

Projectenboek 2026



Registratienummer: 293310

Inhoudsopgave

- 1 Voorwoord
- 2 Netcongestie
- 3 Samenvatting projecten
- 4 Projectenkaart
- 5 Woningbouw
- 6 Regionaal Programma Werken
- 7 Financieel overzicht GREXEN
- 8 Stoplichtmodel

Projecten

- 1 Gebiedsontwikkeling Elst Centraal
- 2 Gebiedsontwikkeling Knoop 38
- 3 Gebiedsontwikkeling hart van Oosterhout
- 4 Actieve Grondexploitaties in exploitatie
- 5 Grondexploitaties in voorbereiding
- 6 Energieprojecten
- 7 Infraprojecten
- 8 Vastgoedprojecten
- 9 Faciliterende projecten
- 10 Projecten in voorbereiding

1. Voorwoord

Voor u ligt het projectenboek 2026 van de gemeente Overbetuwe. Met dit projectenboek informeren wij u over de stand van zaken op 1 januari 2026 van de fysieke projecten van Team Projecten. Wij geven inzicht op de onderdelen financiën, kwaliteit en voortgang. Wij zijn trots op de mooie ontwikkelingen binnen de gemeente Overbetuwe en de resultaten die we samen met vele collega's van ook andere teams daarin behaald hebben.

In dit projectenboek wordt net als vorig jaar naast de algemene ontwikkelingen een toelichting gegeven op de:

- Gebiedsontwikkelingen: Elst Centraal, Knoop 38 en Hart van Oosterhout
- Actieve grondexploitaties in exploitatie
- Grondexploitaties in voorbereiding
- Energieprojecten
- Infraprojecten
- Vastgoedprojecten
- Faciliterende grondcomplexen
- Projecten in voorbereiding

Graag wijzen wij de lezer erop dat dit projectenboek een dynamisch document is dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

In het najaar 2026 rapporteren wij over de voortgang van de projecten via de voortgangsrapportage.

2. Netcongestie

De vraag naar elektriciteit wordt steeds groter. Dit komt o.a. door extra woningen en bedrijven en de inzet van elektriciteit als alternatief voor aardgas of fossiele brandstof voor mobiliteit. Dit vraagt om verzwaring van het energienetwerk, beperken van de energievraag en het slim sturen op de momenten dat we energie gebruiken zodat er minder pieken ontstaan. Zowel landelijk als regionaal wordt gewerkt aan bindende regels om de gevolgen van netcongestie tegen te gaan. De Provincie is voornemens om instructieregels voor netbewuste nieuwbouw op te nemen in de omgevingsverordening. Dit betekent dat er maximale energievraag per m2 vloeroppervlak beschikbaar wordt gesteld door de netbeheerder. Om dit te bereiken moeten aanvullende maatregelen genomen worden in het project. Ook is het nieuwe prioriteringskader van de ACM vastgesteld met andere voorwaarden voor prioritering vanaf 1 juli 2026 en verdeling resterende netcapaciteit. Dit heeft gevolgen voor kosten en planning van lopende en nieuwe ruimtelijke projecten en inzet van capaciteit.

Tegelijk zorgt de extra vraag naar elektriciteit ook voor andere type projecten en werkzaamheden in de gemeente. Denk aan het verzwaren van de energie-infrastructuur door zowel TenneT als Liander; naast kabels ook het uitbreiden van de onderstations en het toevoegen van middenspanningsruimtes. Initiatieven voor (groot-schalige) batterij opslag of de opwek van duurzame energie. Met de Lokale Energiestrategie (LES) en blauw-druk warmteprogramma geven we richting aan deze opgave en werken we aan een toekomstbestendige en betaalbare energievoorziening in Overbetuwe.

3. Samenvatting projecten

Project		Kern	Fase PMW	Soort project	Projectwethouder	PVG 2025		Projectenboek			
						Stand per 1-7-2025		Stand per 1-1-2026			
Gebiedsontwikkeling Elst Centraal											
1.1	Elst Centraal Oost	Elst	Realisatie	Bedrijvenscomplex in exploitatie	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
1.2	Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog	Elst	Nazorg	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
1.3	Elst Centraal West	Elst	Initiatief	Woningbouwcomplex in exploitatie	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
1.4	Klooster Noord	Elst	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
1.5	Woongaard	Elst	Voorbereiding	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Geld	Geld	Kwaliteit	Geld
Gebiedsontwikkeling Knoop 38											
2	Knoop 38	Oosterhout	Initiatief	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout											
3.1	Herontwikkeling Kerk	Oosterhout	Definitie	Vastgoed	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
3.2	Herontwikkeling Pastorie	Oosterhout	Definitie	Vastgoed	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
3.3	Deelproject Noord	Oosterhout	Initiatief	GREX in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
3.4	Deelproject Zuid	Oosterhout	Initiatief	Faciliterend	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Actieve Grondexploitaties in exploitatie											
4.1	De Biezenkamp	Heteren	Realisatie	Woningbouwcomplex in exploitatie	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
4.2	Spoorallee	Elst	Realisatie	Bedrijvenscomplex in exploitatie	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
4.3	De Merm Oost	Elst	Realisatie	Bedrijvenscomplex in exploitatie	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
GREXEN in voorbereiding											
5.1	Land van Tap	Elst	Initiatief	GREX in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
5.2	Herontwikkeling De Helster	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
5.3	Vriezenenck	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Energie projecten											
6.1	Windmolenturbine Park 15	Oosterhout	Initiatief	Energie	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
6.2	Zonnepark Eisenhouwerplas	Elst	Voorbereiding	Energie	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
3	Powerhub	Elst	Voorbereiding	Energie	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Project	Kern	Fase PMW	PW	Stand per 1-7-2025			Stand per 1-1-2026				
Infra projecten											
7.1	Spoorkruisingen Elst Noord	Elst	Nazorg	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.2	Viaduct A325 - Bemmelseweg /Kattenleger	Elst	Voorbereiding	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.3	Danenberg middengebied	Oosterhout	Definitie	Infra	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.4	Agrarisch park Westeraam	Elst	Realisatie	Infra	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.5	Herinrichting Stationsgebied Zetten-Andelst	Zetten	Voorbereiding	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.6	Molenhoekplein	Valburg	Realisatie	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.7	Dijkversterking - Elden Heteren	Heteren	Initiatief	Infra	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.8	Gastvrije waaldijk	Slijk Ewijk	Realisatie	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.9	Hennriching Poort van Midden Gelderland Noord	Heteren	Voorbereiding	Infra	K. Grim	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.10	Gebiedsontwikkeling Boven Linge	Elst - Zetten	Initiatief	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.11	Woonwagendplaatsen - locatie Elst	Elst	Definitie	Woonwagendstandplaatsen	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Vastgoedprojecten											
8.1	Multifunctioneel Sportcomplex	Elst	Voorbereiding	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
8.2	Wanmolen Zetten	Zetten	Voorbereiding	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
8.3	Nieuwbouw De Meeuwenberg	Driel	Voorbereiding	Vastgoed	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
8.4	Lyceum Elst	Elst	Voorbereiding	Vastgoed	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
8.5	Zwembad Zetten	Zetten	Voorbereiding	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
8.6	Brandweerpost Oosterhout	Oosterhout	Voorbereiding	Vastgoed	P. Hoytink-Roubos	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

PW

Fase PMW

Kern

Project

Faciliterende projecten

Grote faciliterende projecten

9.1	De Pas Zuid	Elst	Realisatie	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.2	De Pas Noord	Elst	Voorbereiding	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.3	Lingezicht Elst	Elst	Voorbereiding	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4	Overige faciliterende projecten										
9.4.1	Park 15	Oosterhout	Nazorg	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.2	Grintpad Herveld	Herveld	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.3	Virehof	Driel	Realisatie	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.4	De Eshof (Pols)	Herveld	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.5	Rijzenburg I Elst	Elst	Realisatie	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.6	NIOO-terrein Heteren	Heteren	Realisatie	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.7	Veldzicht Zetten	Zetten	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.8	Op Zuid in Zetten	Zetten	Voorbereiding	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.9	Rijzenburg II Elst	Elst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.10	Tuindersbuurt - Andelst	Andelst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.11	Danenberg flanken	Oosterhout	Voorbereiding	Faciliterend	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.12	Kerkstraat - Randwijk	Randwijk	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.13	Verlengde Rijnstraat	Driel	Definitie	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.14	Oude Groenestraat - Oosterhout	Oosterhout	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.15	Aamsebengel - Elst	Elst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.16	Rijksweg Noord - Elst	Elst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.17	Willibrordusstraat - Herveld	Herveld	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Project		Kern	Fase PMW	PW	PVG 2025		Projectenboek	
					Stand per 1-7-2025		Stand per 1-1-2026	
Projecten in voorbereiding								
10.1	Hart van Driel	Driel	Initiatief	Gebiedsontwikkeling	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.2	Verplaatsing tennisvelden ETV De Heister	Elst	Initiatief	Maatschappelijk Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
Overige projecten								
10.3.1	Circulair Ambachtscentrum	n.t.b	Initiatief	Projecten in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3.2	Het Kriekse	Valburg	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3.3	Herontwikkeling V. D. Duijn van Maasdamstraat / vm. OBC	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3.4	Randwijks Hof	Randwijk	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3.5	Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld	Herveld	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3.6	Start planvorming Kruisakkers	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3.7	Herontwikkeling De Klimboom	Heteren	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3.8	Ontwikkeling Flexwoningen	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3.9	VeluweWaalpad	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3.10	Verplaatsing Heterense Tennis Vereniging	Heteren	Initiatief	Projecten in voorbereiding	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

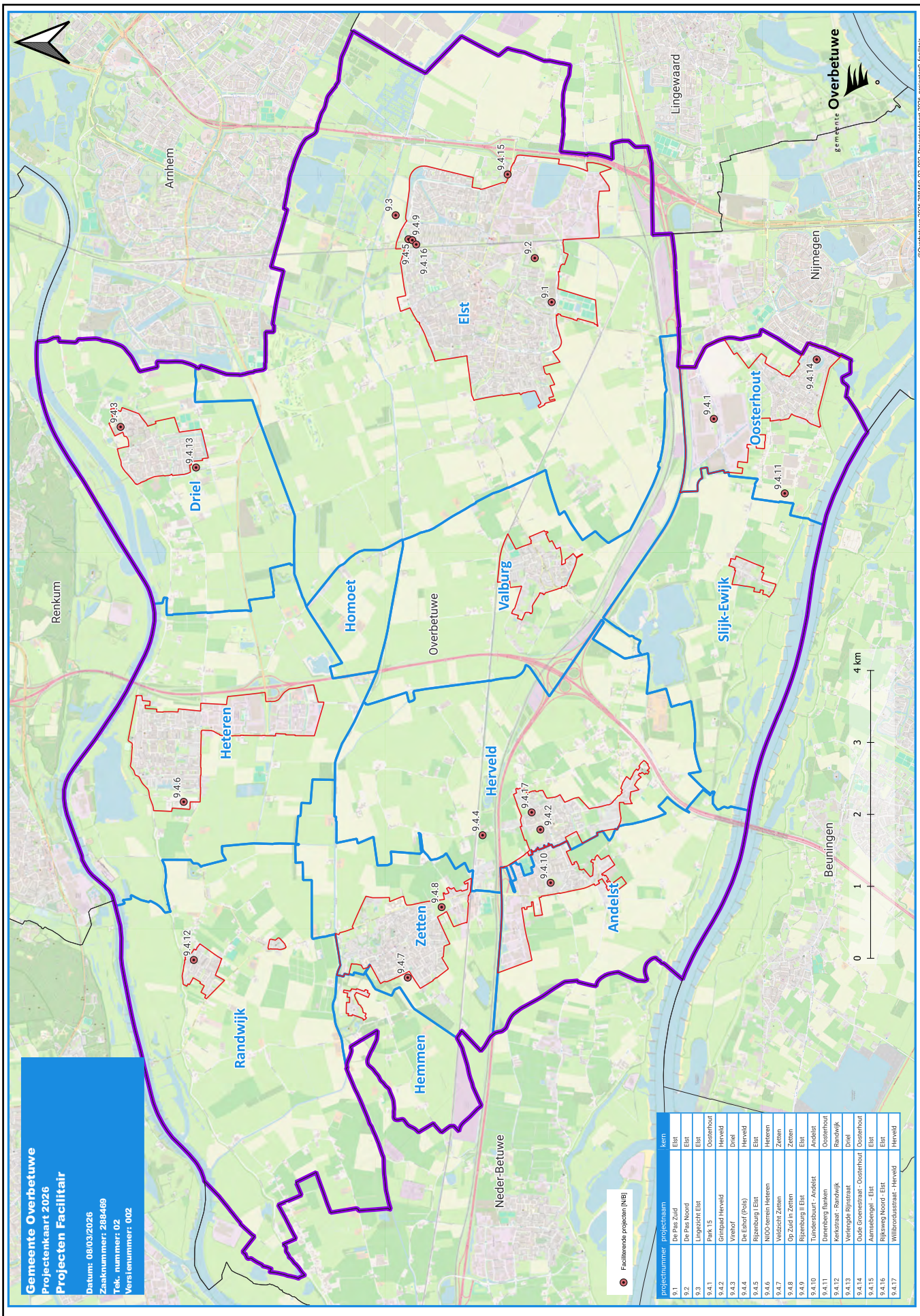
Gemeente Overbetuwe
Projectenkaart 2026
Projecten 1 t/m 8

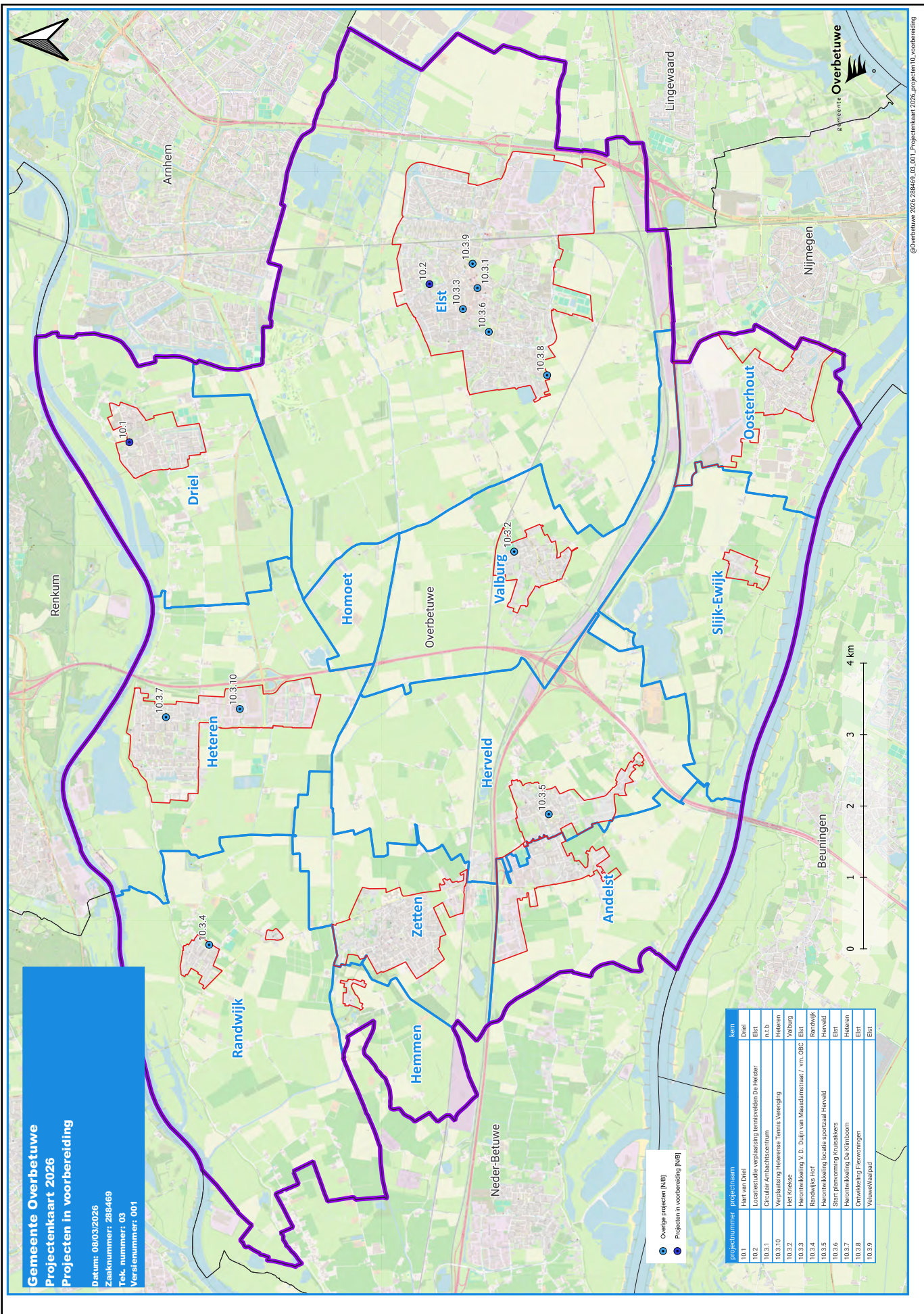
Datum: 08/03/2026
 Zaaknummer: 288469
 Tek. nummer: 01
 Versienummer: 002

