

Projectenboek 2025



Registratienummer: 2025-020704

gemeente **Overbetuwe**



Inhoudsopgave

1	Voorwoord	4
2	Netcongestie	5
3	Samenvatting projecten	6
4	Projectenkaart	9
5	Woningbouw	12
6	Regionaal Programma Werklocaties	16
7	Financieel overzicht GREXEN	16
8	Stoplichtmodel	18

Projecten

Gebiedsontwikkeling Elst Centraal	21
Gebiedsontwikkeling Knoop 38	39
Gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout	43
Actieve Grondexploitaties in exploitatie	55
Grondexploitaties in voorbereiding	65
Energieprojecten	73
Infraprojecten	79
Vastgoedprojecten	105
Faciliterende projecten	123
Grote faciliterende projecten	125
Overige faciliterende projecten	135
Projecten in voorbereiding	141
Overige projecten	151

1. Voorwoord

Voor u ligt het projectenboek 2025 van de gemeente Overbetuwe. Met dit projectenboek informeren wij u over de stand van zaken op 1 januari 2025 van de fysieke projecten voor de onderdelen financiën, kwaliteit en voortgang.

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 2025 rapporteren wij over de voortgang van de projecten middels een voortgangsrapportage.

Karel Grimm,
portefeuillehouder

2. Netcongestie

Ook in Overbetuwe worden projecten geraakt door netcongestie. Dit kan zorgen voor extra kosten en dit kan invloed hebben op de planning. Met netbewuste woningbouw proberen we de netimpact van nieuwe projecten zoveel als mogelijk is te beperken. In sommige gevallen is alsnog een tijdelijke voorziening nodig in afwachting van beschikbare capaciteit.

Samen met de netbeheerders werken we aan een toekomstbestendig energienetwerk. Zo wordt het netwerk verzaamd en de komende jaren worden extra middenspanningsruimtes (MSR) geplaatst in de bebouwde kom. Door in een vroegtijdig stadium bij een project na te denken over het energieconcept ontstaat ruimte om te zorgen dat het energienetwerk en het benodigde ontwerp en installatie hierop wordt ingericht. Dit geldt zowel voor concrete projecten als voor de lange termijn: het warmteprogramma en energievisie 2050. We volgen hierbij de landelijke en regionale ontwikkelingen.

3. Samenvatting projecten

Project	Kern	Fase PMW	Soort project	Projectwethouder	PVG 2025 situatie per 1-7-2024			Projectenboek 2025 situatie per 1-1-2025		
1 Gebiedsontwikkeling Elst Centraal										
1.1 Elst Centraal Oost (Rijnstate)	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 Stationsplein West woningen	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	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
2 Gebiedsontwikkeling Knoop 38										
2.1 Knoop 38	Oosterhout	Initiatief	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
3 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 Noord	Oosterhout	Initiatief	Voorbereiding	R. van den Dam				Geld	Kwaliteit	Tijd
3.4 Zuid	Oosterhout	Initiatief	Faciliterend	R. van den Dam				Geld	Kwaliteit	Tijd
4 Actieve Grondexploitaties in exploitatie										
4.1 Heteren Centrum (Liefkenshoek)	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	Definitie	Bedrijvenscomplex in exploitatie	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
5 GREXEN in voorbereiding										
5.1 De Biezenkamp	Driel	Initiatief	GREX in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
5.2 Land van Tap	Elst	Initiatief	GREX in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
5.3 Herontwikkeling De Helster	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
6 Energieprojecten										
6.1 Windmolenturbines 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
7 Infraprojecten										
7.1 Spoorkruisingen Elst Noord	Elst	Nazorg	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.2 Infra Centrum Heteren	Heteren	Realisatie	Infra	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.3 Viaduct A325 - Bemmelseweg/Kattenleger	Elst	Voorbereiding	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.4 Danenberg Middengebied	Oosterhout	Definitie	Infra	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.5 Agrarisch park Westeraam	Elst	Realisatie	Infra	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.6 Herinrichting Stationsgebied Zeiten-Andelst	Zeiten	Voorbereiding	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Project	Kern	Fase PMW	Soort project	Projectwethouder	PVG 2025 situatie per 1-7-2024			Projectenboek 2025 situatie per 1-1-2025			
7.7	Molenhoekplein	Valburg	Realisatie	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.8	Dijkversterking - Elden Heteren	Heteren	Initiatief	Infra	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.9	Gastvrije Waaldijk	Slijk-Ewijk	Realisatie	Infra	W. Hol				Geld	Kwaliteit	Tijd
7.10	Heinriching Poort van Midden Gelderland Noord	Heteren	Voorbereiding	Infra	K. Grimm				Geld	Kwaliteit	Tijd
7.11	Gebiedsontwikkeling Boven Linge	Elst-Zetten	Initiatief	Infra	W. Hol				Geld	Kwaliteit	Tijd
8 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
9 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
Overige faciliterende projecten											
9.4	Park 15	Oosterhout	Nazorg	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.1	Molenzicht Valburg	Valburg	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.2	Rijksweg Zuid 1-3-5	Elst	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.3	Julianaweide	Heteren	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.4	Hoenderkamp Heteren	Heteren	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.5	Grintpad Herveld	Herveld	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.6	Schubertsstraat/Brahmsstraat	Elst	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.7	Virehof	Driel	Realisatie	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.8	De Eshof (Polis)	Herveld	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.9	Rijzenburg I Elst	Elst	Realisatie	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.10	NIOO-terrein Heteren	Heteren	Realisatie	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.11	Veldzicht Zetten	Zetten	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.12	Op het Zuid in Zetten	Zetten	Voorbereiding	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.13	Rijzenburg II Elst	Elst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.14	Tuindersbuurt - Andelst	Andelst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.15	Danenberg flanken	Oosterhout	Voorbereiding	Faciliterend	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.16	Kerkstraat - Randwijk	Randwijk	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Project		Kern	Fase PMW	Soort project	Projectwethouder	PVG 2025 situatie per 1-7-2024			Projectenboek 2025 situatie per 1-1-2025		
						Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.4.18	Verlengde Rijnstraat	Driel	Definitie	Faciliterend	K. Grimm						
9.4.19	Oude Groenestraat	Oosterhout	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm						
9.4.20	Nieuwe Aamsestraat - Elst	Elst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm						
9.4.21	Rijksweg Noord - Elst	Elst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm						
9.4.22	Willibrordusstraat - Herveld	Herveld	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm						
10 Projecten in voorbereiding											
10.1	Woonwagendstandplaatsen - locatie Elst	Elst	Definitie	Woonwagendstandplaatsen	W. Hol						
10.2	Woonwagendstandplaatsen - locatie Randwijk	Randwijk	Definitie	Woonwagendstandplaatsen	W. Hol						
10.3	Hart van Driel	Driel	Initiatief	Gebiedsontwikkeling	E. Westerbeek						
10.4	Locatiestudie verplaatsing tennisvelden Helster	Elst	Initiatief	Sport	W. Hol						
10.5 Overige projecten											
10.5.1	Circulair Ambachtscentrum	Ntb	Initiatief	Projecten in voorbereiding	R. van den Dam						
10.5.2	Het Kriekske	Valburg	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm						
10.5.3	Herontw. V.d. Duijn v. Maasdamstr./Oud OBC	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm						
10.5.4	Randwijkse Hof	Randwijk	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm						
10.5.5	Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld	Herveld	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm						
10.5.6	Start planvorming Kruisakkers	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm						
10.5.7	Herontwikkeling De Klimboom	Heteren	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm						
10.5.8	Vriezenenck	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	W. Hol						
10.5.9	Ontwikkeling Flexwoningen	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	W. Hol						
10.5.10	VeluweWaalpad	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	W. Hol						

Gemeente Overbetuwe
 Projectenkaart 2025
 Projecten 1 t/m 8
 Datum: 01/04/2025
 Zaaknummer: 2025-019838
 Tek. nummer: D2025-04-000532

Legenda:

- Actieve Grondopbouw in exploitatie
- Energie projecten
- Gebiedsontwikkeling Elst Centraal
- Gebiedsontwikkeling Hart van Oostershout
- Gebiedsontwikkeling Knoop 38
- GREKEN in voorbereiding
- Grote faciliterende projecten
- Overige faciliterende projecten
- Infra projecten
- Infra projecten

Uitsnede Elst Centraal

Overbetuwe

Elst

Driel

Heteren

Herveld

Overbetuwe

Valburg

Slijk-Ewijk

Andelst

Zetten

Hemmen

Randwijk

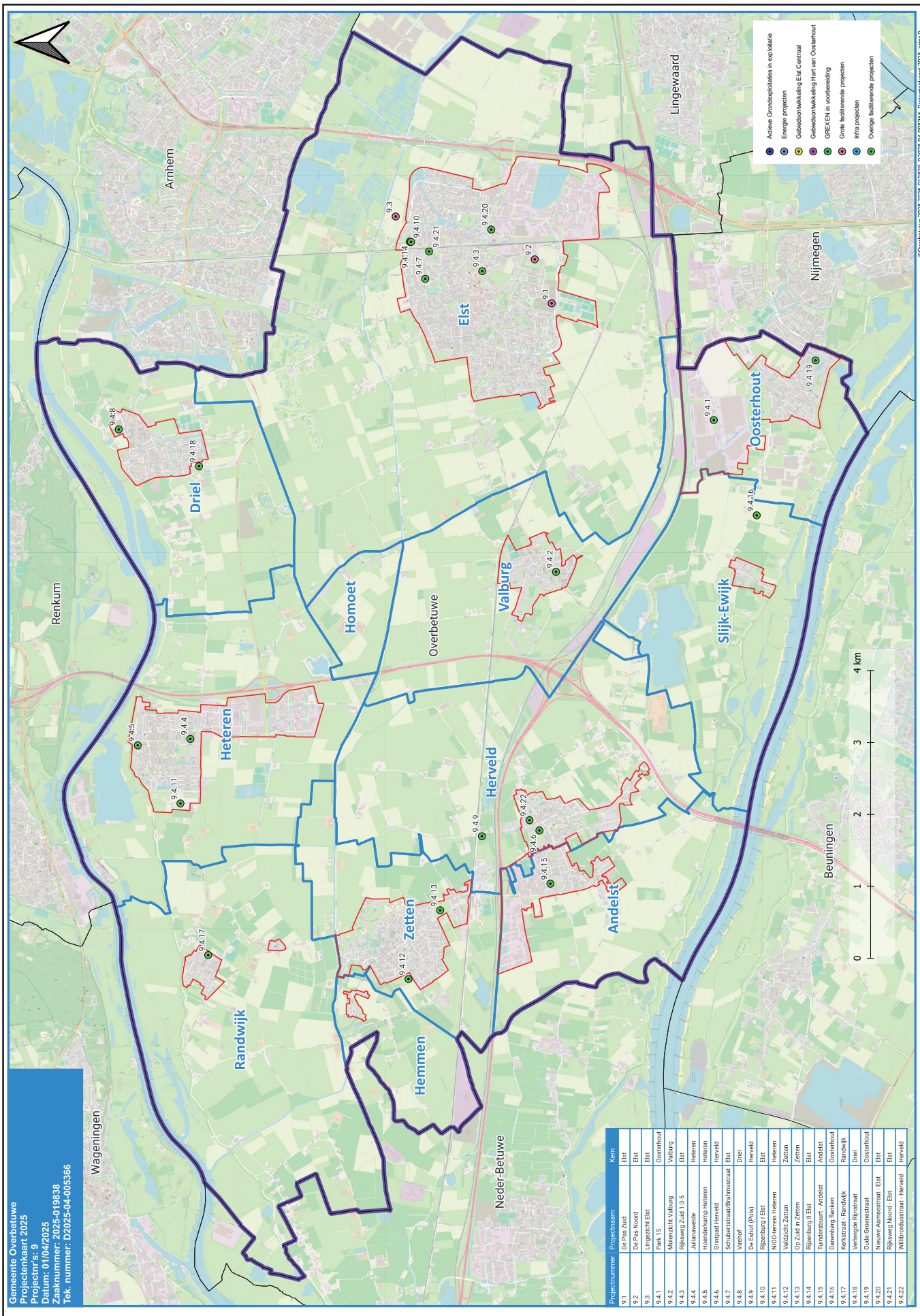
Homoet

Lingewaard

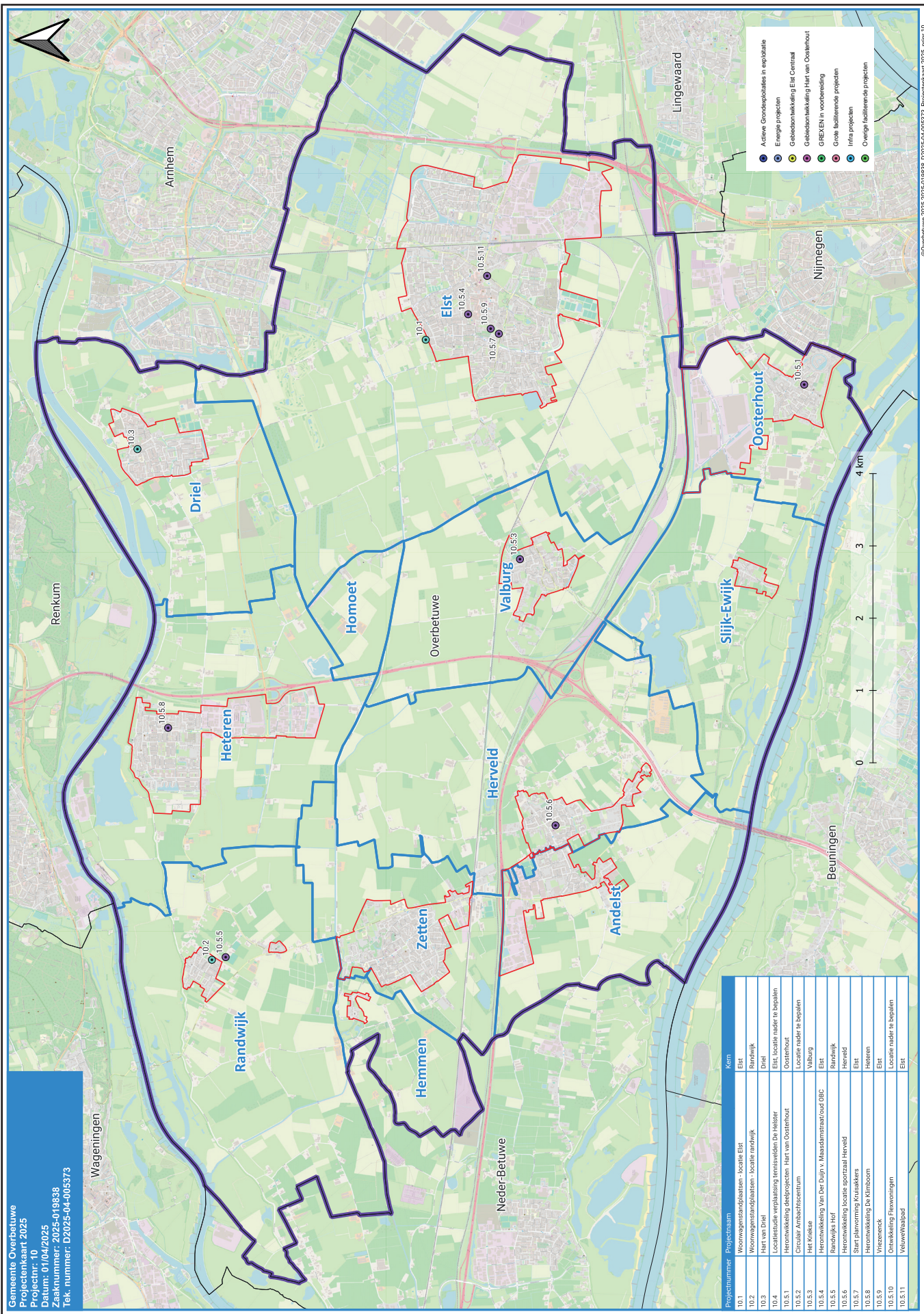
Beuningen

Neder-Betuwe

0 1 2 3 4 km



Gemeente Overbetuwe
Projectkaart 2025
Projectnr: 10
Datum: 01/04/2025
Zaaknummer: 2025-019838
Tek. nummer: D2025-04-005373

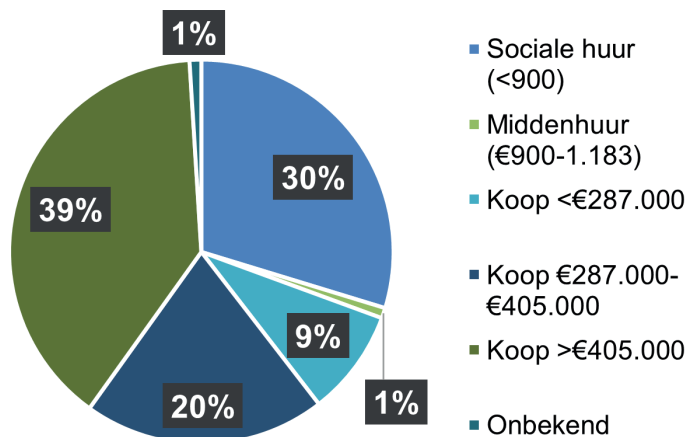


Projectnummer	Projectnaam	Kern
10.1	Woonwagendribslaatsen - locatie Elst	Elst
10.2	Woonwagendribslaatsen - locatie randwijk	Randwijk
10.3	Hart van Driel	Driel
10.4	Locatiestudie verplaatsing tennisvelden De Heister	Elst, locatie nader te bepalen
10.5.1	Herontwikkeling deelprojecten Hart van Oosterhout	Oosterhout
10.5.2	Circulair Ambachtcentrum	Locatie nader te bepalen
10.5.3	Het Kriekes	Valburg
10.5.4	Herontwikkeling Van der Duyn v. Maasdrinstraan/oud OBC	Elst
10.5.5	Randwijk's Hof	Randwijk
10.5.6	Herontwikkeling lokale sportzaal Herveld	Herveld
10.5.7	Start planvorming Kouaakkers	Elst
10.5.8	Herontwikkeling De Klimboom	Heteren
10.5.9	Vissersenc	Elst
10.5.10	Ontwikkeling Pleuroontingen	Locatie nader te bepalen
10.5.11	VrouwWagpad	Elst

5. Woningbouw

Op 1 januari 2025 bestaat het woningbouwprogramma¹ uit 27 prioritaire projecten, met in totaal 1.726 woningen. Figuur 1 geeft een overzicht van de verdeling van het woningbouwprogramma in de verschillende prijscategorieën.

