BPD en Amvest gaat uit van een vaste bijdrage voor het kostenverhaal (ter dekking van de interne plankosten) en een overeengekomen koopsom voor de gemeentegrond. Dit maakt dat er bij vertraging een risico bestaat dat er op enig moment extra financiële middelen benodigd kunnen zijn.
- Parallel aan de bestemmingsplanprocedure worden de kruispunten op de Olympiasingel (incl. sportpark de Pas) ontworpen. Verkeersveiligheid is hierbij een belangrijk aspect. Streven is om bij de raadsbehandeling van het bestemmingsplan ook een voorkeursvariant voor de twee kruisingen op de Olympiasingel gereed te hebben.
- De wetgeving inzake stikstof inclusief bijbehorende jurisprudentie is nog steeds in ontwikkeling. De gekozen aanpak en uitgangspunten in het bestemmingsplan (intern salderen) zijn verdedigbaar en in lijn met de huidige stand van zaken in de jurisprudentie, voor zover op dit moment bekend.

Middelgrote en kleine projecten

10 Diverse projecten

10.1 Viaduct A325 Bemmelseweg

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van een veilige vrijliggende fietsverbinding tussen Elst en Bommel door de betrokken gemeenten Overbetuwe en Lingewaard. Deze verbinding loopt van bedrijventerreinen De Aam en Merm in Elst tot aan de Deellaan in Bommel. Met de aanleg van deze verbinding worden het woon-werk fietsverkeer en schoolfietsverkeer tussen Elst en Bommel aanzienlijk sneller en veiliger. Ook wordt de verbinding aangetakt op het RijnWaalpad, waardoor Elst ook beter bereikbaar wordt voor fietsers uit de Nijmeegse wijk de Waalsprong.

Het project kent een tweetal varianten. De eerste variant “plan A” lijkt het meeste synergie in maatschappelijke zin op te leveren. Het ontwikkelen van de vrijliggende fietsverbinding tussen Elst en Bommel heeft ter plaatse van de Aam een deel grondaankoop van derden tot gevolg. Het opkopen van het gehele terrein van de Aam zou naast het vrijliggende fietspad eveneens een kans voor ontwikkeling van een bedrijvenpark opleveren. Afhankelijk van de opbrengsten van de GREX zou dit een mogelijke “werk met werk” situatie opleveren. De tweede en meer uitgekleepte variant betreft “plan B” waarbij alleen een stuk grond aankoop plaatsvindt ten behoeve van het vrijliggende fietspad.

Bij ontwikkeling van beide varianten is er een viaduct over de A325 ten behoeve van het vrij liggende fietspad benodigd.

Projectkenmerken

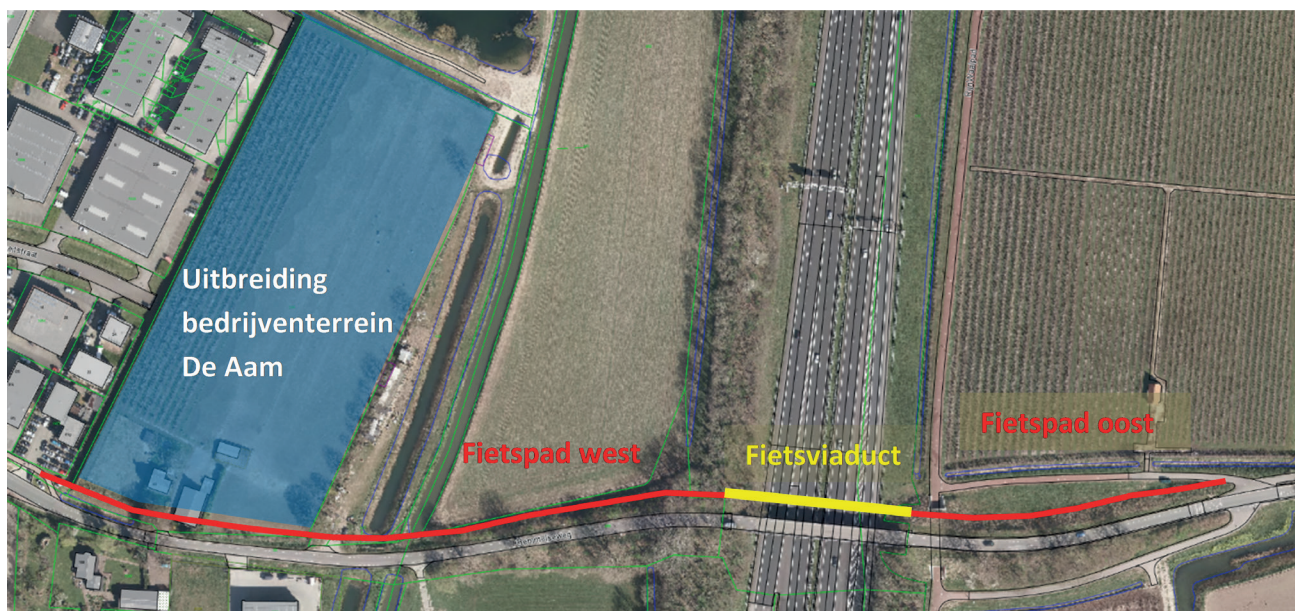
Soort project	Infraproject
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2022-2023

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd

▼ Situatiekaart





B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Afstemming met stakeholders en omgeving. Subsidie deadline is besproken met Provincie en als risico aangemerkt.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

We houden afstemming met Provincie over uitgangspunten en financiering. Er vindt een herijking plaats van uitgangspunten en daarnaast worden de plannen in samenwerking met de gemeente Lingewaard uitgewerkt. De planning is nog voor een groot deel afhankelijk van de te maken ontwerpkeuzen, de belangen van de Provincie, een eventueel benodigde bestemmingsplanwijziging en grondverwerving.

Ten behoeve van plan A wordt een GREX opgesteld. De uitvoering (in ieder geval plan B) start waarschijnlijk in 2022.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	2.814.635
Verantwoord per 31-12-2021	€	<u>37.704</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2022	€	2.776.931

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€	944.659
Aandeel derden	€	<u>1.869.976</u>
	€	2.814.635

De voorlopige totale projectkosten zijn in een eerdere fase geraamd op € 2.814.635. Na aftrek van de toegekende subsidie en de bijdrage van de gemeente Lingewaard bedraagt het aandeel van de gemeente Overbetuwe € 944.659; deze is als volgt opgebouwd:

BR kapitaallasten	€	485.100
VZ afgesloten complexen	€	84.559
BR bovenwijkse voorzieningen	€	<u>375.000</u>
	€	944.659

Voor de bijdrage uit de bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen ad. 375.000 dient de raad nog een besluit te nemen.

Onderzocht dient nog te worden wat het kost of opbrengt als het projectgebied wordt vergroot door het projectgebied van de Aam te vergroten. Dit kan door een actief grondbeleid (gemeente koopt de grond en geeft deze daarna uit) of door een passief grondbeleid (gemeente werkt mee aan een bestemmingsplanwijziging van private gronden naar de bestemming bedrijventerrein).

D. Risico ontwikkeling

- Het tijdspad is nog zeer onzeker vanwege de afhankelijkheid van nog te maken projectkeuzen in relatie tot grondverwerving en te nemen besluiten in relatie tot de GREX ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein en de bestemmingsplanwijziging. Indien plan A niet haalbaar blijkt en we uiteindelijk toch voor plan B (alleen fietsverbinding) moeten gaan, zijn er nog lastige besluiten nodig i.r.t. de financiën en de gewenste kwaliteit van de oplossing;
- De scope en het gewenste kwaliteitsniveau van het project staan nog niet vast en dit leidt mogelijk tot hogere kosten;
- De raming wordt in 2022 geactualiseerd op basis van de nog te maken keuzen in ontwerp en grondverwerving. Plan A zorgt voor de meest efficiënte besteding van het budget, maar waarschijnlijk dient het budget nog bijgesteld te worden.
- De subsidie voorwaarden zijn erg strak ten aanzien van de nog te realiseren projectstappen. Goede afstemming met de Provincie zal dit risico grotendeels beheersen. Daarnaast is voortgang boeken een belangrijke beheersmaatregel.
- Investeringsbudget is vóór de recente prijsstijgingen vastgesteld waardoor realisatie en subsidie in het geding komen. Budget ijkning met risico voorziening in de vorm van een probabilistische SSK-raming, risico gestuurd projectmanagement en bij-ramen van het mogelijke project begrotingstekort zijn hiervoor belangrijke beheersmaatregelen.
- De provincie heeft zelf een opgave om te investeren in de bestaande reeds verouderde viaducten boven de A325. Goede onderlinge afstemming, geeft kans op synergie door bijvoorbeeld het fietsviaduct op te nemen in één geheel viaduct dat in dat geval door de Provincie wordt gefinancierd.

10.2 Danenberg middengebied Slijk-Ewijk/Oosterhout

A. Projectbeschrijving

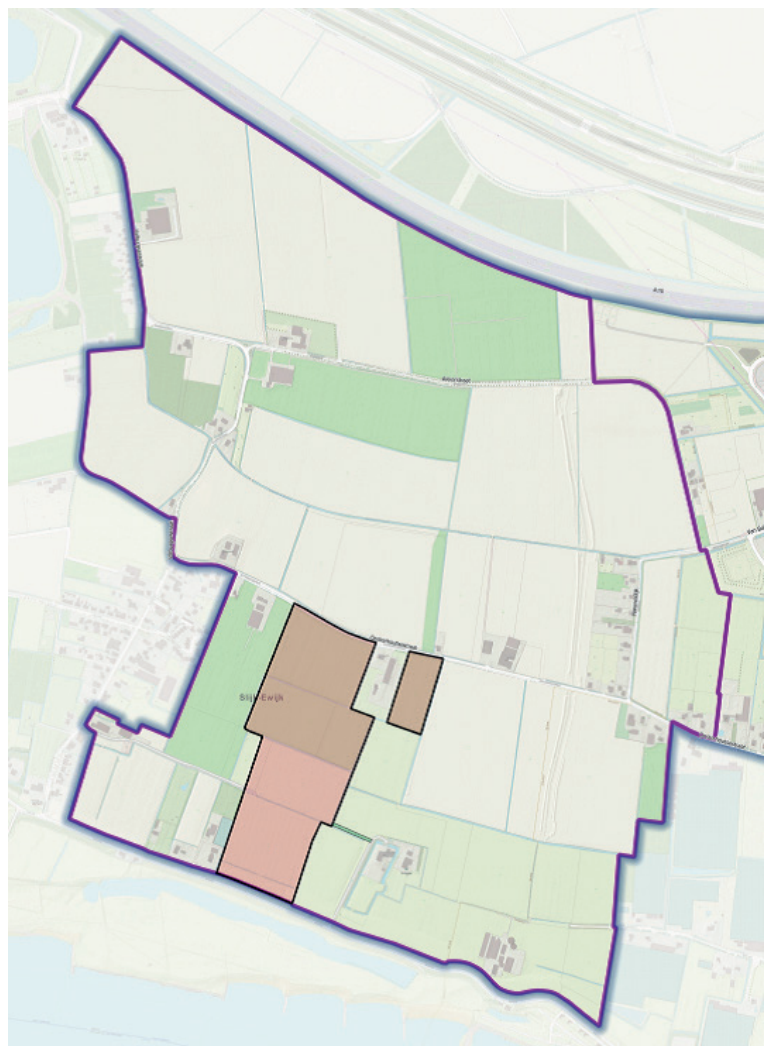
Dit project betreft de ontwikkeling en realisatie van een landschapspark gelegen tussen het bedrijvenpark Park15 en de kern van Slijk Ewijk. Voor het plan is in 2009 een Landschapsvisie Danenberg opgesteld.

Het middengebied en de overige delen binnen het plangebied van Landschapspark De Danenberg zullen onder regie van de gemeente verder worden ontwikkeld. Het hoofddoel van het project is om een toekomstbestendige landschappelijke inrichting te creëren, waarbij de landschappelijke kwaliteit wordt versterkt, recreatieve mogelijkheden worden verbeterd en cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt. Dit in samenhang met een toekomstbestendig agrarisch gebruik van het gebied.