Legende:

- Active Grondexploitatie in exploitatie
- Energie projecten
- Schiedontwikkeling Elst Centraal
- Gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout
- Gebiedsontwikkeling Kroop 38
- GREKEN in voorbereiding
- Infra projecten
- Vastgoedprojecten

projectnummer	projectnaam	locatie
1.1	Elst Centraal Oost (Rijnstate)	Elst
1.2	Fleespolder Nieuwe Almenstraat/Regenboog	Elst
1.3	Stationsplein West woningen	Elst
1.4	Klooster Noord	Elst
1.5	Woongaard	Elst
2	Kroop 38	Oosterhout
3.1	Herontwikkeling Kerk	Oosterhout
3.2	Herontwikkeling Pastorale	Oosterhout
3.3	Noord	Oosterhout
3.4	Zuid	Oosterhout
4.1	De Beerenkamp	Driel
4.2	Sporades	Elst
4.3	De Meent Oost	Elst
5.1	Land van Tap	Elst
5.2	Herontwikkeling De Heister	Elst
5.3	Vrieseind	Elst
6.1	Windmolentuin Park 15	Oosterhout
6.2	Zonnepark Eindhovenwiel	Elst
6.3	Powerhub	Elst
7.1	Sportcomplex Elst Noord	Elst
7.2	ViaDuct A325 - Bommelseweg/Kattenheger	Elst
7.3	Danenberg middelengebied	Oosterhout
7.4	Agrarisch park Westeraam	Elst
7.5	Herontwikkeling Stationsgebied Zetten-Andelst	Zetten
7.6	Molenheide	Valburg
7.7	Dijkversterking - Elst en Heteren	Heteren
7.8	Gedachte wijk	Slijk-Ewijk
7.9	Herontwikkeling Doort van Midden Gelderland Noord	Heteren
7.10	Fleesverhuizing Boven Lange	Elst - Zetten
8.1	Woonwageningen - lokale Elst	Elst
8.2	Multifunctioneel Sportcomplex	Zetten
8.3	Woonwageningen - lokale Elst	Driel
8.4	Nieuwbouw De Meusewageningen	Elst
8.5	Lyceum Elst	Zetten
8.6	Brandweerpost Oosterhout	Oosterhout

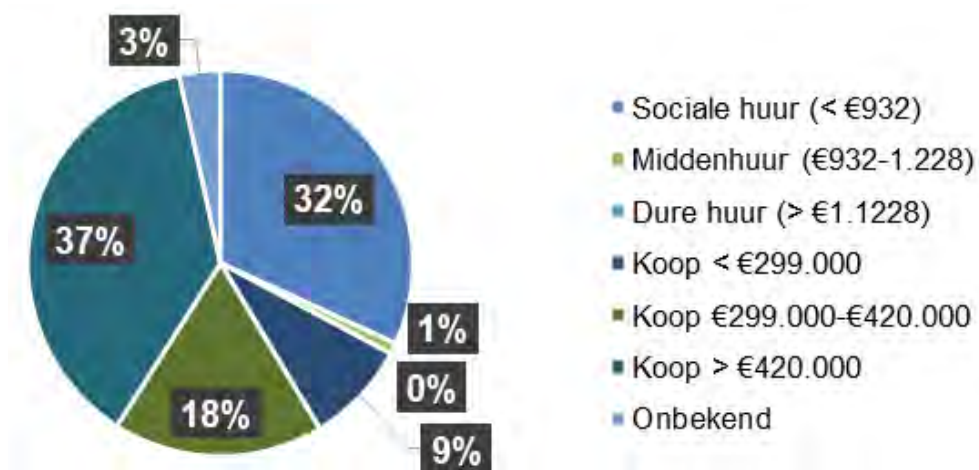




5. Woningbouw

Op 1 januari 2026 bestaat het woningbouwprogramma¹ uit 25 prioritaire projecten, met in totaal 1.634 woningen. *Figuur 1* geeft een overzicht van de verdeling van het woningbouwprogramma in de verschillende prijscategorieën.

Figuur 1: woningbouwprogramma gemeente Overbetuwe

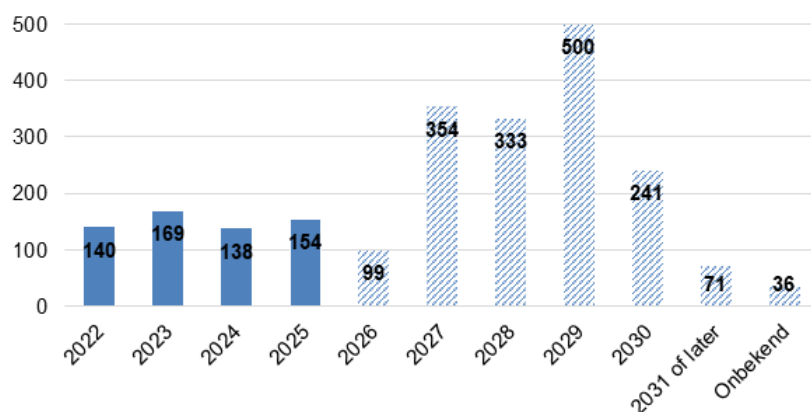


Overige kenmerken woningbouwprogramma Overbetuwe:

- Ongeveer 60% betreft eengezinswoningen en ongeveer 40% betreft appartementen.
- Naast reguliere nieuwbouwprojecten, zijn er ook diverse projecten waarin een pand of een gebied getransformeerd wordt naar wonen.
- Meer dan de helft van het woningbouwprogramma is hard. Dat wil zeggen dat deze plannen vergund of vergunbaar zijn en in principe direct gebouwd kunnen worden, mits er geen juridische procedures lopen.

In *figuur 2* is het aantal (verwachte) opleveringen per jaar zichtbaar dat vanuit deze projecten volgt. In 2026 verwachten we dat het aantal opleveringen terugloopt.

Figuur 2: aantal verwachte opleveringen per jaar²

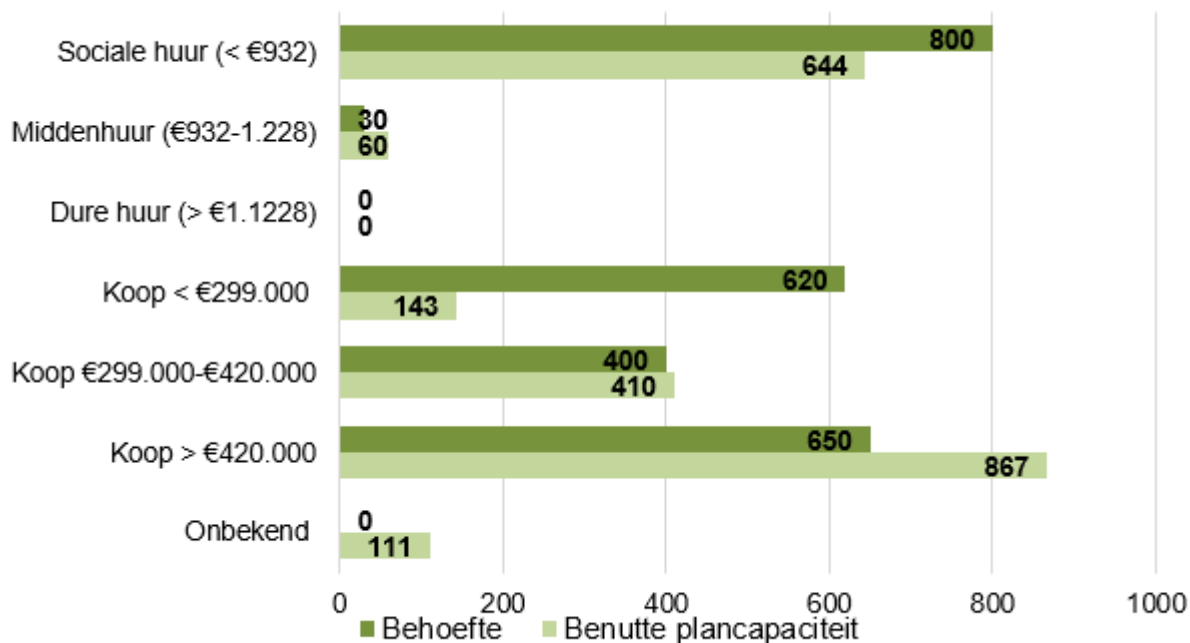


¹ Het gaat hierbij alleen om de woningbouwprojecten vanaf 4 woningen. Kleine plannen worden niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor enkele projecten is een inschatting van het programma gemaakt.

² Op basis van de verwachte opleveringsdatum van projecten (inventarisatie Q1 2026), de daadwerkelijke oplevering kan altijd afwijken van de verwachte opleverdatum.

Figuur 3 geeft een beeld van de benutte plancapaciteit (opleveringen uit 2022 t/m 2025 én de nog te realiseren projecten samen) in relatie tot het streefprogramma (de woningbehoefte tot 2030). Deze grafiek laat zien in hoeverre de woningbouwprojecten bijdragen aan het voorzien in behoefte.

Figuur 3: benutte plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte³



³ Op het moment van schrijven is het woningbehoefteonderzoek 2025 nog niet gereed. We maken daarom gebruik van het behoefteonderzoek dat in 2023 opgeleverd is. Uw raad zal over het nieuwe onderzoek in de loop van 2026 geïnformeerd worden.

Actueel woningbouwprogramma (peildatum 1-1-2026)

Kern	Plannaam	Projectfase	Aantal bruto toevoeging	Aantal sloop	Verdichting (vd), Uitbreiding (ub), Transformatielocatie (tl), Transformatie (tf), Herstructurering (hs)	Aantal eengezins	Aantal meergezins	Woningtype onbekend	Aantal sociale huur	Aantal huur middelduur (€933-€1,228)	Aantal huur duur (vanaf €1,228)	Aantal koop tot €299,000	Aantal koop €299,000 tot 420,000	Aantal koop vanaf €420,000	Aantal koop onbekend	Aantal CPO	Aantal huur/koop onbekend	Planning start bouw (jaar)
Elst	Rijzenburg I	Realisatiefase	8		tf	8						8						2022
Elst	De Pas (Zuid)	Realisatiefase	238		ub	180	58		65			43		130				2023
Elst	CE - Land van Tap*	Initiatiefase	48		vd	48			15			8		16				2029
Elst	EC- Klooster *	Definitiefase	56		tl	56			17					39				2028
Elst	Lingezicht	Voorbereidingsfase	395		ub	303	92		119	10		27	71	168				2027
Elst	Rijzenburg fase II	Definitiefase	14		vd	14							11	3			n.l.b.	2026
Elst	De Pas Noord	Realisatiefase	135		vd	97	38		79					56				2021
Valburg	Molenzicht II	Realisatiefase	3		vd	3							3					2022
Driel	Vrethof	Realisatiefase	5		ub	5							5					2021
Herveld	Grintpad	Initiatiefase	17		vd	17											17	n.l.b.
Slijk-Ewijk	Danenberg flanken	Voorbereidingsfase	26		ub	26						4	4	18				2027
Zetten	Veldzicht	Realisatiefase	49		ub	24	25		24				6	6		13		2026
Heteren	NIOO-terrein	Realisatiefase	9		tl	9								9				2023
Driel	Biezenkamp*	Definitiefase	166		vd	49	63	54	51			30	31	54				2028
Zetten	Zetten Zuid fase II	Realisatiefase	80		vd	80			24				12	44				2026
Andelst	Tuindersbuurt	Ontwerpfase	55		vd			55	16	2		12	7	18				2028
Randwijk	Kerkstraat	Voorbereidingsfase	31	4	ub & hs	31			18				8	5				2026
Driel	Verlengde Rijnstraat	Definitiefase	38		vd	22	16					16	8	14				2027
Oosterhout	Hart van Oosterhout	Definitiefase	89		tl	12	61	16	29	3			28	29				2028
Oosterhout	Oude Groenestraat	Definitiefase	31		tl	4	27						18	13				2027
Elst	Nieuwe Aansesstraat	Ontwerpfase	37		vd	5	32					32	5					2027
Elst	Rijksweg-Noord 16	Realisatiefase	9	1	tl	9							3	6				2026
Elst	Vriezenenck	Definitiefase	57		vd	2	55		55					2				2027
Herveld	Sint Willibrordusstraat	Voorbereidingsfase	34		tf		34					11	14	9				2027
Elst	Platenmakersstraat	Realisatiefase	4		ub	4			4									2026
TOTAAL			1.634	5		895	614	125	516	15	0	140	286	608	39	13	17	

* Bij deze projecten is het woningbouwprogramma indicatief, besluitvorming moet nog plaatsvinden

6. Regionaal Programma Werklocaties

In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2025-2028 zijn door de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen (GMR) met provincie Gelderland afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, campussen, kantoren en detailhandel. Het RPW biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen voor regionale en lokale bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe en kantoorontwikkeling bij het station Elst.

7. Financieel overzicht GREXEN

Inleiding

In dit Projectenboek worden vijf actieve grondexploitatieberekeningen toegelicht. Voor de grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd naar de situatie per 01-01-2026. Daarbij is aandacht besteed aan de herijking van de raming van de nog te realiseren werken en nog te besteden uren, de programmering, de nog te realiseren opbrengsten en de risicoprofielen per januari 2026. 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.

Met ingang van 2025 is het project De Biezenkamp in exploitatie genomen.

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

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 geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties (op eindwaarde). De kosten, opbrengsten, de grootste verschillen en de risico's zijn per project in dit projectenboek weergegeven.

Complex (bedragen * € 1.000)	GREX 1-1-2025	Eindwaarde per	GREX 1-1-2026	Eindwaarde per	Verschillen t.o.v. 2025
<u>Bedrijvencomplexen</u>					
De Merm Oost Elst	€ -1.204 N	31-12-2027	€ -859 N	31-12-2029	€ 245 V
Spoorallee	€ -259 N	31-12-2026	€ -74 N	31-12-2026	€ 185 V
Elst Centraal Oost	€ -858 N	31-12-2028	€ -883 N	31-12-2029	€ -25 N
<i>subtotaal nadeel</i>	€ -2.221 N		€ -1.816 N		€ 406 V
<u>Woningbouwcomplexen</u>					
Elst Centraal West	€ -769 N	31-12-2027	€ -795 N	31-12-2028	€ -26 N
De Biezenkamp	€ 2.352 V	31-12-2032	€ 2.063 V	31-12-2032	€ -288 V
<i>subtotaal nadeel</i>	€ 1.583 V		€ 1.268 V		€ -315 N
Totaal	€ -638 N		€ -548 N		€ 91 V
Totaal voorzieningen	€ -2.990		€ 2.611		€ 379 V

Verliesvoorziening grondexploitaties

Bij de actualisatie per 1-1-2025 was de totale verliesvoorziening € 2.900.163. Per 1-1-2026 is deze na het de actualisatie van de grondexploitaties € 2.610.958. Het totale positieve op de jaarrekening is € 379.205.

Boekwaarden

Met de boekwaarden worden de historische kosten en opbrengsten weergegeven van een project. De boekwaarde is het saldo van gerealiseerde kosten, opbrengsten en rentekosten. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de boekwaarde over 2025 weergegeven.

Complex (bedragen * € 1.000)	BW 1-1-2025	Vermeerderingen Kosten	Verminderings Opbrengsten	BW 31-12-2025
<u>Bedrijvencomplexen</u>				
De Merm Oost Elst	€ 3.321	€ 234	€ -	€ 3.555
Spoorallee	€ 837	€ 121	€ -	€ 958
Elst Centraal Oost	€ 1.525	€ 282	€ 2	€ 1.804
<i>subtotaal</i>	€ 5.683	€ 637	€ 2	
<u>Woningbouwcomplexen</u>				
Elst Centraal West	€ 781	€ 11	€ -	€ 792
De Biezenkamp Driel	€ 1.264	€ 153	€ -	€ 1.417
subtotaal	€ 2.046	€ 164	€ -	€ 2.209

Risico's

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

- Organisatorische risico's:
 - Beperkte personele capaciteit gezien de krapte op de arbeidsmarkt om de projecten te kunnen realiseren.
 - Nagekomen kosten bij de in het verleden afgesloten complexen.
 - Het niet (volledig) toekennen van subsidies.
 - Bodemverontreiniging.
 - Archeologie.
- Verhaalrisico's: het niet volledig kunnen verhalen van plankosten bij ontwikkelaars. (bijdrage voor de 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.