Figuur 1: woningbouwprogramma gemeente Overbetuwe

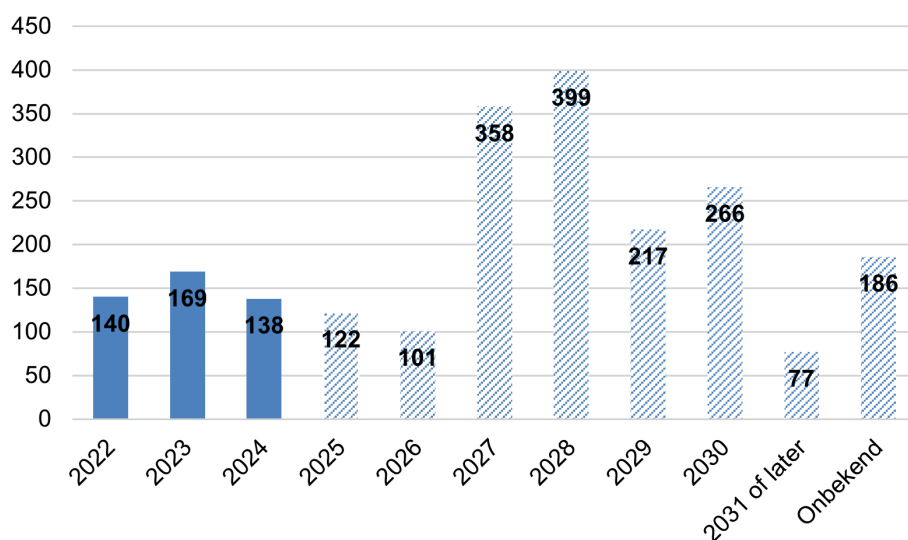


Overige kenmerken woningbouwprogramma Overbetuwe:

- 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.
- Ongeveer 37% 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 2025 en 2026 verwachten we dat het aantal opleveringen terugloopt.

Figuur 2: aantal verwachte opleveringen per jaar²

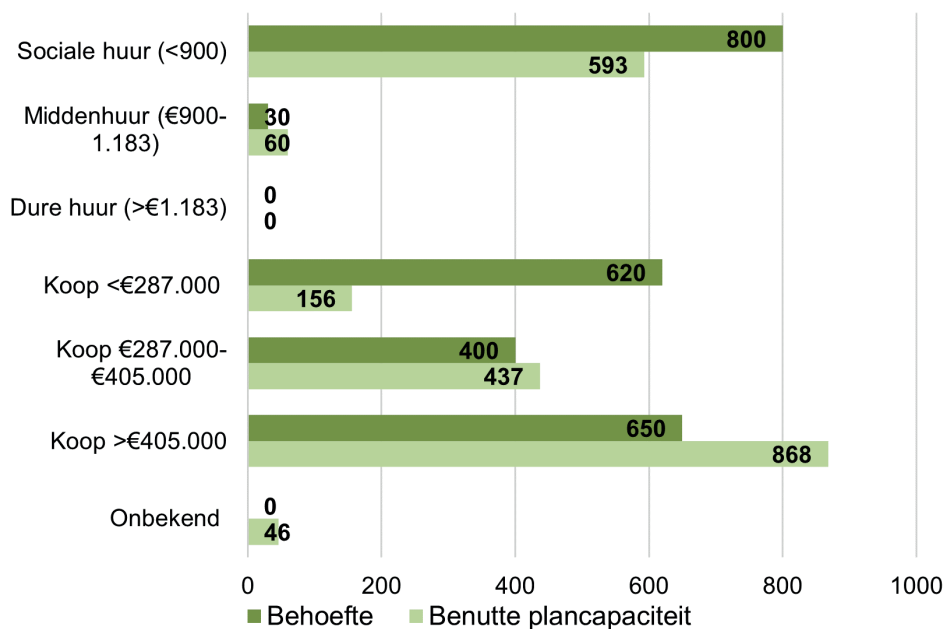


¹ Het gaat hierbij alleen om de woningbouwprojecten vanaf 4 woningen. Kleine plannen worden niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor enkele projecten is een inschatting van het programma gemaakt.

² Op basis van de verwachte opleveringsdatum van projecten (inventarisatie Q1 2025), de daadwerkelijke oplevering kan altijd afwijken van de verwachte opleverdatum.

Figuur 3 geeft een beeld van de benutte plancapaciteit (opleveringen uit 2022 t/m 2024 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 woningbehoefte



Actueel woningbouwprogramma (peildatum 1-1-2025)

Kern	Plaannaam	Projectfase	Aantal bruto toevoeging	Aantal sloop	Verdichting (vd), Uitbreiding (ub), Transformatie (tf), Herstructurering (hs)	Aantal eengezins	Aantal meergezins	Woningtype onbekend	Aantal sociale huur	Aantal huur middelduur (€900-€1.183)	Aantal koop tot 287.000	Aantal koop 287.000 tot 405.000	Aantal koop vanaf 405.000	Aantal CPO	Aantal huur/koop onbekend	Planning start bouw (jaar)
Elst	Rijzenburg I	Rijzenburg I	8		tf	8						8				2022
Elst	De Pas	De Pas	323		ub	225	98		99			60	164			2023
Elst	CE - Land van Tap*	CE - Land van Tap*	48		vd		48		15		9	8	16			2029
Elst	EC- Klooster *	EC- Klooster *	56		tl		56		17		10	11	18			2027
Elst	Lingezicht	Lingezicht	395		ub	303	92		119	10	27	71	168			2026
Elst	Rijzenburg fase II	Rijzenburg fase II	14		vd	14						11	3			n.t.b.
Elst	De Pas Noord	De Pas Noord	120		vd	92	28		36			24	60			2026
Heteren	CH - Liefkenshoek	CH - Liefkenshoek	23		vd		23					19	4			2024
Valburg	Molenzicht II	Molenzicht II	5		vd	5							5			2021
Driel	Virehof	Virehof	5		ub	5							5			2022
Herveld	Grintpad	Grintpad	17		vd	17								17		n.t.b.
Slijk-Ewijk	Danenberg flanken	Danenberg flanken	26		ub	26					4	4	18			2026
Zetten	Veldzicht	Veldzicht	49		ub	24	25		24			6	6	13		2026
Heteren	NIOO-terrein	NIOO-terrein	22		tl	22			4		4		14			2023
Driel	Biezenkamp*	Biezenkamp*	150		vd			150	45		28	28	49			n.t.b.
Zetten	Zetten Zuid fase II	Zetten Zuid fase II	80		vd	80			24			12	44			2026
Andelst	Tuindersbuurt*	Tuindersbuurt*	55		vd			55	16	2	12	7	18			2027
Randwijk	Kerkstraat	Kerkstraat	31	4	ub	31			18			8	5			2026
Driel	Verlengde Rijnstraat	Verlengde Rijnstraat	38		vd	22	16				16	8	14			2027
Oosterhout	Hart van Oosterhout	Hart van Oosterhout	89		tl	12	61	16	29	3		28	29			2028
Oosterhout	Oude Groenestraat	Oude Groenestraat	31		tl	4	27					18	13			2027

Kern	Plannaam	Projectfase	Aantal bruto toevoeging	Aantal sloop	Verdichting (vd), Uitbreiding (ub), Transformatie (tf), Herstucturing (hs)	Aantal eengezins	Aantal meergezins	Woningtype onbekend	Aantal sociale huur	Aantal huur middelduur (€900-€1.183)	Aantal koop tot 287.000	Aantal koop 287.000 tot 405.000	Aantal koop vanaf 405.000	Aantal CPO	Aantal huur/koop onbekend	Planning start bouw (jaar)
Elst	Nieuwe Aamsestraat	Nieuwe Aamsestraat	37		vd	5	32				32	5				2027
Elst	Rijksweg-Noord 16	Rijksweg-Noord 16	8		tl		8					3	5			2027
Elst	Vriezenenck	Vriezenenck	57		vd	2	55		55				2			2027
Herveld	Sint Willibrordusstraat	Sint Willibrordusstraat	34		tf		34				11	13	10			2027
Elst	Platenmakersstraat	Platenmakersstraat	4		ub	4			4							2026
Elst	Dorpsstraat 37	Dorpsstraat 37	4		vd		4		4							2027
TOTAAL			1.729	4		901	607	221	509	15	153	353	670	13	17	

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

6. Regionaal Programma Werklocaties

In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) maken de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen (GMR) met provincie Gelderland afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, campus- en kantoren en detailhandel. Het RPW biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen voor regionale en lokale bedrijventerreinen in onze gemeente en kantoorontwikkeling bij het station Elst. In het tweede kwartaal van 2025 wordt een nieuwe RPW voor de periode 2025-2028 voorgelegd aan de gemeenten en de provincie.

7. Financieel overzicht grondexploitaties

Inleiding

In dit Projectenboek worden vijf actieve grondexploitatieberekeningen toegelicht. Voor de grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd naar de situatie per 01-01-2025. 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 2025. Op basis van deze actualisatie zijn de getroffen voorzieningen aangepast. Het doel van deze actualisatie is om de raad tijdig en volledig te informeren over de actuele stand van zaken rondom de grondexploitaties en om deze te laten vaststellen.

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

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 1-1-2024	Eindwaarde per	GREX 1-1-2025	Eindwaarde per	Verschillen t.o.v. 2024
<u>Bedrijvencomplexen</u>					
De Merm Oost Elst	€ -875 N	31-12-2026	€ -1.104 N	31-12-2027	€ -248 N
Spoorallee	€ -241 N	31-12-2025	€ -259 N	31-12-2026	€ -18 N
Elst Centraal Oost	€ -832 N	31-12-2027	€ -858 N	31-12-2028	€ -25 N
<i>subtotaal nadeel</i>	€ -1.931 N		€ -2.221 N		€ -291 N
<u>Woningbouwcomplexen</u>					
Elst Centraal West	€ -841 N	31-12-2025	€ -769 N	31-12-2027	€ 72 V
Heteren Centrum	€ -1.393 N	31-12-2024	€ -1.361 N	31-12-2024	€ 32 V
<i>subtotaal nadeel</i>	€ -2.234 N		€ -2.130 N		€ 103 V
Totaal	€ -4.164 N		€ -4.352 N		€ -187 N
Totaal voorzieningen	€ 4.164		€ 2.990		€ 1.174

Verliesvoorziening grondexploitaties

Bij de actualisatie per 1-1-2024 was de totale verliesvoorziening € 4.164.000,-. Per 1-1-2025 is deze na het afsluiten van de grondexploitatie Heteren Centrum € 2.990.000,-. De verliesvoorziening ten behoeve van de grondexploitaties neemt hiermee af met € 1.174.000,-.

Effect op de jaarrekening

Het totale nadelig effect op de jaarrekening is € 187.000,-.

Boekwaarden

Met de boekwaarden worden de historische kosten en opbrengsten uitgedrukt van een project. De boekwaarde is het saldo van gerealiseerde kosten, opbrengsten en rentekosten. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de boekwaarde over 2024 weergegeven.

Complex (bedragen * € 1.000)	BW 1-1-2024	Vermeerderingen - verminderingen in begrotingsjaar		
		Kosten	Opbrengsten	BW 31-12-2024
Bedrijvencomplexen				
De Merm Oost Elst	€ 3.231	€ 97	€ 7	€ 3.321
Spoorallee	€ 815	€ 22	€ -	€ 837
Elst Centraal Oost	€ 1.428	€ 134	€ 37	€ 1.525
subtotaal	€ 5.473	€ 253	€ 43	€ 5.683
Woningbouwcomplexen				
Elst Centraal West	€ 770	€ 11	€ -	€ 781
Heteren Centrum	€ 2.224	€ 59	€ 2.283	€ -
subtotaal	€ 2.994	€ 70	€ 2.283	€ 781
Totaal	€ 8.468	€ 324	€ 2.327	€ 6.464

Risico's

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

- Organisatorische risico's:
 - 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 01-01-2025 van de actieve complexen over de periode 2025-2028 worden benoemd als onderdeel van de paragraaf weerstandsvermogen in de programmabegroting. Het totale gewogen bedrag bedraagt circa **€ 590.000,-**.

Risico's * (€ 1.000)	1-1-2025	1-1-2024
Bedrijvencomplexen		
De Merm Oost	€ 340	€ 430
Spoorallee	€ 40	€ 40
Elst Centraal Oost	€ 90	€ 90
Woningbouwcomplexen		
Heteren Centrum	€ 20	€ 20
Elst Centraal West	€ 100	€ 60
Totaal	€ 590	€ 640

8. 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

1.0 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.

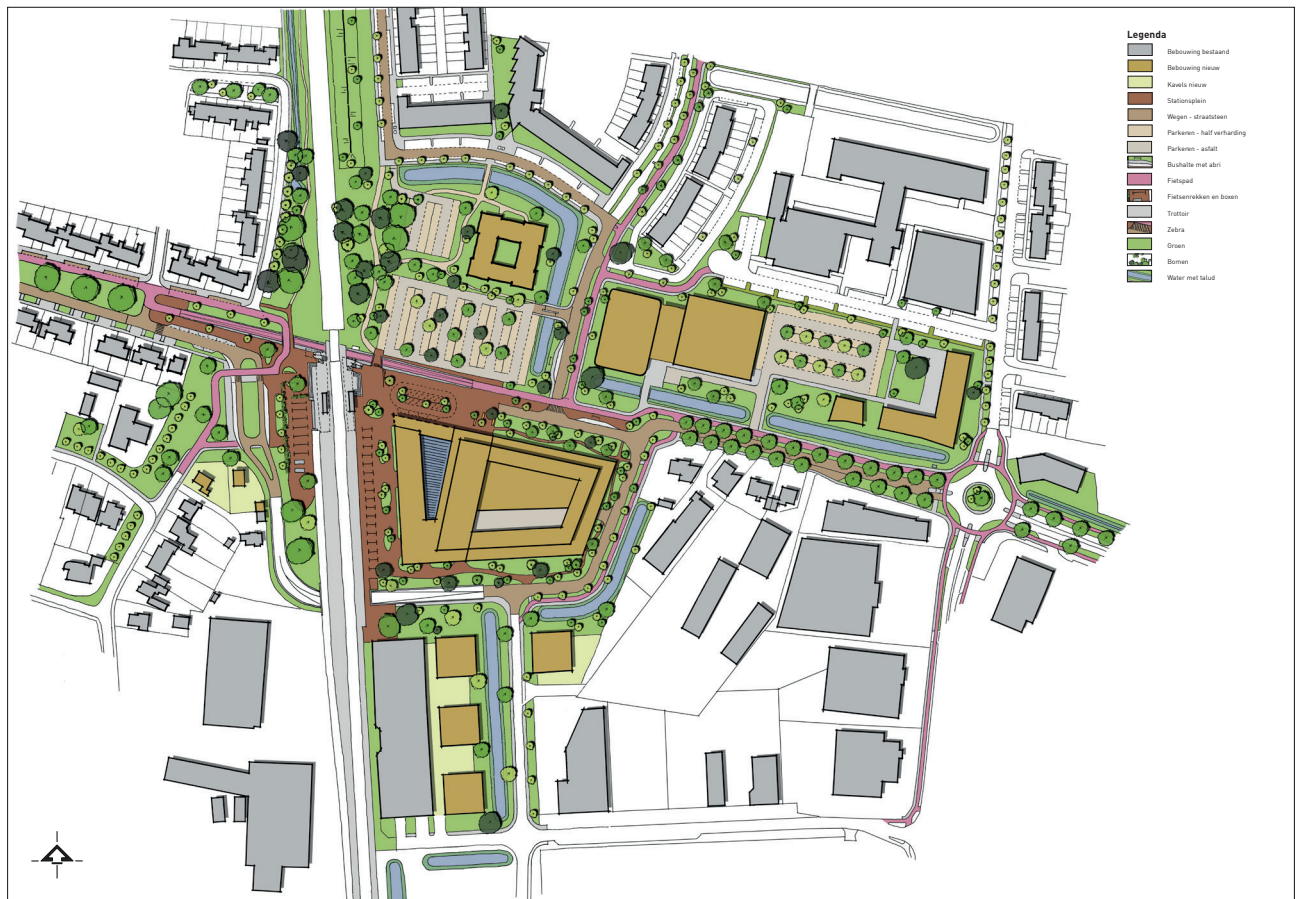
De bedrijven in dit deelproject dienen als verbindende schakel tussen de kern van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal en de bedrijven op De Aam.

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. Projectbeschrijving

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

Fase 1 van de nieuwbouw van deze polikliniek is gerealiseerd. Deze fase betreft een zogenaamd dagziekenhuis met een omvang van circa 15.000 m² bruto vloeroppervlak. Ten noorden van de nieuwbouw is aan de overzijde van de weg, op de locatie Klooster Zuid, een groot gedeelte van de parkeervoorziening voor patiënten/bezoekers van het ziekenhuis gerealiseerd. Dat parkeerterrein wordt nog uitgebreid.

Fase 2 bestaat uit een uitbreiding van het ziekenhuis tot een maximum van 25.000 m² bruto vloeroppervlak voor de totale ziekenhuisvoorziening in het gebied. Afhankelijk van hoe deze uitbereiding wordt ingevuld is denkbaar dat er een verschuiving plaatsvindt van poliklinische en dag functies naar een volwaardige ziekenhuisvoorziening (24/7) met klinische bedden. De ontwikkeling van bedrijven in het gebied tussen Rijnstate en de bedrijven op De Aam maakt ook onderdeel uit van deze fase.