Projectkenmerken

Soort project	Landschapspark
Kern	Oosterhout
Projectwethouder	W. Hol (voorheen B. Faber-de Lange)
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht



➔ *Situatiekaart Plangebied Landschapspark De Danenberg en grondeigendom gemeente (roze)*

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Er is gewerkt aan de nadere uitwerking van raadsbesluiten in een projectopdracht. Ook is een informatiebijeenkomst gehouden over alle ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Het actualiseren van de Landschapsvisie Danenberg (2009) wordt uitgevoerd op basis van de vastgestelde projectopdracht. Er wordt gewerkt aan het opstellen van een landschapsplan en het uitwerken van een inrichtingsplan voor het middengebied. Hiertoe zullen we onder andere gesprekken voeren met direct belanghebbenden en een participatietraject doorlopen met de omgeving. Ook wordt de financiële paragraaf bij het landschapsplan uitgewerkt, waaronder het onderzoeken van mogelijke externe financieringsbronnen en wordt een start gemaakt met het voorbereiden van de planologische procedure.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 2.960.967	(incl. aankoop gronden)
Verantwoord per 31-12-2021	<u>€ 1.534.515</u>	
Nog beschikbaar per 1-1-2022	€ 1.426.251	

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 2.309.460
Aandeel derden	<u>€ 651.507</u>
	€ 2.960.967

D. Risico ontwikkeling

- Er zijn onvoldoende middelen voor realisatie en beheer – dit wordt in de voorstellen meegenomen voor nadere afweging;
- Risico op het niet kunnen verwerven van gronden buiten het middengebied. Dit zal het resultaat voor de omvang van het landschapspark en realisatiemogelijkheden voor de korte termijn beïnvloeden. De inzet in het onderzoek medewerking grondeigenaren dient ertoe inzicht te krijgen in de realisatiemogelijkheden;
- In het verleden konden plannen niet op voldoende draagvlak rekenen. We laten nu extern een participatieplan opstellen en zetten het bureau in voor de begeleiding van het traject.

10.3 Woonwagen-standplaatsen

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de verkenning naar en ontwikkeling van locaties voor woonwagenstandplaatsen in Overbetuwe. Het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vraagt van de gemeente om te bevorderen dat er inzicht is in de behoefte voor de korte en middellange termijn en vervolgens te zorgen dat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn in aanmerking komen voor een standplaats. Om in eerste instantie te voorzien in de korte termijn behoefte moesten zo snel mogelijk locaties gezocht worden. De gemeenteraad heeft in 2021 een locatie aan de Platenmakersstraat in Elst aangewezen als woonwagenlocatie. In 2022 wordt de verkenning voortgezet naar een tweede woonwagenlocatie, in het westelijk deel van Overbetuwe.

Projectkenmerken

Soort project
Projectwethouder
Kern
Startjaar
Verwacht jaar van afronding

Ontwikkeling woonwagenlocaties
W. Hol
Elst en n.t.b.
2020
n.t.b.

Stoplicht

 Geld
 Kwaliteit
 Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Platenmakersstraat

In maart heeft besluitvorming in de raad plaatsgevonden. In de zomer van 2021 is de opdracht verleend aan Buro Ontwerp en Omgeving voor het leiden van het participatieproces en vervolgens het uitwerken van de planologische procedure (inclusief bijbehorende onderzoeken). Tijdens het startoverleg met onder andere woningcorporatie Vivare bleek dat voor woonwagendstandplaatsen niet dezelfde financiële afspraken gemaakt kunnen worden als voor reguliere sociale huurwoningen, omdat de woningcorporatie te maken heeft met een grotere onrendabele top. Vervolgens zijn we met Vivare in overleg gegaan om meer inzicht te krijgen in het financiële vraagstuk en zijn we op zoek gegaan naar subsidiemogelijkheden.

Alternatieve locatie westelijk deel

Naar aanleiding van het amendement van de raad zijn we samen met een aantal andere betrokken partijen in gesprek gegaan over een mogelijk geschikte locatie.

Beleid

Eind 2021 is de concept Woonagenda 2021-2025 aangeboden aan de gemeenteraad. Hierin is ook aandacht voor de doelgroep woonwagendbewoners. Tevens kunnen woonwagendbewoners zich, conform het in 2020 vastgestelde toewijzingsbeleid, inschrijven voor de wachtlijst.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

De gemeenteraad heeft in maart 2021 de locatie aan de Platenmakersstraat vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de raad opdracht gegeven om het participatieproces op te starten en vervolgens de planologische procedure uit te werken. De raad heeft ook in maart middels een amendement opdracht gegeven om op zoek te gaan naar een alternatieve woonwagendlocatie in het westelijk deel van de gemeente.

Wat gaan we doen in 2022?

Platenmakersstraat

We maken nadere (financiële) afspraken over ontwikkeling en beheer van de woonwagendstandplaatsen. Daarna starten we in samenwerking met Buro Ontwerp en Omgeving het participatieproces op en treffen we de voorbereidingen voor de bestemmingsplanprocedure.

Alternatieve locatie westelijk deel

We informeren de gemeenteraad over het locatieonderzoek en leggen de locatiekeuze voor het westelijk deel voor aan de gemeenteraad. Daarna starten we ook hier het participatieproces, samen met de andere betrokken partijen.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 40.000
Verantwoord per 31-12-2020	<u>€ 22.568</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 17.431

Na de locatiekeuze in de raad in maart 2021, heeft het college een budget van € 40.000,- beschikbaar gesteld voor het participatieproces en de planologische procedure van de Platenmakersstraat. Ook is dit budget bedoeld voor de inzet van de contactpersoon van de woonwagendbewoners. Zodra er afspraken gemaakt zijn met de woningcorporatie, zal er budget aangevraagd worden voor de realisatiefase.

Voor de locatie in het westelijk deel van de gemeente is er nog geen budget beschikbaar gesteld. Na de locatiekeuze zal er budget aangevraagd worden.

D. Risico ontwikkeling

Het aanwijzen van nieuwe locaties vraagt om goede participatie en afstemming met de omgeving. Verder zullen er planologische procedures moeten worden opgestart. Hier bestaat de mogelijkheid dat er bezwaar kan worden aangetekend. Ook zullen woningcorporaties zorgvuldig in dit project meegenomen moeten worden om draagvlak te behouden. Zij staan immers aan de lat voor verhuur van toekomstige woonwagens. Hiervoor is het ook van belang om met de woningcorporaties (financiële) afspraken te maken over realisatie en beheer. We zien dat afhankelijk van de afspraken die we maken met de woningcorporaties dit grotere of kleinere financiële risico's met zich meebrengt.

10.4 Herontwikkeling omgeving 't Fort

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de sloop van de gebouwen aan 't Fort en de herinrichting van het binnenterrein en de directe omgeving van het gemeentehuis na verbouwing/uitbreiding van het gemeentehuis.

Projectkenmerken

Soort project	Infraproject
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd

▼ Luchtfoto Fort inmiddels gesloopte gebouwen en herinrichten omgeving gemeentehuis



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De oude gemeentelijke panden aan 't Fort nr. 4 zijn gesloopt. De herinrichting van het binnenterrein is vertraagd doordat het gebied eerst gesaneerd dient te worden. In 2021 hebben we een saneringsplan opgesteld en hebben de gesprekken met de andere grondeigenaar van het binnenterrein van 't Fort (De Protestantse gemeente Elst) plaatsgevonden over de herinrichting van het binnenterrein. Er is overeenstemming bereikt.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

In 2022 wordt de overeenstemming tussen de Protestantse Gemeente te Elst en de gemeente bekrachtigd met besluitvorming over de grondruilovereenkomst.

Eveneens zal de locatie, na provinciaal akkoord op het saneringsplan, gesaneerd en heringericht worden.

C. Financiële voortgang

Voor dit project is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 425.000; hiervan zijn per 31-12-2021 € 17.705 aan voorbereidingskosten verantwoord. Resteert nog een budget van € 407.295.

D. Risico ontwikkeling

De kosten voor de sanering en de herinrichting kunnen door de prijsontwikkelingen hoger uitvallen dan geraamd.

10.5 GEM Westeraam aankoop gronden

A. Projectbeschrijving

Om bewoners van de wijk Westeraam tegemoet te komen in de behoefte aan wandelroutes en een honden uitlaatplaats hebben we gronden aangekocht tussen Landaspad en Ceintuurbaan, zodat deze ingericht kunnen worden als 'agrarisch park'. Perceel N1128 en N3529 zijn aangekocht door de gemeente en perceel N1127 wordt duurzaam in bruikleen genomen van BPD projectontwikkeling.

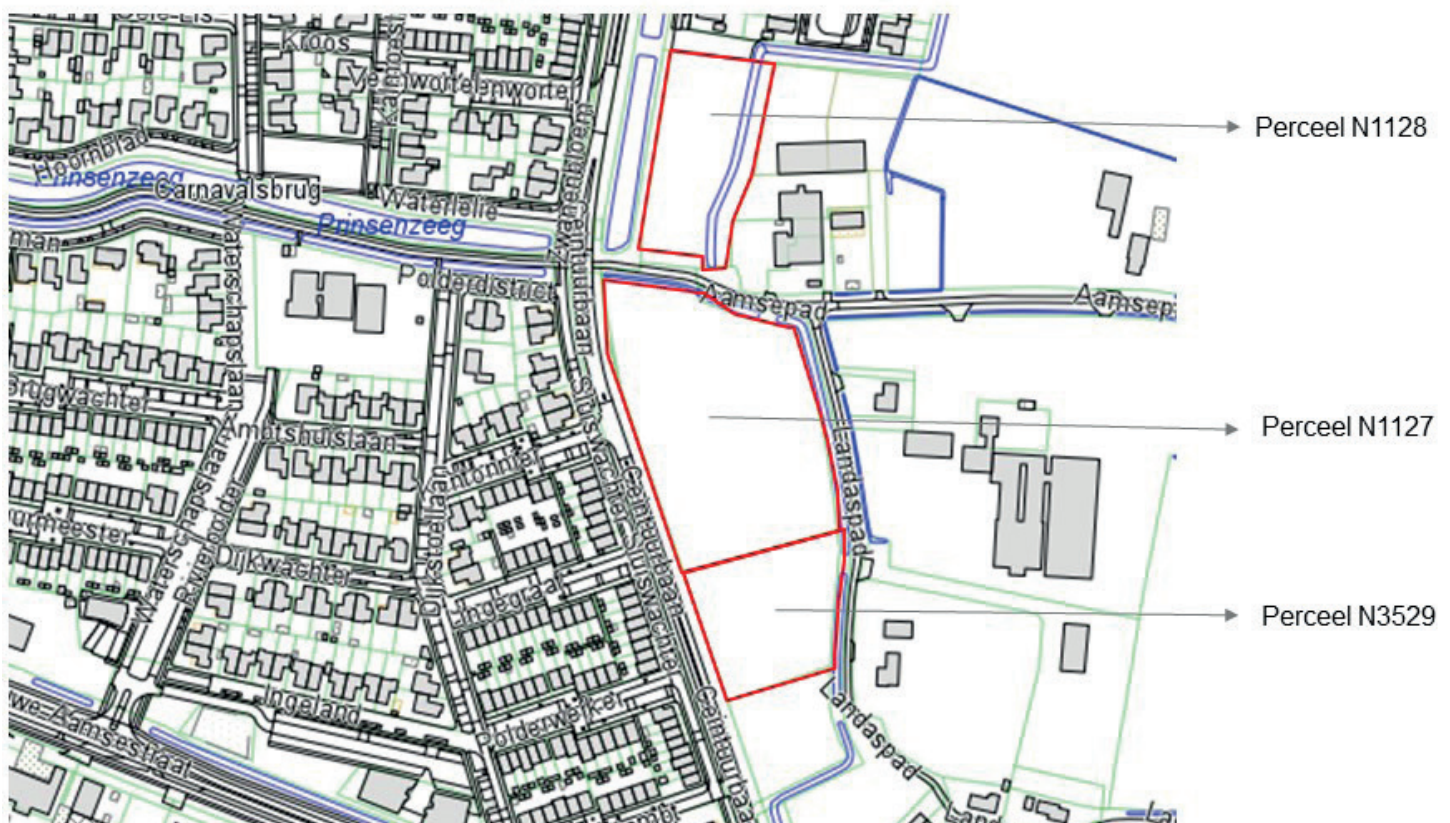
Projectkenmerken

Soort project	Landschappelijke ontwikkeling
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2019
Jaar van afronding	2022