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

Voor de grondcomplexen in exploitatie is een gewogen risicoanalyse opgesteld. De gewogen risicobedragen per 01-01-2026 van de actieve complexen over de periode 2026-2032 worden benoemd als onderdeel van de paragraaf weerstandsvermogen in de programmabegroting. Het totale gewogen bedrag bedraagt circa **€ 1.350.000,-**

Risico's * € 1.000)	1-1-2026	1-1-2025
Bedrijvencomplexen		
<u>Bedrijvencomplexen</u>		
De Merm Oost Elst	€ 350	€ 234
Spoorallee	€ 10	€ 121
Elst Centraal Oost	€ 20	€ 282
Woningbouwcomplexen		
De Biezenkamp	€ 781	€ -
Stationplein West	€ 1.264	€ 100
Totaal	€ 2.046	€ 570

9 Stoplichtmodel

Om meer duidelijkheid te geven bij het kleurgebruik is onderstaande duiding opgesteld, deze duiding is op 21-11-2024 door de auditcommissie vastgesteld en wordt op alle P&C documenten toegepast.

	Kwaliteit	Tijd	Geld
	Nog niet gestart		
	Doelstelling/scope gaat behaald worden	Doelstelling/projectoplevering gaat behaald worden binnen vastgestelde termijn.	Doelstelling/Project gaat behaald worden met vastgesteld budget
	Doelstelling/scope gaat deels behaald worden	Doelstelling/projectoplevering wijkt < 15% af van de vastgestelde termijn	Budget wijkt > € 25.000 af, maar < € 150.000 (geen besluit raad nodig)
	Doelstelling/scope gaat niet behaald worden	Doelstelling/projectoplevering wijkt > 15% af van de vastgestelde termijn	Budget wijkt > € 150.000 af (besluit raad nodig)

Projecten

1 Gebiedsontwikkeling Elst centraal

1 Gebiedsontwikkeling Elst Centraal

A. Projectbeschrijving

De totale gebiedsontwikkeling Elst centraal betreft een aantal deelprojecten 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 ontwikkelingsstrategie van Elst Centraal vastgesteld (20int05169).

Deelproject Elst Centraal Oost Rijnstate betreft de realisatie van een nieuwe ziekenhuisvoorziening van Rijnstate (polikliniek) in Elst nabij het treinstation. De realisatie van een ziekenhuisvoorziening van Rijnstate geeft het gebied de beoogde uitstraling als hoogwaardige entree van Elst zuidoost.

De bedrijven 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 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

A. Projectomschrijving

Het deelproject Elst Centraal betreft de realisatie van een nieuw ziekenhuis van Rijnstate en de ontwikkeling van een aantal bedrijfskavels nabij het station Elst.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex (actieve GREX)
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2029

Stoplicht

Geld		Resultaat is > € 25.000 nadeliger t.o.v. de vorige GREX
Kwaliteit		
Tijd		Looptijd met twee jaar verlengd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 heeft de verhuizing plaatsgevonden van BSO 't Strand naar de locatie aan de Mozartstraat. Begin van het jaar is daarna het ETE gebouw (voormalig BSO 't Strand) aan de Nieuwe Aamsestraat 11 gesloopt. Op deze locatie zijn de resterende parkeerplaatsen aangelegd (ongeveer 40 stuks) t.b.v. de bezoekers van Rijnstate.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

De ontwikkeling naar de invulling van de bedrijfskavels/bedrijfsgebouwen zal worden opgestart.

C. Financiële voortgang

De geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2025 sluit met een geprognosticeerd negatief resultaat van € 857.766 per 31-12-2028. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

<i>Elst Centraal Oost</i>	<i>exploitatie 1-1-2026</i>	<i>exploitatie 1-1-2025</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2025</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 3.147.113	€ 3.144.593	€ 2520	€ 3.147.113	€ -
Kosten tijdelijk beheer	€ 13.080	€ 4.106	€ 8.974	€ 6.330	€ 6.750
CT kosten	€ 2.833.113	€ 2.852.227	€ -19.114	€ 2.750.363	€ 82.750
Plankosten	€ 1.599.619	€ 1.588.429	€ 11.190	€ 1.512.599	€ 87.020
Overige kosten	€ 2.340	€ 2.340	€ -	€ 2.340	€ -
Rente en kostenstijging	€ 138.603	€ 117.389	€ -21.214	€ 30.900	€ 107.703
	€ 7.733.869	€ 7.709.084	€ 24.784	€ 7.449.645	€ 284.233
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 5.187.677	€ 5.187.677	€ -	€ 3.981.461	€ 1.206.216
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige	€ 1.663.319	€ 1.663.641	€ -322	€ 1.663.319	€ -
	€ 6.850.997	€ 6.851.318	€ -322	€ 5.644.781	€ 1.206.216
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ -882.872 per 31-12-2029	€ -857.766 per 31-12-2027	€ -25.106		
Boekwaarde 31-12-2025	€ -1.804.865	Per 31-12-2029			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 284.233				
Opbrengsten	€ 1.206.216				
Resultaat op eindwaarde	€ -882.872				
Risico	€ 20.000	€ 90.000	€ -70.000		

Het extra nadelig saldo ten opzichte van de vorige GREX wordt veroorzaakt door extra rente- en plankosten door verlenging van de looptijd van 2027 naar 2029.

D. Risico ontwikkeling

1. Afzet bedrijfskavels

Door economische ontwikkelingen kan de afzet van de bedrijfskavels vertraging oplopen

2. Planologische procedures

Voor de realisatie van de bedrijfskavels moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures tegen de planologische maatregel en/of de omgevingsvergunning. Dit kan leiden tot vertraging van de daadwerkelijke realisatie van de plannen.

3. Netcongestie

Het huidige netwerk kan de vraag niet aan.

1.2 Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog

A. Projectomschrijving

Dit project betreft een deelproject van Elst Centraal, aan de oostzijde van het station. Na de realisatie van de auto- en fietstunnel in 2015 bleek 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 1.200 fietsers van deze route gebruikmaken. Dit maakte het noodzakelijk om een vrij liggend 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	2026 (financiële afwikkeling)

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2024 zijn de werkzaamheden van de aanleg van het fietspad afgerond. Er hebben geen werkzaamheden in 2025 plaatsgevonden

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 wordt het project financieel afgerond. Aan de raad zal worden voorgesteld het restantkrediet over te hevelen voor de dekking van de infrakosten voor Elst Centraal.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 668.080
Verantwoord per 31-12-2024	€ 316.206
Verantwoord in 2025	€ -
Verantwoord per 31-12-2025	€ 316.206
Nog beschikbaar per 01-01-2025	€ 351.874

D. Risico ontwikkeling

Er zijn geen risico's meer bij dit project.

1.3 Elst Centraal West

A. Projectbeschrijving

In de geactualiseerde ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 wordt de ruimte aan de voorzijde van het station benut voor het versterken van de verkeersveiligheid, 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 vrij liggend fietspad, zoals deze aan de oostzijde is ingepast. Daarnaast is er nog ruimte voor de inpassing van twee vrije bouwkvavels voor vrijstaande woningen.

Projectkenmerken

Soort project	Infra en woningbouw (actieve GREX)
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2028

Stoplicht

Geld	●
Kwaliteit	●
Tijd	● Looptijd grondexploitatie is met 1 jaar verlengd



← Stationsplein West

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 hebben er geen werkzaamheden plaatsgevonden voor dit project.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 zal de laatste hand worden gelegd aan het onderzoek voor een betere fietsverbinding en het opstarten van de planologisch werkzaamheden om de woningbouwkavels mogelijk te maken.

C. Financiële voortgang

<i>Elst Centraal West</i>	<i>exploitatie 1-1-2026</i>	<i>exploitatie 1-1-2025</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2025</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.115.858	€ 2.115.858	€ -	€ 2.040.858	€ 75.000
Kosten tijdelijk beheer	€ 98.223	€ 98.223	€ -	€ 92.223	€ 6.000
CT kosten	€ 4.791.821	€ 4.781.121	€ 10.700	€ 4.475.405	€ 316.416
Plankosten	€ 3.367.337	€ 3.360.023	€ 7.314	€ 3.235.855	€ 131.482
Overige kosten	€ 423.007	€ 423.007	€ -	€ 423.007	€ -
Rente en kostenstijging	€ 904.835	€ 896.493	€ 8.342	€ 852.661	€ 52.173
	€ 11.701.079	€ 11.674.724	€ 26.356	€ 11.120.008	€ 581.071
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 6.988.180	€ 6.988.180	€ -	€ 6.410.180	€ 578.000
Subsidies en bijdragen	€ 3.824.199	€ 3.824.199	€ -	€ 3.824.199	€ -
Overige	€ 93.383	€ 93.383	€ -	€ 93.383	€ -
	€ 10.905.763	€ 10.905.763	€ -	€ 10.327.763	€ 578.000
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ -795.317 per 31-12-2028	€ -768.961 per 31-12-2027	€ -26.356		
Boekwaarde 31-12-2025	€ -792.246	Per 31-12-2028			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 581.071				
Opbrengsten	€ 578.000				
Resultaat op eindwaarde	€ -795.317				
Risico	€ 100.000	€ 100.000	€ -		

Door de verlenging van de looptijd van 2027 naar 2028 zijn de kosten voor planning en rente toegenomen. Deze extra lasten hebben geleid tot een stijging van het verlies met € 26.000, waardoor het totale verlies nu € 795.000 bedraagt.

D. Risico ontwikkeling

1. Prijsstijgingen als gevolg van inflatie

Hogere kosten voor de aanleg van het openbaar gebied.

2. Planologische procedures

Voor de realisatie van de woningbouwkavels moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures tegen de planologische maatregel en/of de omgevingsvergunning. Dit kan leiden tot vertraging van de daadwerkelijke realisatie van de plannen.

3. Prijsstijgingen als gevolg van inflatie

Hogere kosten voor de aanleg van het openbaar gebied.

4. Netcongestie

Het huidige netwerk kan de vraag niet aan. Als gevolg daarvan kunnen niet alle projecten in de gemeente tijdig op het netwerk worden aangesloten.

1.4 Elst Centraal Klooster Noord

A. Projectomschrijving

Het project betreft een deelproject van Elst Centraal ten oosten van het station. Het 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 ontwikkelaar.

Projectkenmerken

Soort project	Woningbouw (faciliterend project)
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2025
Verwacht jaar van afronding	Nog nader te bepalen

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is het volgende gedaan: Gesprekken zijn aangaan over een vervolgovereenkomst (voorovereenkomst met bijlagen) en het opstellen van een projectopdracht.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de raad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

- Onderzoeken haalbaarheid project op basis van de afspraken uit de voorovereenkomst
- Afspraken maken over gewijzigde woningbouwprogramma.
- Voorbereiden planologische procedure en kostenverhaalsovereenkomst

C. Financiële voortgang

Het uitgangspunt is dat de gemeentelijke (plan)kosten voor de ontwikkeling worden verhaald op de ontwikkelaar.

D. Risico ontwikkeling

1. Projectrisico's

Er is nog geen overeenstemming met de ontwikkelaar over een haalbaar woningbouwprogramma.

2. Planologische risico's

Voor de realisatie van woningbouw moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures. Dit kan leiden tot vertraging van de daadwerkelijke realisatie van de plannen.

3. Netcongestie

Het huidige netwerk kan de vraag niet aan. Als gevolg daarvan kunnen niet alle projecten in de gemeente tijdig op het netwerk worden aangesloten.

1.5 Elst Centraal Woongaard

A. Projectomschrijving

Woongaard is een deelproject van Elst Centraal. In de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie 2020 is de Woongaard omschreven als een gebied voor sport en educatie. Op de Woongaard komt het Multifunctionele Sportcentrum en de uitbreiding van het Lyceum Elst. Naast de twee maatschappelijke functies zal ook het omliggende en tussenliggende openbare gebied worden aangepast ten behoeve van de maatschappelijke functies.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht

Geld		Voor dit project dient een extra krediet te worden aangevraagd
Kwaliteit		
Tijd		Start realisatie is in afwachting uitspraak Raad van State en ontwerp schoolgebouw Lyceum

▼De Woongaard



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

- In 2025 is het bestemmingsplan van het MFSC vastgesteld maar nog niet onherroepelijk, omdat tegen het bestemmingsplan beroep is aangetekend bij de Raad van State. Het beroep tegen het bestemmingsplan is nog niet behandeld bij de Raad van State.
- Naar aanleiding van de participatie in 2024 over de verkeerscirculatie, heeft het college daar in 2025 een besluit over worden genomen. Dit vormt dan ook de input voor het maken van een ontwerp voor het openbare gebied.
- In 2025 hebben er werkzaamheden plaatsgevonden t.b.v. het bouwrijp maken voor bouw van het MFSC.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

- Opstellen van een ontwerp van het openbare gebied
- Indienen van kredietaanvraag

C. Financiële voortgang

Tot en met 31-12-2025 zijn € 2.995.614 aan kosten op dit project verantwoord. Deze kosten zullen voor een deel worden gedekt uit de projecten MFSC Elst (€ 2.138.153), Lyceum (€ 615.000) en getroffen voorziening ter hoogte van € 1.441.665.

Aan de raad zal worden voorgesteld het restantkrediet van het fietspad Nieuwe Aamsestraat ad. € 351.874 over te hevelen voor de dekking van de infrakosten voor Elst Centraal. Voor de resterende kosten zal een krediet aanvraag worden voorbereid.

D. Risico ontwikkeling

1. Planologische procedures

Voor de realisatie van het Lyceum Elst moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures tegen de planologische maatregel en/of de omgevingsvergunning. Dit kan leiden tot vertraging van de daadwerkelijke realisatie van de plannen.

2. Prijsstijgingen als gevolg van inflatie

Hogere kosten voor de aanleg van het openbaar gebied.

3. Netcongestie

Het huidige netwerk kan de vraag niet aan. Als gevolg daarvan kunnen niet alle projecten in de gemeente tijdig op het netwerk worden aangesloten.

2 Gebiedsontwikkeling

Knoop 38

2 Knoop 38

A. Projectbeschrijving

In het gebied rond Afslag 38 van de A15, tussen Nijmegen en Elst, vinden in hoog tempo veel ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Voor de bereikbaarheid van de bestaande woon- en werkgebieden en voor de nieuwe ontwikkelingen rondom Afslag 38 is een robuuste, toekomst-vaste aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk. Deze aanpassing van de infrastructuur wordt voorbereid binnen het Project Verkeersmaatregelen Knoop 38.

Dit project is samengesteld uit de volgende deelprojecten:

1. Afslag 38
 - a. Herinrichting Afslag 38
 - b. Aanleg Veluwe-Waalpad langs Afslag 38
2. Deel Overbetuwe
 - a. Herinrichting kruispunt Olympiasingel – Rijksweg Zuid
 - b. Herinrichting Overweg Rijksweg-Zuid
 - c. Opwaardering Rijksweg Zuid
 - d. Herinrichting kruispunt Reethsestraat – Rijksweg Zuid
 - e. Aanleg Veluwe-Waalpad langs Rijksweg-Zuid
3. Deel Nijmegen
 - a. Herinrichting Griftdijk
 - b. Tijdelijke aansluiting bedrijventerrein De Grift Noord
 - c. Herinrichting kruispunt Stationsstraat – Griftdijk
 - d. Aanleg Veluwe-Waalpad langs Griftdijk

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst/Oosterhout
Startjaar	2025
Verwacht jaar van afronding	nader te bepalen

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



Over de definitieve scope met het daarbij behorende krediet dient nog besluitvorming plaats te vinden door de gemeenteraad.

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

- Vaststellingsovereenkomst afwikkeling RTG gesloten na consultatie door de gemeenteraad
- De projectopdracht opgesteld
- Het uitwerken van het eerste programma van eisen voor de verkeersmaatregelen.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

Op 20 mei 2025 vaststellingsovereenkomst ter afwikkeling Provinciaal Inpassingplan Rail Terminal Gelderland ter consultatie in de raad besproken. Het volledige besluit is te vinden via: [Vaststellingsovereenkomst ter afwikkeling van Provinciaal Inpassingsplan Rail Terminal Gelderland](#).



SCAN MIJ

Wat gaan we doen in 2026?

- Uitwerken van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Nijmegen.
- Aanvragen van de provinciale subsidie.
- Uitwerken van het eerste programma van eisen voor de verkeersmaatregelen.
- Onderzoek naar aanvullende subsidiebronnen/
- Over de uitwerking van dit plan met daarbij behorende investeringsbegroting zal mogelijk aan de gemeenteraad een aanvullend besluit worden gevraagd.

C. Financiële voortgang

Na de afwikkeling van de vaststellingsovereenkomst zijn de volgende bedragen nog beschikbaar:

Stand bestemmingsreserve afslag 38 per 31-12-2025	€	2.589.018
Aanvullende dekkingsmiddelen		
Krediet	€	3.000.000
Bijdrage BR bovenwijks	€	1.000.000
	€	4.000.000
Gemeentelijk aandeel	€	6.589.018
Aandeel provincie	€	4.000.000
Totaal dekkingsmiddelen	€	10.589.018

D. Risico ontwikkeling

1. Er is nog geen volledige dekking op het totale Multi project
2. Gestegen uitvoeringskosten
3. Planologische risico's

3 Gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout

3 Gebiedsontwikkeling 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. het verplaatsen van het dorpshuis naar het kerkgebouw, inclusief het aanbouwen van een nieuwe sportvoorziening;
2. de herinvulling van de voormalige Pastorie;
3. de herontwikkeling van de locatie Noord vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis De Schakel
4. de locatieontwikkeling Zuid (faciliterende woningbouw)



3.1 Herontwikkeling Kerk van Oosterhout

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft een deelproject van de herontwikkeling van een deel van het centrum van Oosterhout.

