gemeente Overbetuwe

Voortgangsrapportage

Ruimtelijke projecten

Stand per 1 juli 2025

Zaaknummer: 2025-055259

Inleiding
Voor u ligt de Voortgangsrapportage ruimtelijke projecten 2025 als onderdeel van de planning & control cyclus.

In de planning & control cyclus is opgenomen dat er voor de ruimtelijke projecten en de grondexploitaties als onderdeel van het “Stuurmodel Overbetuwe 2023” twee rapportages worden opgesteld: ***het Projectenboek*** (met de stand van zaken per 1 januari) en ***de voortgangsrapportage*** (met de stand van zaken per 1 juli).

Deze voortgangsrapportage bestaat uit:

1. Tabel samenvatting projecten (stoplicht)
2. Verwacht resultaat jaarrekening 2025
3. Een toelichting op de belangrijkste afwijkingen van de projecten ten opzichte van het projectenboek

1. Tabel samenvatting projecten (stoplicht)
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 binnen laatst vastgestelde norm.	Doelstelling/projectoplevering gaat behaald worden binnen vastegstelde termijn.	Doelstelling/Project gaat behaald worden met vastgesteld budget.
	Doelstelling/scope gaat deels behaald worden binnen laatst vastgestelde termijn.	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 binnen laatst vastgesteld norm.	Doelstelling/projectoplevering wijkt > 15% af van de vastgestelde termijn.	Budget wijkt > € 150.000 af. (besluit raad nodig)

Project	Kern	Fase PMW		Projectwethouder	Stand per 1-1-2025			Stand per 1-7-2025		
Gebiedsontwikkeling Elst Centraal										
Elst Centraal Oost (Rijnstate) Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2025 kan dit project in 2028 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 857.766.	Elst	Realisatie	Bedrijvencomplex in exploitatie	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog Project kan worden afgesloten, voorgesteld zal worden om het restant krediet over te hevelen voor de dekking van de infrakosten van de Woongaard.	Elst	Nazorg	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Stationsplein West woningen Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2025 kan dit project in 2027 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 768.961. Verwacht dat de looptijd verlengd zal worden tot 2028, dit zal een nadelig effect hebben op de GREX.	Elst	Initiatief	Woningbouwcomplex in exploitatie	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Klooster Noord De intentieovereenkomst met de ontwikkelaar is in voorbereiding.	Elst	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Woongaard Het inrichtingsplan van de openbare ruimte wordt uitgewerkt, hierna zal een krediet worden aangevraagd voor de inrichting van infrakosten.	Elst	Voorbereiding	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Geld	Geld	Kwaliteit	Geld
Gebiedsontwikkeling Knoop 38										
Knoop 38 De vaststellingsovereenkomst met de provincie Gelderland is vastgesteld na consultatie door de gemeenteraad. Momenteel wordt gewerkt aan de realisatiestrategie en de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Nijmegen.	Oosterhout	Initiatief	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout										
Herontwikkeling Kerk De aanbesteding wordt in Q4 2025 opgestart.	Oosterhout	Definitie	Vastgoed	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Herontwikkeling Pastorie A De Pastorie in Oosterhout zal worden omgebouwd voor tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen tot begin 2027. B Na het vertrek van de vluchtelingen (vanaf Q1-2027) zal de pastorie worden verbouwd voor kinderopvang en dorpshuisruimte. De voorbereidende werkzaamheden worden in 2026 opgestart.	Oosterhout	Definitie	Vastgoed	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld Geld	Kwaliteit Kwaliteit	Tijd Tijd
Noord De planuitwerking is opgestart.	Oosterhout	Initiatief	GREX in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Zuid Met de grondeigenaren zijn wij in gesprek om tot een intentieovereenkomst te komen.	Oosterhout	Initiatief	Faciliterend	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Project	Kern	Fase PMW		Projectwethouder	Stand per 1-1-2025			Stand per 1-7-2025		
Actieve Grondexploitaties in exploitatie										
Heteren Centrum (Liefkenshoek)	Heteren	Realisatie	Woningbouwcomplex in exploitatie	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Woningen zijn opgeleverd, het project wordt in 2025 administratief afgerond.										
Spoorallee	Elst	Realisatie	Bedrijvencomplex in exploitatie	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2025 kan dit project in 2026 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 259.003. Verkoopactiviteiten voor de laats kavel zijn opgestart.										
De Merm Oost	Elst	Definitie	Bedrijvencomplex in exploitatie	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2025 kan dit project in 2027 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 1.104.433 Voor het Noordelijke gedeelte zal een nieuwe ontwikkelstrategie worden opgesteld. De uitkomsten hiervan zullen worden verwerkt in GREX per 1-1-2026.										
GREXEN in voorbereiding										
De Biezenkamp	Driel	Initiatief	GREX in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
In het 4e kwartaal zal het ontwikkelmodel voorzien van de GREX ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.										
Land van Tap	Elst	Initiatief	GREX in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
In het 4e kwartaal zal de gemeenteraad worden geïnformeerd over de voortgang van het project.										
Herontwikkeling De Helster	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
De planning is om de ontwikkelvisie in 1e kwartaal van 2026 ter vaststelling aan de raad aan te bieden samen met de grondexploitatie.										
Vriezenenck	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Voor de planontwikkeling is door het college een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 146.700. Gronden zullen worden verworven door de gemeente op basis van een prijsvasstellingsprocedure door de rechtbank. Gemeente zal voor dit project een actieve GREX voeren.										
Energie projecten										
Windmolenturbine Park 15	Oosterhout	Initiatief	Energie	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Met de ontwikkelaar zijn we in gesprek over een verkenning, mede bedoeld voor een navolgende principe aanvraag.										
Zonnepark Eisenhouwerplas	Elst	Voorbereiding	Energie	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Voor het project zijn geen bijzonderheden te melden.										
Infra projecten										
Spoorkruisingen Elst Noord	Elst	Nazorg	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Na de laatste grondruil transacties kan dit project worden afgewikkeld.										
Infra Centrum Heteren	Heteren	Realisatie	Infra	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Project wordt in 2025 afgerond binnen het beschikbaar gestelde krediet.										