Projectkenmerken

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

Stoplicht

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



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

De huur voor BSO 't Strand is opgezegd. Voor deze BSO van de Kikkerkoning, waar het huidige parkeerterrein zal worden uitgebreid, is een nieuwe tijdelijke locatie gevonden in het oude OBC gebouw aan de Mozartstraat.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 zal de verhuizing plaatsvinden van BSO 't Strand naar de nieuwe locatie aan de Mozartstraat. Hierdoor is het mogelijk om in 2025 het voormalige ETE gebouw te slopen aan de Nieuwe Aamsestraat 11. Na de sloop kan de resterende parkeerplaatsen op Klooster Zuid aangelegd worden. Het aantal parkeerplaatsen ligt tussen de 36-40 stuks. 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 1-1-2025</i>	<i>exploitatie 1-1-2024</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2024</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 3.144.593	€ 3.144.593	€ -	€ 3.144.593	€ -
Kosten tijdelijk beheer	€ 4.106	€ 4.106	€ -	€ 4.106	€ -
CT kosten	€ 2.852.227	€ 2.774.659	€ 77.568	€ 2.549.227	€ 303.000
Plankosten	€ 1.588.429	€ 1.525.782	€ 62.647	€ 1.453.929	€ 134.500
Overige kosten	€ 2.340	€ 2.340	€ -	€ 2.340	€ -
Rente en kostenstijging	€ 117.389	€ 155.375	€ -37.987	€ 13.365	€ 104.024
	€ 7.709.084	€ 7.606.855	€ 102.229	€ 7.167.560	€ 541.524
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 5.187.677	€ 5.128.427	€ 59.250	€ 3.981.461	€ 1.206.218
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige	€ 1.663.641	€ 1.645.994	€ 17.647	€ 1.661.339	€ 2.302
	€ 6.851.318	€ 6.774.421	€ 76.897	€ 5.642.801	€ 1.208.518
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ -857.766 per 31-12-2028	€ -832.434 per 31-12-2027	€ -25.331		
Boekwaarde 31-12-2024	€ 1.524.760	Per 31-12-2028			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 541.524				
Opbrengsten	€ 1.208.518				
Resultaat op eindwaarde	€ -857.766				
Risico	€ 90.000	€ 90.000	€ -		

Het nadelijk saldo van € 25.000 ten opzichte van de vorige GREX is samengesteld uit:

- Afronding omgeving Rijnstate (€ 78.000 nadeel)
- Extra uren afronding omgeving Rijnstate en bijstelling urenraming (€ 62.000 nadeel)
- Verlenging looptijd met een jaar, kostenstijging van 3,5% naar 4% en verlaging rente van 2,5% naar 1,5% (€ 38.000 voordeel)
- Aanpassing vierkante meters bedrijfskavels en uitgifteprijs n.a.v. taxatie (peildatum 1 januari 2025) van 150 euro per m² naar 160 euro per m² (€ 59.000 voordeel)
- Meer huur Kikkerkoning als gevolg van langer gebruik pand (€ 18.000 voordeel)

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. Als gevolg daarvan kunnen niet alle projecten in de gemeente tijdig op het netwerk worden aangesloten.

1.2 Centraal Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog

A. Projectbeschrijving

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	2025

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 zijn de werkzaamheden van de aanleg van het fietspad afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in 2024 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 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 31-12-2023	€ 316.206
Verantwoord in 2024	€ -
Verantwoord per 31-12-2024	€ 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 Stationsplein

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	2027

Stoplicht

Geld	●
Kwaliteit	●
Tijd	● Looptijd grondexploitatie is met 2 jaar verlengd



← Stationsplein West

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 hebben er geen werkzaamheden plaatsgevonden voor dit project.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 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

De geactualiseerde grondexploitatie (GREX) heeft per 01-01-2025 een geprognosticeerd negatief resultaat van € 840.577 per 31-12-2027. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

<i>Elst Centraal West</i>	<i>exploitatie 1-1-2025</i>	<i>exploitatie 1-1-2024</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2024</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.115.858	€ 2.115.858	€ -	€ 2.040.858	€ 75.000
Kosten tijdelijk beheer	€ 98.223	€ 96.223	€ 2.000	€ 92.223	€ 6.000
CT kosten	€ 4.781.121	€ 4.769.363	€ 11.758	€ 4.475.405	€ 305.716
Plankosten	€ 3.360.023	€ 3.281.518	€ 78.504	€ 3.234.023	€ 126.000
Overige kosten	€ 423.007	€ 423.007	€ -	€ 423.007	€ -
Rente en kostenstijging	€ 896.493	€ 887.321	€ 9.172	€ 843.675	€ 52.818
	€ 11.674.724	€ 11.573.289	€ 101.434	€ 11.109.190	€ 565.534
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 6.988.180	€ 6.815.130	€ 173.050	€ 6.410.180	€ 578.000
Subsidies en bijdragen	€ 3.824.199	€ 3.824.199	€ -	€ 3.824.199	€ -
Overige	€ 93.383	€ 93.383	€ 0	€ 93.383	€ -
	€ 10.905.763	€ 10.732.712	€ 173.050	€ 10.327.763	€ 578.000
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ -768.961 per 31-12-2027	€ -840.577 per 31-12-2025	€ 71.616		
Boekwaarde 31-12-2024	€ -781.427	Per 31-12-2027			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 565.534				
Opbrengsten	€ 578.000				
Resultaat op eindwaarde	€ -768.961				
Risico	€ 100.000	€ 60.000	€ 40.000		

Het voordelig saldo van € 71.000 ten opzichte van de vorige GREX is samengesteld uit:

- Verhoging plankosten vanwege planprocedure woonkavels (€ 92.000 nadeel)
- Verlenging looptijd met twee jaar, kostenstijging van 3,5% naar 4% en verlaging rente van 2,5% naar 1,5% (€ 9.000 nadeel)
- Aanpassing uitgifteprijs n.a.v. taxatie (peildatum 1 januari 2025) (van 350 euro per m² naar 578 euro per m² (€ 173.000 voordeel)

Deze grondexploitatie heeft een langere doorlooptijd dan bij de laatste actualisatie geraamd. Dit betekent hogere kosten (o.a. rente en meer plankosten) in combinatie met prijsstijgingen van kosten bouw- en woonrijp maken.

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 Klooster Noord

A. Projectbeschrijving

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

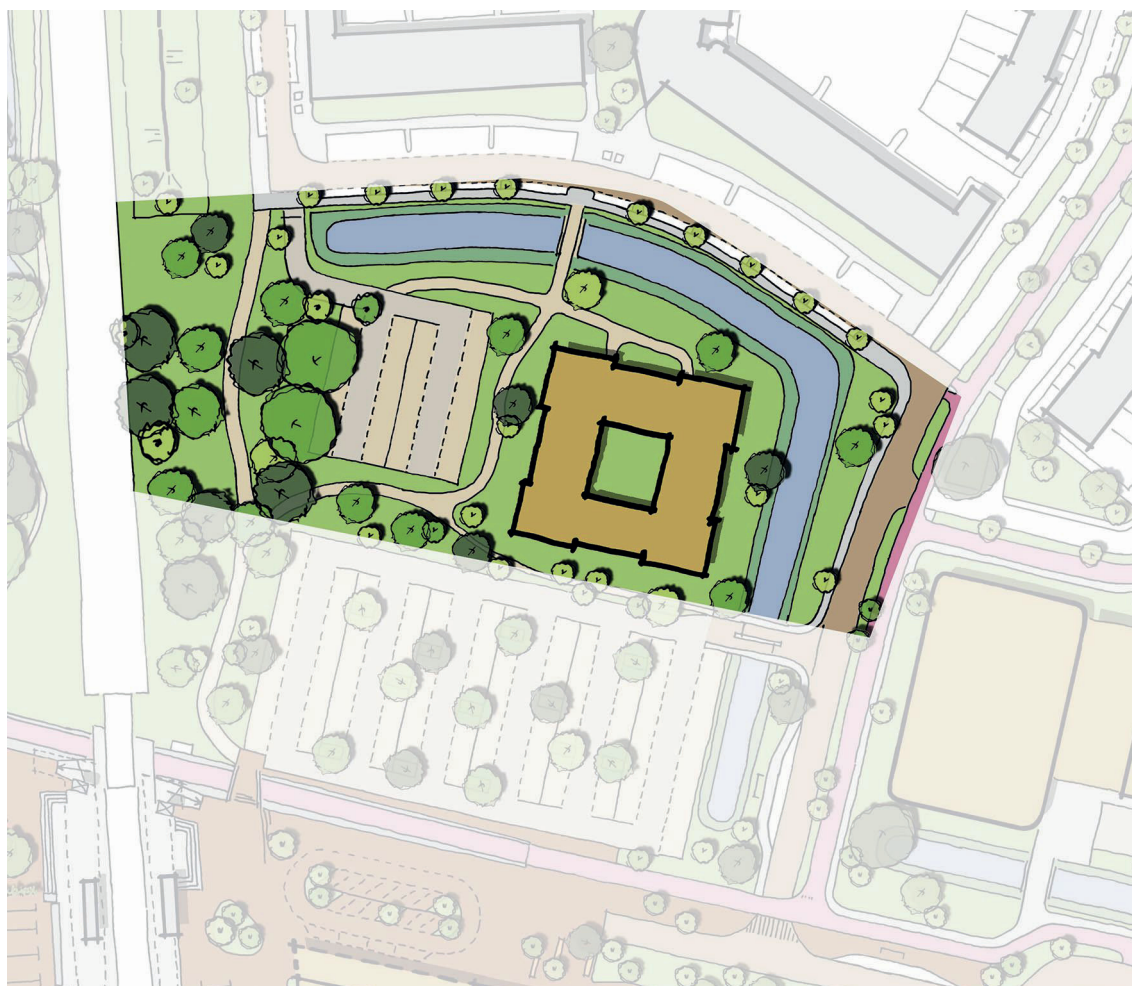
Soort project	Woningbouw (faciliterend project)
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2025
Verwacht jaar van afronding	2029

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 werden de ontwikkelmogelijkheden van het projectgebied nader onderzocht.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 wordt een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. De ontwikkelaar onderzoekt haalbaarheid van woningbouw in het projectgebied.

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

1. Kostenverhaal

Verhaal van de volledige plankosten.

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. Projectbeschrijving

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	●	Er is nog geen inrichtingsplan vastgesteld
Tijd	●	Start realisatie is in afwachting uitspraak Raad van State en ontwerp schoolgebouw Lyceum

▼ De Woongaard



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 heeft de Vof Westeraam II de grond geleverd aan de gemeente. De Woongaard is nu volledig in bezit bij de gemeente. Het bestemmingsplan van het MFSC is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk omdat tegen het bestemmingsplan beroep is aangetekend bij de Raad van State.

In 2024 hebben er ook gesprekken plaatsgevonden met de bewoners en bedrijven van de Nieuwe Aamsestraat en met de klankbordgroep van de Woongaard over de verkeerscirculatie in en rondom de Woongaard en over het schetsontwerp van het openbare gebied.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Op 19 maart 2024 heeft de raad het besluit genomen (2023-041465): Vaststelling van het bestemmingsplan "Elst, Multifunctioneel Sportcentrum".

Op 27 juni 2024 heeft de raad een besluit genomen over de 'Permanente huisvesting Lyceum Elst en uitbreiding primair onderwijs wijk Westeraam (2023-071582).

Wat gaan we doen in 2025?

- De verwachting is dat het beroep tegen het bestemmingsplan van het MFSC behandelt gaat worden bij de Raad van State.
- Naar aanleiding van de participatie in 2024 over de verkeerscirculatie, zal daar in 2025 door het college een besluit over worden genomen. Dit vormt dan tevens de input voor het maken van een ontwerp voor het openbare gebied. Dit zal ook in 2025 worden opgepakt. Van het ontwerp van het openbare gebied wordt een raming opgesteld. Afhankelijk van de hoogte van de investering zal er wel of geen raadsvoorstel worden opgesteld.
- Start van de bouwrijp maken voor bouw van het MFSC en de nieuwbouw van Lyceum Elst.
- Krediet aanvraag voor de inrichting van de openbare ruimte.

C. Financiële voortgang

Tot en met 31-12-2023 zijn € 2.845.805,- aan kosten op dit project verantwoord. Deze kosten zullen voor een deel worden gedekt uit de projecten: MFSC Elst (€ 2.138.153,-), het Lyceum (€ 615.000,-) en de getroffen voorziening ter hoogte van € 1.441.665,-.

Aan de raad zal worden voorgesteld het restantkrediet van het fietspad nieuwe Aamsestraat ad. € 351.000,- 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 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.

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

2.1 Knoop 38

A. Projectbeschrijving

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

In februari 2024 heeft de provincie besloten het project RTG stop te zetten en te komen tot een afwikkeling door middel van een vaststellingsovereenkomst met de gemeente Overbetuwe.

In april 2025 heeft het college van B&W het voorgenomen besluit aangekondigd om in te stemmen met de vaststellingsovereenkomst. Deze ligt ter consultatie voor bij de gemeenteraad op 20 mei 2025.

Tot met 2024 was knoop 38 samengesteld uit de volgende deelprojecten:

- Railterminal Gelderland (RTG)
- Gebiedsmaatregelen
- Ontsluitingsweg
- Afslag 38

Vanaf 2025 wordt samen met de gemeente Nijmegen gewerkt aan de volgende deelprojecten:

- Afslag 38: viaduct over de A15 met toe- en afritten, kruispunt Reethsestraat tot en met aansluiting Rietgraaf
- Inpassing regionale doorfietsroute VeluweWaalpad, tussen Olympiasingel en Keizer Hendrik IV-singel
- Kruispunt Olympiasingel
- Kruispunt Reethsestraat
- Optimalisatie weginrichting Rijksweg Zuid tussen Olympiasingel en afslag 38
- Aansluiting bedrijventerrein De Grift
- Reconstructie Griftdijk, vanaf aansluiting De Grift tot de rotonde Keizer Hendrik de VI singel.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst/Oosterhout
Startjaar	2018
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 2024?

- Met de provincie gewerkt aan de (concept) vaststellingsovereenkomst.
- Met de provincie Gelderland en de gemeente Nijmegen is de scope bepaald op verkeerskundige samenhang en er wordt toegewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst met een realisatiestrategie.
- Het deelproject ontsluitingsweg RTG is conform de samenwerkingsovereenkomst afgewikkeld met de provincie. De door de gemeente gemaakte voorbereidingskosten ad. € 1.526.813,- zijn volledig vergoed door de provincie Gelderland.

Wat gaan we doen in 2025?

- De vaststellingsovereenkomst vaststellen na consultatie door de gemeenteraad
- Het uitwerken van de realisatiestrategie en samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Nijmegen.
- Het uitwerken van het eerste programma van eisen voor de verkeersmaatregelen.
- 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:

- Voor de gebiedsmaatregelen € 4.235.640 (provinciale bijdrage)
Deze bijdrage zal door de provincie beschikbaar worden gesteld binnen 3 maanden nadat op grond van het Inpassingsplan van RTG een ontwikkeling wordt gerealiseerd op het terrein van de RTG en daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
- Voor Afslag 38

Gemeentelijk aandeel

Stand bestemmingsreserve afslag 38 per 31-12-2024	€	2.676.989
---	---	-----------

Aanvullende dekkingsmiddelen

Krediet	€	3.000.000
---------	---	-----------

Bijdrage BR bovenwijks	€	1.000.000
------------------------	---	-----------

€	4.000.000
---	-----------

€	6.676.989
---	------------------

- Daarnaast zal de provincie een bedrag beschikbaar stellen van € 8.000.000,- voor de totale projectscope.

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

3.0 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.

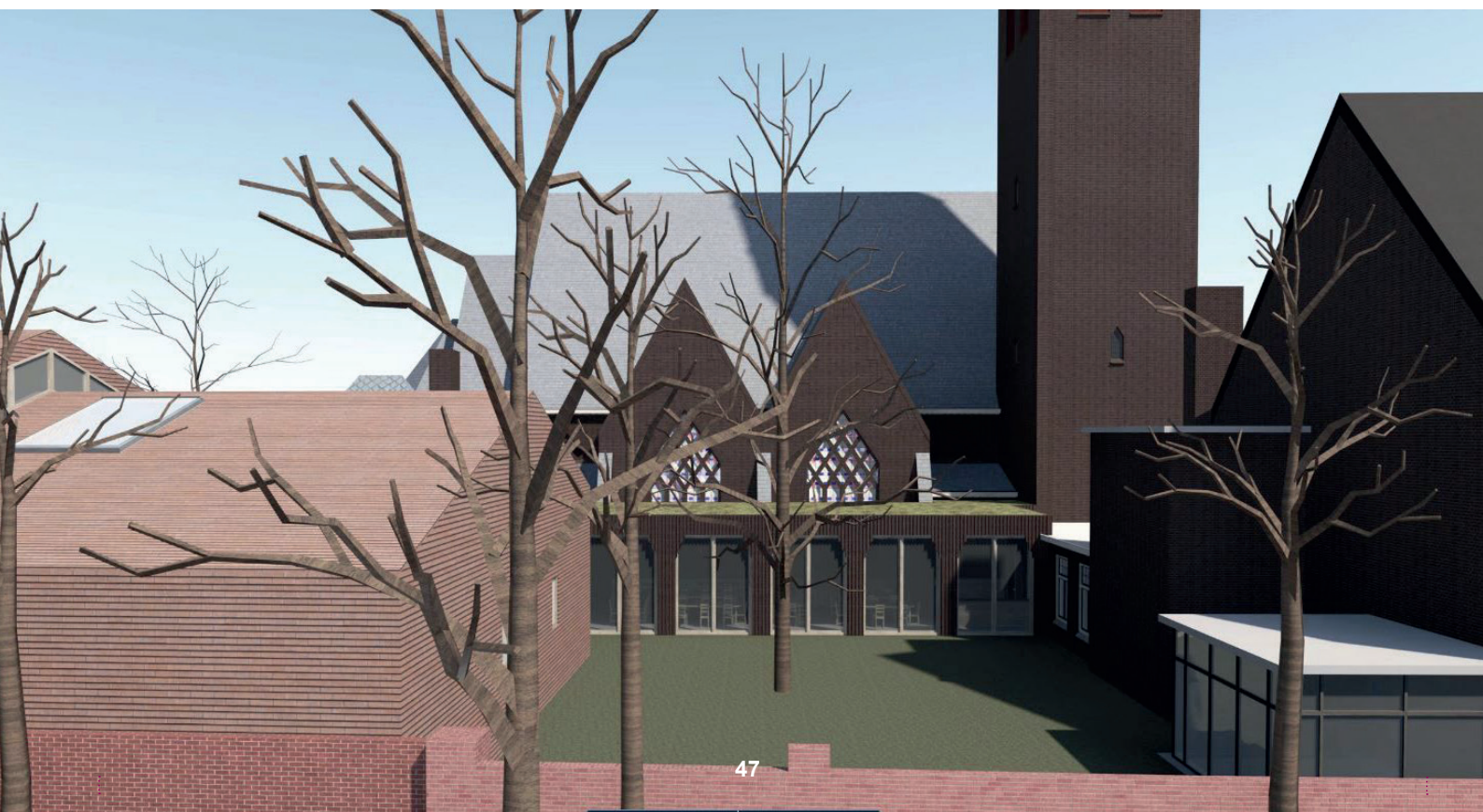
De herontwikkeling van de Leonarduskerk tot dorpshuis is onderdeel van dit project, aangrenzend wordt een sportzaal gerealiseerd.