Op basis van een burgerinitiatief uit 2018 is er door de gemeente, in samenwerking met de initiatiefnemers, gewerkt aan een ontwikkelrichting voor de herontwikkeling van een deel van het centrum van Oosterhout. De ontwikkelrichting voor het project Hart van Oosterhout is bepaald in het ontwikkelkader. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de wens voor een bruisende kern van Oosterhout.

De herontwikkeling van de Leonarduskerk tot dorpshuis is onderdeel van dit project, aangrenzend wordt een sportzaal gerealiseerd.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Oosterhout
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2028

Stoplicht

Geld		Bij de kredietaanvraag is geen rekening gehouden met indexering, hiervoor zal een extra krediet worden aangevraagd.
Kwaliteit		
Tijd		



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is het project uitgewerkt van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp in samenspraak met het dorpshuisbestuur. Verder zijn de nodige overeenkomsten opgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt om te komen tot realisatie en zijn ook de afspraken voor de exploitatiefase gemaakt.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 zal er verder invulling worden gegeven aan de uitwerking van het project. Een definitief ontwerp worden uitgewerkt en wordt opdracht gegeven voor de verbouwing/realisatie van het dorpshuis. De planning en verwachting is dat het dorpshuis in 2027 zal verhuizen naar de kerk.

C. Financiële voortgang

	Kosten	Opbrengsten	Saldo
Begroot	€ 7.363.130	€ 1.590.000	€ 5.773.130
Verantwoord per 31-12-2024	€ 797.786	€ 953.445	€ -155.659
Verantwoord in 2025	€ 430.264	€ 200.000	€ 230.264
Verantwoord per 31-12-2025	€ 1.228.050	€ 1.153.445	€ 74.605
 Nog beschikbaar per 01-01-2026	 € 6.135.080	 € 436.555	 € 5.698.525
 <i>Aandeel gemeente</i>	 € 5.773.130		
<i>Aandeel derden</i>	€ 1.590.000		
	€ 7.363.130		

D. Risico ontwikkeling

Projectrisico's

- Subsidie risico's:
Van ingeboekte subsidies € 1.590.000,- is € 1.400.000,- definitief beschikt, de overige subsidies zijn nog in behandeling.
- Extra plankosten gezien de complexiteit van het project.
- Extra bouwkosten door indexering en complexiteit van het project.

3.2 Herontwikkeling Pastorie Oosterhout

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft een deelproject van de herontwikkeling van het dorpshart Oosterhout. De pastorie zal in de eerste instantie worden gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Hierna zal de pastorie worden toegevoegd aan het project voor de verplaatsing van het dorpshuis naar de Leonarduskerk. De pastorie zal vervolgens worden verhuurd voor de kinderopvang.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Oosterhout
Startjaar	2024
Verwacht jaar van afronding	2027 (Opvang Oekraïense vluchtelingen)

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is de pastorie verworven en in eigendom gekomen. Verder is in 2025 is het ontwerp voor de tijdelijke huisvesting vastgesteld en is opdracht gegeven voor de verbouwing van de pastorie. Voor de verbouwing van de pastorie zijn middelen aangevraagd en verkregen bij het ministerie.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 wordt de verbouwing afgerond en opgeleverd voor tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Deze opvang zal worden beëindigd per 1 september 2027. In 2026 wordt voor de pastorie, als onderdeel van het toekomstige dorpshuis in de kerk, een definitief ontwerp opgesteld.

C. Financiële voortgang

Op het project zijn de transitiekosten voor de tijdelijke huisvesting ad. € 614.005 verantwoord. Voor de kosten is een subsidie ontvangen van € 839.000.

D. Risico ontwikkeling

In deze fase zijn geen risico's aanwezig.

Bij de start van de definitieve ontwikkeling zullen de risico's in beeld worden gebracht.

3.3 Deelproject Noord

A. Projectbeschrijving

Dit deelproject van het Hart van Oosterhout betreft de herontwikkeling van de vrijkomende locaties van de SamSam en het dorps huis. In de ontwikkelingsrichting voor het Hart van Oosterhout is opgenomen dat deze locaties (en een deel van het parkeerterrein) worden ingevuld met woningbouw.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Oosterhout
Startjaar	Medio 2026
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht

Geld	●
Kwaliteit	●
Tijd	●

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is in samenwerking met betrokken partijen een scenario onderzoek voor primair onderwijs met sociale woningbouw uitgevoerd.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de raad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 wordt het scenario onderzoek voorgelegd aan het college en zal een nieuwe projectopdracht worden vastgesteld.

C. Financiële voortgang

Na vaststelling van de projectopdracht zal een voorbereidingskrediet worden aangevraagd.

D. Risico ontwikkeling

De projectrisico's zijn nog niet inzichtelijk.

3.4 Deelproject Zuid

A. Projectbeschrijving

Dit project is onderdeel van gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout.

Het resultaat van het project is het realiseren van circa 73 woningen aan de zuidzijde van gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout; dit project betreft een faciliterend project.

Projectkenmerken

Soort project	Woningbouw (faciliterend project)
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Oosterhout
Startjaar	2025
Verwacht jaar van afronding	2031

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is het plan dat is geprioriteerd voor woningbouw verder uitgewerkt. Vervolgens is een intentieovereenkomst opgesteld en voorgelegd aan initiatiefnemers.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 is de verwachting dat de intentieovereenkomst en de projectopdracht worden vastgesteld en de procedure omgevingsplan kan worden opgestart.

C. Financiële voortgang

De gemeentelijke (plan)kosten voor dit project worden verhaald op de initiatiefnemer. Deze worden berekend aan de hand van de plankostenscan.

D. Risico ontwikkeling

1. **Projectrisico's**
De inrichting van het (openbaar) gebied rondom de woningen inclusief de aansluitingen op de bestaande omgeving. Dit met speciale aandacht voor (kwel)water en de manier waarop het plan binnen de bredere gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout past.
2. **Planologische risico's**
Voor de realisatie van woningbouw moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures kunnen leiden tot vertraging van de realisatie van de plannen.

4 Actieve Grondexploitaties in exploitatie

4.1 De Biezenkamp Driel

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling van een in 2019 gezamenlijk met Whoon (v/h Van Wanrooij Projectontwikkeling) verworven locatie, aan de oostzijde van Driel.

Projectkenmerken

Soort project	Woningbouwcomplex in exploitatie
Projectwethouder	K. Grimm
Kern	Driel
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2032

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2026 zijn de gesprekken met Whoon over de nadere samenwerkingsafspraken voortgezet en tot conclusie gebracht door een koop- bouwclaimovereenkomst te sluiten. De gemeenteraad heeft een grondexploitatie vastgesteld van waaruit het grondaandeel van Whoon aangekocht kan worden.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

Op 9 december 2025 heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld.

Tijdens de vaststelling van de Grondexploitatie en notitie van gewijzigde kaders en uitgangspunten is een amendement aangenomen dat bij de ruimtereservering voor een extra ontsluiting van de nieuwe woonwijk uitdrukkelijk de noordelijke ontsluiting op de kop van de Broeksingel wordt betrokken en deze noordelijke ontsluiting wordt gerealiseerd vóór de start van bouwactiviteiten. Het volledige besluit is te vinden via:

[20251209 geamendeerd raadsvoorstel](#)

[GREX en notitie van gewijzigde kaders en uitgangspunten Biezenkamp Driel](#)



SCAN MIJ

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 gaan we met name aan de slag met verdere planuitwerking, participatie en voorbereiden en opstarten van de ruimtelijke procedure.

C. Financiële voortgang

Heteren Centrum	exploitatie 1-1-2026	exploitatie 1-1-2025	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2025	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.911.911	€ 2.849.848	€ 62.063	€ 782.448	€ 2.129.463
Kosten tijdelijk beheer	€ 70.000	€ 70.000	€ -	€ -	€ 70.000
CT kosten	€ 6.167.871	€ 5.314.460	€ 853.411	€ -	€ 6.617.871
Plankosten	€ 2.192.866	€ 1.788.943	€ 403.923	€ 3.072.820	€ 1.572.709
Overige kosten	€ 66.528	€ 110.000	€ 43.472	€ 37.640	€ 66.528
Rente en kostenstijging	€ -435.888	€ 391.780	€ -872.668	€ 1.126.206	€ -450.428
Opbrengsten	€ 10.973.287	€ 10.525.031	€ 448.256	€ 8.193.371	€ 9.556.142
Grondverkopen	€ 1.336.560	€ 12.876.772	€ 448.256	€ 4.771.574	€13.036.500
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ 1.330.365	€ -
Overige	€ -	€ -	€ -	€ 730.000	€ -
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ 1.336.560	€ 12.876.772	€ 159.788	€ 6.831.939	€13.036.500
	€ 2.063.273	€ 2.351.741	€ 288.468		
	per 31-12-2032	per 31-12-2032			
Boekwaarde 31-12-2025	€ -1.417.145				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 9.556.142				
Opbrengsten	€ 1.336.560				
Resultaat op eindwaarde	€ 2.063.273	Per 31-12-2032			
Risico	€ 870.000	€ -	€ 870.000		

De grondexploitatie voor De Biezenkamp is in 2025 vastgesteld op basis van normatieve bedragen. Op basis van verdere inzichten, die zijn verkregen door nadere analyses van de kosten, opbrengsten en marktontwik-

kelingen, is deze grondexploitatie geactualiseerd. Deze actualisatie heeft geleid tot een daling van de verwachte winst met € 288.000. Desondanks wordt nog steeds een winst van € 2.063.000 verwacht. De actualisatie van de grondexploitatie, gebaseerd op de nieuwe inzichten, heeft geleid tot de volgende financiële wijzigingen:

- Indexering van grondvererving en grondverkoop: Op basis van de gesloten overeenkomst met Whoon is er een netto voordeel van € 98.000 ontstaan.
- Bijstelling van de CT-kosten voor bouw- en woonrijp maken: Er is een nadeel van € 809.000, als gevolg van hogere geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken.
- Bijstelling van de plankosten: Deze kosten zijn met € 404.000 toegenomen.
- Renteaanpassing en indexering: De rente is aangepast van 2,5% naar 1,5%, wat een voordeel van € 827.000 oplevert.

Het is van belang te benadrukken dat er nog steeds onzekerheden bestaan binnen het project. Zo is er nog geen stedenbouwkundig plan vastgesteld, waardoor de exacte invulling van het gebied en de bijbehorende kosten nog niet volledig voorspelbaar zijn. De toekomstige kosten kunnen daarom nog toenemen, afhankelijk van hoe het project zich verder ontwikkelt. Bij het bepalen van de risico's is rekening gehouden met deze onzekerheden.

D. Risico ontwikkeling

1. Geurhinder

Door de aanwezigheid van een conservenfabriek in de nabijheid van het plangebied is er sprake van geurhinder. Het is mogelijk dat deze geurhinder belemmeringen op gaan leveren voor de ontwikkeling van het plangebied. Dit wordt onderzocht.

2. Planologische procedures

Voor de realisatie van het plangebied moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures tegen de planologische maatregel en/of de omgevingsvergunning. Dit kan leiden tot vertraging van de daadwerkelijke realisatie van de plannen.

3. Extra ontsluiting

De extra ontsluiting van de wijk kan een negatief effect hebben op het resultaat van de GREX. Bij de verdere planuitwerking zal nader onderzocht worden hoe de tweede ontsluiting zal worden vormgeven. Daarbij worden ook de financiële consequenties in beeld gebracht.

4. Netcongestie

Het huidige netwerk kan de vraag niet aan. Als gevolg daarvan kunnen niet alle projecten in de gemeente tijdig op het netwerk worden aangesloten.

4.2 Spoorallee

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van het emplacement van NS Poort. Deze locatie is ontwikkelt tot bedrijfskavels.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex (actieve GREX)
Projectwethouder	K. Grimm
Kern	Elst
Startjaar	2011
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is een openbare inschrijvingsprocedure opgestart voor de verkoop van de laatste kavel.

Genomen besluiten door de gemeenteraad 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

2026 staat in het teken van verkoop van de laatste kavel.

C. Financiële voortgang

<i>Spoorallee</i>	<i>exploitatie 1-1-2026</i>	<i>exploitatie 1-1-2025</i>	<i>verschillen</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten				
Grondverwerving	€ 1.592.342	€ 1.591.377	€ 965	€ -
Kosten tijdelijk beheer	€ 2.858	€ 4.788	€ -1.930	€ 2.070
CT kosten	€ 1.483.934	€ 1.478.252	€ 5.683	€ 67.275
Plankosten	€ 648.669	€ 638.217	€ 10.452	€ 21.526
Overige kosten	€ 17.362	€ 17.362	€ -	€ -
Rente en kostenstijging	€ 549.731	€ 555.852	€ -6.121	€ 14.367
	€ 4.294.896	€ 4.285.848	€ 9.049	€ 105.238
Opbrengsten				
Grondverkoop	€ 3.187.951	€ 2.993.571	€ -	€ 989.380
Subsidies en bijdragen	€ 1.011.053	€ 1.011.053	€ -	€ -
Overige	€ 22.220	€ 22.220	€ -	€ -
	€ 4.221.224	€ 4.026.844	€ -	€ 989.380
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ -73.672 per 31-12-2026	€ -259.003 per 31-12-2026	€ 185.311	
Boekwaarde 31-12-2025	€ -957.814			
Nog te realiseren				
Kosten	€ 105.238			
Opbrengsten	€ 989.380			
Resultaat op eindwaarde	€ -73.672	Per 31-12-2026		
Risico	€ 10.000	€ 40.000	€ -30.000	

Voor dit project is het geprognostiseerde verlies berekend op € 74.000.

Dit is een verbetering van € 185.000 ten opzichte van 2024. Het voordelig saldo van € 185.000 is samengesteld uit:

- Bijstelling en indexering civieltechnische kosten € 6.000 nadeel.
- Bijstelling en indexering plankosten € 10.000 nadeel.
- Minder rentekosten en kostenstijging over 2026 (kosten op 1-1-2026 op niveau gebracht), levert een positieve bijdrage op van € 6.000.
- Grondverkoopprijs is aangepast naar € 185 per m² dit levert een voordeel van € 194.000.

D. Risico ontwikkeling

Voor onvoorziene kosten is een risico ingeschat van € 10.000.

4.3 De Merm Oost

A. Projectomschrijving

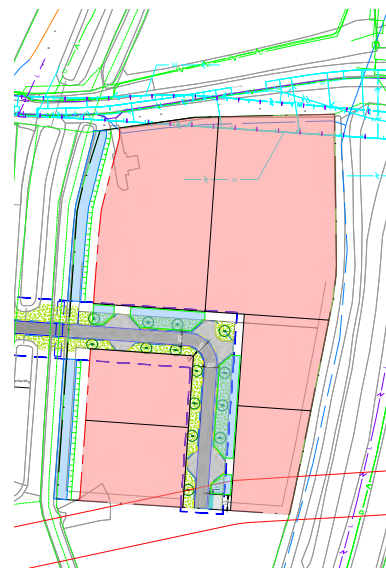
Het gebied is een uitbreiding van het bedrijventerrein De Merm en heeft een oppervlakte van ongeveer 2,4 hectare.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex (actieve GREX)
Projectwethouder	K. Grimm
Kern	Elst
Startjaar	2009
Verwacht jaar van afronding	2029

Stoplicht

Geld	●	
Kwaliteit	●	
Tijd	●	Looptijd wordt met 2 jaar verlengd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is de omgevingsvergunning verleend voor de huisvesting van arbeidsmigranten in deelgebied B. Ook is gestart met het bouwrijp maken van het terrein.

Voor het resterende deel (deelgebied A) is gestart met het maken van een herverkaveling van het gebied en het inzichtelijk maken van de consequenties op het gebied van waterberging en is afstemming gezocht met het waterschap.

Genomen besluiten door de gemeenteraad 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 wordt de gronden van deelgebied B notarieel overgedragen, zodat er kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

Voor het deelgebied A zal een voorstel voor de verkaveling worden voorgelegd met de daaraan gekoppeld een financiële vertaling van de gemaakte keuzes.