Stoplicht



↓ Situering gronden Westeraam, Elst



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De eigendomsoverdracht van perceel 3529 is afgerond. Er is overeenstemming bereikt met GEM Westeraam ten aanzien van koop en levering van perceel N1128.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

- Met BPD is de koop van perceel N1128 afgerond. De eigendomsoverdracht is in voorbereiding en zal dit voorjaar plaatsvinden. Er worden aanvullende gesprekken gevoerd over de bruikleenovereenkomst voor perceel N1127.
- Na eigendomsoverdracht en het sluiten van de bruikleenovereenkomst met BPD kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor de inrichting van het gebied. Bij de uitwerking van het ontwerp zal een participatietraject met de directe omgeving plaatsvinden.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 269.450
Verantwoord per 31-12-2021	€ <u>47.318</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2022	€ 222.132

D. Risico ontwikkeling

Omdat perceel N1127 niet verworven kan worden, maar in bruikleen genomen wordt, zal bij de inrichting van het terrein rekening gehouden moeten worden met het tijdelijke karakter van een deel van het gebied. Dit vraagt bovendien om een zorgvuldige afweging over de in te zetten financiële middelen.

Afhankelijk van de inrichting van het terrein moet waarschijnlijk nog een ruimtelijke procedure doorlopen worden. Dit wordt onderzocht. In het participatietraject moet rekening gehouden worden met het feit dat de beoogde voorzieningen kunnen leiden tot overlast voor de omgeving.

10.6 GEM Westeraam

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Westeraam gelegen ten oosten van Elst. De GEM Westeraam (PPS-constructie) ontwikkelt de wijk en voert de grondexploitatie. Het gaat om de realisatie van circa 2350 woningen, bijbehorende maatschappelijke voorzieningen en commerciële ruimten. Dit programma is inmiddels gerealiseerd.

Projectkenmerken

Soort project	PPS Woningbouwproject
Projectwethouder	W Hol
Kern	Elst
Startjaar	2000
Jaar van afronding	2021

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De GEM is in 2021 geliquideerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Project wordt afgesloten. De gemeente treedt vanaf nu op als bewaarder en beheerder.

C. Financiële voortgang

De gemeente heeft in 2021 € 100.000,- ontvangen als vergoeding voor bewaarder en beheerder na liquidatie

In 2021 heeft de gemeente via de commandiet Westeraam € 403.423 liquidatie winstuitkering ontvangen.

D. Risico ontwikkeling

Er zijn geen risico's.

10.7 Herinrichting stationsgebied Zetten-Andelst

A. Projectbeschrijving

Dit deelproject betreft de herinrichting van het stationsgebied Zetten-Andelst, gelegen aan de zuidzijde van Zetten. Het is een belangrijk OV knooppunt waarbij de stationsomgeving aan vernieuwing toe is. De kaders en ambities voor kwaliteitsverbetering van de stationsomgeving zijn eerder vastgesteld in de Gebiedsvisie Stationsomgeving Zetten-Andelst (gemeenteraad, 14 juli 2015). Deze gebiedsvisie gaat over een groter gebied dan alleen de stationsomgeving. Met name de fietsstromen, veiligheid, bereikbaarheid en oversteeikbaarheid voor scholieren en toegenomen mobiliteit door onder meer ontwikkeling van woningbouw in fase twee van project Zetten zuid genaamd Zicht op Zetten en andere (toekomstige) locaties en het thans geheel bezette bedrijventerrein geeft de noodzaak tot herijken van een aantal uitgangspunten.

Op basis van de visie is een voorstel uitgewerkt voor de herinrichting van de directe stationsomgeving. In eerste instantie heeft de provincie Gelderland het initiatief genomen om tot een voorstel te komen voor dit gebied. Dit deelproject wordt geactualiseerd met de huidige (nieuwe) omgeving-uitgangspunten.

Projectkenmerken

Soort project	Infrastructuur
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2014
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De subsidieaanvraag voor provinciale middelen is ingediend en toegekend in 2020.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

De visie uit 2015 is leidend voor de verdere project/ontwerp stappen. Wel zullen we de visie actualiseren met kennis van nu in de vorm van een ontwikkelstrategie. Projecten, ontwikkelingen en behoeften in de omgeving worden in deze ontwikkelstrategie meegenomen en vertaald in een passend schetsontwerp.

Er wordt contact opgenomen met de provincie Gelderland, NS vastgoed, NS assetmanagement en ProRail om ook hier uitgangspunten te herijken. Daarbij wordt het huidige schetsontwerp besproken en geverifieerd met de eisen, wensen en ontwikkelingen. Het vastgestelde schetsontwerp wordt daarna in een voorontwerp en een referentieontwerp verwerkt waarmee zal worden gecontracteerd. De wijze waarop de aannemer zal worden gecontracteerd (inkoopadvies) volgt na nadere uitwerking van het ontwerp traject.

Zodra het schetsontwerp is goedgekeurd door de Provincie, NS-vastgoed en ProRail, zijn de belangrijkste ruimtelijke risico's beheerst en zullen we dit ontwerp met de omgeving bespreken.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 1.050.234
Verantwoord per 31-12-2020	€ <u>12.127</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 1.038.107

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 500.234
Aandeel derden	€ <u>550.000</u>
	€ 1.050.234

D. Risico ontwikkeling

- Allereerst wordt het huidige ontwerp met de belangrijkste stakeholders, NS, NS assetmanagement, Pro-Rail en Provincie herijkt. Daarnaast wordt de omgeving bij de ideeën betrokken. Het maken van afspraken met deze partijen en het vastleggen van de verwachtingen zal het vervolgtraject versoepelen.
- De projectbegroting is een tijd geleden opgesteld. Het nalopen van de integraliteit van de scope en verwachtingen alsmede de daarbij behorende risico's en beheersmaatregelen kan mogelijk aanleiding zijn tot aanpassing van de reservering van financiën of bijstelling van projectscope.
- Ondergrondse infra zoals kabels, leidingen en NUTS voorzieningen kunnen impact hebben op het bovengrondse ruimtegebruik. Het vooraf goed in kaart brengen van deze ondergrondse voorzieningen zijn daarom een belangrijke eerste stap in het ontwerpproces.
- Vergunningen en procedures ten gevolge van bestemmingswijzigingen of verkeersbesluiten geven naast inspraak recht op een bezwaarprocedure voor belanghebbenden. De juiste insteek hierbij doet een projectproces versoepelen terwijl het niet of onvoldoende inrichten ervan juist kan zorgen voor grote stremmingen van het projectproces en uitvoeringsplanning.

10.8 Morel Elst

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de afronding van een woonwijk aan de zuidzijde van Elst. Laatste fase van dit project is de herbestemming van een perceel gemeentegrond gelegen aan de Rijksweg-Zuid te Elst. Van Wanrooij bouwt hier negen woningen.

Projectkenmerken

Soort project	Actieve woningbouw in exploitatie
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2022

Financieel

Huidige exploitatie	€ 62.277 nadeel per 31-12-2022
Vorige exploitatie	€ 15.626 voordeel per 31-12-2021

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De bouwwerkzaamheden zijn gestart in 2021.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

De gemeenteraad heeft in 2021 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Na realisatie van de woningbouw zal de gemeente het woonrijp maken van het plangebied uitvoeren.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12- 2021</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 4.755.074	€ 4.755.074	€ -	€ 4.755.074	€ -
CT kosten	€ 4.166.758	€ 4.125.042	€ 41.716	€ 4.061.096	€ 105.663
Plankosten	€ 1.340.839	€ 1.301.443	€ 39.396	€ 1.307.739	€ 33.100
Tussentijdse winstneming	€ 2.425.762	€ 2.425.762	€ -	€ 2.425.762	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ 517.464	€ 517.464	€ -	€ 517.464	€ -
Overige kosten	€ 12.054	€ 12.054	€ -0	€ 11.050	€ 1.004
Rente en kostenstijging	€ 710.532	€ 713.741	€ -3.209	€ 711.307	€ -775
	€ 13.928.483	€ 13.850.581	€ 77.902	€ 13.789.491	€ 138.992
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 13.787.353	€ 13.787.353	€ -	€ 13.787.353	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 78.853	€ 78.853	€ -	€ 78.853	€ -
	€ 13.866.206	€ 13.866.206	€ -	€ 13.866.206	€ -
Resultaat	€ -62.277	€ 15.625	€ -77.902	€ -76.715	€ 138.992
Boekwaarde 31-12-2021	€ -76.715	Per 31-12-2022			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 138.992				
Opbrengsten	€ -				
Resultaat GREX	€ -62.277				
Risico	€ 3.000	€ 3.000	€ -		

Het resultaat is met € 78.000 verslechterd vergeleken met vorig jaar. Dit komt door planvertraging en daarmee toegenomen plankosten. Daarnaast zijn er onvoorziene kosten gemaakt voor riolering.

In de loop van dit project heeft er voor het totale project Elst Zuid een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van totaal € 2.425.762.

D. Risico ontwikkeling

Geen bijzonderheden.

10.9 Steenbeekstraat Zetten

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie aan de oostkant van Zetten, gelegen aan de Wageningsestraat. De gronden zijn gemeentelijk eigendom en de ontwikkeling en realisatie van de bouw van 19 grondgebonden woningen vindt plaats door Van Wanrooij.

Projectkenmerken

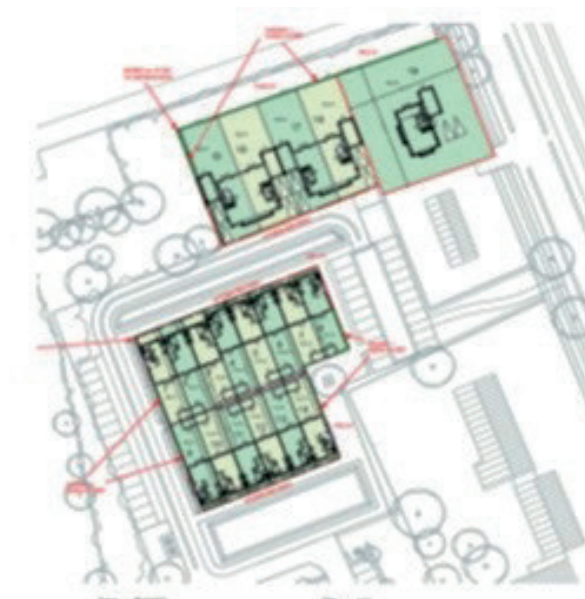
Soort project	Actieve woningbouw in exploitatie
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



Locatie



Verkaveling

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De gronden zijn woonrijp gemaakt en de bouw van de woningen is afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Het project is afgerond.

C. Financiële voortgang

Het project is afgesloten en de winst is genomen tijdens de jaarrekening van 2020.

D. Risico ontwikkeling

Voor dit project zijn geen risico's aanwezig.

10.10 Spoorallee

A. Projectbeschrijving

Dit complex maakt onderdeel uit van de ontwikkelingsvisie Elst-Zuidoost. Voor de herontwikkeling van het emplacement zijn gronden aangekocht van NS Poort.

