Projectenboek 2024



Registratienummer: 2024-028028

gemeente Overbetuwe

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	4
2	Marktontwikkelingen	5
3	Netcongestie	5
4	Samenvatting projecten	6
5	Projectenkaart	8
6	Woningbouw	11
7	Regionaal Programma Werklocaties	13
8	Financieel overzicht GREXEN	13
9	Stoplichtmodel	15

Projecten

Gebiedsontwikkeling Elst Centraal	19
Gebiedsontwikkeling Knoop 38	35
Actieve Grondexploitaties in exploitatie	45
GREXEN in voorbereiding	57
Energieprojecten	63
Infraprojecten	69
Vastgoedprojecten	87
Faciliterende projecten	101
Grote facliterende projecten	103
Overige faciliterende projecten	106
Projecten in voorbereiding	111

1. Voorwoord

Voor u ligt het projectenboek 2024 van de gemeente Overbetuwe. Met dit projectenboek geven we inzicht in en verantwoording over de stand van zaken van de fysieke projecten voor de onderdelen financiën, kwaliteit en voortgang.

Het uitgangspunt voor de aanpak van fysieke ruimtelijke projecten vormt met name de Visie op Grondbeleid zoals die in 2018 door uw raad is vastgesteld. Daarnaast geldt ook het coalitieprogramma “Samen aan zet!”, met haar vertaling naar doelstellingen en te behalen resultaten in het Uitvoeringsprogramma als uitgangspunt.

De faciliterende woningbouwprojecten (projecten van externe initiatiefnemers) vragen de nodige aandacht en inzet om invulling te kunnen geven aan het aanpakken van het grote woningtekort (Woondeal regio Arnhem-Nijmegen). Binnen het kader van de regionale verstedelijkingsstrategie zullen we bezien waar we versnelling in bestaande projecten kunnen realiseren, en nieuwe projecten met een passend woningbouwprogramma de ruimte kunnen geven. Dit kan leiden tot herziening van prioriteiten.

Door onder andere prijsstijgingen en schaarste op de arbeidsmarkt staan de projecten landelijk onder druk. Dat heeft ook effect op de projecten in Overbetuwe. Toch blijft de aandacht voor de uitvoering en nieuwe initiatieven onverminderd groot.

In dit projectenboek wordt naast de algemene ontwikkelingen een toelichting gegeven op de:
- Gebiedsontwikkelingen Elst Centraal en Knoop 38
- 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 rapporteren wij over de voortgang van de projecten middels een voortgangsrapportage.

Op 16 april 2023 is door de gemeenteraad het rekenkamerrapport “Sturen op projecten” vastgesteld. Op basis van een geamendeerd raadsbesluit is (onder andere) besloten dat:

- het projectenboek en de voortgangsrapportage jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.
- In 2024 het projectmatig werken zal worden doorontwikkeld. Hiervoor zal een leidraad worden opgesteld en zullen intern de processen worden doorontwikkeld. Over de voortgang en implementatie van dit proces zullen wij de raad informeren.

Harold Koers
Domeinmanager Fysiek domein.

2. Marktontwikkelingen

Tot medio 2022 zijn de verkoopprijzen van woningen flink gestegen. Na een afkoelperiode zijn de prijzen inmiddels redelijk onveranderd. Het is de verwachting dat ze de komende jaren weer gaan stijgen doordat de hypotheekrente is gestabiliseerd, de lonen stijgen en de krapte op de woningmarkt aanblijft. De stijging van de bouwkosten is in de afgelopen periode verder doorgezet, maar niet zo hard als de voorgaande jaren. Dit komt voornamelijk door de afname van bouwprojecten. Doordat bouwkosten waren gestegen en verkoopprijzen waren afgenomen, leidde dit tot druk op de grondwaarde. De verwachting is dat met de stijgende woningprijzen en licht stijgende bouwkosten de grondwaarde de komende jaren gemiddeld weer zal toenemen. Net als bij de bouwkosten zijn ook de kosten voor bouw- en woonrijp maken licht gestegen, maar deze zijn nu stabiel. De verwachting is dat het zo blijft, maar één en ander is afhankelijk van bijvoorbeeld de energiekosten. Wat betreft de plankosten is de verwachting dat deze relatief hard stijgen. Oorzaak is met name de krapte op de arbeidsmarkt.