Project	Kern	Fase PMW		Projectwethouder	Stand per 1-1-2025			Stand per 1-7-2025		
Viaduct A325 - Bemmelseweg /Kattenleger Projectplan, grondverwerving en planologische procedure is in voorbereiding, op basis van het projectplan zal een subsidieverzoek worden ingediend.	Elst	Voorbereiding	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Danenberg middengebied Gewijzigde projectopdracht is vastgesteld, uitgangspunt hierbij is dat het project op basis van de beschikbare gronden binnen het beschikbare krediet wordt gerealiseerd.	Oosterhout	Definitie	Infra	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Agrarisch park Westeraam In Q4 wordt het participatie traject afgerond, De werkzaamheden zullen in 2026 worden opgestart en afgerond.	Elst	Realisatie	Infra	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Herinrichting Stationsgebied Zetten-Andelst Participatie traject is in voorbereiding de werkzaamheden voor de herinrichting van de stationsomgeving zullen in 2026 worden opgestart.	Zetten	Voorbereiding	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Molenhoekplein Het project wordt in 2025 binnen het budget afgerond. Het project is uitgebreid met de reconstructie van de Molenstraat.	Valburg	Realisatie	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Dijkversterking - Elden Heteren Voor dit project worden samen met het waterschap de meekoppelkansen onderzocht.	Heteren	Initiatief	Infra	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Gastvrije waaldijk Het project zal in 2025 worden afgewikkeld.	Slijk Ewijk	Realisatie	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Herinrichting Poort van Midden Gelderland Noord Project zal in 2026 binnen het beschikbaar gestelde krediet worden afgerond.	Heteren	Voorbereiding	Infra	K. Grim	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Fietsverbinding Boven Linge In het 2e halfjaar wordt het voorkeurstracé ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierna kan met de ontwerpfase worden gestart.	Elst - Zetten	Initiatief	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Vastgoedprojecten										
Multifunctioneel Sportcomplex Er is bezwaar bij de Raad van State aangetekend tegen het bestemmingsplan. Hierdoor loopt de start van de bouw vertraging op. Door deze vertraging zijn de geraamde bouwkosten niet toereikend en heeft de huidige sportaccommodatie te maken met extra onderhoudskosten.	Elst	Voorbereiding	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Wanmolen Zetten De aanbesteding heeft plaats gevonden binnen het vastgestelde krediet. In september is gestart met de bouw.	Zetten	Voorbereiding	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Nieuwbouw De Meeuwenberg De ecologische onderzoeken worden nu uitgevoerd, afhankelijk van deze uitkomsten wordt bepaald wanneer gestart kan worden met de bouw.	Driel	Voorbereiding	Vastgoed	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Project	Kern	Fase PMW		Projectwethouder	Stand per 1-1-2025			Stand per 1-7-2025		
Lyceum Elst	Elst	Voorbereiding	Vastgoed	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Voor de realisatie van het Lyceum is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de stichting Quadraam.										
Zwembad Zetten								Geld	Kwaliteit	Tijd
Gezien de huidige (sterke) prijsontwikkeling zijn er risico's van loon- en prijsstijgingen wat invloed kan hebben op het totale project. Momenteel wordt inzichtelijk gemaakt welke maatregelen en besluiten er noodzakelijk zijn om het project uit te kunnen voeren.										
Faciliterende projecten										
Grote faciliterende projecten										
De Pas Zuid	Elst	Realisatie	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Voor dit project zijn geen bijzonderheden te melden										
De Pas Noord	Elst	Voorbereiding	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De voorlopige voorziening is schriftelijk door de Raad van State niet ontvankelijk verklaard en de twee beroepen zijn inmiddels ingetrokken.										
Lingezicht Elst	Elst	Voorbereiding	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Bestemmingplan is in juni vastgesteld door de gemeenteraad hiertegen is beroep aangetekend bij de Raad van State.										
Overige faciliterende projecten										
Park 15	Oosterhout	Nazorg	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Project wordt in 2025 afgewikkeld										
Molenzicht Valburg	Valburg	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Project wordt in 2025 afgewikkeld										
Rijksweg Zuid 1-3-5	Elst	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Project wordt in 2025 afgewikkeld										
Julianaweide	Heteren	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Project wordt in 2025 afgewikkeld										
Hoenderkamp Heteren	Heteren	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Project wordt in 2025 afgewikkeld										
Grintpad Herveld	Herveld	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Na uitspraak van de Raad van State wordt het project weer opnieuw opgestart. De allonge op de Exploitatieovereenkomst is voorbereiding										
Schubertstraat/Brahmsstraat	Elst	Nazorg	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Project wordt in 2025 afgewikkeld										