Projectkenmerken

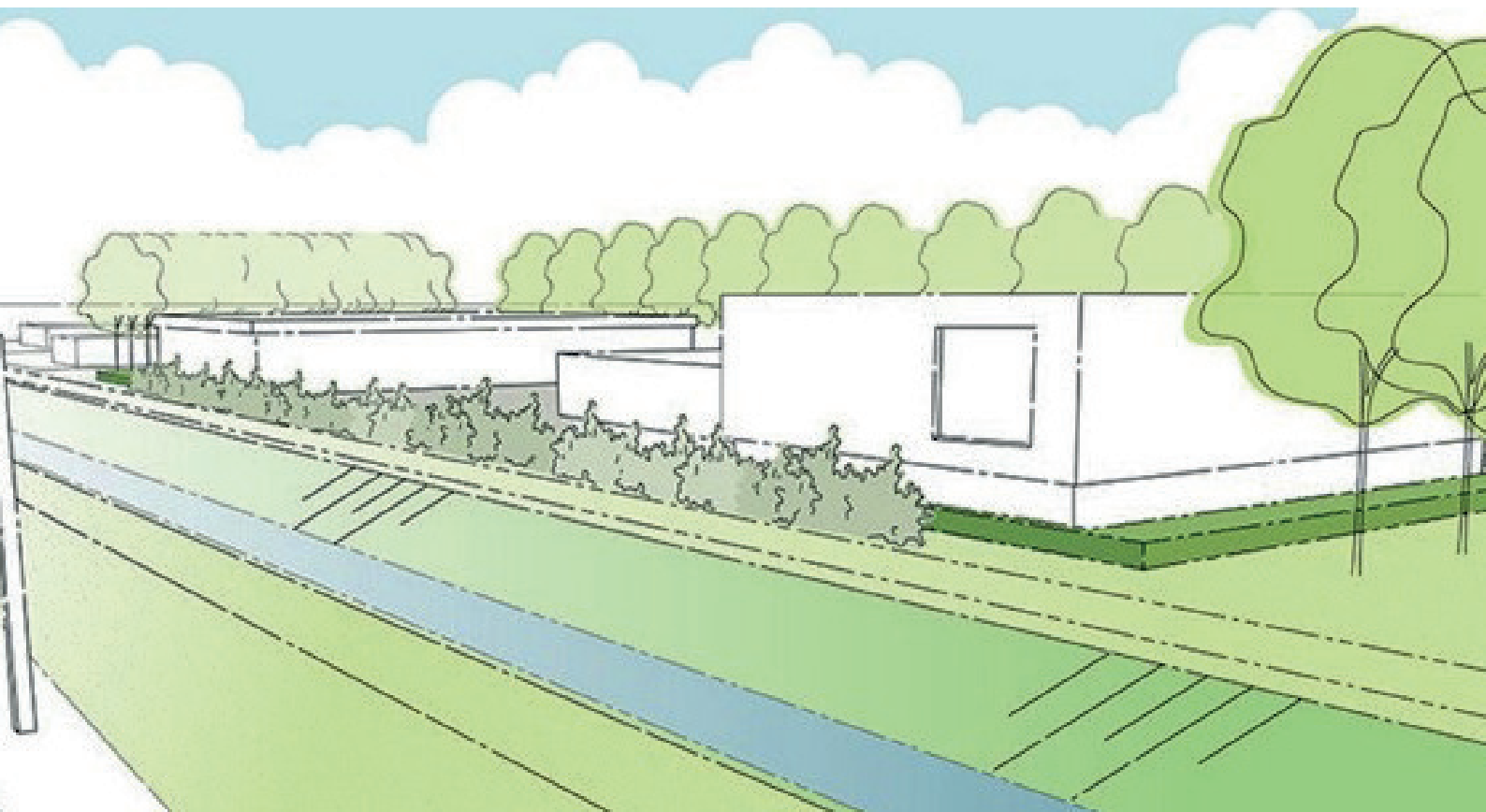
Soort project	Bedrijvencomplex in Exploitatie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen B. Faber-de Lange)
Kern	Elst
Startjaar	2011
Verwacht jaar van afronding	2021

Financieel

Huidige exploitatie	€ 170.375 nadeel per 31-12-2022
Vorige exploitatie	€ 183.843 nadeel per 31-12-2021

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Een kavel verkocht en verkoopgesprekken gevoerd met potentiële kopers van de laatste kavel. De optie loopt tot 1-3-2022. Met van Mourik zijn we tot overeenstemming gekomen om een klein stukje grond bij te kopen waardoor onze kavel beter verkoopbaar is. Afname alleen indien de gemeente ook de grond kan verkopen.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Verkoop van de laatste kavels en woonrijp maken van het gebied in samenwerking met de aangrenzende ontwikkelaar van de voormalige LUXAN locatie.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12- 2021</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.591.377	€ 1.500.417	€ 90.960	€ 1.500.417	€ 90.960
CT kosten	€ 1.403.895	€ 1.432.610	€ -28.715	€ 1.114.617	€ 289.278
Plankosten	€ 588.478	€ 568.077	€ 20.401	€ 550.764	€ 37.714
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 3.788	€ 3.788	€ -	€ 788	€ 3.000
Rente en kostenstijging	€ 509.155	€ 506.469	€ 2.686	€ 504.500	€ 4.655
	€ 4.096.694	€ 4.011.361	€ 85.333	€ 3.671.086	€ 425.608
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 2.914.741	€ 2.815.941	€ 98.800	€ 2.198.571	€ 716.170
Subsidies en bijdragen	€ 1.011.578	€ 1.011.578	€ -	€ 1.011.578	€ -
	€ 3.926.319	€ 3.827.519	€ 98.800	€ 3.210.149	€ 716.170
Resultaat	€ -170.375	€ -183.842	€ 13.467	€ 460.937	€ -290.562
Boekwaarde 31-12-2021	€ 460.937	Per 31-12-2022			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 425.608				
Opbrengsten	€ 716.170				
Resultaat GREX	€ 170.375				
Risico	€ -	€ 40.000	€ -40.000		

Financiën

Het resultaat van de geactualiseerde exploitatieopzet van dit complex geeft op eindwaarde per 31-12-2021 een nadelig saldo van € 170.375. Dit is een verbetering van het resultaat met € 13.467 ten opzichte van een jaar geleden en wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere civieltechnische kosten.

D. Risico ontwikkeling

Geen risico's meer.

10.11 De Merm

A. Projectbeschrijving

De Merm is een bedrijventerrein gelegen ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein De Aam in Elst. De gemeente geeft kavels uit.

Dit project is onderverdeeld in:

De Merm – 10,9 ha.

De Merm Oost – 2,4 ha.

Voor elk van deze 2 (deel)projecten is een grondexploitatie opgesteld.

Het gebied omvat circa 10,9 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Alle kavels zijn verkocht.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in exploitatie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen B. Faber-de Lange)
Kern	Elst
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2022

Financieel

Huidige exploitatie	€ 269.843 nadeel per 31-12-2022
Vorige exploitatie	€ 297.783 nadeel per 31-12-2022

Stoplicht

● Geld
● Kwaliteit
● Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2020 zijn er 4 kavels overgedragen en de laatste resterende kavel is in optie uitgegeven.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Getracht wordt om de laatste kavel te verkopen.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2021</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 5.674.841	€ 5.674.841	€ -	€ 5.674.841	€ -
CT kosten	€ 3.220.132	€ 3.232.301	€ -12.169	€ 3.190.300	€ 29.833
Plankosten	€ 1.946.015	€ 1.942.046	€ 3.969	€ 1.922.713	€ 23.302
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 719.974	€ 725.851	€ -5.877	€ 719.974	€ -
Rente en kostenstijging	€ 4.087.436	€ 4.101.300	€ -13.864	€ 4.085.269	€ 2.167
	€ 15.648.399	€ 15.676.339	€ -27.940	€ 15.593.097	€ 55.301
Opbrengsten					
Grondverkoop	€ 15.223.666	€ 15.223.666	€ -	€ 15.223.666	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 154.890	€ 154.890	€ -	€ 154.890	€ -
	€ 15.378.556	€ 15.378.556	€ -	€ 15.378.556	€ -
Resultaat	€ -269.843	€ -297.783	€ 27.940	€ 214.541	€ 55.301
Boekwaarde 31-12-2021	€ 214.541	Per 31-12-2022			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 55.301				
Opbrengsten	€ -				
Resultaat GREX	€ -269.843				
Risico	€ -	€ 170.000	€ -170.000		

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2022 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 269.843. Dit resultaat is € 27.940,- minder negatief geworden door lagere rentekosten en ook de civieltechnische kosten zijn lager geworden.

D. Risico ontwikkeling

Geen bijzonderheden.

10.11a De Merm Oost

Dit deel betreft 2,4 hectare bedrijventerrein gelegen ten oosten van het oorspronkelijke bedrijventerrein de Merm waarop dit een uitbreiding betreft.

Om de kosten te beheersen wordt pas gestart met het bouwrijp maken als de gronden zijn verkocht.

Projectkenmerken

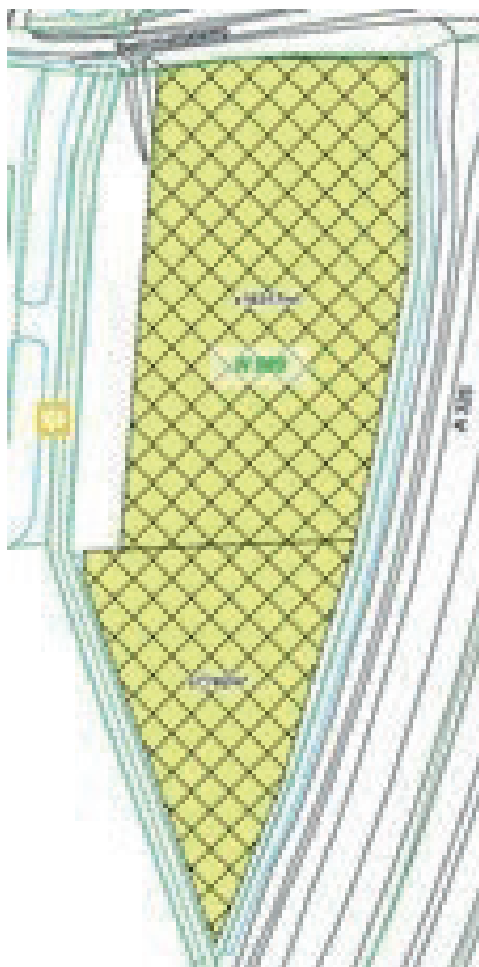
Soort project	Bedrijvencomplex in Exploitatie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen B. Faber-de Lange)
Kern	Elst
Startjaar	2009
Verwacht jaar van afronding	2025

Financieel

Huidige exploitatie	€ 641.493 nadeel per 31-12-2026
Vorige exploitatie	€ 658.149 nadeel per 31-12-2025

Stoplicht

● Geld
● Kwaliteit
● Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 zijn er diverse gesprekken gevoerd met potentiële kopers. Dit heeft niet geleid tot een koopovereenkomst.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Er spelen een aantal initiatieven die we aan het onderzoeken en uitwerken zijn. In 1 situatie wordt gekeken naar een mogelijke planoptimalisatie om de verkoopbaarheid te verbeteren. De kosten van de infrastructuur kunnen dan worden opgevangen door een hogere verkoopprijs in combinatie met uitgifte van een extra strook aan de westkant van de kavel.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2021</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.065.694	€ 2.065.694	€ 0	€ 2.060.694	€ 5.000
CT kosten	€ 114.258	€ 114.258	€ -0	€ 20.528	€ 93.730
Plankosten	€ 180.034	€ 176.020	€ 4.014	€ 131.928	€ 48.106
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 18.688	€ 18.688	€ 0	€ 3.688	€ 15.000
Rente en kostenstijging	€ 1.080.808	€ 1.101.479	€ -20.671	€ 901.725	€ 179.083
	€ 3.459.483	€ 3.476.139	€ -16.656	€ 3.118.564	€ 340.919
Opbrengsten					
Grondverkoppen	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Resultaat	€ -641.493	€ -658.149	€ 16.656	€ 3.118.564	€ -2.477.071
Boekwaarde 31-12-2021	€ 3.118.564	Per 31-12-2026			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 340.919				
Opbrengsten	€ 2.817.990				
Resultaat GREX	€ -641.493				
Risico	€ 410.000	€ 410.000	€ -		

Financiën

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2026 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 641.493 Het verschil ten opzichte van vorig jaar, een voordeel van ca.