3. Netcongestie

In toenemende mate krijgen we bij projecten te maken met de gevolgen van de zogenaamde netcongestie. Er is sprake van netcongestie als de vraag naar transport van elektriciteit groter is dan de transportcapaciteit van het net. We gebruiken steeds meer stroom door bevolkingsgroei, welvaartsgroei en het vervangen van gas door stroom. Een andere oorzaak van netcongestie is de opkomst van grootschalige decentrale energieopwekking, zoals zonne- en windparken. De stroom die we gebruiken moet namelijk worden verduurzaamd.

Dit heeft tot gevolg dat ons huidige elektriciteitsnet steeds vaker tegen zijn eigen technische grenzen aanloopt. De vraag wordt mogelijk te hoog. Hierdoor kunnen nieuwe bedrijven zich mogelijk niet altijd vestigen. Of worden nieuwe woonwijken en vastgoedprojecten (tijdelijk) niet op het net aangesloten

Voor de projecten (grondexploitaties en vastgoedontwikkelingen) binnen de gemeente Overbetuwe kunnen we er vooralsnog van uitgaan dat projecten die voor november 2022 bij Liander zijn aangemeld doorgang vinden. Mogelijk wel met enige vertraging, als gevolg van capaciteit bij Liander. Voor de andere projecten verwacht de gemeente dat er in mei 2024 meer duidelijk is over de exacte impact op de realisatie van de projecten. Dit betekent niet dat de gemeente niets kan doen. In gesprek met Liander en ontwikkelaars kunnen oplossingen worden aangereikt, denk aan oplossingen die netcongestieverzachtend zijn of woonwijken die netneutraal worden ontworpen. Voor de sector industrie en bedrijven is al wel duidelijkheid: nieuwe bedrijven die zich willen vestigen en bedrijven die willen uitbreiden en waarvoor een grootaansluiting nodig is staan op een wachtlijst en worden pas op z’n vroegst in 2029 in behandeling genomen.

4. Samenvatting projecten

	Project	Kern	Soort project	Projectwethouder	Stoplicht		
1	**Gebiedsontwikkeling Elst Centraal**						
1.0	Algemeen deel						
1.1	Elst Centraal Oost (Rijnstate)	Elst	Bedrijvencomplex in exploitatie	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
1.2	Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog	Elst	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
1.3	Stationsplein West woningen	Elst	Woningbouwcomplex in exploitatie	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
1.4	Klooster Noord	Elst	GREX in voorbereiding	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
1.5	Woongaard	Elst	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
2	**Gebiedsontwikkeling Knoop 38**						
2.1	RTG	Oosterhout	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
2.2	Gebiedsmaatregelen	Oosterhout	Natuur	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
2.3	Afslag 38	Oosterhout	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
2.4	Ontsluitingsweg RTG	Oosterhout	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
3	**Actieve Grondexploitaties in exploitatie**						
3.1	Heteren Centrum (Liefkenshoek)	Heteren	Woningbouwcompex in exploitatie	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
3.2	Spoorallee	Elst	Bedrijvencomplex in exploitatie	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
3.3	Merm	Elst	Bedrijvencomplex in exploitatie	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
3.4	De Merm Oost	Elst	Bedrijvencomplex in exploitatie	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
4	**GREXEN in voorbereiding**						
4.1	De Biezenkamp	Driel	GREX in voorbereiding	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
4.2	Land van Tap	Elst	GREX in voorbereiding	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
5	**Energieprojecten**						
5.1	Windmolenturbines Park 15	Oosterhout	Energie	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
5.2	Zonnepark Eisenhouwerplas	Elst	Energie	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
6	**Infraprojecten**						
6.1	Spoorkruisingen Elst Noord	Elst	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
6.2	Infra Centrum Heteren	Heteren	Infra	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
6.3	Viaduct A325 - Bemmelseweg/Kattenleger	Elst	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
6.4	Danenberg Middengebied	Oosterhout	Natuur	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
6.5	't Fort en omgeving	Elst	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
6.6	Agrarisch park Westeraam	Elst	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
6.7	Herinrichting Stationsgebied Zetten-Andelst	Zetten	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
6.8	Molenhoekplein	Valburg	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
7	**Vastgoedprojecten**						
7.1	Herontwikkeling Kerk	Oosterhout	Vastgoed	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.2	Multifunctioneel Sportcomplex	Elst	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.3	Wanmolen Zetten	Zetten	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.4	Nieuwbouw De Meeuwenberg	Driel	Vastgoed	R. Post	Geld	Kwaliteit	Tijd
8	**Faciliterende projecten**						
8.1	**Grote faciliterende projecten**						
	De Pas Zuid	Elst	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	De Pas Noord	Elst	GREX Faciliterend	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Lingezicht Elst	Elst	GREX Faciliterend	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd

8.2	**Overige faciliterende projecten**						
	Park 15	Oosterhout	GREX Faciliterend	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Molenzicht Valburg	Valburg	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Rijksweg Zuid 1-3-5	Elst	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Julianaweide	Heteren	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Hoenderkamp Heteren	Heteren	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Grintpad Herveld	Herveld	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Schubertstraat/Brahmsstraat	Elst	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Virehof	Driel	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	De Eshof (Pols)	Herveld	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Rijzenburg I Elst	Elst	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	NIOO-terrein Heteren	Heteren	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Veldzicht Zetten	Zetten	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Op het Zuid in Zetten	Zetten	GREX Faciliterend	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Rijzenburg II Elst	Elst	GREX Faciliterend	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Tuindersbuurt - Andelst	Andelst	GREX Faciliterend	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Danenberg flanken	Oosterhout	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Kerkstraat - Randwijk	Randwijk	GREX Faciliterend	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
9	**Projecten in voorbereiding**						
9.1	Woonwagenstandplaatsen	Elst	Woonwagenstandplaatsen	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
		Randwijk	Woonwagenstandplaatsen	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.2	Hart van Driel	Driel	Projecten in voorbereiding	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
9.3	Overige						
	Herontwikkeling Hart van Oosterhout	Oosterhout	Projecten in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Herontwikkeling De Helster	Ntb	Projecten in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Circulair Ambachtscentrum	Ntb	Projecten in voorbereiding	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Het Kriekske	Valburg	Projecten in voorbereiding	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Herontw. V.d. Duijn v. Maasdamstr./Oud OBC	Elst	Projecten in voorbereiding	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Randwijkse Hof	Randwijk	Projecten in voorbereiding	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld	Herveld	Projecten in voorbereiding	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Start planvorming Kruisakkers	Elst	Projecten in voorbereiding	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	Herontwikkling De Klimboom	Heteren	Projecten in voorbereiding	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd

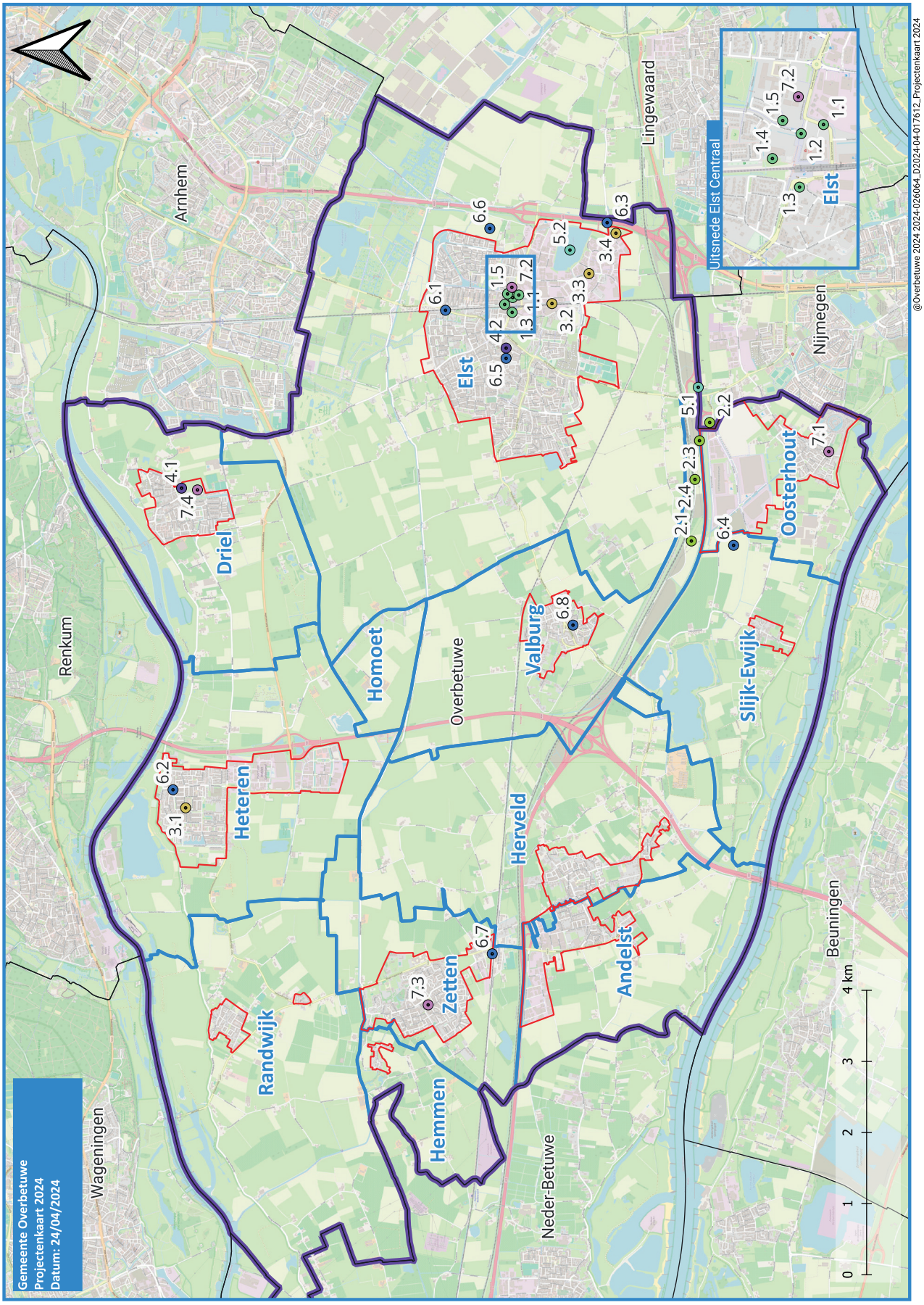
Met het stoplichtmodel geven we in één oogopslag aan hoe het project er op de peildatum 1 januari 2024 voor staat op de onderdelen Geld, Kwaliteit en Tijd. Het betreft een momentopname en dit kan in de loop van het jaar wijzigen.