Project	Kern	Fase PMW		Projectwethouder	Stand per 1-1-2025			Stand per 1-7-2025		
Virehof Met de ontwikkelaar zijn wij in overleg over de aanpassing van het woningbouwprogramma	Driel	Realisatie	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
De Eshof (Pols) Project wordt in 2025 afgewikkeld	Herveld	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Rijzenburg I Elst Laatste woningen worden door de ontwikkelaar gerealiseerd	Elst	Realisatie	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
NIOO-terrein Heteren Met de ontwikkelaar zijn wij in overleg over de aanpassing van het woningbouwprogramma.	Heteren	Realisatie	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Veldzicht Zetten Beroep is ingetrokken, de realisatie van het project wordt weer opgepakt.	Zetten	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Op Zuid in Zetten Er is beroep aangetekend bij de Raad van State	Zetten	Voorbereiding	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Rijzenburg II Elst Project moet nog worden opgestart	Elst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Tuindersbuurt - Andelst Project moet nog worden opgestart	Andelst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Danenberg flanken In het 1e kwartaal van 2026 wordt het bestemmingsplan vastgesteld.	Oosterhout	Voorbereiding	Faciliterend	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Kerkstraat - Randwijk De exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar voor de woningen en woonwagens is in voorbereiding.	Randwijk	Initiatief	Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Verlengde Rijnstraat Kostenverhaalsovereenkomst met de ontwikkelaar is in voorbereiding	Driel	Definitie	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Oude Groenestraat - Oosterhout Project moet nog worden opgestart.	Oosterhout	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Aamsebengel - Elst Intentieovereenkomst met de ontwikkelaar is in voorbereiding.	Elst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Rijksweg Noord - Elst Intentieovereenkomst met de ontwikkelaar is in voorbereiding.	Elst	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Willibrordusstraat - Herveld Intentieovereenkomst met de ontwikkelaar is in voorbereiding.	Herveld	Initiatief	Faciliterend	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Project	Kern	Fase PMW		Projectwethouder	Stand per 1-1-2025			Stand per 1-7-2025		
Projecten in voorbereiding										
Woonwagenstandplaatsen - locatie Elst Voor dit project is een krediet aangevraagd in voorbereiding van € 400.000.	Elst	Definitie	Woonwagenstandplaatsen	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Hart van Driel Het verkeersplan Driel wordt in 4e kwartaal 2024 opgeleverd en vastgesteld door het college. Dit verkeersplan is de basis voor de verdere ontwikkeling van het Polenplein.	Driel	Initiatief	Gebiedsontwikkeling	E. Westerbeek	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Locatiestudie verplaatsing tennisvelden De Helster Eind 2025 begin 2026 zal de keuze voor de toekomstige locatie voor de tennisvereniging aan de gemeenteraad worden voorgelegd.		Initiatief	Maatschappelijk	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Overige projecten										
De onderstaande projecten zijn in voorbereiding, zodra de projectkaders inzichtelijk zijn zullen deze aan de gemeenteraad worden voorgelegd.										
Circulair Ambachtscentrum	n.t.b	Initiatief	Projecten in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Het Kriekse	Valburg	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Herontwikkeling V. D. Duijn van Maasdamstraat / vm. OBC Project wordt opgestart, op basis van het voorkeursscenario worden circa 35 appartementen verdeeld over 2 woongebouwen gerealiseerd.	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Randwijks Hof	Randwijk	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld	Herveld	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Start planvorming Kruisakkers	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Herontwikkeling De Klimboom	Heteren	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
Ontwikkeling Flexwoningen	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	K. Grimm	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd
VeluweWaalpad Samenwerkingsovereenkomst met de deelnemende gemeente is vastgesteld het project zal worden opgestart.	Elst	Initiatief	Projecten in voorbereiding	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