C. Financiële voortgang

De Merm Oost	exploitatie 1-1-2026	exploitatie 1-1-2025	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2025	
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.066.534	€ 2.065.694	€ 840	€ 2.061.534	€ 5.000
Kosten tijdelijk beheer	€ 11.968	€ 9.688	€ 2.280	€ 3.688	€ 8.280
CT kosten	€ 431.597	€ 337.290	€ 94.308	€ 158.134	€ 273.454
Plankosten	€ 404.806	€ 314.384	€ 90.422	€ 273.788	€ 131.018
Overige kosten	€ 26.446	€ 26.446	€ -	€ 26.446	€ -
Rente en kostenstijging	€ 1.222.880	€ 1.143.076	€ 79.805	€ 1.037.826	€ 185.055
Opbrengsten	€ 4.164.233	€ 3.896.578	€ 267.654	€ 3.561.425	
Grondverkopen	€ 3.298.500	€ 2.785.510	€ 512.990	€ -	
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	
Overige	€ 6.635	€ 6.635	€ -	€ 6.635	
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ 3.305.135 € -859.097 per 31-12-2029	€ 2.792.145 € -1.104.433 per 31-12-2027	€ 512.990 € 245.336	€ 6.635	
Boekwaarde 31-12-2025	€ -3.554.790	Per 31-12-2027			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 602.807				
Opbrengsten	€ 3.298.500				
Resultaat op eindwaarde	€ -859.097				
Risico	€ 350.000	€ 430.000	€ 10.000		

De Merm Oost laat nog steeds een verlies zien, het verlies komt nu uit op € 859.000. Dit is een verbetering van € 245.000 ten opzichte van 2024. Dit wordt veroorzaakt door:

- Hogere Civieltechnische kosten vanwege bijstelling scope aanpassing (verharding € 45.000 en waterhuis-houding extra € 50.000).
- Hogere plankosten vanwege bijstelling scope en verlengen looptijd naar 2029 (Extra kosten € 90.000).
- Verlenging looptijd met een jaar van 2027 naar 2029 heeft voor de rente en de kostenstijging een negatief gevolg van € 80.000.
- Andere verdeling vierkante meters uitgeefbare kavels en hogere grondprijs (van € 130 naar € 160 per m²) heeft een positief gevolg van € 510.000.

D. Risico ontwikkeling

1. Afzet bedrijfskavels

Door economische ontwikkelingen kan de afzet van het noordelijk perceel vertraging oplopen.

2. Netcongestie

Het niet tijdig kunnen verkrijgen van een aansluiting op het energienet.

5 GREXEN in voorbereiding

5.1 Land van Tap

A. Projectbeschrijving

Het project Land van Tap betreft de herontwikkeling van het huidige (tijdelijke) parkeerterrein tussen de Dorpsstraat, de Wagenmakersstraat en de 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. De raad heeft op 23 januari 2024 gevraagd om stedenbouwkundige varianten te onderzoeken met meer woningen.

Projectkenmerken

Soort project	GREX in voorbereiding
Projectwethouders	R. van den Dam
Kern	Elst
Startjaar	2024
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



Nog geen vastgestelde projectopdracht voorzien van een grondexploitatie.

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

Aan de raad is gemeld dat het college opdracht heeft gegeven voor nader onderzoek naar mobiliteit en dat de raad in het vierde kwartaal zou worden geïnformeerd. De opdracht is in uitvoering maar door personele omstandigheden, uitval van verkeerskundige adviseur, is er onvoldoende capaciteit om de opdracht te begeleiden. De planning wordt daardoor niet gehaald.

Genomen besluiten door de gemeenteraad 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

- Definitief voorstel scenario onderzoek voorleggen aan het college en raad.
- Projectopdracht vaststellen door het college.

C. Financiële voortgang

Per 31-12-2025 is voor dit project € 1.292.604 geïnvesteerd. Het uitgangspunt is dat deze kosten kunnen worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

D. Risico ontwikkeling

Ontbreken maatschappelijk draagvlak

De raad wil meer woningen bouwen op het Land van Tap. Gezien het eerder doorlopen participatietraject wordt weerstand vanuit de omgeving, ondernemers en andere stakeholders verwacht.

5.2 Herontwikkeling locatie De Helster

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de herontwikkeling van het gebied tussen de Grote Molenstraat, de Brahmsstraat, de Schubertstraat en de Griegstraat te Elst. De huidige locatie van het zwembad en sporthal De Helster komt vrij ná de verhuizing van deze functies naar het nieuwe Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) bij het station in Elst. De vrijkomende locatie ligt in de hindercirkel van de naastgelegen tennis- en padelbanen. Er wordt daarom een integrale herontwikkeling van het gehele gebied De Helster onderzocht.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouders	K. Grimm
Kern	Elst
Startjaar	2024
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht

Geld	●
Kwaliteit	●
Tijd	●

Nog geen vastgestelde projectopdracht voorzien van een grondexploitatie.

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

Op 11 februari 2025 stelde de gemeenteraad de ruimtelijke en financiële kaders en programmatische uitgangspunten vast. Deze kaders en uitgangspunten vormen het vertrekpunt voor de participatie met de omgeving en andere belanghebbenden.

Er is gestart met het participatietraject om te komen tot een ontwikkelvisie voor de locatie De Helster. Op basis van de gesprekken met de omgeving, ontwikkelende partijen en andere belanghebbenden werken we aan het plan voor de herontwikkeling van de locatie De Helster. We voeren onderzoeken uit en maken nadere samenwerkingsafspraken.

Genomen besluiten door de gemeenteraad 2025?

Op 11 februari 2025 heeft de raad het besluit genomen (2023-021124): “Kaders en uitgangspunten herontwikkeling locatie De Helster”. Het volledige besluit is te vinden via: [25-02-11.16 Concept Raadsbesluit Kaders en uitgangspunten herontwikkeling locatie De Helster](#)



SCAN MIJ

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 wordt het participatietraject afgerond. De planning is om de ontwikkelvisie in Q3 2026 ter vaststelling aan de raad aan te bieden samen met de grondexploitatie. De gesprekken met VOF Westeraam, Vivare, Whoon en andere stakeholders worden gecontinueerd.

C. Financiële voortgang

Per 31-12-2025 zijn € 280.871 aan voorbereidingskosten verantwoord. Deze voorbereidingskosten zullen worden ingebracht in de grondexploitatie.

D. Risico ontwikkeling

We zitten in het allereerste begin van planvorming. Het eerste haalbaarheidsonderzoek laat zien dat een herontwikkeling van de locatie De Helster ruimtelijk en financieel mogelijk is. Gezien het stadium waarin het project zich bevindt gaat het hier om eerste globale resultaten.

5.3 Vriezenenck

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft een inbreidingslocatie in Elst, op deze gronden zullen door Vivare (realisatie 55 sociale huur appartementen met zorg door (Pleyade) worden gerealiseerd. Daarnaast wordt een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd.

Voor de aankoop van de in het gebied gelegen gronden en opstallen is een voorkeursrecht gevestigd. Momenteel loopt er een prijsvaststellingsprocedure bij de Rechtbank.

Projectkenmerken

Soort project	GREX in voorbereiding
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Elst
Startjaar	2024
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



Voor dit project dient nog een GREX te worden opgesteld.

Vriezenenck Elst | plattegrond



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

- Intentieovereenkomst gesloten met Vivare
- Subsidie Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen aangevraagd; deze is toegekend voor een bedrag van € 360.000. Subsidieaanvraag Steengoed benutten is in vooroverleg met de provincie als kansrijk beoordeeld.
- Voor de aankoop heeft de raad op 19 juni 2025 een aankoopkrediet beschikbaar gesteld van 2 mln. euro (aankoop gronden en opstellen inclusief bijkomende kosten).

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

Voor de aankoop heeft de raad op 19 juni 2025 een aankoopkrediet beschikbaar gesteld van 2 mln. euro (aankoop gronden en opstellen inclusief bijkomende kosten)

[Document OverBetuwe - 25-06-19.13 raadsvoorstel Krediet aankoop percelen Valburg-seweg te Elst - iBabs Publieksporaal](#)



SCAN MIJ

Wat gaan we doen in 2026?

- Aankooptraject afronden
- Plan verder uitwerken
- Participatie – en communicatietraject starten
- Grondexploitatie opstellen

C. Financiële voortgang

Tot met 2025 is voor dit project **€ 74.048 aan kosten** geïnvesteerd. Het uitgangspunt is dat deze kosten kunnen worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

D. Risico ontwikkeling

- Aankoopkosten van de grond kunnen hoger uitvallen
- Planologische risico's

6 Energieprojecten

6.1 Windmolens Park 15

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van vier windmolens op Park 15 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
Projectwethouder	E. Westerbeek
Kern	Oosterhout
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 zijn er binnen het project geen werkzaamheden uitgevoerd. Wel is er overleg geweest met initiatiefnemers over de stand van zaken, met als doel om in 2026 een verkenning uit te voeren over de impact op de omgeving.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

De raad heeft op 8 april 2025 in het Koersdocument actualisatie Omgevingsvisie met daarin de twee zoekzones voor wind; zoekgebied Park15 én het verkleinde zoekgebied Midden-Betuwe vastgesteld. Deze komen overeen met de Regionale Energie Strategie 2.0. Het volledige besluit is te vinden via: [25-04-08.12 Concept raadsbesluit Koersdocument actualisatie Omgevingsvisie](#)



SCAN MIJ

Wat gaan we doen in 2026?

We voeren een verkenning uit voor het zoekgebied Park15 bij Oosterhout. Deze geeft nader inzicht in wat de effecten van windmolens zijn, aan de hand van een door initiatiefnemers voorgestelde lijnopstelling. Zo krijgen we een beter beeld van de effecten waarmee de gemeente een integrale afweging kan maken. De verkenning kan ook input of bouwstenen leveren voor een navolgende principe-aanvraag door initiatiefnemers.

C. Financiële voortgang

Het uitgangspunt is dat alle kosten worden verhaald op de initiatiefnemers.

D. Risico ontwikkeling

In deze fase van het project niet van toepassing.

6.2 Zonnepark Eisenhowerplas

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van een drijvend zonnepark met natuur- en recreatieontwikkeling op de Eisenhowerplas te Elst.

Solar Park Elst Eisenhowerplas B.V. zal het drijvend zonnepark en de natuur- en recreatieontwikkeling realiseren.

Projectkenmerken

Soort project	Energie
Projectwethouder	E. Westerbeek
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



Locatie Eisenhowerplas ▼



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 heeft Solar Park Elst Eisenhowerplas B.V. de haalbaarheid van het zonnepark onderzocht.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

Solar Park Elst Eisenhowerplas B.V. zal een definitief besluit nemen om het zonnepark te realiseren. Bij een positief besluit zal het zonnepark en de inrichting van het openbaar gebied worden gerealiseerd.

C. Financiële voortgang

Bij dit project is het uitgangspunt dat alle kosten worden verhaald op de ontwikkelaar.

Het gemeentelijk aandeel voor het vissenbos wordt gedekt uit de jaarlijkse erfpachtinkomsten.

D. Risico ontwikkeling

Er bestaat een risico dat het zonnepark niet kan worden gerealiseerd vanwege ontwikkelingen op de energiemarkt en de daarmee samenhangende negatieve businesscase. Dit risico wordt gemonitord gedurende het proces. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om voor een haalbaar plan te zorgen.

6.3 Powerhub

A. Projectbeschrijving

De Powerhub is een initiatief om grootschalige batterijen te plaatsen op bedrijventerrein De Aam. Hierdoor komt netcapaciteit beschikbaar voor bedrijven op die momenten dat de netbeheerder dit niet kan leveren. Daarnaast kan een grote batterij zorgen voor balanceren op het net. Ook wordt gekeken of de kwartierprofielen van bedrijven complementair zijn aan elkaar, waardoor ze door slim te sturen en afwisselend stroom af te nemen gezamenlijk meer stroom kunnen gebruiken dan nu mogelijk is.

In de toekomst kan hier mogelijk het nog te realiseren drijvende zonnepark op de Eisenhower Plas aan gekoppeld worden. Er is nu geen ruimte op het net om de zonnestroom terug te leveren. De batterijen kunnen als buffer dienen op piekmomenten.

Projectkenmerken

Soort project	Energie
Projectwethouder	E. Westerbeek
Kern	Elst
Startjaar	2024
Verwacht jaar van afronding	2028

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

De gemeente is de afgelopen maanden penvoerder geweest van dit project na het terugtrekken van SPO als initiatiefnemer. In 2025 lag de focus op het betrekken van de bedrijven en het aan boord houden van subsidies (regiodeal en provincie). Er is nu een energiecoöperatie opgericht die het project nu verder overneemt.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de raad voor dit project. De raad is proactief geïnformeerd met raadsmemo's.

Wat gaan we doen in 2026?

De gemeente blijft proactief betrokken bij het project als aanjager en verbinder.

C. Financiële voortgang

De kosten voor dit project zijn betaald uit de regioideal. Er is een gemeentelijke reservering van € 25.000 voor incidentele kosten en deze wordt gedekt uit het budget Duurzaamheid.

D. Risico ontwikkeling

Er bestaat een risico dat de Powerhub niet wordt gerealiseerd vanwege ontwikkelingen op de energiemarkt en de daarmee samenhangende negatieve businesscase voor de deelnemende bedrijven. Dit risico wordt gemonitord gedurende het proces. Het is de verantwoordelijkheid van de energiecoöperatie/ netbeheerder en deelnemende bedrijven om voor een haalbaar plan te zorgen.

7 Infraprojecten

7.1 Spoorkruisingen

Elst Noord

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van een ongelijkvloerse kruising van de overwegen in de Rijksweg-Noord en de 1e Weteringsewal, het opwaarderen van de flankerende infra door verbreding van fietspaden, de herinrichting van de Rijksweg-Noord en enkele kruispunten en de aanleg van een deel van een vrij liggend fietspad langs de Linge.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2016
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is gewerkt aan de laatste grondzaken.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 zullen de laatste grondzaken met de omwonende worden afgewikkeld en kan het project worden afgesloten.

C. Financiële voortgang

Krediet	€ 9.935.166
Bijdrage uit de BR Bovenwijks	<u>€ 250.000</u>
	€ 10.185.166
 Verantwoord t/m 2025	 € 10.126.066
 Nog beschikbaar	 € 59.080

In 2026 zal dit project na een bijdrage uit de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen administratief worden afgewikkeld.

D. Risico ontwikkeling

Niet van toepassing.

Viaduct A325 – 7.2 Bemmelseweg/ Kattenleger

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van een veilige vrij liggende fietsverbinding tussen Elst en Bommel door de betrokken gemeente Overbetuwe en de gemeente Lingewaard. Deze verbinding loopt van bedrijventerreinen De Aam en Merm in Elst tot aan de Deellaan in Bommel. De realisatie van een fietsviaduct “Kattenleger” levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de bereikbaarheid per fiets van het middengebied. De verbinding maakt namelijk onderdeel uit van het provinciale en gemeentelijke hoofdfietsnetwerk en is opgenomen in het 10-puntenplan van de Gebiedsaanpak A325. Ook is het fietsviaduct en de fietsroute Elst-Bommel onderdeel van de nog te realiseren doorfietsroute VeluweWaalpad.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W Hol
Kern	Elst
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	onbekend

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



De voortgang van het project is afhankelijk van het beschikbaar krijgen van de gronden en de subsidietoekenning door de provincie Gelderland.

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is onderzoek gedaan voor de grondverwerving en is afstemming geweest met de provincie over de subsidie aanvraag. Hierbij is een haalbare projectplanning noodzakelijk.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de raad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

Wij gaan met de grondeigenaar in gesprek over de verwerving van de benodigde gronden voor de realisatie van het fietspad. Met de provincie gaan wij in gesprek over de subsidiemogelijkheden.

C. Financiële voortgang

Tot en met 2025 zijn voor dit project € 42.943 aan kosten verantwoord.

Voor de uitvoering van dit project is een bedrag van € 944.660 voor de gemeente Overbetuwe beschikbaar gesteld. De gemeente Lingewaard heeft een bedrag van € 170.000 opgenomen in haar meerjarenbegroting.

De totale bijdrage is € 1.114.660.

D. Risico ontwikkeling

1. Subsidie risico

2. Prijsstijgingen als gevolg van inflatie

3. Ontbreken maatschappelijk draagvlak

7.3 Danenberg middengebied

A. Projectbeschrijving

Projectkenmerken

Soort project	Infra (Landschapspark)
Kern	Oosterhout
Projectwethouder	R. van den Dam
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht

Geld	●
Kwaliteit	●
Tijd	●



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is de gemeenteraad door middel van een memo geïnformeerd dat het college heeft besloten dat de projectopdracht niet uitvoerbaar was vanwege het ontbreken van medewerking van grondeigenaren. De memo is te vinden via: [25-09-09 A34 Informatiememo; Landschapsplan De Danenberg OverBetuwe](#).



SCAN MIJ

Gelijktijdig is een nieuwe projectopdracht vastgesteld door het college. Deze nieuwe projectopdracht omvat de inrichting van het landschapsplan op de gemeentelijke gronden. Hiermee maken we een start met de realisatie van landschapszone De Danenberg. Als op termijn grondeigenaren toch medewerking verlenen aan het landschapsplan bekijken we met hen de realisatie mogelijkheid.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 zal uitvoering gegeven worden aan de projectopdracht. Te beginnen met het voorbereiden van de landschapsinrichting.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 2.684.057
Verantwoord per 31-12-2024	€ 1.593.277
Verantwoord in 2025	€ 3869
Verantwoord per 31-12-2025	€ 1.597.095

Nog beschikbaar per 01-01-2026	€ 1.086.962
---------------------------------------	--------------------

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 2.372.057
Aandeel derden	€ <u>312.000</u>
	€ 2.684.057

D. Risico ontwikkeling

1. Onvoldoende dekking voor realisatie en beheer

Er zijn onvoldoende middelen voor realisatie en beheer; dit wordt in de voorstellen meegenomen voor nadere afweging.