€ 16.656 is toe te schrijven aan de verlaging van het rente percentage van 1,34 naar 1,01%.

D. Risico ontwikkeling

De voorkeur gaat uit naar uitgifte ineens. Dat is als uitgangspunt opgenomen. Echter bestaat ook hier een risico dat de kavels gezien de forse omvang niet (ineens) verkoopbaar zijn. Om dit beheersbaar te maken wordt een mogelijke herverkaveling onderzocht inclusief financiële consequenties. Hiervoor is een risico opgenomen in de grondexploitatie, omdat een herverkaveling een extra ontsluiting betekent, hetgeen leidt tot minder uitgeefbare meters en dus inkomsten.

10.12 Schil Zetten Hemmen

A. Projectbeschrijving

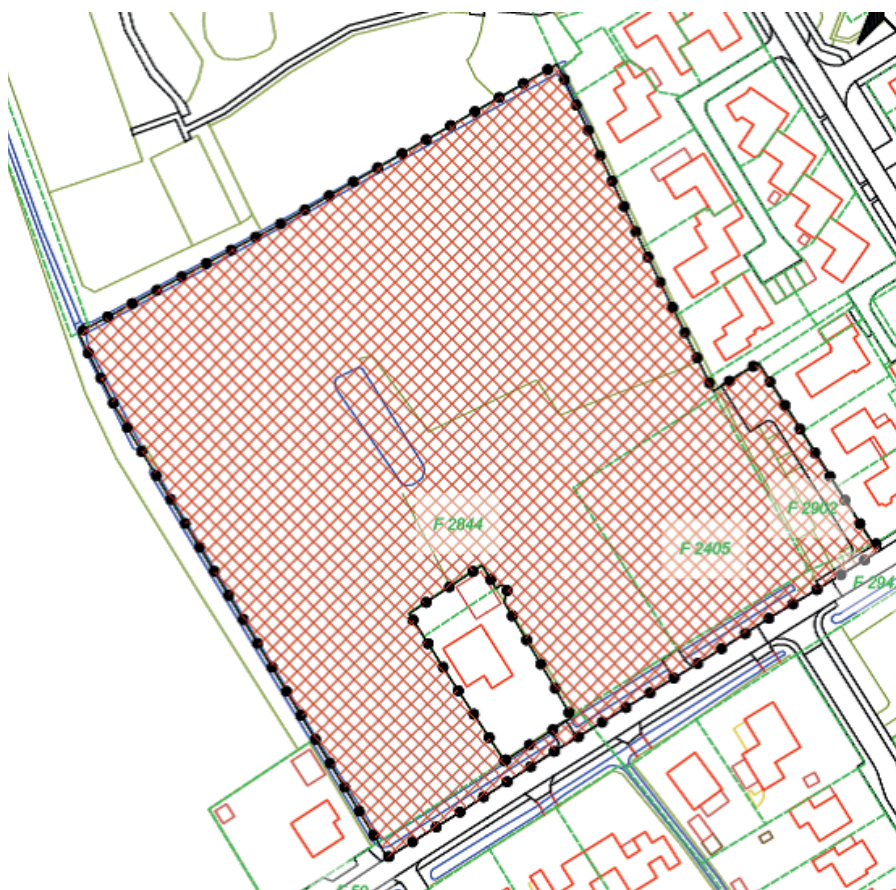
Dit project betreft een gebiedsontwikkeling op gronden gelegen ten noordwesten van Zetten, waarbinnen onder meer een algemene begraafplaats wordt gerealiseerd, kleinschalige recreatieve functies en een woongebouw op een perceel aan de Hoofdstraat (ten noorden van nr. 57). Initiatiefnemer is de stichting Het Lijndense Fonds te Hemmen.

Ook de westelijk gelegen deelgebieden Veldzicht en Lantermansweide maken onderdeel uit van deze gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van deze deelgebieden is afhankelijk van de initiatieven van beide grondeigenaren. Veldzicht is inmiddels een faciliterend project dat zich in de initiatieffase bevindt. Zie voor een nadere toelichting de informatie in de tabel van Faciliterende projecten.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk vastgoed en faciliterend woningbouwproject
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2016
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht



← Afbeelding: locatie Veldzicht

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De begraafplaats is gerealiseerd in 2021.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

De begraafplaats zal inclusief parkeervoorziening door de stichting worden opengesteld.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 367.495
Verantwoord per 31-12-2021	<u>€ 257.504</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2022	€ 109.991

Op basis van huidige inzichten kan het project worden uitgevoerd binnen het vastgestelde krediet van € 367.495. Van het beschikbaar gestelde krediet is per 31-12-2021 € 257.504 besteed.

D. Risico ontwikkeling

Geen bijzonderheden.

10.13 Circulair Ambachtscentrum

A. Projectbeschrijving

Het ontwikkelen van circulaire ambachtscentra waardoor we als gemeente Overbetuwe kunnen streven naar een ruimtelijk beleid waarin verschillende initiatieven slim ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd om de circulaire economie te bevorderen. Zo wordt samenwerking tussen milieustraten en kringloopwinkels gestimuleerd.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	R. van den Dam (voorheen D. Horsthuis-Tangelder)
Kern	Nader te bepalen
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht



Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Naast dat de gemeenteraad de ambitie heeft uitgesproken om op de langere termijn een circulair ambachtscentrum te realiseren, heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven een projectplan uit te werken voor het nader onderzoeken van de varianten om te komen tot een circulair ambachtscentrum. Parallel hieraan wordt er ook gewerkt aan het grondstoffenbeleidsplan. Hiervoor hebben we een enquête uitgezet bij

de inwoners van de gemeente Overbetuwe. Hierin zijn ook vragen opgenomen over een circulair ambachtscentrum. De uitkomsten van deze enquête en mogelijke keuzes voor het grondstoffenbeleid moeten we nog voorleggen aan de gemeenteraad.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

De raad heeft in 2021 geen besluiten genomen over het circulair ambachtscentrum.

Wat gaan we doen in 2022?

In 2022 komen we met een aangepaste planning van zowel het ambachtscentrum en het grondstoffenbeleidsplan. Aan de hand van de beleidskeuzes van het grondstoffenbeleidsplan worden de scenario's van het realiseren van een circulair ambachtscentrum verder uitgewerkt in concrete businesscases. Hiermee wordt de legitimering – de rechtvaardiging – van het realiseren van het circulair ambachtscentrum aangetoond. Uiteindelijk onderbouwen we hiermee de nut en noodzaak van de realisatie en laten we zien dat het te verwachten resultaat de inspanning in tijd en geld waard is. We moeten aan de hand van het grondstoffenbeleidsplan een nieuwe planning maken hoe we tot die concrete businesscases kunnen komen.

Tevens hebben we momenteel twee milieustraten die we graag in stand willen houden; ook rekening houdend met alle veranderingen in wetgeving en wensen en eisen. We willen deze milieustraten goed beheren en exploiteren tot het nieuwe circulair ambachtscentrum is gerealiseerd.

C. Financiële voortgang

Zoals gezegd moeten een nieuwe planning maken wanneer we de verschillende scenario's kunnen uitwerken in concrete businesscases. Om tot die businesscases te komen zal in 2022 een voorbereidingskrediet worden aangevraagd.

D. Risico ontwikkeling

Er is nog geen zicht op de projectrisico's.

10.14 't Kriekske

A. Projectbeschrijving

In de uitvoeringsagenda 2018-2022 is de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFC) in de kern Valburg als speerpunt opgenomen. Medio 2021 is de MFC opgeleverd. Met de realisatie van het nieuwe MFC komt het terrein van het huidige dorps huis 't Kriekske vrij. Dit terrein is in eigendom van de gemeente. Gezien de slechte staat van het gebouw, de grootte van het terrein en de strategische ligging ervan in de kern Valburg, ligt sloop van bestaande opstallen en herontwikkeling van het gehele terrein voor de hand. De herontwikkeling zal ingevuld worden op basis van een behoefteonderzoek naar woningbouw.

Projectkenmerken

Soort project	Grondexploitatie nader te bepalen
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen W. Hol)
Kern	Valburg
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht



▼ Projectlocatie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Het project is in 2021 getemporiseerd. De startdatum van het project is vooruitgeschoven naar 2022. Vanaf september is het leeggekomen pand anti kraak verhuurd in samenwerking met de woningstichting Valburg.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Er wordt gestart met de initiatieffase van het project. Doel van deze fase is het bepalen van het projectresultaat en komen tot een duidelijk kader voor herontwikkeling van deze locatie, zowel financieel als programmatisch.

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt vooralsnog is dat dit project budgettair neutraal kan worden uitgevoerd.

D. Risico ontwikkeling

De risico's worden bij de start van het project verder in beeld gebracht.

10.15 Hart van Driel

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van een deel van het centrum van Driel en is gestart op basis van het feit dat er 3 miljoen gereserveerd is in de uitvoeringsagenda 2018-2022 voor het centrumplan Driel. Hierop heeft een actieve groep inwoners het dorpsplatform SamenDriel gestart. Een van de werkgroepen van dit inwonersplatform is de werkgroep Hart van Driel.

Doel van het project is om een levendig dorpshart in Driel te krijgen wat de rest van het dorp ook weer een impuls geeft om te werken aan de leefbaarheid van het dorp.

Projectkenmerken

Soort project	Centrumontwikkeling
Projectwethouder:	D. Horsthuis-Tangelder
Kern:	Driel
Startjaar:	2022
Verwacht jaar van afronding	2022 (deze fase)

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 zijn er regelmatig gesprekken gevoerd met de inwonerswerkgroep Hart van Driel over het te lopen proces, rol afbakening, de inhuur van een adviesbureau en het betrekken van zoveel mogelijk stakeholders en later alle inwoners uit het dorp. Deze werkgroep heeft met elkaar gekozen voor een bureau dat hen gaat ondersteunen bij het opleveren van een visie en een stedenbouwkundig plan.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Op 8 maart 2022 heeft het college een subsidie toegekend aan SamenDriel om het traject van visievorming en oplevering van een stedenbouwkundig plan voor Hart van Driel te starten.

Vanaf eind maart 2022 gaat een zogeheten dreamteam aan de slag onder leiding van adviesbureau Fresh Forward. Dit team bestaat uit inwoners, ondernemers en mensen van het dorpsplatform SamenDriel. Het traject beslaat een aantal maanden, in deze periode worden ook alle andere inwoners van Driel in de gelegenheid gesteld hun mening te geven op de visie en plannen van dit team. Aan het eind van het traject ligt er een visie en een stedenbouwkundig plan.

C. Financiële voortgang

Er is een subsidie beschikbaar gesteld.
Uitvoeringsagenda 3 miljoen.

D. Risico ontwikkeling

Geen bijzonderheden.

Duurzaamheids- projecten

11 Duurzaamheidsprojecten

11.1 Windmolens Park 15

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van vier windmolens op Park15 te Oosterhout. De windmolens maken deel uit van een lijnopstelling samen met de vier al bestaande molens op het grondgebied van de gemeente Nijmegen.

Projectkenmerken

Soort project	Energie project
Projectwethouder	R. van den Dam (voorheen D. Horsthuis-Tangelder)
Kern	Oosterhout
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De planologische procedure die in 2017 was stilgelegd is in 2019 weer opgepakt. De ruimtelijke onderbouwing en de vergunningsaanvraag zijn in concept gereed, maar zijn in 2021 nog niet ingediend. Met de initiatiefnemers is afgesproken dat voorafgaand aan de planologische procedure eerst afspraken gemaakt worden met de omwonenden over financiële participatie. Alvorens dat te kunnen doen, zullen de initiatiefnemers echter eerst ook nog tot onderlinge (procesmatige en financiële) afspraken moeten komen.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

De initiatiefnemers zijn samen in gesprek over de onderlinge afspraken. Vervolgens kunnen zij met de omgeving in gesprek over de wijze van inpassing van de molens. De gemeente zal een exploitatie overeenkomst met initiatiefnemers sluiten, waarna de planologische procedure kan worden gestart.