2. Verwacht resultaat jaarrekening 2025

Op basis van het inzicht per 1 juli wordt voor de grondexploitaties een nadelig saldoresultaat verwacht van € 75.000. Dit betreft het verwachtte resultaat op de niet door te berekenen plankosten voor de faciliterende projecten.

Dit resultaat kan afwijken van het werkelijke resultaat dat wordt gepresenteerd in de jaarrekening 2025. Dit is afhankelijk van onder andere de volgende factoren:

- Resterende looptijd en fasering van de grondexploitaties (in afwijking op de vastgestelde grondexploitaties).
- De uitkomsten van de ontwikkelstrategie De Merm Oost
- De uitkomsten van de GREX Vriezenenck
- Verandering van de scope van de projecten.

3. Belangrijkste toelichting op de afwijkingen van de projecten ten opzichte van het projectenboek

Gebiedsontwikkeling Elst Centraal

Elst Centraal West

Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2025 wordt dit project in 2027 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 768.961. Verwacht dat de looptijd verlengd zal worden tot 2028, dit zal een nadelig effect hebben op het nadelig saldo.

Gebiedsontwikkeling Knoop 38

Na consultatie door de gemeenteraad is de vaststellingsovereenkomst met de provincie Gelderland vastgesteld. Momenteel wordt gewerkt aan de realisatiestrategie en de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Nijmegen. Over de uitkomsten voorzien van kostenraming en dekkingsplan zal de gemeenteraad in het 4e kwartaal worden geïnformeerd.

Gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout

Herontwikkeling Pastorie Oosterhout

Door de gemeente is de Pastorie in Oosterhout aangekocht, die zal worden omgebouwd voor de tijdelijke huisvestiging van Oekraïense vluchtelingen tot begin 2027.
De investeringskosten voor de verbouwing zijn geraamd op ca. € 765.000, hiervoor zal een bijdrage volgen vanuit het Ministerie van Asiel en Migratie.

Actieve grondexploitaties in exploitatie

De Merm Oost

Zoals aangekondigd in het projectenboek 2025 is voor dit project een gewijzigde ontwikkelingsstrategie voor het Noordelijke deel in voorbereiding, waarbij het perceel wordt opgedeeld in kleinere bedrijfskavels. Hiermee willen we de verkoopbaarheid vergroten. Voor het meest zuidelijke deel ligt er een gesloten koopovereenkomst voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
Zodra de studie gereed is, leggen wij deze aan u voor inclusief de verwachte nadelige financiële effecten.