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
Kwaliteit		
Tijd		



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 is het volgende gedaan:

- Sluiten koopovereenkomst
- Uitwerken Voorlopig Ontwerp
- Afstemming met stichting De Schakel voor exploitatie en beheer van de Leonarduskerk

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in 2024 geen besluiten genomen over de herontwikkeling van de kerk.

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 worden de volgende werkzaamheden opgepakt:

- Juridische levering Leonarduskerk
- Opstellen definitief ontwerp Leonarduskerk, inclusief verduurzaming
- Opstarten aanbestedingsprocedure
- Opstarten wijzigingsprocedure omgevingsplan.

C. Financiële voortgang

	Kosten	Opbrengsten	
Begroot	€ 7.363.130	€ 1.590.000	€ 5.773.130
Verantwoord per 31-12-2023	€ 647.502	€ 575.000	€ 72.502
Verantwoord in 2024	€ 150.284	€ 378.445	€ -228.161
Verantwoord per 31-12-2024	€ 797.786	€ 953.445	€ -155.659
Nog beschikbaar per 01-01-2025	€ 6.565.344	€ 636.555	€ 5.928.789

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 5.773.130
Aandeel derden	<u>€ 1.590.000</u>
	€ 7.363.130

D. Risico ontwikkeling

1. Van ingeboekte subsidies € 1.590.000,- is € 1.400.000,- definitief beschikt, de overige subsidies zijn nog in behandeling.
2. Extra plankosten gezien de complexiteit van het project.
3. Verhoogde onverwachte bouwkosten.

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	2028

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



Mogelijke vertraging voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 is het volgende gedaan:

- Onderzoek verwerving pastorie en uitbreiding project Leonarduskerk
- Verwerving pastorie
- Sluiten koopovereenkomst

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Dossiernummer 2024-032454

Op 3 september 2024 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld voor de verwerving van de pastorie.

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 worden de volgende werkzaamheden opgestart:

- Juridische levering van de Pastorie
- Ontwerp tijdelijke huisvesting
- Realisatie tijdelijke huisvesting
- Opvang Oekraïense vluchtelingen

C. Financiële voortgang

Voor de aankoop is een krediet beschikbaar gesteld van € 530.000. De kosten voor de verbouwing ten behoeve van de tijdelijke huisvesting voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen worden gedekt door het Ministerie van Asiel en Migratie.

D. Risico ontwikkeling

1. Wijzigingen in de wetgeving rond Asiel en Migratie.
2. Vertraging op het proces omgevingsvergunning.

3.3 Noord Oosterhout

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
Projectwethouder
Kern
Startjaar
Verwacht jaar van afronding

Nog in exploitatie te nemen gronden
R. van den Dam
Oosterhout
Medio 2026
2030

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 is onderzoek gedaan naar de uitgangspunten voor onderwijshuisvesting en hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met Wonderwijs en Woonstichting Valburg om, in samenwerking met een stedenbouwkundig bureau, tot een initiatief te komen voor de uitwerking van het (deel)project.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

In 2024 heeft de gemeenteraad geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

Samen met de samenwerkingspartners (Woningstichting Valburg en Stichting Wonderwijs) zullen de uitgangspunten voor dit deelgebied worden bepaald. Op basis daarvan zal er een projectopdracht worden opgesteld.

C. Financiële voortgang

Voort dit deelproject zal een grondexploitatieopzet worden opgesteld.

D. Risico ontwikkeling

De project risico's zijn nog niet inzichtelijk

3.4 Zuid Oosterhout

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;
- 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.

Projectkenmerken

Soort project
Projectwethouder
Kern
Startjaar
Verwacht jaar van afronding

Woningbouw (faciliterend project)
R. van den Dam
Oosterhout
2025
2031

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

Het project Hart van Oosterhout Zuid heeft eind november 2024 prioritaire status gekregen.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

In 2024 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad.

Wat gaan we doen in 2025?

- Projectopdracht vaststellen
- Intentieovereenkomst sluiten met de ontwikkelaars
- Kostenverhaalsovereenkomst sluiten met de ontwikkelaars

C. Financiële voortgang

De gemeentelijke (plan)kosten voor dit project worden verhaald op de initiatiefnemer. Deze worden berekend aan de hand van de plankostenscan. Het verhaal van deze kosten wordt vastgelegd in de intentie- en kostenverhaalsovereenkomst.

D. Risico ontwikkeling

1. Kostenverhaal

Mochten er onvoorziene omstandigheden optreden kan het zijn dat de plankosten hoger uitvallen dan geraamd in de plankostenscan, waardoor niet de volledige plankosten gedekt zijn.

2. Planologische risico's

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

4 Actieve Grondexploitaties in exploitatie

4.1 Heteren Centrum Liefkenshoek

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie door Artica Vastgoedontwikkeling B.V. van:

- 25 appartementen, 14 woningen en circa 1.170 m² commerciële ruimten in het Hart van Heteren;
- 23 levensloopbestendige appartementen voor ouderen op de locatie Liefkenshoek, naast het zorgcentrum;
- grondgebonden woning aan de Kamperfoeliestraat.

Projectkenmerken

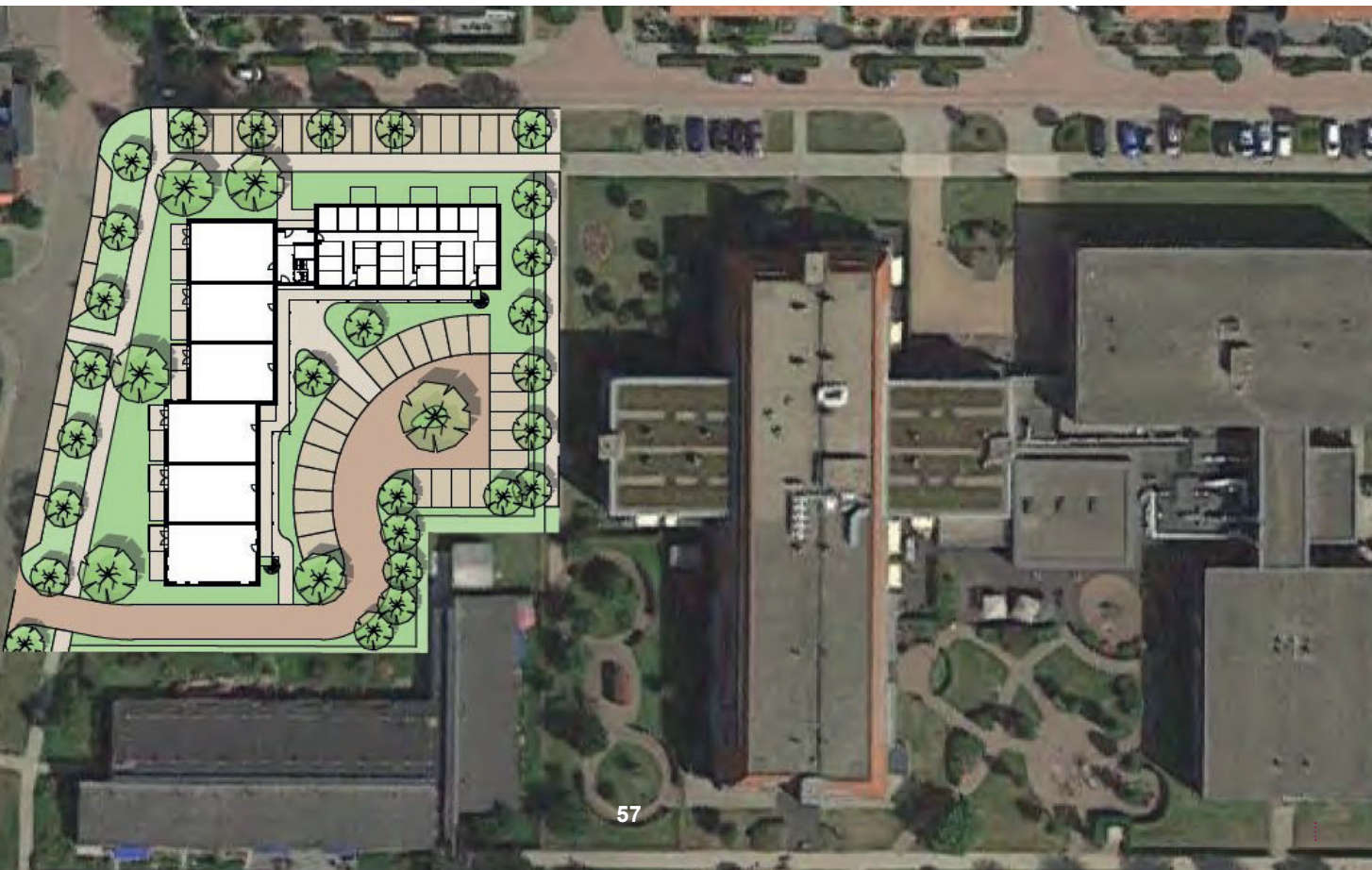
Soort project	Woningbouwcomplex in exploitatie
Projectwethouder	K. Grimm
Kern	Heteren
Startjaar	2001
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



↓ *Centrumplan Heteren Liefkenshoek*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 zijn de gronden voor de Liefkenshoek locatie overgedragen aan de ontwikkelaar.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

In 2024 zijn er geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 zullen de woningen aan de Liefkenshoek locatie worden opgeleverd en zal het project administratief worden afgewikkeld.

C. Financiële voortgang

Heteren Centrum	exploitatie 1-1-2025	exploitatie 1-1-2024	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2024	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.021.224	€ 1.021.224	€ -	€ 1.021.224	€ -
Kosten tijdelijk beheer	€ 77.166	€ 77.166	€ -	€ 77.166	€ -
CT kosten	€ 2.858.315	€ 2.858.315	€ -	€ 2.858.315	€ -
Plankosten	€ 3.072.820	€ 3.072.820	€ -	€ 3.072.820	€ -
Overige kosten	€ 37.640	€ 37.640	€ -	€ 37.640	€ -
Rente en kostenstijging	€ 2.126.206	€ 1.157.339	€ -31.134	€ 1.126.206	€ -
Opbrengsten	€ 8.193.371	€ 8.224.504	€ -31.134	€ 8.193.371	€ -
Grondverkopen	€ 4.771.574	€ 4.772.443	€ -869	€ 4.771.574	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 1.330.365	€ 1.328.759	€ 1.606	€ 1.330.365	€ -
Overige	€ 730.000	€ 730.000	€ -	€ 730.000	€ -
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ 6.831.939	€ 6.831.202	€ 737	€ 6.831.939	€ -
	€ -1.361.431	€ -1.393.302	€ 31.871		
	per 31-12-2024	per 31-12-2024			
Boekwaarde 31-12-2024	€ -1.361.431				
Nog te realiseren					
Kosten	€ -				
Opbrengsten	€ -				
Resultaat op eindwaarde	€ -1.361.431	Per 31-12-2024			
Risico	€ 20.000	€ 20.000	€ -		

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit project per 31-12-2024 financieel worden afgesloten met een nadelig saldo van € 1.361.431. Dit resultaat is € 31.871 minder negatief door lagere rente kosten.

D. Risico ontwikkeling

1. Onvoorziene uitgaven

Voor onvoorziene uitgaven is een risico ingeschat van € 20.000.

4.2 Spoorallee

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

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

Stoplicht

Geld		Looptijd van de grondexploitatie is met een jaar verlengd
Kwaliteit		
Tijd		



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2023 hebben acquisitie- en voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden voor de verkoop van de laatste de kavel.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

De laatste kavel met een openbare inschrijvingsprocedure verkopen.

C. Financiële voortgang

<i>Spoorallee</i>	<i>exploitatie 1-1-2025</i>	<i>exploitatie 1-1-2024</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2024</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.591.377	€ 1.591.377	€ -	€ 1.500.417	€ 90.960
Kosten tijdelijk beheer	€ 4.788	€ 4.788	€ -	€ 788	€ 4.000
CT kosten	€ 1.478.252	€ 1.478.252	€ -	€ 1.413.252	€ 65.000
Plankosten	€ 638.217	€ 613.151	€ 25.066	€ 611.217	€ 27.000
Overige kosten	€ 17.362	€ 17.362	€ -	€ 17.362	€ -
Rente en kostenstijging	€ 555.852	€ 563.149	€ -7.297	€ 525.739	€ 30.113
	€ 4.285.848	€ 4.268.078	€ 17.769	€ 4.068.774	€ 217.073
Opbrengsten					
Grondverkoop	€ 2.993.571	€ 2.993.571	€ -	€ 2.198.571	€ 795.000
Subsidies en bijdragen	€ 1.011.053	€ 1.011.053	€ -	€ 1.011.053	€ -
Overige	€ 22.220	€ 22.220	€ -	€ 22.220	€ -
	€ 4.026.844	€ 4.026.844	€ -	€ 3.231.844	€ 795.000
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ -259.003 per 31-12-2026	€ -241.234 per 31-12-2025	€ -17.769		
Boekwaarde 31-12-2024	€ -836.930				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 217.073				
Opbrengsten	€ 795.000				
Resultaat op eindwaarde	€ -259.003	Per 31-12-2026			
Risico	€ 40.000	€ 40.000	€ -		

De geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2025 sluit met een nadelig geprognosticeerd saldo van € 259.003 per 31-12-2026. Dit is een verslechtering van het resultaat met € 17.769 Dit wordt veroorzaakt door plankosten die voor een deel worden gecompenseerd (door lagere rente kosten) in verband met verlenging van de looptijd van 2025 naar 2026.

D. Risico ontwikkeling

1. Afzet bedrijfskavels

Door economische ontwikkelingen kan de afzet van de bedrijfskavel vertraging oplopen.

4.3 De Merm Oost

A. Projectbeschrijving

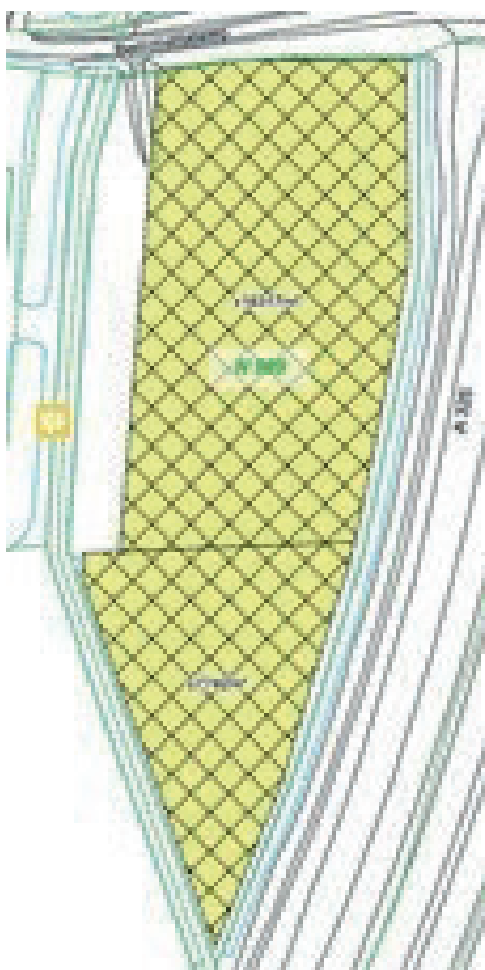
Dit deel betreft 2,4 hectare bedrijventerrein gelegen ten oosten van het oorspronkelijke bedrijventerrein de Merm. Dit gebied betreft een uitbereiding.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex (actieve GREX)
Projectwethouder	K. Grimm
Kern	Elst
Startjaar	2009
Verwacht jaar van afronding	2027

Stoplicht

Geld		Geactualiseerde GREX sluit met een nadeliger saldo van € 247.651 t.o.v. de vorige GREX
Kwaliteit		
Tijd		Looptijd is met een jaar verlengd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

Het college heeft in september 2024 ten behoeve van deelgebied B voor de locatie de Merm Oost ingestemd om de koopovereenkomst van het deelgebied B aan te gaan met Flexwoning personeelshuisvesting voor de tijdelijke huisvesting van internationale medewerkers. Dit initiatief is passend binnen het afwegingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten in Overbetuwe.

De initiatiefnemer heeft in december 2023 de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend, waarna het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in november 2024 is verleend.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Op 5 november 2024 heeft de raad een Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen afgegeven voor het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de pilot 'Logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op locatie De Merm-Oost. (kenmerk D2024-09-010899).

Wat gaan we doen in 2025?

Ten behoeve van het initiatief op locatie de Merm-Oost, deelgebied B voor de huisvesting van internationale medewerkers, zijn de ingebrachte zienswijzen en de beoordeling ervan weergegeven in het "Rapport beoordeling zienswijzen omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers aan de Bemmelseweg te Elst". Deze worden aan de raad voorgelegd in het tweede kwartaal van 2025, samen met de definitieve Verklaring van geen bedenkingen.