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt is dat alle plankosten worden verhaald op de initiatiefnemers.

D. Risico ontwikkeling

- Er kunnen bezwaren zijn vanuit de omgeving die vertraging bij de realisatie kunnen geven.
- Indien uit het ecologisch onderzoek naar voren komt dat de wespandief wordt aangetroffen in het gebied, mogen vanaf dat moment geen ruimtelijke besluiten meer worden genomen.

11.2 Zonnepark Overbetuwe

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van een zonnepark in een strook tussen de A15 en de Betuweroute, globaal gezien van knooppunt Valburg tot knooppunt Ressen. Dit zonnepark van circa 50 tot 60 ha. zal worden gerealiseerd door Sunvest B.V. Het project is afhankelijk van de realisatie van het nieuwe onderstation van Tennet/Liander en realisatie zal derhalve naar verwachting pas vanaf 2023 plaatsvinden.

Projectkenmerken

Soort project	Duurzame energie
Projectwethouder	R. van den Dam (voorheen D. Horsthuis-Tangelder)
Kern	Oosterhout
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

● Geld
● Kwaliteit
● Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 hebben er door de gemeente Overbetuwe geen werkzaamheden plaatsgevonden.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Voor de gemeente Overbetuwe zijn er geen werkzaamheden gepland. Mogelijke voorbereidende werkzaamheden door initiatiefnemer.

C. Financiële voortgang

Conform de exploitatieovereenkomst is een deel van de plankosten verhaald. In het addendum zijn afspraken gemaakt over het doen van een bijdrage aan het nog op te richten omgevingsfonds Knoop 38.

D. Risico ontwikkeling

Het project is afhankelijk van de realisatie van het nieuwe onderstation van Tennet/Liander en realisatie zal naar verwachting pas vanaf 2023 plaatsvinden. Verder bestaat het risico dat de initiatiefnemer alsnog de aanleg niet ter hand neemt.

11.3 Windpark Midden-Betuwe

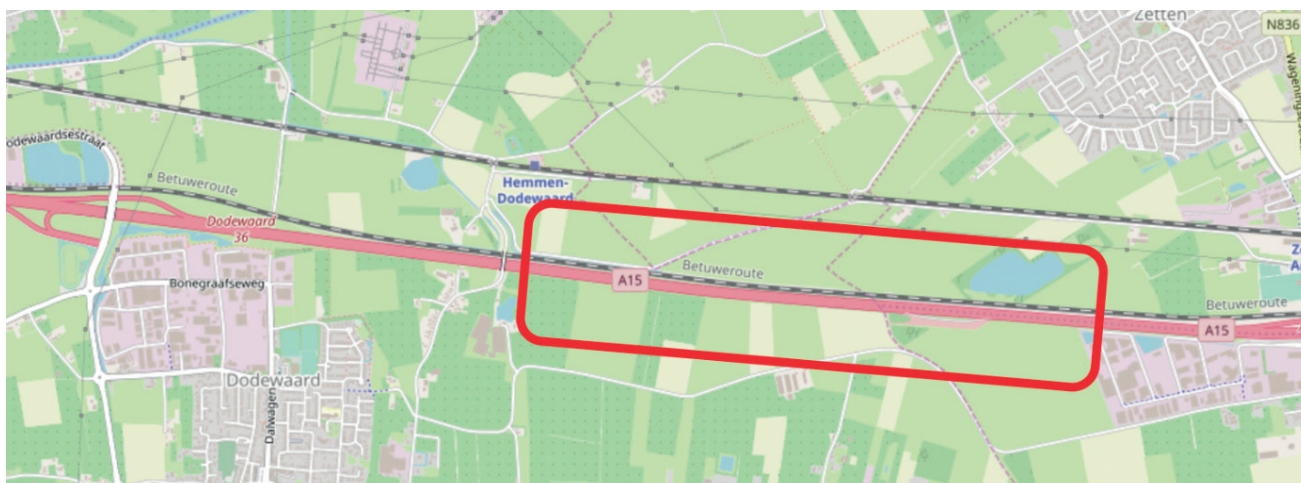
A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van een windpark ter weerszijden van de A15 door een tweetal initiatiefnemers. Het zoekgebied is globaal gelegen tussen Dodewaard en Zetten. Het initiatief is gelegen op grondgebied van onze gemeente en de gemeente Neder-Betuwe. Om die reden wordt dit project integraal en in samenwerking met Neder-Betuwe opgepakt.

Projectkenmerken

Soort project	Energie project
Projectwethouder	R. van den Dam (voorheen D. Horsthuis-Tangelder)
Kern	Zetten
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



↑ Ligging van het zoekgebied (rood omlijnde gebied)

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Begin 2021 zijn initiatiefnemers gestart met het opstellen van een milieueffectrapport. Daarvoor zijn verschillende alternatieven onderzocht op een aantal milieueffecten zoals geluid, slagschaduw en externe veiligheid.

In het kader van het participatieproces is een 11-tal bijeenkomsten met de leden van de gebiedstafel gehouden. De gebiedstafel bestaat uit vertegenwoordigers van het bewonersplatform Windpark Midden-Betuwe, dorpsbelangen Herveld-Andelst, ondernemers, grondeigenaren, Energiecoöperatie Midden-Betuwe en initiatiefnemers.

Naar aanleiding van de besprekingen aan de gebiedstafel en adviezen van de diverse stakeholders hebben de initiatiefnemers aan het einde van 2021 een voorkeursalternatief geformuleerd.

Zowel door het bewonersplatform als door de initiatiefnemers is een aantal (fysieke) bijeenkomsten gehouden over het windpark, waarbij soms een specifiek thema aan de orde is geweest.

Op 31 december 2021 is de intentieovereenkomst tussen de beide gemeenten en de initiatiefnemers van rechtswege verlopen.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Op 9 november 2021 heeft de raad een initiatiefvoorstel aangenomen om te komen tot nadere kaders voor het windpark. Met dit initiatiefvoorstel wordt beoogd een rondetafelgesprek te houden met (en over) alle betrokken partijen alsmede aanvullende kaders op te stellen waar zowel het proces als de uitwerking van het initiatief aan moet voldoen. Daarbij is het de bedoeling dat de kaders worden ingebracht bij de planvorming van initiatiefnemers. Het rondetafelgesprek heeft op 21 december 2021 plaatsgevonden.

Wat gaan we doen in 2022?

Allereerst wordt ruimte geboden aan de uitvoering van bovengenoemd initiatiefvoorstel. Zodra de uitkomsten van het initiatiefvoorstel bekend zijn, zullen beide gemeenten overleg voeren met de initiatiefnemers of er nog voldoende aanleiding is om te komen tot voortzetting van het haalbaarheidsonderzoek. En daarmee tot verlenging van de intentieovereenkomst.

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt is dat alle kosten worden verhaald op de ontwikkelaar.

D. Risico ontwikkeling

- Het project heeft impact op de omgeving en derhalve moet rekening worden gehouden met weerstand en bezwaren in het planologisch traject;
- In het kader van het verkrijgen van draagvlak in de omgeving is een bijdrage aan een gebiedsfonds en/of financiële participatie een belangrijk aandachtspunt.
- Indien uit het ecologisch onderzoek naar voren komt dat de wespandief wordt aangetroffen in het gebied, mogen vanaf dat moment geen ruimtelijke besluiten meer worden genomen.

11.4 Zonnepark Eisenhowerplas

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van een drijvend zonnepark met natuur- en recreatieontwikkeling op de Eisenhowerplas te Elst. Het project is geïnitieerd door K3.

Deze plas is grotendeels in eigendom van de gemeente Overbetuwe. Een klein deel is eigendom van K3. K3 heeft in 2019 een schetsplan bij de gemeente ingediend voor de realisatie van een drijvend zonnepark met natuur- en recreatieontwikkeling.

Projectkenmerken

Soort project	Energie
Projectwethouder	R. van den Dam (voorheen D. Horsthuis-Tangelder)
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



Afbeelding: locatie ➔



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 is de intentieovereenkomst ondertekend. De initiatiefnemer heeft de planontwikkeling opgestart.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

De plannen worden door de initiatiefnemer verder uitgewerkt. Toetsing op haalbaarheid en afspraken over de voorwaarden voor het gebruik van de grond door K3 zal daaropvolgend plaatsvinden. Vervolgens kan naar verwachting in 2023 de ruimtelijke procedure worden gestart.

C. Financiële voortgang

Bij dit project is het uitgangspunt dat alle kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Daarnaast zal voor het gebruik van de waterplas een zakelijk recht worden gevestigd waarvoor een marktconforme retributie door K3 is verschuldigd

D. Risico ontwikkeling

Er bestaat een risico op vertraging als gevolg van zienswijzen in de planologische procedure.

Er bestaat een risico dat het zonnepark niet op het energienet kan worden aangesloten. Dit risico wordt gemonitord gedurende het proces, het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om voor aansluiting te zorgen.

Vastgoed- projecten

12 Vastgoedprojecten

12.1 MFC De Hoendrik

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de vernieuwing van het dorps huis De Hoendrik in Herveld en de aangrenzende gymzaal. In samenwerking met De Hoendrik is een nieuw multifunctioneel centrum ontwikkeld waarin beide functies een plek hebben.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Herveld
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd

↓ Exterieur impressie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De bouw is gestart en zo goed als afgerond. Het hele jaar stond in het teken van de bouw van de sportzaal en het dorpshuis. Eind december was de bouw grotendeels gereed. De bouw zelf heeft geen directe hinder door de Corona maatregelen ondervonden. De organisatie rondom het project schakelde vlot over naar het werken via Teams. De openbare ruimte is gereed en de laatste opleverpunten zijn financieel afgehandeld. Door de huisvesting van de Dwergvleermuis in de oude gymzaal hebben we de verleende subsidie van Steengoed Benutten moeten (laten) verlengen.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2021?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Begin 2022 zijn er bouwkundige aanpassingen gedaan aan de nieuwe gymzaal. Hierbij is een viertal vleermuisverblijven in de gevel geplaatst. De migratie van de vleermuis kan dan ook nu starten.

C. Financiële voortgang

Verwacht wordt dat het project binnen het beschikbare budget wordt uitgevoerd. De Hoendrik is verantwoordelijk voor haar deel van de begroting.

Begroot	€ 4.784.943
Verantwoord per 31-12-2021	<u>€ 4.202.575</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2022	€ 582.368

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 4.086.112
Aandeel derden	<u>€ 698.831</u>
	€ 4.784.943

Verwacht wordt dat dit project met een overschrijding van ca. € 30.000 wordt gerealiseerd. De Hoendrik is verantwoordelijk voor haar deel van de begroting. De Hoendrik heeft wel sterk de negatieve gevolgen van de Corona maatregelen ondervonden. Om die reden hebben externe financiers zich teruggetrokken en is aan De Hoendrik een lening verstrekt voor het afbouwen en inrichten van het dorpshuis.

D. Risico ontwikkeling

- De bestaande gymzaal moet nog gesloopt worden. De eventuele aanwezigheid van vleermuizen kan voor vertraging zorgen.

12.2 Nieuwbouw OBC Elst

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van nieuwbouw van het Over Betuwe College (OBC) te Elst aan de zuidkant van Elst, ook wel bekend als de locatie Vinkenhof. De nieuwbouw is de vervanging van de huidige twee locaties aan de Mozartstraat en de Van der Duijn van Maasdamstraat. Onderdeel van het project is ook de invulling van het omliggende openbare gebied dat vooral een groene invulling krijgt.