7.4 Agrarisch park Westeraam

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. Deze worden ingericht als 'agrarisch park'. Perceel N1128 en N3529 zijn aangekocht door de gemeente en perceel N1127 is in bruikleen genomen van BPD projectontwikkeling tot 1 oktober 2037.

Projectkenmerken

Soort project	Infra (groen)
Projectwethouder	E. Westerbeek
Kern	Elst
Startjaar	2019
Jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



↓ Situering gronden Westeraam, Elst



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is op basis van de opgehaalde wensen van omwonenden een ontwerp gemaakt.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de raad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 wordt samen met omwonenden het definitieve ontwerp afgestemd. Op basis van deze afstemming volgt een collegebesluit. Verwacht wordt dat in 2026 zal worden gestart met realisatie.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	269.450
Verantwoord per 31-12-2024	€	108.109
Verantwoord in 2025	€	10.448
Verantwoord per 31-12-2025	€	118.557
Nog beschikbaar per 01-01-2026	€	150.893

D. Risico ontwikkeling

Door de prijsstijging als gevolg van inflatie kunnen de kosten hoger uitvallen.

7.5 Herinrichting stations- gebied Zetten-Andelst

A. Projectbeschrijving

Dit deelproject (Fase 1) betreft de herinrichting van het stationsgebied Zetten-Andelst, gelegen aan de zuidzijde van Zetten. Bij dit OV-knooppunt is de stationsomgeving aan vernieuwing toe. De kaders en ambities voor kwaliteitsverbetering van de stationsomgeving zijn eerder door de gemeenteraad vastgesteld in de Gebiedsvisie Stationsomgeving Zetten-Andelst (14 juli 2015). Deze gebiedsvisie gaat over een groter gebied dan alleen de stationsomgeving.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2014
Verwacht jaar van afronding	2027

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

- Participatie met de omgeving om te komen tot een breed gedragen ontwerp en afstemming met de diverse stakeholders.
- Het project uitgewerkt

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 vindt nadere uitwerking plaats van het herinrichtingsontwerp voor de directe stationsgebied en de kruising St. Walburg-Stationsstraat. De volgende stappen worden in 2026 gezet:

- Vaststellen Definitief Ontwerp
- Opstellen van de contractstukken ten behoeve van de aanbesteding
- Realisatie van de herinrichting
- Afspraken met de provincie over verlenging subsidietermijn

In het 4e kwartaal 2026 starten de fysieke werkzaamheden. Deze lopen door in het 1e kwartaal 2027.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 1.055.370
Verantwoord per 31-12-2024	€ 67.984
Verantwoord in 2025	€ 39.410
Verantwoord per 31-12-2025	€ 107.395
Nog beschikbaar per 01-01-2026	€ 947.975

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 505.370
Aandeel derden	<u>€ 550.000</u>
	€ 1.055.370

D. Risico ontwikkeling

1. Scope wijziging

De scope en het gewenste kwaliteitsniveau van het project staan nog niet vast. Dit leidt mogelijk tot hogere kosten.

2. Prijsstijgingen als gevolg van inflatie

Het investeringsbudget is vóór de recente prijsstijgingen vastgesteld waardoor de realisatie en de subsidie in het geding komen.

3. Subsidierisico

De subsidievoorwaarden zijn erg strak en verder uitstel is niet meer mogelijk. Deadline voor realisatie is 31 december 2026. In het kader van de trajectaanpak vindt nader overleg met de provincie over de subsidietermijn.

7.6 Herinrichting Molenhoekplein

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de herinrichting van het Molenhoekplein in Valburg. Bij de oplevering van MFC Valburg heeft de buitenruimte een tijdelijke inrichting gekregen. Dit project voorziet in een definitieve inrichting van de buitenruimte van het MFC en de herinrichting van het aangrenzende Molenhoekplein.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Valburg
Startjaar:	2022
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is het project uitgevoerd en was er een feestelijke opening van het vernieuwde plein. Daarnaast vond een kleine scopewijziging plaats, waardoor ook de Molenstaat gereconstrueerd kon worden.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project

Wat gaan we doen in 2026?

2026 staat in het teken van het project financieel af te sluiten.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	1.600.000
Verantwoord per 31-12-2024	€	245.611
Verantwoord in 2025	€	967.558
Verantwoord per 31-12-2025	€	1.213.169
Nog beschikbaar per 01-01-2026	€	386.831

D. Risico ontwikkeling

Voor dit project zijn er geen risico's aanwezig.

7.7 Dijkversterking Elden-Heteren

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de dijkversterking tussen Elden en Heteren als onderdeel van de totale dijkversterking Sprok-Scherreschans-Heteren. De dijkversterking is een project van waterschap Rivierenland. Dijkversterking Sprok-Sterreschans-Heteren is ook onderdeel van het Hoogwaterbeschermings- programma (HWBP).

Het deeltraject Elden-Heteren ligt in gemeente Overbetuwe en Arnhem. De dijk is hier afgekeurd op faalmechanismen piping en macrostabiliteit binnenwaarts. De lengte van dit deeltraject is 8,5 kilometer. Waterschap Rivierenland is niet de enige partij die plannen maakt voor het gebied waar de dijk doorheen loopt. Het versterken van de dijk biedt tegelijkertijd de kans om het omliggende gebied te verbeteren. Tijdens de gehele voorbereiding van de dijkversterking wordt daarom rekening gehouden met ontwikkelingen in de omgeving. Er wordt rekening gehouden met meekoppel kansen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de herinrichting van de weg op de Drielse Rijndijk.

Projectkenmerken

Soort project	Infra project (faciliteren)
Projectwethouder:	R. van den Dam
Kern:	Buitengebied
Startjaar:	2023
Verwacht jaar van afronding	2032

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is het waterschap verder gegaan met de onderzoeken van de verkenningsfase hierbij is de gemeente betrokken geweest.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 zal aan de hand van het voorkeursalternatief gekeken worden welke meekoppelkansen de gemeente wil koppelen aan de dijkversterking. Daarnaast zal er met het waterschap een intentieovereenkomst worden aangegaan.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	125.000
Verantwoord per 31-12-2024	€	11.189
Verantwoord in 2025	€	7.656
Verantwoord per 31-12-2025	€	18.845
Nog beschikbaar per 01-01-2026	€	106.155

D. Risico ontwikkeling

De dijkversterking is het doel van dit project. De meekoppelkansen zijn een mooie bijkomstigheid. Om de meekoppelkansen gerealiseerd te krijgen, kan het zijn dat er aanvullende financiële middelen nodig zijn. Het is nog niet zeker dat deze middelen voorhanden zijn.

7.8 Gastvrije Waaldijk

A. Projectbeschrijving

De noordelijke Waaldijk wordt de komende jaren volledig versterkt door Waterschap Rivierenland. Dit betreft een 80 kilometer lang traject tussen Gorinchem en Nijmegen. Voor het traject hebben de gemeenten West Betuwe, Tiel, Neder-Betuwe, Overbetuwe, Nijmegen en Lingewaard, Waterschap Rivierenland en provincie Gelderland het plan Gastvrije Waaldijk opgesteld. De Gastvrije Waaldijk is in Overbetuwe gerealiseerd.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Buitengebied
Startjaar:	2021
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht

Geld	●
Kwaliteit	●
Tijd	●

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

De realisatie met de meekoppelkansen zijn gerealiseerd met uitzondering van de parkeerplaatsen bij de Grote Altena. De eisen die de provincie (bevoegd gezag natura 2000) stelt zijn van dien aard dat de parkeerplaats niet uitvoerbaar is.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 vindt een verkeerskundige evaluatie plaats. Daarnaast onderzoek we, zoals in het participatietraject is toegezegd het knippen of gedeeltelijk afsluiten van de dijk.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	463.500
Verantwoord per 31-12-2024	€	284.876
Verantwoord in 2025	€	36.833
Verantwoord per 31-12-2025	€	321.709
Nog beschikbaar per 01-01-2026	€	141.791

D. Risico ontwikkeling

Voor dit project zijn risico's aan meer aanwezig.

7.9 Herinrichting Poort van Midden Gelderland Noord

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de herinrichting van het openbaar groen en parkeren op bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland Noord in Heteren.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder:	K. Grimm
Kern:	Heteren
Startjaar:	2022
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 werd het definitief ontwerp uitgewerkt tot bestek en werden de werkzaamheden voor de herinrichting van Poort van Midden Gelderland Noord aanbesteed. In november startte de uitvoering van de werkzaamheden.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

Voortzetten en afronden van de uitvoering, subsidie verantwoorden en het project financieel afsluiten.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	1.155.000
Verantwoord per 31-12-2024	€	38.394
Verantwoord in 2025	€	96.909
Verantwoord per 31-12-2025	€	135.303

Nog beschikbaar per 01-01-2026 € 1.019.697

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€	505.370
Aandeel derden	€	550.000
	€	1.055.370

D. Risico ontwikkeling

Tijdig afronden werkzaamheden (uiterlijk 1 oktober 2026), zodat geen uitstel van de subsidie hoeft worden aangevraagd.

7.10 Gebiedsontwikkeling Boven-Linge

A. Projectbeschrijving

De gemeente wil een veilige en herkenbare fietsverbinding langs of in de nabijheid van de Boven-Linge, van de A325 tot de Wageningsestraat in Zetten ontwikkelen. De fietsverbinding wordt samen ontwikkeld met de meekoppelkansen voor water, natuur en recreatie in de omgeving, als onderdeel voor de te ontwikkelen landschapszone van het groenblauwe raamwerk voor de Groene metropoolregio (GMR). Samen met betrokken overheden, grondeigenaren, pachters en belangengroepen willen we tot het gewenste tracé en wegprofiel voor de fietsverbinding en de meekoppelkansen komen.

Projectkenmerken

Soort project	Infra, Groen, Water en Recreatie
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst tot Zetten
Startjaar:	2024
Verwacht jaar van afronding	n.t.b.

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

Op 11 november 2025 is het voorkeurstacé vastgesteld.

Er is een start gemaakt het eerste trajectdeel G project Aanleg fietsstraat 2e Weteringsewal (Logtsestraat – Tobbenhofsestraat). Voor dit deelproject is een provinciale subsidie toegekend van € 445.200.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 start de voorbereiding en uitvoering van trajectdeel G 2e Weteringsewal (Logtsestraat – Tobbenhofsestraat).

Ook wordt gestart met de deeltrajecten:



Trajectdelen Boven-Linge

- D Grote Molenstraat en Rijksweg Noord
- E Kruispunt Grote Molenstraat en tracé tot Hollanderbroekstraat
- F Hollanderbroeksestraat - Langstraat

Voor de ontwikkeling van projectdeel F sluiten we met het Waterschap Rivierenland een intentieovereenkomst om samen het project te ontwikkelen.

C. Financiële voortgang

Voor het project Gebiedsontwikkeling Boven-Linge is netto totaal krediet beschikbaar (na aftrek van subsidies) van € 5.000.000.

Fietsverbining Boven Linge

Totaal krediet		€	5.000.000
Kosten	€	890.000	
Inkomsten	€	445.200	
			€ 444.800
Nog beschikbaar per 1-1-2026			€ 4.555.200

2e Weteringsewal (Logtestraat - Tobbenhofsestraat)

Begroot	€	444.800
Verantwoord per 31-12-2024		-
Verantwoord 2025	€	10.739
Verantwoord per 31-12-2025	€	10.739
Nog beschikbaar per 1-1-2026	€	434.061

D. Risico ontwikkeling

1. Project heeft een hoge complexiteitsfactor

Het project is complex door de verschillende betrokken overheden en de daarbij behorende opgaven. Opgaven van betrokken overheden worden daarom als meekoppelkansen opgenomen in het project.

2. Grondverwerving kan een langdurig proces zijn

De grondverwerving kan een langdurig proces zijn, omdat het niet altijd mogelijk is om op een minnelijke manier tot een koopovereenkomst te komen. In dat geval dienen planologische instrumenten te worden ingezet (onteigening).

3. Doorlooptijd kan lang zijn

Voorkomen moet worden dat de doorlooptijd van het project te lang gaat duren door de diverse belangen. Gedurende het proces dienen daarom resolute besluiten te worden genomen over meekoppelkansen en grondverwerving.

7.11 Woonwagendstandplaatsen Platenmakersstraat Elst

A. Projectbeschrijving

Het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van BZK vraagt van de gemeente om te bevorderen dat er inzicht is in de behoefte aan standplaatsen en te zorgen dat woonwagendbewoners 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 de locatie aan de Platenmakersstraat in Elst aangewezen als woonwagenlocatie voor vier standplaatsen met een mogelijke uitbreiding tot acht standplaatsen in de toekomst. Het plan is uitgewerkt en planologisch mogelijk gemaakt, in 2026 vindt de uitvoering ervan plaats.

Projectkenmerken

Soort project	Realisatie woonwagendstandplaatsen en inrichting openbaar gebied
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar:	2020
Verwacht jaar van afronding	2027

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is het plan dat eerder in co-creatie opgesteld was, verder uitgewerkt. Samen met een landschapsarchitect heeft de klankbordgroep het plan groen ingepast. Daarna is het plan planologisch mogelijk gemaakt, doordat de vergunning (BOPA) voor het gebruik voor wonen verleend is. Ook is er budget beschikbaar gesteld voor het plan en is de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en woningcorporatie Vivare ondertekend.

In 2025 besloot de gemeenteraad om positief te adviseren in het kader van de vergunningaanvraag (BOPA) voor gebruik voor wonen. Tegelijkertijd besloot de raad om de benodigde financiële middelen (in totaal € 400.000) toe te kennen.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

Op 7 oktober 2025 heeft de raad het krediet vastgesteld en omgevingsvergunning verleend. Het volledige besluit is te vinden via: [25-10-07.09 Raadsvoorstel woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat Elst \(definitief\)](#)



SCAN MIJ

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 gaan we aan de slag met de uitvoering van het plan. We gaan aan de slag met het bouwrijp maken van de locatie. Vivare bereid een vergunningsaanvraag voor de bouwactiviteit van de woonwagens voor. Naar verwachting kunnen eind 2026 de woonwagens geplaatst worden door Vivare.

C. Financiële voortgang

Van het beschikbaar gesteld krediet ad. € 400.000 is in 2025 € 35.511 besteed per 1-1-2026 is nog € 364.489 beschikbaar.

D. Risico ontwikkeling

1. Prijsstijgingen als gevolg van inflatie

Hogere kosten voor de aanleg van het openbaar gebied.

8 Vastgoedprojecten

8.1 Multifunctioneel Sportcomplex

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de nieuwbouw van een zwembad en een sportaccommodatie ter vervanging van de bestaande sportaccommodatie De Helster. De Helster voldoet niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfseconomische en duurzaamheidsaspecten. De nieuwbouw van het Multifunctioneel Sport Centrum Elst (MFSC) vindt plaats op de locatie Woongaard/Elst Centraal.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk Vastgoed
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht

Geld		Door de vertraging in de bouw komen er mogelijk extra kosten
Kwaliteit		
Tijd		Het is nog onduidelijk wanneer gestart met de bouw



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

Op 19 maart 2024 heeft de raad het bestemmingsplan MFSC te Elst vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is een beroep aangetekend bij Raad van State. De gemeente is met appellant in gesprek, maar dat heeft nog niet geleid tot een veranderde situatie in 2025. Het project is gepauzeerd. De start van de realisatie, die gepland stond voor juli 2024, is voor onbepaalde tijd opgeschort, in afwachting van behandeling van de beroepszaak bij de Raad van State.

Ook heeft de gemeente de omgevingsvergunning verleend voor de bouw van het MFSC. Daar zijn twee bezwaren op gekomen. De gemeente is met de bezwaarmakers in gesprek gegaan. De gemeente heeft het Uitvoeringsontwerp (UO) afgerond.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

Gemeente blijft in gesprek met appellant om tussentijds een oplossing te vinden voor de beroepsgronden. Daarnaast wachten we ook nog op de behandeling van de beroepszaak bij de Raad van State. Ook blijft de gemeente in gesprek met de indieners van de bezwaren tegen de omgevingsvergunning om een oplossing te vinden voor de bezwaargronden.

De gemeente houdt de situatie ontstaan door netcongestie nauw in de gaten en blijft alert op alternatieven.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 28.074.000
Verantwoord per 31-12-2024	€ 1.583.946
Verantwoord in 2025	€ 525.606
Verantwoord per 31-12-2025	€ 2.109.522
Nog beschikbaar per 01-01-2026	€ 25.964.488

D. Risico ontwikkeling

1. Inflatie

Er is in het budget gerekend met 6,5% inflatie tot aan start bouw. Vanwege de lange vertraging zal dit niet toereikend zijn. Pas wanneer bekend is wanneer de bouw kan starten kan het definitieve bedrag aan inflatie berekend worden. Ook zal er sprake zijn van frictie- en stagnatiekosten als gevolg van de vertraging die vooraf niet begroot zijn. Ook hiervan is de grootte nog niet te bepalen.