Nadat de gemeenteraad de definitieve Verklaring van geen bedenkingen in het 2e kwartaal heeft verleend, kan het college de omgevingsvergunning voor de realisatie van de logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers verlenen. De door de gemeenteraad verleende verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van het besluit omtrent de omgevingsvergunning.

C. Financiële voortgang

<i>De Merm Oost</i>	<i>exploitatie 1-1-2025</i>	<i>exploitatie 1-1-2024</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2024</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.065.694	€ 2.065.694	€ -	€ 2.060.694	€ 5.000
Kosten tijdelijk beheer	€ 9.688	€ 9.688	€ -	€ 3.688	€ 6.000
CT kosten	€ 337.290	€ 127.755	€ 209.535	€ 20.528	€ 316.762
Plankosten	€ 314.384	€ 220.298	€ 94.086	€ 216.870	€ 97.514
Overige kosten	€ 26.446	€ 26.446	€ -	€ 26.446	€ -
Rente en kostenstijging	€ 1.143.076	€ 1.224.981	€ -81.905	€ 999.632	€ 143.444
	€ 3.896.578	€ 3.674.862	€ 221.716	€ 3.327.858	€ 568.720
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 2.785.510	€ 2.817.990	€ -32.480	€ -	€ 2.785.510
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige	€ 6.635	€ -	€ 6.635	€ 6.635	€ -
	€ 2.792.145	€ 2.817.990	€ -25.845	€ 6.635	€ 2.785.510
Resultaat op eindwaarde (opbrengsten -/- kosten)	€ -1.104.433 per 31-12-2027	€ -856.872 per 31-12-2026	€ -247.561		
Boekwaarde 31-12-2024	€ -3.321.223	Per 31-12-2027			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 568.720				
Opbrengsten	€ 2.785.510				
Resultaat op eindwaarde	€ -1.104.433				
Risico	€ 340.000	€ 430.000	€ -90.000		

Het nadelig saldo van € 247.000 ten opzichte van de vorige GREX is samengesteld uit:

- Bijstelling raming CT vanwege tijdelijke ontsluiting kavel huisvesting arbeidsmigranten (209.500 N)
- Bijstelling raming VTU vanwege tijdelijke ontsluiting kavel huisvesting arbeidsmigranten (39.500 N)
- Meer uren aan het project besteed vanwege verkoop kavel huisvesting arbeidsmigranten en bijstelling urenraming (54.600 N)
- Verlenging looptijd met een jaar, kostenstijging van 3,5 % naar 4 % en verlaging rente van 2,5% naar 1,5 % (81.900 V)
- Andere verdeling vierkante meters uitgeefbare kavels (32.500 N)

D. Risico ontwikkeling

1. Afzet bedrijfskavels

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

2. 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.

5 GREXEN in voorbereiding

5.1 De Biezenkamp

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de ontwikkeling van een in 2019 gezamenlijk met Van Wanrooij Projectontwikkeling verworven locatie, aan de oostzijde van Driel. Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad Ontwikkelvisie Driel Zuidoost vastgesteld. Bij de verwerving is afgesproken om gezamenlijk een ontwikkelvisie op te stellen en om afspraken te maken over de wijze van samenwerking. De toekomstige ontwikkeling van deze gronden richtte zich op de functies woningbouw en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van in ieder geval één basisschool. Inmiddels is er voor de basisschool (De Meeuwenberg) een andere locatie gevonden en valt deze weg uit dit project.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	K. Grimm
Kern	Driel
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	Nog niet in te schatten

Stoplicht

Geld

Kwaliteit

Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 zijn de gesprekken voortgezet over een passend ontwikkelmodel voor deze locatie. Gezamenlijk met Van Wanrooij is geconcludeerd dat een PPS constructie met een gezamenlijke grondexploitatie geen passend ontwikkelmodel is voor dit project. Op dit moment worden hier de gesprekken over gevoerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

2024-025858 d.d. 3 december 2024: Vervangende nieuwbouw voor basisschool de Meeuwenberg te realiseren aan de Fazantstraat. (Hierdoor zal in het project Biezenkamp geen rekening meer worden gehouden met de bouw van een school). Over specifiek het project Biezenkamp heeft de gemeenteraad geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

De planning is om uiterlijk eind Q2 2025 duidelijkheid te hebben of dit een passend ontwikkelmodel is waarover partijen nadere afspraken kunnen vastleggen. Met als doel dat vervolgens de inhoudelijke planvorming zo snel als mogelijk kan worden opgepakt.

C. Financiële voortgang

Voor dit project zijn per 31-12-2024 € 1.264.354,- aan kosten gemaakt. Deze boekwaarde zal worden ingebracht in de grondexploitatie. Daarnaast is er een voorziening aanwezig van € 673.970,- om mogelijke risico's te dekken.

Volgens de actuele taxatie kan de boekwaarde worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

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. 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. Geen overeenstemming met de ontwikkelaar

Partijen zijn met elkaar in overleg over een passend ontwikkelmodel. De kans is aanwezig dat partijen niet tot overeenstemming kunnen komen.

5.2 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.



◀ Voorkeursmodel in concept Ontwikkelvisie Land van Tap

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

Er is een uitvoeringsplan opgesteld conform de raadinformatiememo met het plan van aanpak. Het uitvoeringsplan bevat de volgende onderdelen:

- Collegebesluit en raadinformatiememo over het proces Land van Tap en de beantwoording van de aangenomen motie 'extra woningen op land van Tap', juli 2024.
- Collegebesluit 'plan van aanpak' vastgesteld voor het opstellen van stedenbouwkundige scenario's.
- De stedenbouwkundige varianten zijn uitgewerkt.
- Overdracht grond met garageboxen.
- Verwijderen van de garageboxen.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in januari 2024 een motie aangenomen voor 'extra woningen op Land van Tap'. De raad heeft daarnaast in januari 2023 een besluit genomen om budget beschikbaar te stellen voor de verwerving van de garageboxen op het perceel Dorpsstraat 49 te Elst.

Wat gaan we doen in 2025?

In het tweede kwartaal van 2025 wordt het onderzoek stedenbouwkundige scenario's afgerond en wordt dit voor besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Naar aanleiding van de motie zal het uitvoeringsplan en financiering Land van Tap opnieuw aan de raad worden aangeboden. Voor deze gebiedsontwikkeling dient een grondexploitatie te worden vastgesteld en dienen daarnaast investeringskredieten beschikbaar te worden gesteld.

C. Financiële voortgang

Tot met 2024 is voor dit project € 1.292.604,- geïnvesteerd. Het uitgangspunt is dat deze kosten kunnen worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

D. Risico ontwikkeling

1. 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.

5.3 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 projectscope voorzien van een grondexploitatie.



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

Op 20 februari 2024 heeft het college vastgesteld:

- het overkoepelende projectplan voor de herontwikkeling locatie De Helster;
- het locatieonderzoek verplaatsing Tennisvelden ETV;
- de projectopdracht voor Herontwikkeling locatie De Helster;
- het benodigde voorbereidingskrediet voor Fase I;
- de memo Kaders en programmatistische uitgangspunten voor de herontwikkeling.

De raad is met een raadsinformatiememo geïnformeerd over de projectaanpak en het proces naar besluitvorming in de raad.

Conform de motie M9 “Inwonersparticipatie met kaders” van 7 november 2023 worden de kaders, het begrote bedrag en het tijdsbestek eerst aan de raad voorgelegd, voordat er gestart wordt met een participatietraject. Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan heeft het college op 15 oktober 2024 een besluit genomen om aan de raad voor te stellen om in te stemmen met de ruimtelijke en financiële kaders en programmatistische uitgangspunten voor het participatietraject. Ná besluitvorming door de raad hierover (d.d.11 februari 2025) wordt gestart met de participatie.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

Op 11 februari 2025 heeft de raad ingestemd met de ruimtelijke en financiële kaders en programmatistische uitgangspunten voor het participatietraject. Op basis van deze kaders en uitgangspunten kan er gestart worden met het participatietraject om te komen tot een ontwikkelvisie voor de locatie De Helster. De ontwikkelvisie wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden samen met de grondexploitatie. Met het aanbieden van de ontwikkelvisie aan de raad geven we ook uitvoering aan de contractuele verplichting met de VOF Westeraam II over de ontwikkelcompensatie en koopoptie voor de locatie van het zwembad en de sporthal.

C. Financiële voortgang

Van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad. € 95.000,- is per 31-12-2024 € 82.691,- besteed.

Op basis van de kaders en uitgangspunten wordt er met participatie een ontwikkelvisie voor de herontwikkeling van de locatie de Helster opgesteld. De ontwikkelvisie wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden samen met de grondexploitatie. Er zal dan ook duidelijkheid zijn over de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster.

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.

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	●

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



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 zijn er (binnen het project) geen werkzaamheden uitgevoerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Er zijn in 2024 geen raadsbesluiten genomen

Wat gaan we doen in 2025?

Bij de behandeling van het koersdocument in de gemeenteraad (behandeling 8 april 2025) zal ook de herijking van het 'Energielandschap' in de Omgevingsvisie ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Aan de hand hiervan gaan we in gesprek met initiatiefnemer over het indienen van een principe-aanvraag.

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. Het project is geïnitieerd door K3.

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

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 2024?

Door de initiatiefnemer is de SDE+ subsidie aangevraagd. Bij het samenstellen van de projectenboek is nog geen zekerheid over de toekenning.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in 2024 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

Solar Park Elst Eisenhowerplas B.V. zal na toekenning van de SDE+ subsidie een definitief besluit nemen om het zonnepark te realiseren.

C. Financiële voortgang

Bij dit project is het uitgangspunt dat alle kosten worden verhaald op de ontwikkelaar.
Het gemeentelijk aandeel voor het vissbos worden 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.

7 Infraprojecten

7.1 Spoorkruisingen Elst Noord

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van 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	2025

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 zijn de verplichtingen met ProRail afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

In de 2e berap zijn voor dit project de volgende extra kredieten beschikbaar gesteld:

- € 350.000 ten behoeve voor de afkoopsom van het beheer en onderhoud
- € 160.000 vanuit het GRP

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 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 per 31-12-2023	€ 10.021.259
Verantwoord in 2024	<u>€ 104.827</u>
Verantwoord per 31-12-2024	€ 10.126.086
Nog beschikbaar per 01-01-2025	€ 59.080

In 2025 zal dit project na een bijdrage uit de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen administratief worden afgewikkeld.

D. Risico ontwikkeling

Niet van toepassing.

7.2 Openbare Ruimte Centrumplan Heteren

A. Projectbeschrijving

De Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren omvat:

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

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Heteren
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



▼ Flessestraat Heteren



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

Het ontwerp van de laatste fase van het centrumplan Heteren is definitief geworden en grotendeels uitgevoerd. Het betreft de Flessestraat tussen de Dorpstraat en de Kastanjelaan. En Kastanjelaan west. Verder zijn er diverse werkzaamheden uitgevoerd aan het project Dorpendeal die deels samenhang heeft met het centrumplan.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Naar aanleiding van de 2e berap is voor dit project een extra krediet beschikbaar gesteld van € 45.000 voor:

- Saneringskosten (afvoer verontreinigde grond)
- Extra bouwteamkosten

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 zullen alle werkzaamheden worden afgerond.

C. Financiële voortgang

De verwachting is dat dit project in 2025 zal het project binnen het beschikbare krediet van € 4.763.228 zal worden afgerond.

D. Risico ontwikkeling

De verwachting is dat in 2025 alle werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden en dat alle risico's zijn weggenomen.

7.3 Viaduct A325 Bemmelseweg

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	N.t.b.

Stoplicht

Geld	●
Kwaliteit	●
Tijd	●

De voortgang van het project is afhankelijk van de subsidietoekenning door de provincie Gelderland.

↓ Situatiekaart



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 zijn de verdere voorbereidingen van het project weer opgepakt om te komen tot een nieuw subsidieverzoek voor de realisatie van het fietsviaduct. Dit overeenkomstig de afspraak met de provincie Gelderland. In het bestuurlijk overleg is afgesproken dat een provinciale bijdrage van € 1,7 mln. voor dit project beschikbaar blijft op basis van een nieuw in te dienen aanvraag en beschikbare middelen voor fietsvoorzieningen in deze coalitieperiode. Het aangepaste subsidieverzoek voorziet tevens in de prijsstijgingen en het huidige prijspeil.

Een nieuw subsidieverzoek sluit op een investering van € 5.300.000.-. In 2024 zijn er gesprekken gevoerd met grondeigenaren voor het verkrijgen van gronden ten behoeve van de aanleg van het fietsviaduct.

In 2024 zijn de volgende scenario's nader uitgewerkt:

1. De realisatie van het fietsviaduct zonder aankoop van grond Bemmelseweg (ongenummerd);
2. De realisatie van het fietsviaduct met aankoop grondstrook Bemmelseweg (ongenummerd);
De aankoop van de grond vraagt om een planologische procedure en aankoop.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in 2024 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

In januari 2025 is de ontvangen subsidie van de provincie teruggestort.

In 2025 wordt verdere medewerking verleend aan initiatiefvoorstel Bemmelseweg 83 ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein. De grondeigenaar van Bemmelseweg (ongenummerd) wil graag de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijventerrein op haar perceel nader onderzoeken. Hiervoor hebben ze een voorstel gedaan welke door de gemeente wordt getoetst.

In 2025 wordt de nieuwe subsidieaanvraag ingediend op basis van de nieuwe in 2024 door RHDV opgestelde raming. Uit de nieuwe opzet volgt uit de herziene subsidieaanvraag in het kader van subsidieregeling "Groot-schalige maatregelen op het hoofdfietsnet".

C. Financiële voortgang

Tot met 2024 zijn voor dit project € 27.241 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

Uit de nieuwe opzet volgt een herziene subsidieaanvraag in het kader van subsidieregeling “Grootschalige maatregelen op het hoofdfietsnet”. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de Bestuursovereenkomst Veluwewaalpad (BOK). Dit is een nadere uitwerking van deze regeling. De verwachting is dat deze in het eerste kwartaal 2025 door de deelnemende gemeenten bestuurlijk wordt vastgesteld. In de concept BOK is voorgesteld dat 80% van de investeringskosten voor subsidie in aanmerking komt. Dit op basis van een SSK-raming.

2. Prijsstijgingen als gevolg van inflatie

Indexering van de kosten - SSK-raming is gebaseerd op prijspeil 2024.

3. Ontbreken maatschappelijk draagvlak

De plannen een fietsviaduct zijn nog niet besproken met de omgeving. Omdat er is gekozen voor een scenario met een planologische procedure betekent dit een risico. Een eventueel bezwaar leidt tot vertraging en uiteindelijk hogere kosten en latere realisatie van het fietsviaduct.

7.4 Danenberg middengebied

A. Projectbeschrijving

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

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

Projectkenmerken

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

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



Op basis van de projectopdracht en de grondpositie wordt een besluit genomen over het vervolg van het project. De raad zal hierover worden geïnformeerd.



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

- Uitvoering gegeven aan de vastgestelde projectopdracht, intentiefase en definitiefase.
- Aanvullende participatie met de grondeigenaren in het plangebied voor het verkrijgen van grondpositie.
- Mogelijkheden onderzocht om met behulp van externe partijen (Rijkswaterstaat en Groene metropool) ruimere grondpositie te verkrijgen.
- Opdrachten voor participatie en het opstellen landschapsplan voorbereid met externe partijen.
- Aangepaste projectopdracht opgesteld voor De Danenberg.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in 2024 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

In Q2 van 2025 zal het college, op basis van de projectopdracht en de grondpositie een besluit nemen over het vervolg van het project. De raad zal hierover worden geïnformeerd.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 2.684.057
Verantwoord per 31-12-2023	€ 1.597.424
Verantwoord in 2024	€ -4.197
Verantwoord per 31-12-2024	€ 1.593.227

Nog beschikbaar per 01-01-2025	€ 1.090.830
---------------------------------------	--------------------

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

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

Het beschikbare budget is taakstellend voor de realisatie.

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.

2. Geen medewerking aan verkoop middengebied

Risico op het niet kunnen verwerven van gronden buiten het middengebied. Dit zal het resultaat voor de omvang van het landschapspark en realisatiemogelijkheden voor de korte termijn beïnvloeden.

7.5 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 wordt duurzaam in bruikleen genomen van BPD projectontwikkeling.