De gemeente is verantwoordelijk voor de verkeersstudie, de stedenbouwkundige visie, het ontwerp van het openbaar gebied rondom het schoolterrein, het beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan en het bouw- en woonrijp maken van de grond.

Het OBC is bouwheer en realiseert de nieuwbouw.

OBC Elst is opdrachtgever voor de bouw van de school en de inrichting van het schoolterrein. Daar hoort ook de aanbesteding van de bouw bij.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen R. Engels)
Kern	Elst
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht



↓ *Ontwerp van de school*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De school is opgeleverd en is in gebruik genomen.

Op een deel van de groenvoorzieningen na, is het gehele openbare gebied aangelegd. Het ontwerpbestemmingsplan van de herziening van de groenbestemming van het OBC heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

Er zijn in 2021 geen besluiten door de raad genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

Voor de groene bestemming van het huidige bestemmingsplan van het OBC zullen wij een partiële herziening aan de raad ter vaststelling voorleggen. In deze partiële herziening nemen wij een voorwaardelijke verplichting op voor de aanplant van het groen tussen de woningen en het OBC.

In het openbaar gebied worden nog groenvoorzieningen aangelegd.

Halverwege dit jaar zal de financiële afronding plaatsvinden met het OBC.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 13.137.882
Verantwoord per 31-12-2021	€ <u>13.004.822</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2022	€ 133.060

Verwacht wordt dat dit project binnen het beschikbaar (bij)gestelde krediet wordt gerealiseerd.

D. Risico ontwikkeling

Er zijn nagenoeg geen risico's meer in de fase waarin dit project zich bevindt.

12.3 Wanmolen Zetten

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van de Wanmolen in Zetten. Het bestaat uit grond en opstallen van de adressen Schweitzerpark 2 en 2A in Zetten. De gemeente verhuurt het grootste deel van het pand aan de besloten vennootschap DeWe B.V. Deze exploiteert in de Wanmolen een party- en bowlingcentrum inclusief restaurant en diverse ontmoetingsruimten/zalen. Daarnaast beheert zij voor de gemeente de sporthal die ook in de Wanmolen gevestigd is.

Het andere deel van de Wanmolen bevat de bibliotheek en de Historische Vereniging Midden-Betuwe.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



↑ Stedenbouwkundige uitgangspunten nieuwe Wanmolen

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

De gemeenteraad heeft in februari 2021 groen licht gegeven voor de nieuwbouw van de Wanmolen in Zetten. De nieuwe Wanmolen wordt een multifunctioneel centrum waar iedereen welkom is en waar ontmoetingen, leren, bewegen en zorg centraal staan. In de nieuwbouw komen een sportzaal (met drie zaaldelen), de bibliotheek, het jongerenwerk, en een horeca/ontmoetingsruimte. Ook zijn er ruimten voor eerstelijnszorgpartijen voor o.a. huisartsenzorg, apotheek en fysiotherapie.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

De definitiefase is verder uitgewerkt; hierbij is de werkgroep Wanmolen van Zicht op Zetten nauw betrokken. Eerste stap was het verkrijgen van duidelijkheid welke zorgpartijen gehuisvest worden in de nieuwe Wanmolen. Er is opdracht verleend aan bureau HEVO voor het opstellen van de samenwerkingsvisie van de kernpartners, een ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen en de exploitatie-opzet voor de nieuwe Wanmolen.

Wat gaan we doen in 2022?

Met de kernpartners van de nieuwe Wanmolen werken we uit wat de maatschappelijke meerwaarde is van de nieuwe Wanmolen en hoe de samenwerking tussen de partners in de Wanmolen er uit ziet.

Er wordt een ruimtelijk-functioneel en technisch PVE opgesteld. Er wordt – op basis van het Programma van Eisen – een actuele investerings- en exploitatiebegroting opgesteld. Onder andere de sterk gestegen bouwprezen worden verwerkt in de actuele stichtingskosten van het gebouw. De financiële haalbaarheid van huisvesting van de zorgpartijen in het nieuwe MFC de Wanmolen zal op basis van de actuele investerings- en exploitatieberekening duidelijk worden. Bij een positief resultaat zullen contractuele afspraken tussen gemeente en zorgpartijen worden vastgelegd. Na het vaststellen van het PVE zal de aanbesteding voor de ontwerpwerkzaamheden worden opgestart.

C. Financiële voortgang

Voor dit project is na het raadsbesluit van februari 2021 een investeringskrediet beschikbaar van € 7.292.666. Er is een voorbereidingskrediet Wanmolen ter hoogte van € 217.319. Het restant-budget is € 115.994 per 1-1-2022.

D. Risico ontwikkeling

- In de nieuwe Wanmolen gaan zeer uiteenlopende partijen (zorgpartijen, sportverenigingen, bibliotheek, Forte Welzijn, dorpshuisfunctie) “samenwonen” onder één dak. Het komen tot samenwerking (inhoudelijk en ruimtelijk) en een beheer- en exploitatiemodel met al deze verschillende partijen is een tijdrovend proces. Het fundament –een uitgewerkt Programma van Eisen en een financieel haalbaar Beheer & exploitatiemodel – is noodzakelijk alvorens de ontwerpfase kan starten. De doorlooptijd van het project loopt hierdoor uit.
- Bij het raadsbesluit 2021 waren nog geen (financiële) afspraken met de zorgpartijen gemaakt. Er is een kans dat de zorgpartijen afhaken, omdat koop of huur van de nieuwbouw financieel niet haalbaar is.
- Risico's voor de gemeente als toekomstige eigenaar van de Wanmolen worden ingeperkt door juist voorafgaand aan de ontwerpfase contractuele afspraken te maken met de zorgpartijen over het afnemen van ruimten na oplevering van de nieuwbouw.
- De bouwkosten zijn fors gestegen en daarmee is het risico zeer groot dat het investeringskrediet niet toereikend is. De bouwkostenstijging zelf kunnen wij niet beïnvloeden. Beheersmaatregelen zijn het monitoren van de ontwikkelingen en het zorgvuldig afwegen van de bouworganisatievorm en de marktbenadering.
- Een risico zijn bezwaar- en beroepsprocedures in kader van de RO-procedures. Om dit risico te beperken worden omwonenden van de Wanmolen al in de fase van het PVE geïnformeerd en worden aandachtspunten opgehaald. De aandachtspunten worden –waar mogelijk- meegenomen in de vraagspecificatie aan de architect.
- Beheer- en exploitatie van de nieuwe Wanmolen waren in het raadsvoorstel nog niet uitgewerkt. Mogelijk risico is dat beheer en exploitatie financieel niet sluitend wordt. Om dit risico te beheersen wordt gelijktijdig met het PVE een investerings- en exploitatieraming opgesteld. De financiële consequenties van de exploitatie komen dan in beeld en daar kan op worden bijgestuurd.

12.4 Blaashal HCOB

A. Projectbeschrijving

Hockeyvereniging HCOB kampt met een grote aanvullende trainings- en wedstrijdbehoefte. Capaciteit voor zaalhockey is een probleem waar veel gemeenten in het land tegenaan lopen. De zaalhockeycompetitie duurt slechts 12 weken per jaar en is derhalve lastig in te plannen in bestaande accommodaties. De hockeyvereniging HCOB heeft aangegeven aanzienlijke ruimtebehoefte te hebben gedurende 12 weken in de winterperiode. Het is niet realistisch om voor een dergelijke korte periode extra permanente binnensportcapaciteit te realiseren.

Ook het VO in het Westeraam heeft grote behoefte aan capaciteit voor het gymnastiekonderwijs. Met het realiseren van een blaashal wordt zowel het probleem van HCOB als het VO opgelost.

Projectkenmerken

Soort project
Projectwethouder
Kern
Startjaar
Verwacht jaar van afronding

Maatschappelijke voorzieningen/Vastgoed
W. Hol
Elst
2020
2022

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 hebben we besloten om over te gaan tot het plaatsen van de blaashal en een locatiekeuze gemaakt. Daarna is de vergunning ingediend. Er is bezwaar tegen de vergunning gemaakt. In overleg met HCOB en Lyceum Elst is daarom gezocht naar een nieuwe locatie.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2022?

In 2022 bereiden we een voorstel voor waarbij de blaashal tijdelijk wordt geplaatst op een nader te bepalen passende locatie. Er moet hiervoor opnieuw een vergunningentraject worden doorlopen en er zal geld beschikbaar moeten worden gesteld.

C. Financiële voortgang

Er zijn extra middelen nodig om de blaashal te realiseren op een nieuwe locatie. Deze kosten moeten waarschijnlijk worden gedekt uit de algemene reserve.

D. Risico ontwikkeling

- Op dit moment is het grootste risico of de vergunning al dan niet kan worden verleend.
- Na 10 jaar, het einde van de looptijd van de vergunning, resteert van de 15-jarige lening aan HCOB nog een restant lening van ca. € 115.000. Dit wordt door HCOB “afgekocht” via de overdracht van de blaashal aan de gemeente. Er is dus een financieel risico dat de restwaarde (verkoopopbrengst na overdracht) lager is dan het nog openstaande bedrag van de lening.

12.5 Nieuwbouw De Meeuwenberg

A. Projectbeschrijving

Basisschool De Meeuwenberg in Driel is momenteel gehuisvest aan de Rijnstraat in Driel. Het huidige schoolgebouw is behoorlijk gedateerd (1948) en voldoet niet meer aan de huidige eisen. De functionele levensduur is verstreken. De school is de afgelopen periode behoorlijk gegroeid qua leerlingen en heeft momenteel onvoldoende capaciteit om de leerlingen op een adequate en verantwoorde wijze te huisvesten. Op basis van de leerlingenprognoses basisonderwijs 2020 bestaat voor de school recht op structurele uitbreiding. De school zal een plek krijgen in de nieuwe woonwijk in Driel Zuidoost. In overleg met het schoolbestuur is besloten dat de gemeente het bouwheerschap op zich zal nemen. De school zal een oppervlakte krijgen van 1.417 m² bvo op basis van 242 leerlingen.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	R. Post (voorheen R. Engels)
Kern	Driel
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht



↓ Kadastrale kaart projectlocatie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

In 2021 is de initiatieffase afgesloten en is de definitiefase gestart. Tijdens de initiatieffase hebben we de projectkaders en de uitgangspunten nader bepaald. Onder andere zijn vastgesteld:

- Projectorganisatie
- Bouworganisatievorm
- Aanbestedingsstrategie

Tijdens de definitiefase zijn de producten uit de initiatieffase verder uitgewerkt. Inhoudelijk hebben we programma's van eisen opgesteld op ruimtelijk/functioneel en technisch gebied en is de gekozen aanbestedingsstrategie uitgewerkt in een aanbesteding.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 is er door de raad extra benodigd krediet beschikbaar gesteld middels vaststelling van de programmabegroting 2022.

Wat gaan we doen in 2022?

In de eerste helft van 2022 wordt de aanbestedingsprocedure doorlopen om partijen te contracteren voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de nieuwe school. Parallel daaraan wordt nader invulling gegeven aan de samenwerking met ketenpartners, onder andere BSO/VSO en Peuterspeelzaalwerk.

Voor de tweede helft van 2022 staan de eerste ontwerpfasen (schetsontwerp en voorlopig ontwerp) op de planning.

C. Financiële voortgang

Van het voorbereidingskrediet (€ 75.000,-) resteerde in 2021 nog € 68.950,-. Dit restant is overgeheveld naar 2022.

In 2022 en 2023 worden ook de beschikbaar gestelde kredieten uit de programmabegroting opengesteld naar rato van de voortgang van het project. Hierop zijn nog geen kosten geboekt.