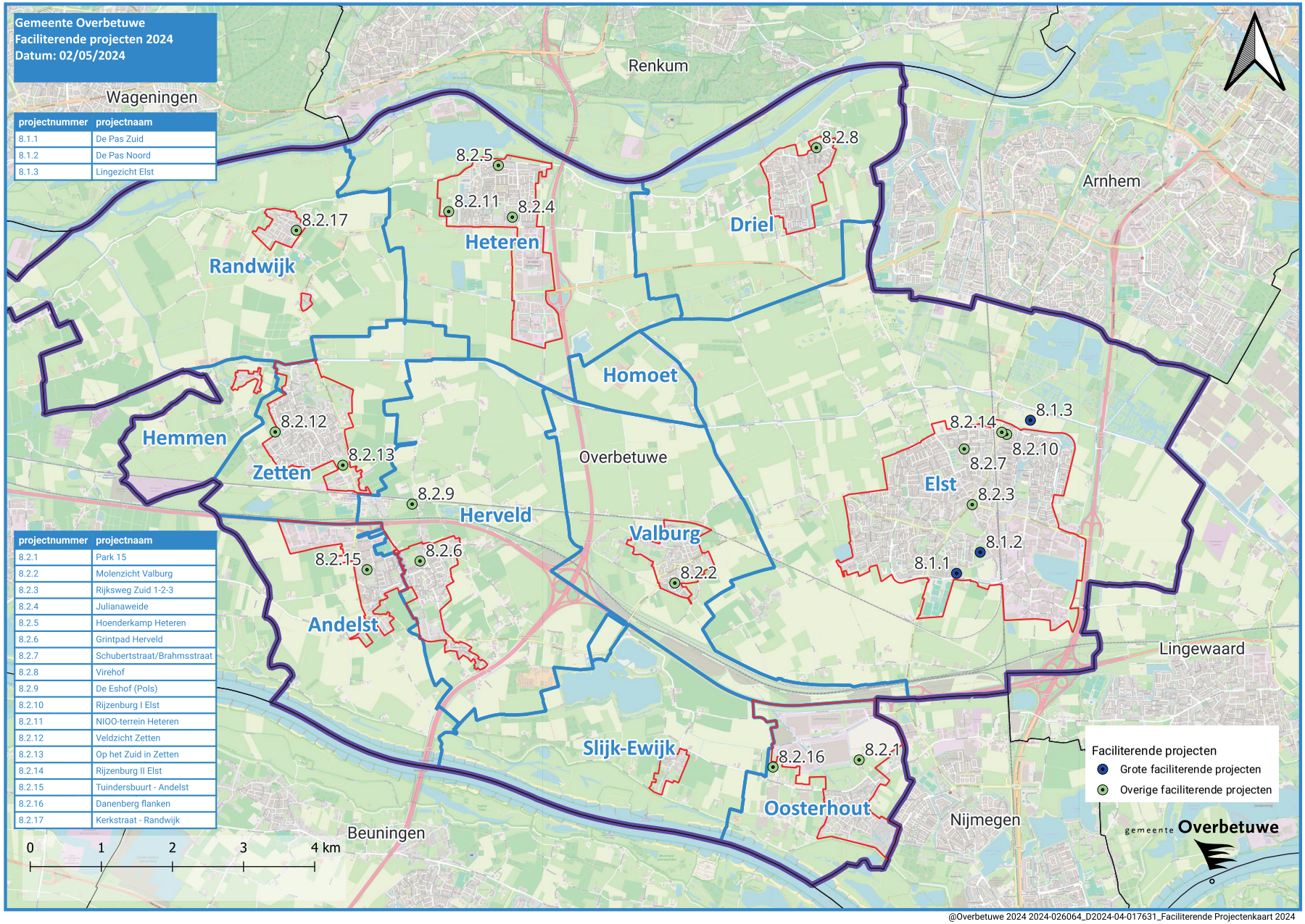
Grijs	*Het project is in voorbereiding*
Groen	*Uitvoering vindt plaats conform de vastgestelde bestuurlijke kaders*
Oranje	*Er is sprake van afwijking van de oorspronkelijke kaders*
Rood	*Er is sprake van een dusdanige afwijking van de kaders dat een nieuw besluit noodzakelijk is*

Indien er sprake is van afwijkingen of risico's op afwijkingen (oranje of rood) geven wij hiervoor een toelichting.

In de leidraad van projectmatig werken besteden wij aandacht aan het gebruik van dit stoplicht bij het onderdeel risicomanagement.