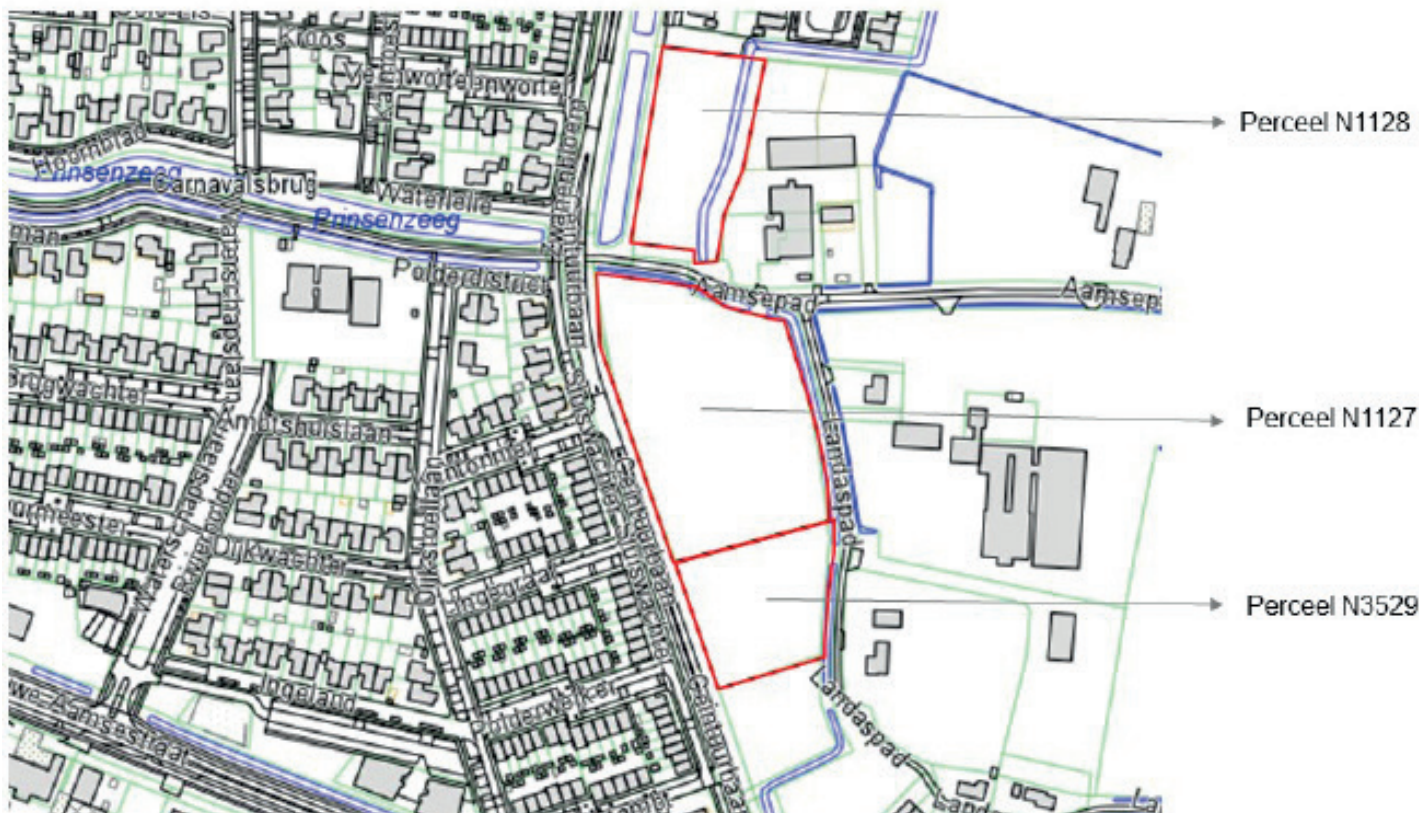
Projectkenmerken

Soort project	Infra (park)
Projectwethouder	K. Grimm
Kern	Elst
Startjaar	2019
Jaar van afronding	2025

Stoplicht

Geld	●
Kwaliteit	●
Tijd	●
	Uitvoering vindt later plaats

↓ Situering gronden Westeraam, Elst



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

Op zaterdag 14 september 2024 zijn, door middel van een participatiebijeenkomst, wensen en ideeën opgehaald van bewoners en belanghebbenden. Hierin zijn ideeën en wensen besproken voor een (deels tijdelijke) inrichting met een landelijke invulling, ten behoeve van groen en recreatie, met eventueel speelaanleidingen voor kinderen, een honden losloopgebied en een struinp pad.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

Na het ophalen van de wensen en ideeën van bewoners, zullen wij dit vertalen in een ontwerp. Hiervoor nodigen we weer bewoners en belanghebbenden uit om het uit om met ons het concept ontwerp te bekijken.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	269.450
Verantwoord per 31-12-2023	€	100.962
Verantwoord in 2024	€	7.147
Verantwoord per 31-12-2024	€	108.109
Nog beschikbaar per 01-01-2025	€	161.341

D. Risico ontwikkeling

Er zijn geen risico's.

7.6 Herinrichting stationsgebied 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. Door verschillende ontwikkelingen is het nu nodig een aantal uitgangspunten te herijken. Met name de fietsstromen, veiligheid, bereikbaarheid en oversteeekbaarheid voor scholieren en toegenomen mobiliteit door onder meer ontwikkeling van woningbouw in fase twee van project Zetten Zuid genaamd Zicht op Zetten en andere (toekomstige) locaties en het thans geheel bezette bedrijventerrein.

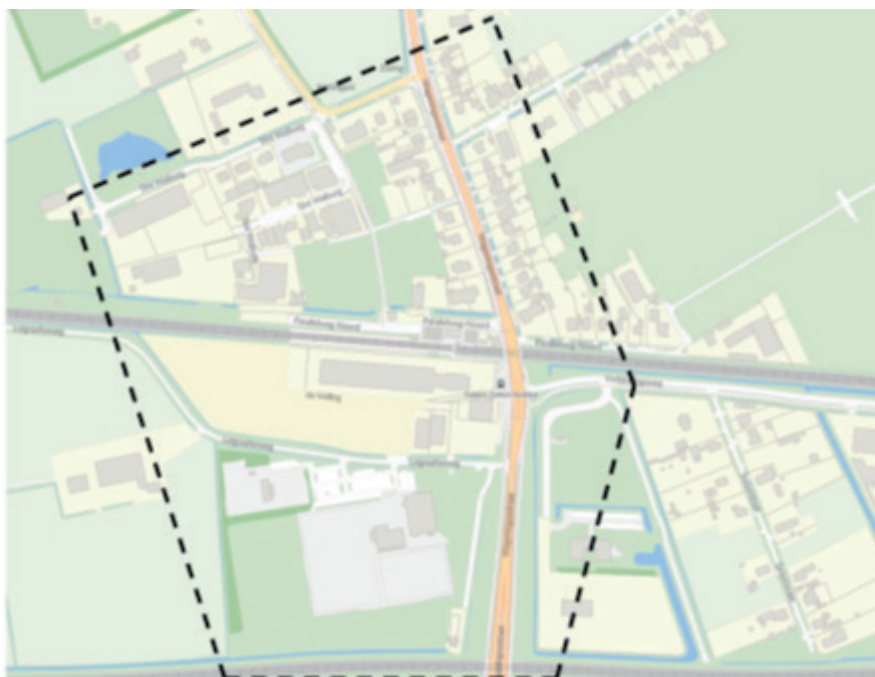
In 2024 is de ontwikkelstrategie voor het stationsgebied geactualiseerd op grond van de laatste ontwikkelingen en uitgangspunten van het STOMP-principe en het gebied aansluiten op hoogwaardig openbaar vervoer. In december 2024 heeft het college ingestemd met de ontwikkelstrategie toekomstperspectief ontsluiting Zetten. Hiermee wordt duidelijk wat de scope van de herinrichting van het stationsgebied wordt en welke maatregelen landen in de herinrichting.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2014
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld		Afhankelijk van de gekozen projectscope.
Kwaliteit		Afhankelijk van de gekozen projectscope.
Tijd		Afhankelijk voorgang beïnvloed door de omgevingsfactoren.



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2023 is de subsidietermijn voor de provinciale subsidie (€ 550.000) verlengd naar 31 december 2026. Dan dient de herinrichting van de stationsomgeving te zijn afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

In 2024 heeft de raad geen besluiten genomen. Wel is de raad in maart 2024 geïnformeerd over de aanpak en in december 2024 over het collegebesluit "Ontwikkelstrategie toekomstperspectief ontsluiting Zetten".

Wat gaan we doen in 2025?

1. Opstellen herinrichting van het stationsgebied inclusief de kruising St. Walburg – Stationsstraat en de aansluiting van het stationsgebied (Parallelweg Noord) met de Wageningsestraat. Dit betreft de gemeentelijke wegen.
2. De verkeersmaatregelen uit de verkeersstudie inbrengen in de verkenning van de trajectaanpak provinciale weg N836.
3. De ontsluitingsmaatregelen van nieuwbouw "Op Zuid in Zetten", inbrengen in de verkenning van de trajectaanpak provinciale weg N836.

C. Financiële voortgang

Fase 1:

Begroot	€ 1.055.370
Verantwoord per 31-12-2023	€ 23.409
Verantwoord in 2024	€ 44.575
Verantwoord per 31-12-2024	€ 67.984

Nog beschikbaar per 01-01-2025 € 987.386

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

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

Voor de overige fase is nog geen dekking aanwezig.

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.

7.7 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	2025

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 werd het definitief ontwerp uitgewerkt tot bestek en werden de werkzaamheden voor de herinrichting van het Molenhoekplein aanbesteed. In november startte de uitvoering van de werkzaamheden.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in 2024 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

We vervolgen de uitvoering en leveren het nieuwe Molenhoekplein op in 2025. Er is geen besluitvorming meer nodig.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 1.600.000
Verantwoord per 31-12-2023	€ 87.950
Verantwoord in 2024	€ 71.563
Verantwoord per 31-12-2024	€ 159.513

Nog beschikbaar per 01-01-2025	€ 1.440.487
---------------------------------------	--------------------

D. Risico ontwikkeling

Voor dit project zijn geen risico's aanwezig.

7.8 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	Faciliterend project
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 2024?

In 2024 is gestart met de verkenningfase van het dijkvak Elden-Heteren. Het eindproduct van deze fase is het voorkeursalternatief voor de dijkversterking. De gemeente is dit jaar gestart met het onderzoeken van de mee koppel kansen.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 gaat het waterschap verder met de onderzoeken van de verkenningfase. De gemeente zal verder gaan met het onderzoeken van de mee koppel kansen. Denk hierbij onder andere aan het onderzoek naar hoe wij met het verkeer willen omgaan op de Drielse Rijndijk.

C. Financiële voortgang

Voor dit project zijn in 2024 € 11.189 aan voorbereidingskosten verantwoord.

D. Risico ontwikkeling

1. Misschien aanvullende financiële middelen noodzakelijk door meekoppel kansen

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

7.9 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.

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 2024?

In 2024 hebben de laatste werkzaamheden van de realisatie grotendeels plaatsgevonden.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

In 2024 heeft de raad geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 vinden de laatste werkzaamheden plaats en zal het project financieel worden afgesloten.

C. Financiële voortgang

Krediet	€	463.500
	€	463.500
Verantwoord per 31-12-2023	€	12.167
Verantwoord in 2024	€	272.709
Verantwoord per 31-12-2024	€	284.876
Nog beschikbaar per 01-01-2025	€	178.624

De geraamde kosten voor bedragen ca. € 66.000,-. Verwacht wordt dat dit project met een voordeel van ca. € 113.000,- wordt afgesloten.

D. Risico ontwikkeling

Kosten voor aanvullende maatregelen die noodzakelijk zijn

Aanvullende maatregelen die voortvloeien uit de monitoring verkeersintensiteit, snelheid en ongevallen en werkzaamheden die voortvloeien uit het onderzoek naar eventuele noodzaak van de dijkafsluiting.

7.10 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 2024?

In 2024 werd het definitief ontwerp uitgewerkt aan de hand van een laatste ronde participatie met ondernemers. Het project wordt overgedragen naar het ingenieursbureau, waar al is gestart met het uitwerken van het definitief ontwerp naar een bestek.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in 2024 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

We besteden de werkzaamheden voor de herinrichting van Poort van Midden Gelderland Noord aan. Daarnaast starten we in 2025 met de uitvoering, en verwachten we de werkzaamheden op te leveren. Er is geen besluitvorming meer nodig.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 1.155.000
Verantwoord per 31-12-2023	€ 24.406
Verantwoord in 2024	€ 13.989
Verantwoord per 31-12-2024	€ 38.394

Nog beschikbaar per 01-01-2025 € 1.116.606

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 655.000
Aandeel derden	€ 500.000

D. Risico ontwikkeling

1. Prijsstijgingen als gevolg van inflatie

Het budget van € 1.150.000,- is taakstellend. Het risico bestaat dat dit ontoereikend is om het DO in zijn geheel uit te voeren. Mocht dit risico optreden, zullen kwaliteitsconcessies gedaan moeten worden.

2. Gestelde termijn in subsidiebeschikking wordt niet gehaald

Het project wordt mede gefinancierd met subsidie vanuit de provincie het risico bestaat dat het project niet binnen de gestelde termijn (1 oktober 2026) wordt gerealiseerd en dat de gemeente gekort wordt dan wel de subsidie mis gaat lopen.

7.11 Gebiedsontwikkeling Boven Linge

A. Projectbeschrijving

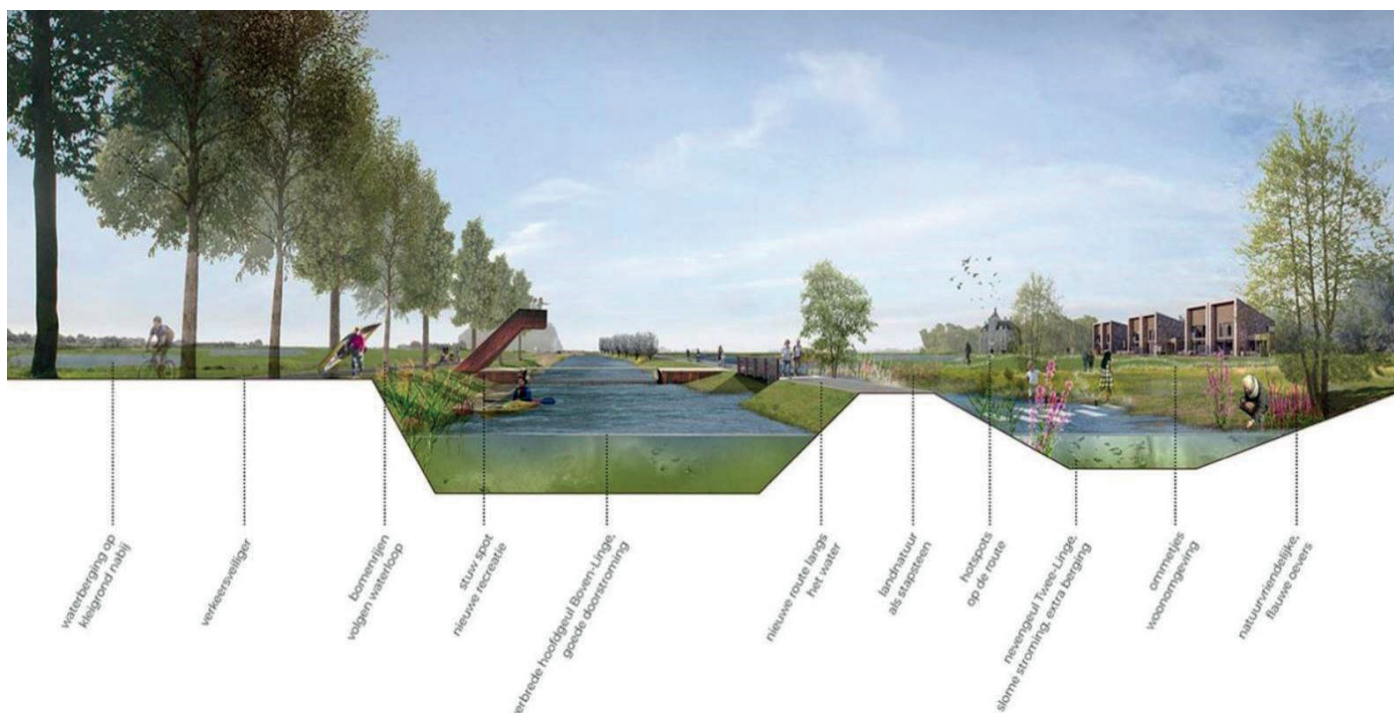
De gemeente wil een veilige en herkenbare fietsverbinding langs of in de nabijheid van de Boven-Linge, van de A325 tot de Wageningsestraat in Zetten ontwikkelen. De fietsverbinding wordt samen ontwikkeld met de meekoppelkansen voor water, natuur en recreatie in de omgeving, als onderdeel voor de te ontwikkelen 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 2024?

Voor dit project is in 2024 de initiatieffase doorlopen met als eindresultaat de projectopdracht. Daarna is gestart met de tracéverkenning en de daarbij behorende participatie.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft een raadsinformatie ontvangen van de projectopdracht. (Kenmerk 2024-0009074) en is tussentijds geïnformeerd over de tracéverkenning en de daarbij behorende participatie (Kenmerk 2024-054222).

Wat gaan we doen in 2025?

In 2025 ronden we de definitiefase af met als eindresultaat een voorkeurstracé en starten we met de ontwerp-fase van het project.

C. Financiële voortgang

Voor de definitie-en ontwerp-fase is een bedrag van € 250.000,- beschikbaar gesteld. Bij het vaststellen van het voorkeurstracé wordt een indicatieve kostenraming opgesteld. Uit de meekoppelkansen (VeluweWaalpad, subsidieregelingen etc.) moet duidelijk worden of er voldoende budget komt voor het voorkeurstracé. Daarom is fasering ook in het projectplan opgenomen.

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.

4. Geen voldoende budget voor voorkeurstracé

Er is alleen budget voor de definitie- en de ontwerp-fase. Uit de meekoppelkansen (VeluweWaalpad, subsidieregelingen etc.) moet duidelijk worden of er voldoende budget voor het voorkeurstracé komt. Er is een fasering in het projectplan opgenomen. Als er geen voldoende budget is voor het voorkeurstracé dan kan dat tracé dan wel kunnen delen van dat tracé mogelijk niet worden aangelegd.

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		Project wordt mogelijk gerealiseerd met een tijdelijke energieoplossing. Dit is afhankelijk van het moment waarop de bouw kan starten.
Tijd		Het is nog onduidelijk wanneer gestart met de bouw



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

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 overleg getreden maar dat heeft nog niet geleid tot een veranderde situatie. 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. Er zijn bindende afspraken gemaakt om het gebied in het eerste kwartaal 2025 vrij te hebben van opstallen zoals het verwijderen van de noodlokalen voor het Lyceum Elst. Eind 2024 zijn de gronden van de VOF Westeraam door de gemeente verworven en overgedragen.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Op 19 maart 2024 heeft de raad het bestemmingsplan MFSC te Elst vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State.

Wat gaan we doen in 2025?

Gemeente blijft in gesprek met appellant om tussentijds een oplossing te vinden voor de beroepsgronden. De gemeente rond het Uitvoeringsontwerp (UO) af. 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 31-12-2023	€ 771.202
Verantwoord in 2024	€ 812.744
Verantwoord per 31-12-2024	€ 1.583.946

Nog beschikbaar per 01-01-2025 € 26.490.054

In verband met vertraging door de beroepszaak ligt het moment van start realisatie niet vast. Het is daarom nog niet zeker dat extra maatregelen tegen netcongestie noodzakelijk zijn. Daarnaast monitoren we ontwikkelingen in relatie tot bouwtechniek, duurzaamheid, afschrijving en kapitaallasten. Nadat duidelijkheid is over de start van realisatie wordt een financieel voorstel uitgewerkt in relatie tot de gewenste ambitie.