D. Risico ontwikkeling

In het project zitten nog een aantal significante risico's:

- De aanbesteding loopt momenteel. De daadwerkelijke realisatie zal echter pas plaatsvinden tussen Q3 2023 en Q2 2024. De huidige marktontwikkelingen laten een aanzienlijke prijsontwikkeling zien, onder andere gegeven de situatie in Oekraïne. Onduidelijk is nog welk effect dit op de financiën van het project gaat hebben. Reguliere loon- en prijsstijgingen zijn wel opgenomen in de aanbesteding.
- Bouwmaterialen worden op onderdelen steeds schaarser. Leveringsproblemen zijn niet uit te sluiten, hetgeen de planning in gevaar kan brengen. Omdat we echter met dezelfde partijen het ontwerp en de uitvoering doen, kan hier zowel in de ontwerpfase als in de werkvoorbereiding op ingespeeld worden. Hiermee kan het risico beperkt worden.
- De planologische procedures zijn nog in voorbereiding (als onderdeel van project Driel Zuidoost). Vertraging daarin heeft direct effect op de planning van de school.

12.6 Randwijkse Hof

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van de locatie van het voormalige dorps huis Randwijks Hof in Randwijk. De functies in dit dorps huis zullen worden verplaatst naar het nieuwe MFC De Haar.

Projectkenmerken

Soort project	Grondexploitatie nader te bepalen
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen W. Hol)
Kern	Randwijk
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	NTB

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In 2021 zijn er verschillende scenario's voor invulling van deze locatie intern onderzocht. Het project is verder voor 2021 getemporeerd.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2020?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

In 2022 gaan we een besluit nemen over de richting van de herontwikkeling en bepalen we de kaders voor de locatie en zullen we de raad hiervan in kennis stellen. Vervolgens zullen we de locatie in de markt aanbieden (openbare verkoop). tot 2022.

C. Financiële voortgang

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat dit project met een positief resultaat kan worden afgesloten.

D. Risico ontwikkeling

De risico's worden bij de start van het project verder in beeld gebracht.

12.7 Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van de sportzaal aan het Dorpsplein 36 in Herveld. Met de herontwikkeling van de Hoendrik en aangrenzende sporthal, komt deze locatie van de oude gymzaal vrij. Het doel is om een nieuwe functie voor deze locatie te vinden en de grond af te stoten voor herontwikkeling.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	D. Horsthuis - Tangelder
Kern	Herveld
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	n.t.b.

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het project is voor 2021 getemporeerd.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2020?

In 2021 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Eind 2022 wordt de oude gymzaal gesloopt. De sloop duurt langer, omdat er in het gebouw een dwergvleermuis zit. Begin 2022 zijn er bouwkundige aanpassingen gedaan aan de nieuwe gymzaal. Hierbij is een viertal vleermuisverblijven in de gevel geplaatst. De migratie van de vleermuis kan dan ook nu starten. Voor al deze zaken hebben we een ontheffing aangevraagd bij de Provincie. De sloop kan dan naar alle waarschijnlijkheid in het vierde kwartaal plaats vinden. Als dit gereed is wordt het project financieel afgesloten.

Daarna wordt het perceel openbaar te koop aangeboden als ontwikkellocatie (woningbouw met commerciële activiteiten op de begane grond).

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt vooralsnog is dat dit project budgettair neutraal kan worden uitgevoerd.

D. Risico ontwikkeling

De risico's worden bij de start van het project verder in beeld gebracht.

Voorafgaande aan de sloop is er een dwergvleermuis aangetroffen. Hierdoor zijn we genoodzaakt deze volgens de regels te (laten) migreren. Het risico wordt dan ook vertaald in tijd en geld.

12.8 Start planvorming Kruisakkers

A. Projectbeschrijving

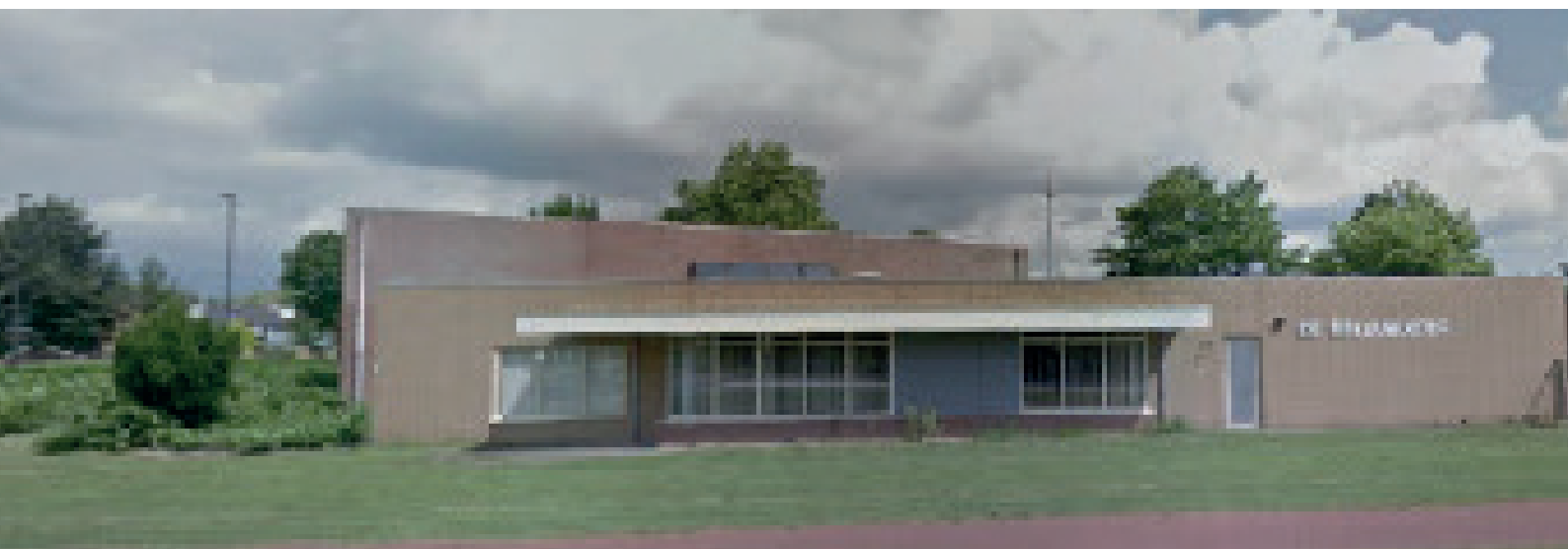
Uit het 'Capaciteitsonderzoek binnensport Elst' blijkt dat sportaccommodatie de Kruisakkers kwalitatief en kwantitatief niet voldoet aan de huidige normen voor een toekomstbestendige binnen sportaccommodatie. De Kruisakkers (bouwjaar 1978) beschikt over een gymzaal met standaard afmetingen op basis van de normen zoals opgesteld door NOC*NSF. Daarnaast beschikt deze accommodatie over een kleine zaal die qua afmetingen niet voldoet aan deze normen. De Kruisakkers nadert het einde van haar levensduur. Tevens is de tand des tijds duidelijk zichtbaar.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder (voorheen W. Hol)
Kern	Elst
Startjaar	2022
Jaar van afronding	2026

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2021?

Het project is in 2021 getemporeerd. De startdatum van het project is vooruitgeschoven naar 2022.

Welke besluiten heeft de raad in 2021 genomen?

In 2021 zijn geen raadsbesluiten genomen. Het project is in 2021 getemporeerd in afwachting van de besluiten van het nieuwe sportcentrum De Helster.

Wat gaan we doen in 2022?

In 2022 zal worden gestart met het opstellen van een Projectplan voor de nieuwbouw van sportaccommodatie de Kruisakkers en een haalbaarheidsonderzoek. Renovatie en uitbreiding worden in dit onderzoek meegenomen. Duurzaamheid staat hierbij voorop.

C. Financiële voortgang

Investeringskosten zijn nog niet in beeld. Er is wel een onderzoeksbudget beschikbaar van 50.000,-.

D. Risico ontwikkeling

De risico's worden bij het opstellen van het projectplan en haalbaarheidsonderzoek in beeld gebracht. Momenteel kunnen deze nog niet worden ingeschat.

Faciliterende projecten

Voor een beknopte toelichting wordt verwezen naar de onderstaande tabel.

Legenda

Grijs	<i>Het project is nog niet gestart of niet van toepassing</i>
Groen	<i>Uitvoering vindt plaats conform de gestelde kaders</i>
Oranje	<i>Er is sprake van afwijking van de oorspronkelijke kaders</i>
Rood	<i>Een dusdanige afwijking van de kaders dat een nieuwe besluit wenselijk is</i>

Project	Risico		
Park 15 - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling 85 ha. bedrijventerrein		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan onherroepelijk		
Project	Risico		
Aamsepoort Noord - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling 1 ha. bedrijventerrein		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Er is geen overeenstemming bereikt voor ontwikkeling. Het project wordt afgesloten. Eerder gemaakte kosten á € 14.500 worden op voorspraak van de projectwethouder niet verhaald. Aan het einde van het boekjaar 2022 zal dit worden opgenomen in een BW-voorstel van financiën om de openstaande vordering af te boeken ten laste van de reeds opgenomen voorziening.		
Project	Risico		
Veldzicht - Zetten	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 45-49 woningen		
Prioritering	oktober 2024		
Toelichting risico's	Er is een Intentieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar op gronden van Woningstichting Valburg. Planuitwerking moet nog plaatsvinden.		
Project	Risico		
Molenzicht - Valburg	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 71 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is onherroepelijk		

Project	Risico		
Hoofdstraat 71 Herveld - SSZ	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 35 zorgappartementen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Opgeleverd in 2021		
Project	Risico		
Grintpad - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 17 woningen		
Prioritering	1 jaar na onherroepelijk Bestemmingsplan		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is vernietigd door de Raad van State. Heroverweging volgt in 2022.		
Project	Risico		
Schubertstraat/Brahmsstraat - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 8 woningen		
Prioritering	mei 2022		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is onherroepelijk		
Project	Risico		
Eco recreatiewoningen - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 55 eco recreatiewoningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Aanzienlijk aantal zienswijzen ingediend tegen ontwerp bestemmingsplan		
Project	Risico		
Danenberg flanken - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 26 woningen en landschapsontwikkeling		
Prioritering	Aanpassing planning middels brief. Nieuwe einddatum prioritering is 01-10-2023.		
Toelichting risico's	Er is een exploitatieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer		

Project	Risico		
Tuyn van Limes - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 59 woningen		
Prioritering	Binnen termijn gestart / in aanbouw		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is onherroepelijk		
Project	Risico		
Hoge wei fase 1 - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 66 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Woningen opgeleverd in 2020		
Project	Risico		
Hoge wei fase 2/Peperstraat - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 44 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is onherroepelijk / in aanbouw		
Project	Risico		
Baltussenweg 37 - Driel	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling ca. 40 (zorg)woningen in een landschappelijke setting totaal 8 hectare		
Prioritering	januari 2022		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is onherroepelijk		
Project	Risico		
Rijzenburg - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Prioritering	2 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is onherroepelijk		

Project	Risico		
De Eshof (Pols) - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Natuurontwikkeling - inrichting landgoed		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Niet van toepassing		
Project	Risico		
Beatrixstraat - Zetten	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Prioritering	Binnen termijn gestart		
Toelichting risico's	Opgeleverd in 2021		
Project	Risico		
Hoge Hof - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 42 woningen		
Prioritering	april 2022		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is onherroepelijk		
Project	Risico		
Zetten Zuid - Zetten	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 77 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is onherroepelijk		
Project	Risico		
Rijksweg Zuid 1-3-5 - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	15 appartementen en commerciële ruimte		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Opgeleverd in 2021		

Project	Risico		
NIOO-terrein - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 26 woningen		
Prioritering	mei 2023		
Toelichting risico's	Ontwerp bestemmingsplan in procedure		
Project	Risico		
Hoenderkamp - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 3 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Opgeleverd in 2021		
Project	Risico		
Lingezicht - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 200 woningen		
Prioritering	oktober 2024		
Toelichting risico's	Niet van toepassing		
Project	Risico		
Op zuid in Zetten, fase 2 - Zetten	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 80 woningen		
Prioritering	oktober 2024		
Toelichting risico's	Niet van toepassing		



Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon 14 0481

info@overbetuwe.nl

www.overbetuwe.nl