5. Projectenkaart

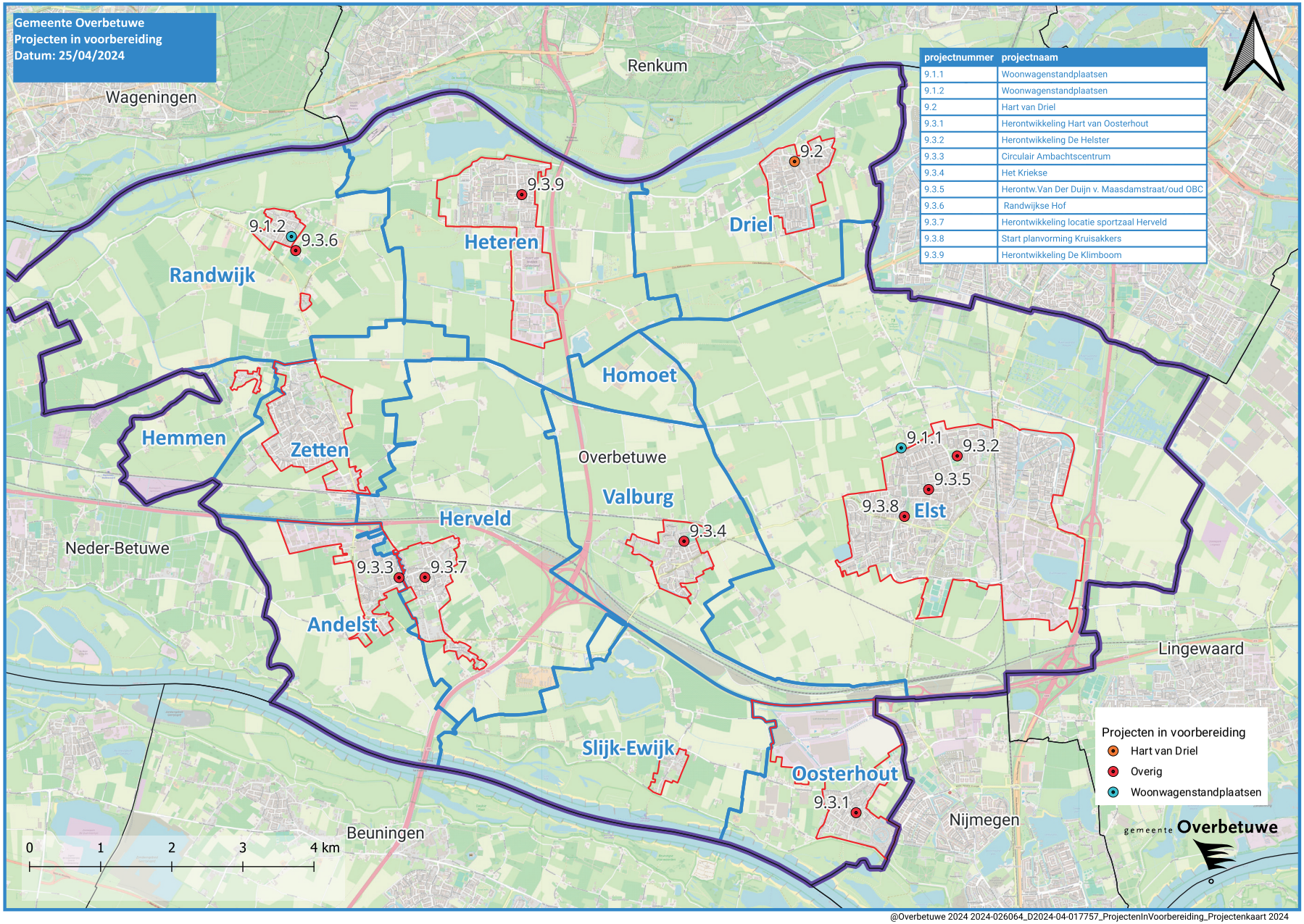




projectnummer	projectnaam
8.1.1	De Pas Zuid
8.1.2	De Pas Noord
8.1.3	Lingezicht Elst

projectnummer	projectnaam
8.2.1	Park 15
8.2.2	Molenzicht Valburg
8.2.3	Rijksweg Zuid 1-2-3
8.2.4	Julianaweide
8.2.5	Hoenderkamp Heteren
8.2.6	Grintpad Herveld
8.2.7	Schubertstraat/Brahmsstraat
8.2.8	Virehof
8.2.9	De Eshof (Pols)
8.2.10	Rijzenburg I Elst
8.2.11	NIOO-terrein Heteren
8.2.12	Veldzicht Zetten
8.2.13	Op het Zuid in Zetten
8.2.14	Rijzenburg II Elst
8.2.15	Tuindersbuurt - Andelst
8.2.16	Danenberg flanken
8.2.17	Kerkstraat - Randwijk

@Overbetuwe 2024 2024-026064_D2024-04-017631_Faciliterende Projectenkaart 2024



projectnummer	projectnaam
9.1.1	Woonwagenstandplaatsen
9.1.2	Woonwagenstandplaatsen
9.2	Hart van Driel
9.3.1	Herontwikkeling Hart van Oosterhout
9.3.2	Herontwikkeling De Helster
9.3.3	Circulair Ambachtscentrum
9.3.4	Het Kriekse
9.3.5	Herontw.Van Der Duijn v. Maasdamstraat/oud OBC
9.3.6	Randwijkse Hof
9.3.7	Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld
9.3.8	Start planvorming Kruisakkers
9.3.9	Herontwikkeling De Klimboom