D. Risico ontwikkeling

1. Inflatie

Er is in het budget gerekend met 6,5% inflatie tot aan start bouw.

2. Geen onherroepelijk bestemmingsplan

Op 19 maart 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld waartegen beroep is aange-tekend. Het project is gepauzeerd en leidt tot financieel beheersbare consequenties.

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 ge-houden. Dit heeft financiële consequenties.

4. Terrein is nog niet geheel vrij van opstallen

De verwerving van de gronden is in 2024 afgerond en zijn aan gemeente overgedragen. De laatste nood-lokalen worden in het eerste kwartaal van 2025 verwijderd.

5. Flora / fauna

Op het terrein kunnen onverwachts bepaalde Habitats ontstaan.

6. 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.

8.2 MFC Wanmolen Zetten

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de nieuwbouw van het Multifunctioneel Centrum Wanmolen in Zetten.

Projectkenmerken

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

De scope van het project omvat de sloop van de huidige Wanmolen, de bouw van het nieuwe MFC Wanmolen en de bijbehorende ontsluiting en parkeerplaatsen. Een nieuwe inrichting van het park is niet opgenomen in de investeringsraming.

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



Medio 2025 is er duidelijkheid wanneer de bouw wordt opgeleverd.



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

Q1 2024: Het Voorontwerp is vastgesteld door de stuurgroep MFC Wanmolen

Q2 2024: Gemeente sloot samenwerkingsovereenkomsten met de Huisartsenpraktijk Zetten, de Apotheek Midden-Betuwe en de Verloskundigenpraktijk Buik Baby Borst.

Q3 2024: Het college van B&W stelt het Definitief Ontwerp MFC Wanmolen vast.

Q4 2024: Het Technisch ontwerp/bestek is opgesteld. Start Europese aanbesteding van de aannemer voor sloop & bouw MFC Wanmolen.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in 2024 geen besluiten over MFC Wanmolen genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

Q1 2025: Selectiefase aanbesteding aannemer afgerond.

Q2 2025: Gunningfase aanbesteding aannemer gereed. Contractering aannemer. Sluiten huurovereenkomsten met de zorgpartijen. Oprichting beheerorganisatie (Beheerstichting) MFC Wanmolen.

Q1/2 2025: Voorbereiden tijdelijke huisvesting huidige gebruikers

Q3 start sloop (gedeeltelijke sloop huidige Wanmolen)

Q4 sloop/bouw FC Wanmolen

Indicatieve planning vervolg.

Eind 2026: oplevering MFC Wanmolen, met aansluitend aanleg openbare ruimte/parkeren.

De planning is afhankelijk zijn de planning van de aannemer. Medio 2025 is hierover meer duidelijkheid.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 13.568.468
Verantwoord per 31-12-2023	€ 404.286
Verantwoord in 2024	€ 509.182
Verantwoord per 31-12-2024	€ 913.468
Nog beschikbaar per 01-01-2025	€ 12.655.000

D. Risico ontwikkeling

1. **Bouwbudget is onvoldoende door extra prijsstijgingen/aanvullende maatregelen netcongestie/onvoorzien ontwikkelingen.**

De bouwkosten voor MFC Wanmolen zijn geraamd in 2022. Deze worden als taakstellend gehanteerd in de ontwerpfase. Er zijn echter een aantal ontwikkelingen die kunnen leiden tot een tekort op het bouwbudget. De uitkomst van de aanbesteding van de aannemer (in het 2^e kwartaal) zal hier meer duidelijkheid over geven.

De ontwikkelingen die leiden tot hogere bouwkosten, en een risico zijn dat we het taakstellend bouwbudget gaan overschrijden:

- Er worden extra m² gebouwd voor de zorgpartijen. De extra kosten worden geraamd op € 240.000,-.
- Het installatieontwerp is aangepast in verband met de netcongestie. Er zal nog tijdelijk (gedurende de netcongestie) aanvullend met gas worden verwarmd. De installaties zijn voorbereid zodat na de netcongestie omgeschakeld kan worden naar all-electric verwarmen en koelen. De extra kosten worden geraamd op € 200.000,-.
- De planning is uitgelopen waardoor de bouw later start. De prijsstijgingen in de bouw zetten onverminderd door.

2. Netcongestie

Uitgangspunt voor het ontwerp was een gasloos en energieneutraal gebouw. De hiervoor benodigde stroom kan niet worden geleverd gedurende de netcongestie. Liander levert het elektrisch vermogen ter grootte van het huidige contract van de Wanmolen. Ook zal er tijdelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande gasaansluiting (het verbruik van gas zal wel veel lager zijn).

Daarnaast zijn er twee huisaansluitingen aangevraagd bij Liander voor de zorgpartijen. De contractering voor deze huisaansluitingen moet nog plaatsvinden. Vooralsnog gaan we uit dat deze gerealiseerd kunnen worden.

3. Bezwarenprocedure omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zal volgens planning in het 1^e kwartaal worden verleend. Indien er bezwaren worden ingediend, zal dit mogelijk consequenties hebben voor de planning. Op basis van de participatie en de reacties van omwonenden verwachten wij dat dit risico beperkt is.

4. Het terugtrekken van (een van de) eerstelijnsparijen

In 2023 is met de zorgpartijen een Intentieovereenkomst gesloten. Begin 2024 is een samenwerkingsovereenkomst met de zorgpartijen in voorbereiding. Afspraak is dat de huurovereenkomsten worden gesloten parallel aan de contractering van de aannemer, om het risico dat gebouwd wordt voor “leegstand” te beheersen.

5. Beheerorganisatie en exploitatie dorpshuis MFC Wanmolen

Zicht op Zetten en een werkgroep zijn bezig met het opstellen van een bedrijfsplan voor het dorpshuis. Er zullen voldoende bestuursleden en vrijwilligers gevonden moeten worden om het dorpshuis goed te laten draaien. Indien dit niet op tijd van de grond komt zal een alternatief gezocht moeten worden, zoals het uitgeven/aanbesteden aan een exploitant. Door de netcongestie zijn de verbruikskosten energie gedurende de netcongestie hoger. Op basis van het ontwerp worden deze indicatief in beeld gebracht.

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. Afgelopen jaar (2024) heeft dit 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
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 heeft er onderzoek plaatsgevonden naar alternatieve locaties. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft besluitvorming door college en raad plaatsgevonden. Daarmee is de locatie aan de Fazantstraat in Driel aangewezen als nieuwbouwlocatie voor De Meeuwenberg.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

2024-025858 d.d. 3 december 2024:

1. Vervangende nieuwbouw voor 224 leerlingen voor primair onderwijs De Meeuwenberg in Driel te realiseren.
2. Het huidige hoofdgebouw gevestigd op de Fazantstraat in Driel te slopen en deze grond kadastraal bekend gemeente Driel, sectie C, nummers 2277 en 2278 voor de vervangende nieuwbouw voor primair onderwijs De Meeuwenberg en voor realisatie van buitenschoolse opvang/peuterwerk beschikbaar te stellen.
3. De restant boekwaarde van het huidige hoofdgebouw op de Fazantstraat ter grootte van € 652.000 na de sloop ineens afschrijven en deze mutatie verwerken in de 1e Bestuursrapportage 2025.
4. Een investeringskrediet van € 827.000,- voor realisatie van huisvesting van buitenschoolse opvang en peuterwerk beschikbaar te stellen voor op de Fazantstraat in Driel en de structurele jaarlijkse kapitaallasten van € 24.000,- (volledig gedekt door huurinkomsten) vanaf jaarschijf 2027 in de Kadernota 2026 op te nemen.
5. Een investeringskrediet van € 59.000,- voor de 1ste inrichting van het gebouw beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse kapitaallasten van € 4.500,- vanaf jaarschijf 2027 in de Kadernota 2026 op te nemen.

Wat gaan we doen in 2025?

2025 staat vooral in het teken van de ontwikkeling van het nieuwe ontwerp. Er is al een start gemaakt met het schetsontwerp. Na uitwerking van het Definitief Ontwerp zal het plan uitvoeringsgereed gemaakt worden. Parallel daaraan wordt gewerkt aan de verplichtingen die volgen uit de quickscan flora en fauna, meer specifiek het mitigeren van beschermde diersoorten. Afhankelijk van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek dat daarop volgt zal de startdatum van de sloop en nieuwbouw worden bepaald. Deze zal, vanwege het mitigeren van beschermde diersoorten, niet voor maart 2026 liggen. De oplevering komt daarmee op zijn vroegst in het eerste of tweede kwartaal van 2027.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 6.461.000
Verantwoord per 31-12-2023	€ 271.822
Verantwoord in 2024	€ 122.011
Verantwoord per 31-12-2024	€ 393.833
Nog beschikbaar per 01-01-2025	€ 6.067.167

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 moeten worden voordat de sloop mag starten. Om dit proces wat te versnellen werken we op basis van voormitigatie waarbij de mitigerende maatregelen al aangebracht zijn voordat het jaarrond onderzoek plaatsvindt. Als het jaarrond onderzoek uitwijst dat het aantal dieren waarvoor is gemitigeerd kleiner of gelijk is aan de QuickScan kan de gewenningsperiode in 2026 worden overgeslagen. Hierin schuilt het risico dat er uit het laatste onderzoek in oktober 2025 wordt geconstateerd dat er onvoldoende gemitigeerd is of dat er aanvullende diersoorten worden ontdekt. Dat zou betekenen dat er extra aanvullende mitigerende maatregelen aangebracht moeten worden en de gewenningsperiode opnieuw moet worden aangehouden. Dit vertaalt zich in een start van de sloop in het voorjaar van 2027 en oplevering in 2028.

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 deels beheerst. Er is nog geen prijsvastheid en ook de uitvoerende partij is afhankelijk van onderaannemers en leveranciers. Voor start van de bouw wordt de uitvoeringssom vastgesteld en gaat het risico van prijsstijgingen over op de aannemer. Eventuele excessieve prijsstijgingen als gevolg van externe gebeurtenissen zijn daarvan uitgesloten waarbij de bewijslast bij de aannemer ligt.

8.4 Lyceum Elst

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de uitbreiding van het Lyceum in Elst door de stichting Quadraam. Hierbij wordt permanente onderwijsruimte gerealiseerd 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 2024?

De nieuwe 3-laags noodlokalen zijn geplaatst. Deze noodlokalen zijn grotendeels ter vervanging van de huidige noodlokalen die op de Woongaard te staan. Die noodlokalen moeten daar weg vanwege de bouw van het MFSC en straks ook vanwege de nieuwbouw van Lyceum Elst.

In 2024 is er ook een besluit genomen over de nieuwbouw van de uitbreiding van Lyceum Elst. Daarna zijn de gesprekken met Stichting Quadraam en Lyceum Elst opgestart om afspraken te maken over deze nieuwbouw. Tevens hebben er in 2024 gesprekken plaatsgevonden met de bewoners en bedrijven van de Nieuwe Aamsestraat en met de klankbordgroep van de Woongaard over de verkeerscirculatie in en rondom de Woongaard en over het schetsontwerp van het openbare gebied.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Op 27 juni 2024 heeft de raad de volgende besluiten genomen over de 'Permanente huisvesting Lyceum Elst en uitbreiding primair onderwijs wijk Westeraam (2023-071582):

1. Permanente huisvesting voor 1.150 leerlingen (dit aantal is inclusief huidige locatie) voor Lyceum Elst op de Woongaard te realiseren.
2. De kosten van € 13.480.000,- voor de realisatie van de permanente huisvesting voor Lyceum Elst ten laste te brengen van het in de programmabegroting 2024 beschikbaar gestelde investeringskrediet 'PO/VO school ontwikkeling en bouw'.
3. Een investeringskrediet van € 884.000,- voor de 1ste inrichting van het gebouw beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse kapitaallasten van € 66.250,- vanaf jaarschijf 2028 in de kadernota 2025 op te nemen.
4. Een investeringskrediet van € 745.000,- voor de aankoop van de grond op de Woongaard perceelnummer N5244 beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse rentelasten van € 11.200,- vanaf jaarschijf 2025 in de kadernota 2025 op te nemen.
5. Als voorwaarde voor bovenstaande beslispunten instemming door uw raad in de raadsvergadering van d.d. 2 juli 2024 met de kadernota.

Wat gaan we doen in 2025?

De nieuwe noodlokalen op het Auditorium zullen in gebruik worden genomen en de oude noodlokalen (op 4 na) zullen worden verwijderd om plaats te maken voor de toekomstige nieuwbouw. Stichting Quadraam zal het bouwheerschap van de nieuwbouw voor de uitbreiding van Lyceum Elst op zich nemen. In 2025 zullen diverse overeenkomsten met Stichting Quadraam worden aangegaan over de noodlokalen en de nieuwbouw. Voor de nieuwbouw van Lyceum Elst moeten er onderzoeken worden verricht voor de aanpassing van het Omgevingsplan. Daar zal in 2025 al mee worden gestart.

Voor de nieuwbouw van Lyceum Elst moeten er nog wat werkzaamheden worden uitgevoerd voor het bouwrijp maken. Dit zal ook in 2025 worden opgepakt.

C. Financiële voortgang

Totaal is voor dit project een krediet beschikbaar gesteld van € 15.109.000,- (inclusief grond). Dit budget is nog niet ingezet.

D. Risico ontwikkeling

1. Planologische procedures

Voor de realisatie van het Lyceum Elst 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.

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.

Faciliterende projecten

9 Faciliterende projecten

8.1 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 2024 € 84.000.

Dit wordt onder andere veroorzaakt door:

- Participatie trajecten
- Uitwerking van aangenomen moties door de gemeenteraad
- Vertraging door ruimtelijk procedures
- Mutaties van medewerkers

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 circa 350 woningen en twee woon-zorggebouwen. Het plangebied Pas Zuid 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



Door de netcongestie is de looptijd met 2 jaar verlengd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 is de ontwikkelaar gestart met de bouw van de woningen in de westelijke helft (deelgebied X) van het plangebied. Deze westelijke helft is opgedeeld in 4 fases. In het vierde kwartaal zijn de eerste woningen van fase 1 opgeleverd en is de ontwikkelaar ook gestart met het aanleggen van het (toekomstige) openbaar gebied. Ook zijn diverse omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen aangevraagd en verleend voor de vervolgfases in deze helft van het plangebied. Vanwege netcongestie was het onzeker of er voldoende ruimte zou zijn op het net voor alle beoogde woningen in de oostelijke helft (deelgebied Y) van het plangebied. In overleg met Liander is hiervoor een oplossing gevonden waardoor netcongestie voor dit project geen probleem meer is.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft over de Pas Zuid geen besluiten genomen in 2024.

Wat gaan we doen in 2025?

Ontwikkelcombinatie de Pas zal in 2025 doorgaan met de verkoop van fase 4, de bouw van de woningen in fase 2, 3 en 4 en de aanleg van de (toekomstige) openbare ruimte. Ondanks het goede nieuws dat netcongestie inmiddels geen probleem meer is in dit project, heeft het vinden van een oplossing hiervoor wel tot vertraging geleid. Ontwikkelcombinatie de Pas en de gemeente gaan met elkaar in overleg hierover. En zullen samen ook het definitieve plan en de definitieve planning voor de oostelijke helft van het plangebied vaststellen.

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 zijn geen risico's.

9.2 De Pas Noord

A. Projectbeschrijving

Het betreft de ontwikkeling en realisatie van 130 tot 140 woningen waaronder een bijzonder woongebouw in Elst conform het vastgestelde bestemmingsplan Elst, De Pas Noord en beeldkwaliteitsplan De Pas Noord.

Projectkenmerken

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

Stoplicht

Geld		De plankosten die verhaald zijn, zijn waarschijnlijk niet toereikend om alle plankosten te dekken.
Kwaliteit		
Tijd		Er loopt een beroepsprocedure bij de Raad van State, hierdoor zal de looptijd mogelijk met een jaar worden verlengd.

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In Q1 lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. In Q2 en Q3 zijn ambtelijk de zienswijzen bestudeerd en is de vaststelling van het bestemmingsplan voorbereid. In Q4 is het bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsplan en de zienswijzennota ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Ook zijn er in Q3 en Q4 diverse gesprekken gevoerd met Stichting Bij Ons Thuis, Werkgroep Toekomstig Wonen Elst, Vivare en Ten Brinke met name over de invulling van het bijzonder woongebouw in dit plan.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

- 3 december 2024 Vaststelling bestemmingsplan
- 3 december 2024 Vaststelling beeldkwaliteitsplan
- 3 december vaststelling Motie invulling bijzonder woongebouw De Pas Noord

Wat gaan we doen in 2025?

Er zijn twee beroepen en een voorlopige voorziening ingediend bij de Raad van State. We zullen het verweer op deze drie zaken voorbereiden. Planning van de zittingen is afhankelijk van de Raad van State. Ook zal het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden naar een inrichtingsplan openbare ruimte en aanvraag omgevingsvergunning(en) voor de woningen.

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

1. Planologische procedures

Voor de realisatie van dit plan moest het bestemmingsplan gewijzigd worden. Er lopen beroepsprocedures bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan waardoor het plan vertraging oploopt en er meer plankosten gemaakt worden dan dat er verhaald zijn.

2. Dekking van plankosten

Er worden meer plankosten gemaakt dan er zijn verhaald op de ontwikkelaar. Dit komt doordat:

1. het project vertraging oploopt doordat er beroepsprocedures lopen bij de Raad van State.
2. er door de aangenomen motie van 3 december 2024 extra plankosten worden gemaakt om met alle partijen overeenstemming te bereiken over de gewenste invulling van het bijzonder woongebouw.

9.3 Lingezicht Elst

A. Projectbeschrijving

Het plangebied van project Lingezicht Het plangebied bevindt zich ten noorden van Westeraam en ten zuiden van de Linge in Elst. Het grondgebied heeft momenteel een agrarische bestemming. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt deze bestemming omgezet naar een woonbestemming.

Het plan voorziet in de realisatie van 395 woningen bestaande uit een variatie van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-, rijwoningen en appartementen.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het plan is positief beoordeeld.

Projectkenmerken

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

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



Door de netwerkcongestie is de looptijd met 2 jaar verlengd.