GREXEN in voorbereiding

Land van Tap
De afgelopen periode zijn scenario onderzoeken over de mogelijke invulling van het Land van Tap. Hierbij heeft het college onder voorbehoud van een viertal nader uit te zoeken onderdelen haar voorlopige voorkeur uitgesproken voor:

- 48 woningen op Land van Tap (toename van 12 woningen ten opzichte van het plan van 2023) en extra woningen op ’t Kruis.
- De kans om verbindingen (langzaam verkeer) te realiseren tussen het station en het centrum en een verbinding tussen de woonwijken Brienenshof en De Pas richting het centrum.
- Ruimte voor klimaatadaptatie en robuuste waterberging.
- Ruimte voor 150 parkeerplaatsen voor openbaar gebruik ten behoeve van winkelend publiek.

Dit scenario sluit aan bij de uitkomsten van het participatieproces dat is doorlopen.
(Bebouwing niet achter de woningen aan de Rijksweg en hoogte beperken).

Om een definitief standpunt te kunnen bepalen en dit voor te leggen aan de raad heeft het college opdracht gegeven om nader onderzoek te doen naar de volgende thema’s:

- Optimalisatie in de woningmix, waarbij er maximale ruimte is voor betaalbare koop en sociale huur zonder dat dit mag leiden tot een negatief begrote grondexploitatie;
- Mobiliteit, nader onderzoek naar de bredere gevolgen voor de ontsluiting via de Wagenmakerstraat en Randweg. Daarnaast een volledig en gelijkwaardig onderzoek naar de mogelijkheid voor een verkeersontsluiting op de Rijksweg voor zowel het Land van Tap als ’t Kruis;
- Typologie woningen, woningen voor de doelgroep senioren klein en grondgebonden en appartementen voor de doelgroep jongeren;
- Voorzieningen, consequenties primair onderwijs.

Het definitieve voorkeursscenario voorzien van een GREX zal in 4e kwartaal van 2025 worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Biezenkamp
In het 4e kwartaal van 2025 zullen de afspraken over het ontwikkelmodel met de ontwikkelaar voorzien van een GREX worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Herontwikkeling De Helster
Voor dit project wordt nu de financiële haalbaarheid uitgewerkt. De uitkomsten hiervan zullen in het 1e kwartaal van 2026 aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Vriezenenck
Voor de aankoop van de in het gebied gelegen gronden en opstallen is een voorkeursrecht gevestigd. Momenteel loopt er een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank. Voor de aankoop heeft de raad op 19 juni 2025 een aankoopkrediet beschikbaar gesteld van 2 mln. euro (aankoop gronden en opstallen inclusief bijkomende kosten)
Het uitgangspunt is dat de gronden door en voor risico van de gemeente bouw- en woonrijp worden gemaakt en de kavels worden verkocht aan Vivare (voor de realisatie van 55 sociale huurappartementen met een deel zorgappartementen die door beheerd zullen worden Pleyade.
De intentieovereenkomst met Vivare is in voorbereiding.

Voor dit project zijn de volgende subsidies aangevraagd:

- Steengoed benutten, provincie Gelderland € 500.000
- RHA Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen, Rijkssubsidie € 360.000

Voor dit project zal een GREX worden opgesteld, waarvan het nadelig saldo voor 50% wordt bijgedragen door Vivare voor een maximaal bedrag € 425.000.

Vastgoedprojecten

Elst Centraal Woongaard /MSFC
Tegen de bouw van het Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) is bij de Raad van State een beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan, hierdoor is het bestemmingsplan van het MFSC niet onherroepelijk.
Het is nog niet duidelijk wanneer de bouw wel van start kan gaan. De Raad van State bepaalt wanneer de behandeling van het beroep plaats gaat vinden. Financieel betekent dit in ieder geval dat er meer plan- en advieskosten gemaakt worden op het project. Daarnaast zijn er extra indexerings- en stagnatiekosten die door de aannemer worden doorberekend.

Zwembad Zetten
Het zwembad De Ezzy's Zetten (bouwjaar 1976) te Zetten is een gedateerd sportcomplex. Het zwembad voldoet niet meer aan de huidige eisen van de zwembonden zoals de Koninklijke Nederlandse Zwembond (KNZB). Gezien de huidige (sterke) prijsontwikkeling zijn er risico's van loon- en prijsstijgingen wat invloed kan hebben op het totale project. Momenteel wordt inzichtelijk gemaakt welke maatregelen en besluiten er noodzakelijk zijn om het project uit te kunnen voeren.