2. Geen onherroepelijk bestemmingsplan

Op 19 maart 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld waartegen beroep is aange-tekend. Het project is gepauzeerd en we weten niet wanneer het project weer opgestart kan worden.

3. De bestaande sportaccommodatie De Helster langer in bedrijf

Omdat de bouw van het MFSC is gepauzeerd moet De Helster langer dan gepland in bedrijf worden gehouden. Dit heeft de nodige financiële consequenties. Ook lopen we het risico het zwembad vanwege storingen voor (on)bepaalde tijd te moeten sluiten.

4. Flora / fauna

Op het terrein kunnen onverwachts bepaalde Habitats ontstaan.

5. Netcongestie

Er is geen grootverbruik aansluiting beschikbaar. Overleg met Rijnstate over het beschikbaar komen van energie voor het MFSC hebben niet tot een oplossing geleid. Er zijn alternatieven in beeld gebracht. In het voorjaar van 2024 zijn bouwkundige aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd, waardoor alternatieve energievoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt voor een specifiek type tijdelijke energieoplossing. Ondertussen onderzoeken we ook nog de mogelijkheid van het aansluiten op de toekomstige Power Hub.

8.2 Wanmolen Zetten

A. Projectbeschrijving

Dit project omvat de sloop van een groot deel van de huidige Wanmolen, de bouw van het MFC Wanmolen, de aanleg van de openbare ruimte (ontsluiting en parkeren) en de herinrichting van het Schweizerpark.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk Vastgoed
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2027

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

- De gedeeltelijke sloop Wanmolen en nieuwbouw MFC Wanmolen Europees aanbesteed. De aannemer is in september 2025 gestart met de sloop.
- Bij de sloop is onverwacht asbest aangetroffen in en onder de betonvloeren. Er is een plan opgesteld voor de asbestsanering. Besluitvorming over het vrijgeven van de middelen vond plaats in december 2025.
- Er is een subsidie van € 500.000 (Steengoed Benutten) toegekend voor de aanleg openbare ruimte en Schweitzerpark.
- Het Voorlopig ontwerp voor herinrichting Schweitzerpark is opgesteld.
- Vanuit de Zettense gemeenschap is een bedrijfsplan voor het dorpshuis MFC Wanmolen opgesteld en zijn de voorbereidingen voor het oprichten van een beheerstichting getroffen.
- Zicht op Zetten, OBGZ (Bibliotheek) en gemeente werken samen in de dorpendeal Zetten. Subsidie is eind 2025 aangevraagd voor community-building en voor onderdelen van de inrichting van het dorpshuis.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

De raad is op 4 december 2025 geïnformeerd over de noodzaak en kosten van de asbestsanering.

Op 16 december 2025 besloot het college van B&W om een voorziening van €1,4 miljoen te treffen voor het uitvoeren van de asbestsanering.

Wat gaan we doen in 2026?

- De asbestsanering uitvoeren, de sloop afronden en de nieuwbouw van MFC Wanmolen uitvoeren. De oplevering van het gebouw is voorzien in mei 2027.
- Het ontwerp van de openbare ruimte en het park uitwerken en starten met de aanbesteding.
- Afspraken over de exploitatie van het dorpshuis vastleggen in een overeenkomst met de beheerstichting. De huurovereenkomsten met de zorgpartijen voorbereiden.

C. Financiële voortgang

Aandeel Gemeente	€ 13.568.468
-------------------------	---------------------

Begroot	€ 14.068.468
----------------	---------------------

Verantwoord per 31-12-2024	€ 913.468
----------------------------	-----------

Verantwoord in 2025	€ 362.863
---------------------	-----------

Verantwoord per 31-12-2025	€ 1.276.311
-----------------------------------	--------------------

Nog beschikbaar per 01-01-2026	€ 21.792.137
---------------------------------------	---------------------

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit

Aandeel gemeente	€ 13.568.468
------------------	--------------

Aandeel derden	€ 500.000
-----------------------	------------------

D. Risico ontwikkeling

Tijd: Er zijn de gebruikelijke risico's van een mogelijke uitloop van de bouw zoals weersomstandigheden. Aannemer Van der Horst heeft een gedetailleerde planning, waarbij pro-actief gestuurd kan worden om dit risico te minimaliseren.

8.3 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. Op basis van het leerlingenprognoses basisonderwijs 2020 bestaat voor de school recht op structurele uitbreiding. De school zou een plek krijgen in de nieuwe woonwijk in Driel Zuidoost. Vanwege het ontbreken van een korte termijn perspectief in Driel Zuidoost is er onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie. In 2024 heeft onderzoek en besluitvorming hierover plaatsgevonden. De nieuwbouw zal gerealiseerd worden op de locatie van de voormalige basisschool De Vallei aan de Fazantstraat in Driel. De school zal een oppervlakte krijgen van 1.417 m² bvo op basis van 224 leerlingen. Ook komt er een peuterspeelzaal en BSO in het gebouw.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk Vastgoed
Projectwethouder	E. Westerbeek
Kern	Driel
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2027

Stoplicht

Geld		In 2026 wordt een extra krediet aangevraagd van € 500.000
Kwaliteit		
Tijd		



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is een nieuw ontwerp gemaakt voor de locatie. Ook zijn de nodige onderzoeken gedaan en is in samenwerking met de Provincie Gelderland gewerkt aan de mitigatie van beschermde diersoorten. Een flora- en faunavergunning is door de provincie inmiddels verleend en de sloopmelding is geaccepteerd.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

Begin 2026 starten we met de sloopwerkzaamheden. Daarop volgend de start van de nieuwbouw van het schoolgebouw met een verwachte oplevering in het tweede kwartaal van 2027.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	6.243.00
Verantwoord per 31-12-2024	€	393.833
Verantwoord in 2025	€	340.815
Verantwoord per 31-12-2025	€	734.68

Nog beschikbaar per 01-01-2026 **€ 5.508.352**

Door vertraging (met name als gevolg van de ecologische onderzoeken) van de start van het project is het beschikbare budget niet toereikend en zal erin 2026 een aanvullend krediet worden aangevraagd van ca. € 500.000. De kostenstijging is veroorzaakt door indexatie tov prijspeil 2024 en toegenomen bouwkosten door stijging van kosten voor materiaal en personeel. Deze indexatie is berekend op basis van de BDB index en is conform het raadsbesluit (indexatie verrekening bij start bouw).

D. Risico ontwikkeling

1. Onvoldoende mitigerende maatregelen of aantreffen aanvullende diersoorten

Ecologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er een aantal beschermde diersoorten op de locatie aanwezig zijn waaronder de dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw. Dit betekent dat er mitigerende maatregelen getroffen moesten worden voordat de sloop mocht starten. Om dit proces te versnellen is gewerkt op basis van voormitigatie waarbij de mitigerende maatregelen al aangebracht zijn voordat het jaarrond onderzoek plaatsvond. Het jaarrond onderzoek heeft uitgewezen dat het aantal aangetroffen dieren kleiner is dan waarvoor is gemitigeerd op basis van de QuickScan, daardoor kan de gewenningsperiode in 2026 worden overgeslagen. Dit betekent dat de sloop kan starten, de vergunning hiervoor is verleend. Het risico bestaat echter nog steeds dat er tijdens de bouw diersoorten worden geconstateerd waarvoor niet of onvoldoende gemitigeerd is of dat er aanvullende diersoorten worden ontdekt. Dat zou betekenen dat er extra aanvullende mitigerende maatregelen aangebracht moeten worden, hetgeen vertraging van het bouwproces met zich meebrengt. Nauwe samenwerking met de ecooloog en het treffen van mitigerende en werende maatregelen beheersen dit risico zoveel mogelijk. Het bouwterrein wordt zo onaantrekkelijk als mogelijk gemaakt en gehouden als verblijfplaats voor dieren.

2. Prijsstijgingen als gevolg van externe factoren

Prijsstijgingen van bouwkosten: de bouwmarkt is momenteel erg onvoorspelbaar. Omdat er al een partij is gecontracteerd voor de uitvoering is dit risico grotendeels beheerst. Er is begin 2026 een overeenkomst voor de uitvoering gesloten waarmee het risico van reguliere prijsstijgingen over gaat op de aannemer. Eventuele excessieve prijsstijgingen als gevolg van externe gebeurtenissen zijn daarvan uitgesloten waarbij de bewijslast bij de uitvoerende partij ligt. De huidige geopolitieke ontwikkelingen in het Midden Oosten maken dat er nog steeds een significant risico op prijsstijgingen bestaat die voor rekening komen van de gemeente als opdrachtgever. De uitvoerende partij is daarbij ook afhankelijk van onderaannemers en leveranciers. Met uitvoerende partij zijn afspraken gemaakt over monitoring van prijsontwikkelingen.

D. Risico ontwikkeling

3. Extra kosten als gevolg van netcongestie

Het ontwerp van het gebouw en de installatie is uitgelegd op een maximale elektrische aansluitwaarde van 3x80 ampère (grootste kleinverbruik aansluiting). Dit was tot voor kort nog een gangbaar verkrijgbare aansluiting. Momenteel signaleren we echter al een beperking in de aanleg van dergelijke kleinverbruikaansluiting. Tot nu toe is er een aansluiting van 3x50 ampère toegezegd en aangelegd. De gesprekken over de opwaardering naar 3x80 ampère lopen nog maar geven geen garantie op daadwerkelijke verhoging voor oplevering. Parallel wordt daarom gewerkt aan een tijdelijke voorziening om de school met 3x50 ampère te voeden, aangevuld met een accupakket. De kosten die hiervoor eventueel gemaakt moeten worden zijn niet voorzien in het krediet.

8.4 Lyceum Elst

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de uitbreiding van het Lyceum in Elst door de stichting Quadraam. Hierbij wordt naast het huidige gebouw een nieuw gebouw gerealiseerd. Nadat de nieuwbouw gereed is, heeft het Lyceum permanente onderwijsruimte voor 1.150 leerlingen.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk Vastgoed
Projectwethouder	E. Westerbeek
Kern	Elst
Startjaar	2024
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

De nieuwe noodlokalen op het Auditorium zijn in gebruik genomen en de oude noodlokalen (op vier na) zijn verwijderd om plaats te maken voor de toekomstige nieuwbouw. Stichting Quadraam is gestart met haar rol als bouwheer van de nieuwbouw voor de uitbreiding van Lyceum Elst. In 2025 zijn tussen Stichting Quadraam en de gemeente diverse overeenkomsten afgesloten:

- Beëindigingsovereenkomst van de huurovereenkomst van de oude noodlokalen;
- Bruikleenovereenkomst voor het gebruik van de nieuwe noodlokalen;
- Ingebruikgevingsovereenkomst voor het gebruik van de nieuwe noodlokalen;
- Samenwerkingsovereenkomst t.b.v. de nieuwbouw van de uitbreiding van Lyceum Elst;
- Beschikking voor de nieuwbouw van de uitbreiding van Lyceum Elst.

Stichting Quadraam heeft in 2025 het ruimtelijk en technisch programma van eisen opgesteld.

Daarnaast heeft zij een voorselectie gedaan voor de aanbesteding van de architect.

De gemeente heeft voor de nieuwbouw van Lyceum Elst in 2025 werkzaamheden uitgevoerd voor het bouwrijp maken.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 wordt door Stichting Quadraam een architect geselecteerd. Daarna wordt gestart met het schetsontwerp van de nieuwbouw. Voor de nieuwbouw van Lyceum Elst moeten er onderzoeken worden verricht voor de aanpassing van het Omgevingsplan. Hiervoor is het schetsontwerp van de nieuwbouw nodig. Daarnaast wordt in 2026 het participatietraject opgestart.

C. Financiële voortgang

	Grond		Bouwkosten	
Begroot	€	745.000	€	13.480.000
Verantwoord per 31-12-2024	€	-	€	-
Verantwoord in 2025			€	1.300.000
Verantwoord per 31-12-2025	€	-	€	1.300.000
Nog beschikbaar per 01-01-2026	€	745.000	€	12.180.000

Het begrote bedrag (uit 2024) voor de bouwkosten dient geïndexeerd te worden volgens de BDB index nieuwbouw schoolgebouwen. De afrekening vindt plaats bij de afwikkeling van de bouw.

D. Risico ontwikkeling

1. Planologische procedures

Voor de realisatie van het Lyceum Elst moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Mogelijke zijn er bezwaar- en beroepsprocedures tegen de planologische maatregel en/of de omgevingsvergunning. Dit kan leiden tot vertraging van de daadwerkelijke realisatie van de plannen.

2. Prijsstijgingen als gevolg van inflatie

Indexatie van de bouwkosten.

3. Netcongestie

Het huidige netwerk kan de vraag niet aan. Als gevolg daarvan kunnen niet alle projecten in de gemeente tijdig op het netwerk worden aangesloten.

8.5 Zwembad Zetten

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herbouw van het Zwembad te Zetten, hiervoor heeft de gemeenteraad in 2023 een krediet beschikbaar gesteld van € 7.385.000 inclusief grond en exclusief btw. Momenteel wordt inzichtelijk gemaakt welke maatregelen en besluiten er noodzakelijk zijn om het project uit te kunnen voeren.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2025
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



Na vaststelling van de scope en planning is er inzicht in de kosterraming.

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 hebben we de voorbereidende werkzaamheden voor de start van het project uitgevoerd.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

- Vaststellen van de projectopdracht
- Project scope en kostenraming actualiseren; hierover zal de raad worden geïnformeerd.

C. Financiële voortgang

Tot en met 2025 zijn er geen kosten verantwoord voor dit project.
In 2026 is er een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 140.000.

D. Risico ontwikkeling

Door de prijsstijging als gevolg van inflatie kunnen de kosten hoger uitvallen.

8.6 Herontwikkeling brandweerpост Oosterhout

A. Projectbeschrijving

Sloop en vervolgens nieuwbouw van het huidige gebouw van de brandweer in Oosterhout en daarmee het realiseren van een nieuwe brandweerpост op de huidige locatie.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectportefeuillehouder	P. Hoytink-Roubos
Kern	Oosterhout
Startjaar	2025
Verwacht jaar van afronding	2028

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 heeft de raad een scenariokeuze gedaan.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

Op 9 december 2025 heeft de raad het besluit genomen om over te gaan tot uitwerking van het voorkeursscenario 3 uit het haalbaarheidsonderzoek. Dit houdt in sloop en vervolgens nieuwbouw van het huidige gebouw van de brandweer in Oosterhout en daarmee het realiseren van een nieuwe brandweerpост op de huidige locatie.

Het volledige besluit is te vinden via: [25-12-09.18 Raadsvoorstel Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling en scenariokeuze brandweerpост Oosterhout](#)



SCAN MIJ

Wat gaan we doen in 2026?

1. Uitwerken ontwerp en bestek Q2 en Q3 2026
2. Onderzoeken, omgevingsvergunning en aanbesteding Q2 2026 t/m Q2 2027, zodat in Q3 2027 gestart kan worden met de bouw.

C. Financiële voortgang

Het benodigde budget van € 1.840.000 is in de raadsvergadering van 9 december 2025 beschikbaar gesteld. Er zijn nog geen uitgaven gedaan.

D. Risico ontwikkeling

Er is tijdelijke huisvesting voor de brandweer nodig Tijdens de sloop en nieuwbouw moet de brandweerpост Oosterhout elders worden gehuisvest. De VGGM heeft al laten weten hierover mee te denken

Faciliterende projecten

9 Faciliterende projecten

9 Inleiding

Bij faciliterende grondcomplexen maakt de gemeente het voor ontwikkelaars of grondeigenaren mogelijk hun gronden te exploiteren. Gemeentelijke kosten verbonden aan de desbetreffende grondexploitatie worden op de ontwikkelaar of grondeigenaar verhaald. De gemeente koopt dus zelf geen grond aan.

De gemeente beperkt zich tot de wettelijke publieke taak om de bestemming te regelen. Deze taak bestaat vooral uit het begeleiden van de planvorming voorafgaand en tijdens de bestemmingsplanprocedure (inspraak en vaststellen van het bestemmingsplan) en toezicht op aanleg van nieuw openbaar gebied of aanpassing van bestaande openbare voorzieningen en eventueel na oplevering de overdracht van openbaar gebied.

Bij enkele faciliterende grondcomplexen kunnen niet alle plankosten verhaald worden op de ontwikkelaar, deze kosten bedragen voor 2025 c.a. € 80.000.

Dit wordt onder andere veroorzaakt door:

- Toenemende intensiteit van participatietrajecten
- Uitwerking van aangenomen moties door de gemeenteraad
- Vertraging door ruimtelijk procedures

Grote faciliterende projecten

Binnen de gemeente zijn drie grote faciliterende projecten in ontwikkeling:

- De Pas Zuid
- De Pas Noord
- Lingezicht

9.1 De Pas Zuid

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling van het toekomstige woongebied De Pas (Zuid) met in totaal ongeveer 350 woningen en twee woon-zorggebouwen. Het plangebied van het project De Pas Zuid ligt ten zuiden van de Groenestraat en ten noorden van de Olympiasingel in Elst.