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

De volgende activiteiten hebben plaatsgevonden:

- (ontwerp)bestemmingsplanprocedure opgestart.
- Definitief bestemmingsplan voorbereid.
- Verkenning en onderzoeken naar de mogelijkheden voor onderwijshuisvesting in het plangebied Lingezicht.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen in 2024.

Wat gaan we doen in 2025?

In juni 2025 zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

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.

D. Risico ontwikkeling

1. Planologische procedures

Mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures tegen de planologische maatregel en/of de omgevingsvergunning met extra plankosten door verlenging van de looptijd tot gevolg.

2. 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.

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 Molenzicht - Valburg	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 71 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		
Project	Risico		
9.4.3 Rijksweg 1-3-5 - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	15 appartementen en commerciële ruimte		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		
Project	Risico		
9.4.4 Julianaweide - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 54 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		
Project	Risico		
9.4.5 Hoenderkamp - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 3 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		

Project	Risico		
9.4.6 Grintpad - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 17 woningen		
Prioritering	Nader te bepalen, plan is in ontwikkeling		
Toelichting risico's	Project is on hold gezet door uitspraak Raad van State Nieuw plan is in voorbereiding		
Project	Risico		
9.4.7 Schubertstraat/Brahmsstraat - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 8 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing, bouw is gestart		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		
Project	Risico		
9.4.8 Virehof (vh Baltussenweg) - 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		
9.4.9 De Eshof Pols - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Natuurontwikkeling/inrichting landgoed		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: omgevingsplan dient nog te worden vastgesteld / scope niet duidelijk Financieel: Er is geen exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar		
Project	Risico		
9.4.10 Rijzenburg I - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		

Project	Risico		
9.4.11 NIOO-terrein - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 26 woningen		
Prioritering	Mei 2020		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		
Project	Risico		
9.4.12 Veldzicht - Zetten	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 49 woningen		
Prioritering	Start bouw binnen 1 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: Er is beroep aangetekend bij de Raad van State Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst is gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld.		
Project	Risico		
9.4.13 Op het Zuid in Zetten (fase 2)	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 80 woningen		
Prioritering	Oktober 2021		
Toelichting risico's	Geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk), het kostenverhaal is geregeld.		
Project	Risico		
9.4.14 Rijzenburg II - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 14 woningen		
Prioritering	Juli 2022		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding.		
Project	Risico		
9.4.15 Tuindersbuurt - Andelst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw ca. 55 woningen		
Prioritering	Juli 2022		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		

Project	Risico		
9.4.16 Danenberg Flanken - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 26 woningen en landschapsontwikkeling		
Prioritering	Start bouw binnen 1 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is in procedure)		
Project	Risico		
9.4.17 Kerkstraat - Randwijk	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw ca. 31 woningen		
Prioritering	Februari 2023		
Toelichting risico's	Kostenverhaalsovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
9.4.18 Verlengde Rijnstraat - Driel	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	38 woningen		
Prioritering	Augustus 2023		
Toelichting risico's	Kostenverhaalsovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
9.4.19 Oude Groenestraat - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	31 woningen		
Prioritering	November 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
9.4.20 Nieuwe Aamsestraat - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	37 woningen		
Prioritering	November 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
9.4.21 Rijksweg Noord - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	8 woningen		
Prioritering	November 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		

Project	Risico		
9.4.22 Willibrordusstraat - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	34 woningen		
Prioritering	November 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		

10 Projecten in voorbereiding

10.1 Woonwagenstandplaatsen 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 woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn in aanmerking komen voor een standplaats. Om in eerste instantie te voorzien in de korte termijn behoefte, moesten zo snel mogelijk locaties gezocht worden. De gemeenteraad heeft in 2021 de locatie aan de Platenmakersstraat in Elst aangewezen als woonwagenlocatie voor vier standplaatsen met een mogelijke uitbreiding tot acht standplaatsen in de toekomst. Afgelopen jaar is hiervoor in samenspraak met woonwagenbewoners, omwonenden, de volkstuinhuurders en de woningcorporatie middels co-creatie in klankbordgroepsessies een plan uitgewerkt.

Projectkenmerken

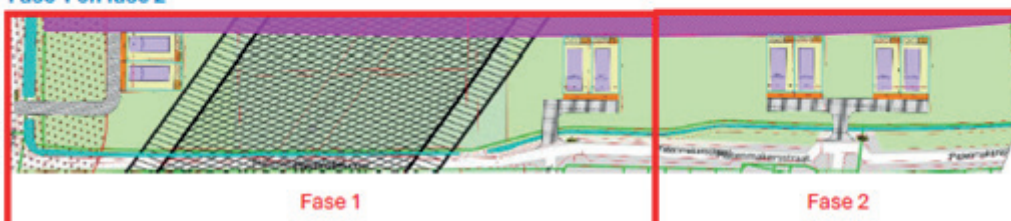
Soort project	Realisatie 4 woonwagenstandplaatsen (fase 1)
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld	 Voor dit project dient nog een krediet te worden aangevraagd.
Kwaliteit	
Tijd	 De looptijd van het project is met een jaar verlengd



Fase 1 en fase 2



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

In 2024 hebben we het co-creatieproces met omwonenden, woonwagenbewoners, volkstuinders en woningcorporatie Vivare doorlopen. Er zijn in totaal vijf bijeenkomsten met de klankbordgroep geweest. Dit heeft geleid tot drie verschillende planvarianten. In een brede bijeenkomst met omwonenden zijn die resultaten teruggekoppeld. Hierover is gerapporteerd in de eindrapportage co-creatie. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad de eerste planvariant aangewezen om verder uit te werken. Deze planvariant is doorgerekend en ook zijn de voorbereidingen getroffen om de planologische procedure op te starten.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Op 27 juni 2024 besloot de gemeenteraad planvariant 1 uit de eindrapportage co-creatie aan te wijzen om zodoende de planologische procedure hiervoor te kunnen voorbereiden.

Wat gaan we doen in 2025?

Begin 2025 worden de opdrachten verleend voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken voor de planologische procedure (o.a. Flora- en Faunaonderzoek, bodemonderzoek en archeologisch onderzoek). In de eerste helft van 2025 worden de onderzoeken uitgevoerd. Parallel daaraan werken we de afspraken met woningcorporatie Vivare nader uit in een koop- en realisatieovereenkomst. Rond de zomer van 2025 zullen we een voorstel voorleggen aan de raad voor het (opnieuw) ter beschikking stellen van een investeringskrediet voor het realiseren van de vier standplaatsen. Ook vragen we de raad om advies in het kader van de planologische procedure. Dit laatste volgt naar verwachting in het laatste kwartaal van 2025.

C. Financiële voortgang

Vivare heeft aangegeven bereid te zijn mee te werken aan het realiseren van vier woonwagen-standplaatsen. In de loop van het eerste kwartaal 2025 gaan we met Vivare in gesprek om nadere financiële afspraken te maken en deze vast te leggen in een koop- en realisatieovereenkomst. Wanneer we daarover duidelijkheid hebben, kunnen we de raad een concreet voorstel doen voor het ter beschikking stellen van een totaal investeringskrediet. In dat krediet zijn dan alle kosten die behoren tot dit project (waaronder ook ambtelijke uren) inzichtelijk gemaakt.

Locatie Kerkstraat Randwijk

De gemeente heeft een facilitaire grondhouding in dit project. Dat betekent dat de ontwikkelaar en Woningstichting Heteren onderlinge afspraken maken over het ontwikkelen van de woonwagenstandplaatsen.

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.

10.2 Woonwagenstandplaatsen locatie Randwijk

A. Projectbeschrijving

De realisatie van 4 woonwagenstandplaatsen binnen het project Kerkstraat te Randwijk. Naast de 4 woonwagenstandplaatsen worden in dit project het volgende programma gerealiseerd:

Deelplan 1:

- 8 levensloopbestendige betaalbare koopwoningen (tot €355.000,- V.O.N.-prijs);
- 4 twee-onder-een-kap woningen (>355.000,- V.O.N.-prijs);
- 1 vrijstaande woning (>355.000,- V.O.N.-prijs);

Deelplan 2:

- 16 rug-aan-rug woningen in de sociale huur die ter vervanging van 4 grondgebonden huurwoningen worden gerealiseerd

Projectkenmerken

Soort project	Realisatie 4 woonwagenstandplaatsen (fase 1)
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld	●
Kwaliteit	●
Tijd	●

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

Er is een intentieovereenkomst getekend door de gemeente, woningstichting Heteren en Lagerdijk BV. Hierin zijn afspraken over verantwoordelijkheden, kosten, planning en dergelijke vastgelegd. Er zijn 4 inloopavonden in 2024 geweest. Op 1 februari 2024 heeft een inloopavond plaatsgevonden over de herontwikkeling van de Julianastraat en Kerkstraat in Randwijk. Hier waren veel belanghebbenden aanwezig. Het grootste zorgpunt vanuit belanghebbenden was het bouwvolume/massa van het appartementencomplex. De initiatiefnemers hebben onderzocht of een andere planopzet mogelijk was. Hieruit is een andere stedenbouwopzet gekomen. Het appartementencomplex is vervangen door rug-aan-rug woningen. In oktober 2024 heeft hierover een inloopavond plaatsgevonden. De aanwezigen waren hierover enthousiast en tevreden dat naar de eerdere inbreng van bezwaren is geluisterd. Op 14 november is de 4e inloopavond georganiseerd, waarin het hele dorp is geïnformeerd over de uiteindelijke plannen. Ook hier was men stemming in zijn algemeenheid enthousiast.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Niet van toepassing

Wat gaan we doen in 2025?

De gemeente gaat met woningstichting Heteren en Lagerdijk BV een intentieovereenkomst sluiten. Ook zal de gemeente de concept-omgevingsplannen afronden zodat die in procedure kan worden gebracht. Deze zullen ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

C. Financiële voortgang

De gemeente heeft een faciliterende grondhouding in dit project, dat betekent dat de ontwikkelaar en woningstichting Heteren onderlinge afspraken maken over de ontwikkeling van de woonwagenstandplaatsen. De gemeentelijke plankosten worden verhaald.

D. Risico ontwikkeling

1. Planologische procedure

Er bestaat een risico dat belanghebbenden gaan procederen tegen het Omgevingsplan. Dit kan leiden tot vertraging van de daadwerkelijke realisatie van de plannen.

10.3 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 2024?

De werkgroep hart van Driel heeft een projectleider gevonden die de Huiskamer van Driel gaat opzetten en exploiteren in de opstartfase van twee jaar. Daartoe is een plan van aanpak en (exploitatie)begroting gemaakt. Werkgroep en gemeente hebben de provincie benaderd voor subsidiemogelijkheden. De provincie heeft ingestemd met het aangaan van een Dorpendeal waarbij de provincie 50% van de kosten voor de huiskamer in de eerste twee jaar op zich neemt. Gemeente draagt de andere helft van de kosten. Het gemeentelijk aandeel in de Huiskamer is € 257.000.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

Het wensbeeld van het Dorp omvat nog veel onderdelen die een nadere uitwerking vragen. Het gaat hier bijvoorbeeld om de herinrichting van het Polenplein en de veranderingen die dat met zich meebrengen voor onder andere de infrastructuur en het parkeren. Het wensbeeld van de werkgroep nemen wij mee in het Verkeersplan dat voor Driel in de maak is. Wanneer hieruit blijkt dat het haalbaar en wenselijk is vanuit verkeer(veiligheid) kunnen we er een project van maken.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 3.258.056
Verantwoord per 31-12-2023	€ 170.084
Verantwoord in 2024	€ 5.919
Verantwoord per 31-12-2024	€ 176.003

Nog beschikbaar per 01-01-2025	€ 3.082.053
---------------------------------------	--------------------

Het total begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 3.001.056
Aandeel derden	€ 257.000

D. Risico ontwikkeling

1. Gemeentelijke bijdrage voor de uitvoering van het plan is onvoldoende uitgaande van het plan dat Hart van Driel heeft gemaakt

De werkgroep Hart van Driel heeft een wensbeeld voor de herinrichting van het gehele Polenplein en toevoerwegen gemaakt. Dit is geen gemeentelijk beleid. Het risico bestaat dat het gemeentelijk budget onvoldoende is om dit plan 1 op 1 uit te voeren. Binnen de kaders van het budget zoeken wij dan, samen met de werkgroep naar een zo optimale invulling van dit wensbeeld.

2. Er is nog geen zicht op een planning voor de volgende fase van het grotere plan

De werkgroep Hart van Driel heeft haar wensbeeld gepresenteerd. Er bestaat nog geen planning voor een volgende stap in met name de herinrichting van het Polenplein. In het proces om te komen tot een verkeersplan Driel wordt dit wensbeeld op haalbaarheid en wenselijkheid onderzocht. Daarna zal een initiatieffase voor een project starten.

3. De opstartfase van de nieuwe ontmoetingsplek in het Hart van Driel zal moeten uitwijzen of dit inderdaad leidt tot het gewenste een effect

10.4 Locatieonderzoek verplaatsing ETV

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	Locatieonderzoek
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar:	2023
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2024?

De 13 tennisbanen en 2 padelbanen van ETV De Helster liggen nu ten noorden van het centrum Elst, bij het huidige zwembad en sporthal De Helster. Het terrein van het zwembad en de sporthal komen vrij na de verhuizing naar het nieuwe Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) op locatie De Woongaard bij het station in Elst. De vrijkomende locatie ligt in de hindercirkel van de naastgelegen tennis- en padelbanen. Het is noodzakelijk de tennisvereniging te verplaatsen, om zo tot een integrale woningbouwontwikkeling van dit gebied te komen. Een locatieonderzoek naar een mogelijke verplaatsing van de tennisvelden, de padelbanen en het clubgebouw van ETV De Helster is noodzakelijk.

Vanwege de samenhang tussen de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster is in het college op 20 februari 2024 een overkoepelend projectplan vastgesteld. Hieronder vallen twee aparte projectopdrachten:

1. de herontwikkeling van de locatie De Helster
2. de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster.

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.

Voor het quick scan locatieonderzoek hebben we meerdere locaties in en rondom Elst verkend. Deze zijn tot stand gekomen in een proces van tekenen en beoordelen in samenwerking met het bestuur van tennisvereniging ETV De Helster. Uiteindelijk hebben we de volgende 6 locaties beoordeeld: gemeentewerf (S101), Lingestraat (S102), Melkwei/Spoor (S103), Olympiasingel Sportpark De Pas (S104), De Bussel (S105) en OBC Elst (S106). Deze locaties worden in 2025 aan college en de raad voorgelegd.

Welke besluiten heeft de raad in 2024 genomen?

De raad heeft in 2024 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2025?

Vanuit deze beoordeling heeft het college op 18 maart 2025 besloten 4 voorkeurslocaties aan te wijzen als meest kansrijke ontwikkellocaties voor de verplaatsing van het tennispark. Dit zijn Melkwei/Spoor, Olympiasingel Sportpark, De Bussel en de locatie bij de middelbare school OBC Elst. Dit behelst de uitwerking van Fase I, zijnde een quick scan locatieonderzoek en financiële analyse. Dit geeft een doorkijk naar de beoogde uitvoering van Fase II, zijnde een volwaardig locatieonderzoek voor vier voorkeurslocaties. De behandeling van het voorstel voor de vier voorkeurslocaties in de raad, is beoogd voor 20 mei 2025. Pas ná raadsinstemming kan er gestart worden met Fase II.

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 eind 2025 op route voor besluitvorming in uw college en de raad, tegelijkertijd met de ontwikkelvisie met de grondexploitatie voor locatie De Helster.

C. Financiële voortgang

Van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad. € 50.000 is per 31-12-2024 € 36.388 besteed.

D. Risico ontwikkeling

1. Quick scan locatieonderzoek omvat een eerste financiële verkenning.
2. Financiële verkenning 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.

10.5 Overige projecten in voorbereiding

In 2024 zijn inventariserende werkzaamheden uitgevoerd voor opstarten van de onderstaande projecten:

10.5.1 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.

10.5.2 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.

10.5.3 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.

10.5.4 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).

10.5.5 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 vrij. Het doel is om een nieuwe functie voor deze locatie te vinden en de grond af te stoten voor herontwikkeling.

10.5.6 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. De Kruisakkers nadert het einde van haar levensduur. Tevens is de tand des tijds duidelijk zichtbaar.

10.5.7 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 Vogeltuyn is locatie van De Klimboom vrijgekomen.

10.5.8 Vriezenenck

In 2020 is een motie aangenomen waarin het college is verzocht het groene karakter van het gebied Vriezenenck, inclusief de boomgaard, te behouden. Bij een ontwikkeling spreekt de raad een voorkeur uit voor een kleinschalige sociale invulling. Grondeigenaar het Rentambt van Overbetuwe heeft zich in het voorjaar van 2024 teruggetrokken uit de samenwerking met Pleyade en Vivare waarbij het gezamenlijke doel was om tot een initiatief voor gebiedsontwikkeling te komen. In het derde kwartaal 2024 bleek dat het Rentambt in een openbare veiling van meerdere kavels is gaan voorbereiden, waarop het college een voorkeurrecht heeft gevestigd op dit gebied. De gemeenteraad heeft dit voorkeursrecht vervolgens bestendigd. De gemeente heeft daarmee recht op eerste koop en is met de grondeigenaar in onderhandeling getreden. Naar verwachting worden de onderhandelingen in 2025 afgerond.

10.5.9 Ontwikkeling Flexwoningen

Momenteel vindt er een studie plaats naar de mogelijkheden om Flexwoningen te realiseren in de kern Elst.

10.5.10 VeluweWaalpad

Er ligt een gezamenlijke 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 de belangrijke drager van de nieuwe verstedelijking in het middengebied van de regio. Onder aanvoering van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) wordt er met de regionale partners, de gemeenten Nijmegen, Arnhem, Lingewaard, Renkum en Overbetuwe en de provincie Gelderland gewerkt aan een plan voor de realisatie van de doorfietsroute.

Zodra de projectkaders en de financiële opzet van deze projecten inzichtelijk zijn zullen deze aan de gemeenteraad voor besluitvorming worden voorgelegd.



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente **Overbetuwe**