Projectkenmerken

Soort project	Facilitair
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 is het westelijk deel van het project verder gerealiseerd en zijn een deel van de woningen opgeleverd en bewoond. In 2025 hebben we gewerkt aan het ontwerpproces van het oostelijk deel van het project.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 werken we aan het ontwerpproces voor het oostelijk deel van het plan. Na goedkeuring hiervan zal in 2026 gestart worden met het bouwrijp maken.

In het westelijk deel van het plan zal de aanleg van de openbare ruimte verder worden afgerond.

C. Financiële voortgang

Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van plankosten en een bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen.

D. Risico ontwikkeling

Niet van toepassing.

9.2 De Pas Noord

A. Projectbeschrijving

Het betreft de ontwikkeling en realisatie van 130 tot 140 woningen waaronder een bijzonder woongebouw in Elst.

Projectkenmerken

Soort project	Facilitair
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



De verhaalbare plankosten zijn niet toereikend om alle plankosten te kunnen dekken.

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

- De beroepen die zijn ingediend tegen het bestemmingsplan zijn niet meer van toepassing. Daarmee is het bestemmingsplan in 2025 onherroepelijk geworden.
- Er is gewerkt aan het ontwerpproces van de openbare ruimte en de omgevingsvergunning is ingediend.
- Om de stichting Bij Ons Thuis te kunnen huisvesten in het project is een wijziging op de overeenkomst met de ontwikkelaar voor de verkoop van een perceel aan Vivare voorbereid.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

In 2026 worden de ontwerpen van de openbare ruimte uitgewerkt en getoetst.

Na verlening van de omgevingsvergunning kan er gestart worden met bouwrijp maken. Naar verwachting zal daar in 2026 of 2027 mee gestart worden.

C. Financiële voortgang

Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van plankosten en een bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen.

D. Risico ontwikkeling

Er worden meer plankosten gemaakt dan er worden verhaald op de ontwikkelaar. Dit wordt veroorzaakt doordat het project heeft vertraging opgelopen doordat er een beroepsprocedures bij de Raad van State was ingediend; deze is inmiddels ingetrokken.

9.3 Lingezicht Elst

A. Projectbeschrijving

Het plangebied van project Lingezicht bevindt zich ten noorden van Westeraam en ten zuiden van de Linge in Elst. De bestemming voor het grondgebied is gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het plan voorziet in de realisatie van 395 woningen.

Projectkenmerken

Soort project	Faciliterend grondcomplex
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2024
Verwacht jaar van afronding	2031

Stoplicht

Geld	 Niet alle plankosten zijn verhaalbaar
Kwaliteit	
Tijd	 Door de netwerkcongestie is de looptijd met 2 jaar verlengd.



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

In 2025 heeft de raad het bestemmingsplan vastgesteld. Er is een procedure voorlopige voorziening doorlopen bij de Raad van State. Daarnaast is een bodemprocedure bij de Raad van State opgestart door de omwonenden. In 2025 is een schetsontwerp inrichtingsplan opgesteld.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

Op 9 juni 2025 heeft de raad het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Elst, Lingezicht vastgesteld. Het volledige besluit is te vinden via: [25-06-19.09 Raadsvoorstel Project Lingezicht vaststellen bestemmingsplan en stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan "Elst, Lingezicht"](#)



SCAN MIJ

Wat gaan we doen in 2026?

Afhankelijk van de Raad van State zal de behandeling bodemprocedure plaatsvinden. In 2026 zal het definitief inrichtingsplan worden vastgesteld en zal worden gestart met de realisatie. In 2026 zal, als onderdeel van de afspraken met de ontwikkelaar, een projectopdracht worden vastgesteld voor de realisatie van een school (De Zonnepoort).

C. Financiële voortgang

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over het verhaal van plankosten en een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, volgens het programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Deze verhaalbare plankosten zijn gemaximaliseerd.

D. Risico ontwikkeling

Extra (niet verhaalbare) plankosten in verband met:

- Procedure Raad van State;
- Scope aanpassing door geplande bouw van De Zonnepoort school binnen het project.

9.4 Overige faciliterende projecten

Voor een beknopte toelichting voor de overige faciliterende projecten wordt verwezen naar de onderstaande tabel.

Project	Risico		
9.4.1 Park 15 - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling 85 ha. bedrijventerrein		
Prioritering	Niet van toepassing, Park 15 is een bedrijvencomplex		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		
Project	Risico		
9.4.2 Grintpad - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 17 woningen		
Prioritering	Nader te bepalen, plan is in ontwikkeling		
Toelichting risico's	Project is op hold gezet naar aanleiding uitspraak Raad van State. Project wordt voortgezet zodra een nieuw haalbaar plan is ingediend.		
Project	Risico		
9.4.3 Virenhof - Driel	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling ca. 41 (zorg) woningen in een landschappelijke setting totaal 8 hectare		
Prioritering	Januari 2022		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		
Project	Risico		
9.4.4. De Eshof Pols - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Natuur ontwikkeling/ inrichting landgoedn		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: omgevingsplan dient nog te worden vastgesteld / scope niet duidelijk. Financieel: Kostenverhaal is nog niet geregeld		
Project	Risico		
9.4.5 Rijzenburg I - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	De laatste woningen dienen nog door de ontwikkelaar te worden gerealiseerd.		

Project	Risico		
9.4.6. NIOO-terrein - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 26 woningen		
Prioritering	Mei 2020		
Toelichting risico's	De laatste woningen dienen nog door de ontwikkelaar te worden gerealiseerd.		
Project	Risico		
9.4.7 Veldzicht - Zetten	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 49 woningen		
Prioritering	Start bouw binnen 1 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan.		
Toelichting risico's	Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		
Project	Risico		
9.4.8 Op Zuid - Zetten	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 80 woningen		
Prioritering	Oktober 2021		
Toelichting risico's	Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag. Bestemmingsplan is onherroepelijk.		
Project	Risico		
9.4.9. Rijenburg II - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 14 woningen		
Prioritering	Juli 2022		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
9.4.10 Tuindersbuurt - Andelst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 55 woningen		
Prioritering	Juli 2022		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is ondertekend		

Project	Risico		
9.4.11 Danenberg Flanken - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 26 woningen en landschapsontwikkeling		
Prioritering	Start bouw binnen 1 jaar na onheroepelijk bestemmingsplan		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen het bestemmingsplan is in procedure		
Project	Risico		
9.4.12 Kerkstraat - Randwijk	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 29 woningen + 2 woonwagens		
Prioritering	Februari 2023		
Toelichting risico's	Kostenverhaalsovereenkomst is ondertekend		
Project	Risico		
9.4.13 Verlengde Rijnstraat - Driel	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	38 woningen		
Prioritering	Augustus 2023		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
9.4.14 Oude Groenestraat - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	31 woningen		
Prioritering	November 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
9.4.15 Nieuwe Aamsestraat - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	37 woningen		
Prioritering	November 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
9.4.16 Rijksweg Noord - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	9 woningen		
Prioritering	November 2024		
Toelichting risico's	Kostenverhaalsovereenkomst is ondertekend		

Project	Risico		
9.4.17 Willibrordusstraat - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	34 woningen		
Prioritering	Februari 2023		
Toelichting risico's	Kostenverhaalsovereenkomst is in voorbereiding		

10 Projecten in voorbereiding

10.1 Hart van Driel

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van een deel van het centrum van Driel. Hiervoor is 3 miljoen euro gereserveerd in de uitvoeringsagenda 2018-2022. Hierop heeft een actieve groep inwoners het dorpsplatform Samen Driel 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 creëren, waardoor de rest van het dorp ook weer een impuls krijgt om te werken aan de leefbaarheid van het dorp.

Projectkenmerken

Soort project	Centrumontwikkeling
Projectwethouder	E. Westerbeek
Kern	Driel
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	n.t.b.

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



Voor dit project is nog geen vastgestelde projectopdracht voorzien van een exploitatieraming.

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

De Dorpendeal is geëffectueerd en vanuit het dorp is een stichting opgericht die het pand aan de Dorpsstraat huurt. De actieve inwonergroep werkt, samen met de verhuurder aan de afbouw en inrichting van de Huiskamer.

Genomen besluiten door de gemeenteraad in 2025?

In 2025 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad voor dit project.

Wat gaan we doen in 2026?

Het verkeersplan Driel zal in 2026 afgerond worden en vervolgens kunnen we een projectopdracht opstarten om te komen tot een herinrichting van de Dorpsstraat en het Polenplein.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	3.143.056,00
Verantwoord per 31-12-2024	€	176.003,74
Verantwoord in 2025	€	169.701,00
Verantwoord per 31-12-2025	€	345.704,74
 Nog beschikbaar per 01-01-2026	 €	 2.797.351,26

Het totale begrote bedrag is samengesteld uit:

Aandeel gemeente	€	3.001.056,00
Aandeel derden	€	142.000,00
	€	3.143.056,00

D. Risico ontwikkeling

1. Gemeentelijke bijdrage voor de uitvoering van het plan is onvoldoende uitgaande van het plan dat Hart van Driel heeft gemaakt
2. Er is nog geen zicht op een planning voor de volgende fase van het grotere plan
3. De opstartfase van de nieuwe ontmoetingsplek in het Hart van Driel zal moeten uitwijzen of dit inderdaad leidt tot het gewenste een effect

10.2 Verplaatsing tennisvelden ETV De Helster

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft een locatieonderzoek voor de verplaatsing van tennis- en padelvereniging ETV te Elst naar een andere locatie in Elst. Vanwege de samenhang tussen het project de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster is een overkoepelend projectplan vastgesteld.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk vastgoed
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2023
Verwacht jaar van afronding	n.t.b.

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2025?

- Het college heeft op 20 februari 2024 ingestemd met de projectopdracht 'Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV' (2024-02-012126).
- In de raadsinformatiememo van 20 februari 2024 is de raad geïnformeerd over de gezamenlijke aanpak voor de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster.

Welke besluiten heeft de raad in 2025 genomen?

In de raadsvergadering van 20 mei 2025 is besloten de voorkeurslocaties Melkwei/Spoor, Olympiasingel Sportpark, De Bussel en OBC Elst als meest kansrijke ontwikkellocaties voor de verplaatsing van tennis- en padelvereniging ETV te Elst aan te wijzen en het Quick scan Locatieonderzoek voor deze vier locaties uit te werken in een volwaardig locatieonderzoek. Hiermee is fase I afgerond.

Het volledige besluit is te vinden via: [25-05-20.12 Raadsvoorstel Quick scan Locatieonderzoek verplaatsing ETV](#).



SCAN MIJ

Wat gaan we doen in 2026?

Fase II betreft de uitwerking van de viertal voorkeurlocaties in een locatieonderzoek met een duidelijk haalbaarheids- en risicoprofiel per locatie, waaruit blijkt welke locatie in potentie het beste haalbaarheidsprofiel oftewel het laagste risicoprofiel heeft. Het locatieonderzoek Fase II met investeringskrediet gaat medio 2026 op route voor besluitvorming in uw college en de raad, bij voorkeur tegelijkertijd met de ontwikkelvisie met de grondexploitatie voor locatie De Helster.

C. Financiële voortgang

Van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad. € 185.000 is tot en met 2025 € 164.935 besteed.

D. Risico ontwikkeling

1. Quick scan locatieonderzoek omvat een eerste financiële verkenning.
2. Financiële verkenning is niet gebaseerd op onderhandelingsresultaat.
3. De verplaatsing van de tennisvereniging ETV is afhankelijk van de beschikbaarheid van een nieuwe locatie.
4. De herontwikkeling van locatie De Helster is afhankelijk van de verplaatsing van de tennisvereniging ETV.

10.3 Overige projecten in voorbereiding

In 2025 zijn inventariserende werkzaamheden uitgevoerd voor opstarten van de onderstaande projecten:

10.3.1 Circulair ambachtscentrum

Door een circulair ambachtscentra kunnen we als gemeente Overbetuwe 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.

10.3.2 Herontwikkeling 't Krieske

Het gebouw en het terrein van het voormalige dorpshuis 't Krieske in Valburg 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. Een herontwikkeling van dit gebied met woningbouw wordt onderzocht.

10.3.3 Herontwikkeling OBC locatie

Dit project betreft de herontwikkeling het de oude OBC locatie aan De Van Der Duijn Van Maasdamstraat te Elst. Het OBC is voorzien van nieuwbouw aan de Bussel in Elst. De oude OBC locatie ligt aan het einde van het centrum van Elst naast een grote supermarkt en diverse andere centrum gerelateerde ondernemingen zoals winkels en horeca. De locatie is volgens de centrum visie van Elst kansrijk als het gaat om woningbouw en lang parkeren voor de bezoekers aan het centrum van Elst. Ook biedt de locatie mogelijkheden ten aanzien het verbeteren van de verkeersontsluiting.

10.3.4 Randwijksehof

Dit project betreft de herontwikkeling van de locatie van het voormalige Dorpshuis Randwijks Hof in Randwijk. De functies in dit dorps huis zijn verplaatst naar het nieuwe MFC De Haar. De bestemming is nog nader in te vullen maar moet passend zijn in de omgeving (buitengebied en sport).

10.3.5 Herontwikkeling sportzaal Herveld

Dit project betreft de herontwikkeling van de sportzaal aan het Dorpsplein 36 in Herveld. Met de herontwikkeling van MFC De Hoendrik en aangrenzende sporthal, komt deze locatie van de oude gymzaal beschikbaar voor herontwikkeling.

10.3.6 Planvorming De Kruisakkers

Uit het 'Capaciteitsonderzoek binnensport Elst' blijkt dat sportaccommodatie de Kruisakkers kwalitatief en kwantitatief niet voldoet aan de huidige normen voor een toekomstbestendige binnensportaccommodatie. 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.

10.3.7 Herontwikkeling De Klimboom

Dit project betreft de herontwikkeling het terrein van voormalig basisschool De Klimboom te Heteren en valt buiten de scope van hart van Heteren. Door de verhuizing van basisschool De Klimboom naar brede school De Vogeltuinen is locatie van De Klimboom vrijgekomen.

10.3.8 Ontwikkeling Flexwoningen - Vinkenhof

Op dit moment wordt er een ontwikkelstrategie opgesteld voor de Vinkenhof. Een ontwikkelstrategie moet inzicht geven in welke ontwikkeling op deze locatie het meest wenselijk en haalbaar is. Naar verwachting wordt de ontwikkelstrategie in april afgerond.

10.3.9 VeluweWaalpad

Er ligt een regionale ambitie om te komen tot een nieuwe hoogwaardige doorfietsroute die de Veluwe, Arnhem, Elst en Nijmegen met elkaar verbindt. Deze doorgaande fietsroute, VeluweWaalpad geheten, wordt gezien als een belangrijke fietsverbinding in het middengebied van de regio.

Onder aanvoering van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) is met de gemeenten Nijmegen, Arnhem, Lingewaard, Renkum en Overbetuwe en de provincie Gelderland gewerkt aan een plan voor de realisatie van de doorfietsroute VeluweWaalpad. Het resultaat is gebundeld in de Samenwerkingsovereenkomst Veluwewaalpad.

Hierin zijn onder andere het richtinggevend tracé, financiële kaders en inrichtingseisen in opgenomen. Deze overeenkomst is in mei 2025 ondertekend. Voor Overbetuwe betekent dit dat zij zich actief inzet voor de realisatie van de doorfietsroute binnen haar gemeentegrenzen.

Het VeluweWaalpad is inmiddels opgenomen in de uitvoeringsagenda, onderdeel van het Programma Mobiliteit gemeente Overbetuwe. Enkele onderdelen worden al uitgewerkt in aparte deelprojecten. Dit zijn o.a. de fietsverbinding Boven-Linge en Knoop 38.

In 2026 zal dit project worden opgestart.

10.3.10 Verplaatsing Heterense Tennis Vereniging (HTV)

In 2025 zijn voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd voor de verplaatsing van de Heterense Tennis Vereniging (HTV) naar sportpark Bretagne. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 25 februari 2026 de volgende bedragen beschikbaar gesteld:

1. Een eenmalige schadeloosstelling van € 375.000 voor de HTV voor de tussentijdse beëindiging van de erfpacht en deze verwerken in de grondexploitatie van de vrijkomende locatie.
2. Een eenmalige vergoeding van € 325.000 voor de HTV voor de aanleg van 4 tennisbanen, inclusief verlichting, hekken, paden en toebehoren (alles binnen de hekken) en deze te dekken door het te verwachten positieve saldo van de grondexploitatie van de vrijkomende locatie.
3. Een investeringskrediet van € 388.000 (incl. niet compensabele btw) voor infrastructurele en voorbereidende werkzaamheden op het sportpark Bretagne en de kapitaallasten van € 11.000 te dekken via een nieuwe bestemmingsreserve kapitaallasten die is gevormd uit het te verwachten positieve saldo van de grondexploitatie van de vrijkomende locatie.

De ontwikkeling van beide projecten (de nieuwe tennisbanen en de herontwikkeling van de vrijkomende locatie) zullen in het projectenboek 2027 nader worden toegelicht.



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente **Overbetuwe**