@Overbetuwe 2024 2024-026064_D2024-04-017757_ProjectenInVoorbereiding_Projectenkaart 2024

6. Woningbouw

De ‘Woonagenda Overbetuwe 2025’ bevat een strategie waarmee we sturen op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Nieuwbouw is daarbij één van de thema’s. De methodiek prioritering is hierbij een wijze van sturen en programmeren, met een focus op kwaliteit en realisatie in het woningbouwprogramma:

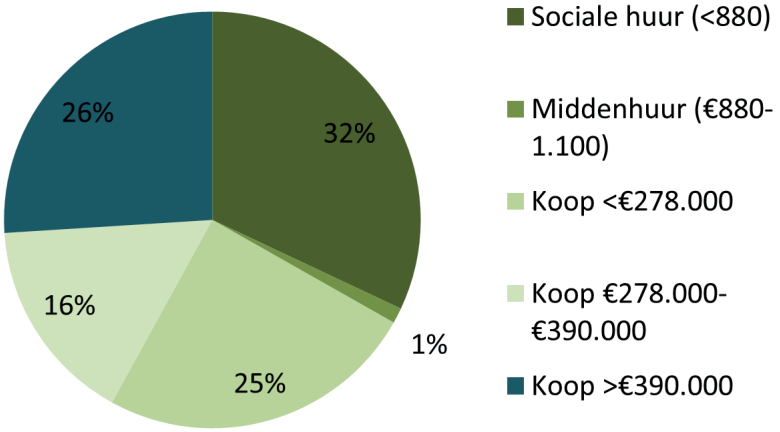
- Realisatie en versnelling: we richten ons nadrukkelijk op (versnelde) realisatie van kansrijke initiatieven en maken af waar we aan begonnen zijn.
- Kwaliteit en behoefte: woningbouwinitiatieven die de meeste kwaliteit bieden en het best aansluiten bij de woningbehoefte zullen we als eerste prioriteren.

Uit monitoring blijkt dat dit resultaten oplevert. Ondanks ‘tegenwind’ en met extra inzet blijft de realisatie met gemiddeld 185 woningen per jaar redelijk stabiel. Het woningbouwprogramma is de afgelopen jaren gegroeid tot 1.560 woningen. Deze voortgang is verwerkt in onderstaande beschrijving.

Woningbouwprogramma[1]

Op 1 januari 2024 bestaat het woningbouwprogramma uit 22 projecten, met in totaal 1.560 woningen. Het programma omvat 442 sociale huurwoningen, 20 vrije sector huurwoningen en 63 goedkope sociale koopwoningen (tot €278.000), 315 betaalbare sociale koopwoningen (€ 278.000 tot € 390.000) en 638 koopwoningen boven de €390.000. Daarnaast zijn er 13 woningen opgenomen in de categorie CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) en nog 69 woningen waarvan het prijssegment nog onbekend is. Figuur 1 geeft een overzicht van de verdeling van het woningbouwprogramma in de verschillende prijscategorieën.

Figuur 1: woningbouwprogramma gemeente Overbetuwe



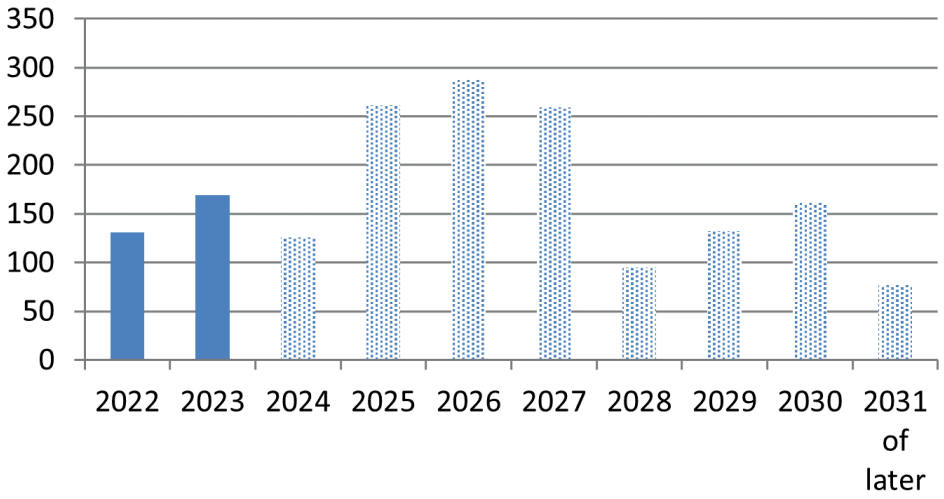
Overige kenmerken woningbouwprogramma Overbetuwe:

- Ruim twee derde deel betreft eengezinswoningen en ongeveer één derde deel betreft appartementen.
- Overwegend (sloop-)nieuwbouwprojecten, slechts één pand dat getransformeerd wordt (Rijzenburg).
- Woningbouwprogramma grotendeels in lijn met de behoefte tot 2030. Nog wel extra focus nodig op het toevoegen van extra sociale huur en goedkope sociale koop (tot € 278.000).
- Circa 1/3 deel van het woningbouwprogramma (ca. 500 woningen) is hard. Dat wil zeggen dat deze plannen vergund of vergunbaar zijn en in principe direct gebouwd kunnen worden.

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

Het huidige streefprogramma woningbouw heeft een looptijd tot en met 2030. In figuur 2 is het aantal verwachte opleveringen per jaar zichtbaar. In 2025 tot en met 2027 verwachten we een piek in het aantal opleveringen.

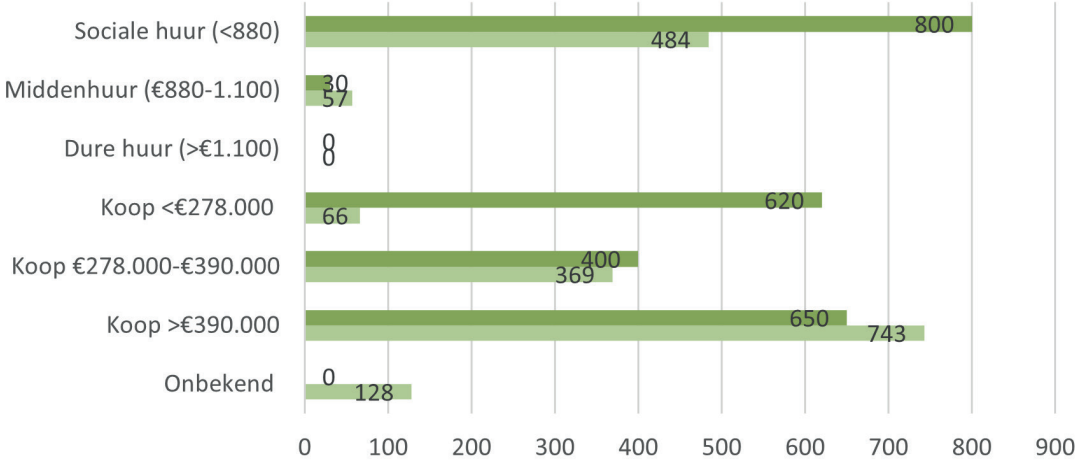
Figuur 2: aantal verwachte opleveringen per jaar[2]



We zien dat de woningbouwproductie steeds verder onder druk komt te staan. Dit komt door macro-economische ontwikkelingen zoals stijgende bouwkosten, personeelstekorten en stijgende rentes. Door de inzet van verschillende instrumenten proberen we hierop te anticiperen. Denk daarbij aan de inzet van subsidies (bijv. Startbouwimpuls), het aanbieden van de verhoogde starterslening, en kennisdeling met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. De inzet van deze maatregelen is ook gericht op een fasering met een stabielere bouwproductie. Daarnaast is in maart 2023 de Woondeal 2.0 met het Rijk en de provincie ondertekend door de regio. De Woondeal moet het functioneren van de woningmarkt in de regio structureel verbeteren, de woningbouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau brengen én de leefbaarheid verbeteren.

Figuur 3 geeft een beeld van de benutte plancapaciteit (opleveringen uit 2022 en 2023 én de nog te realiseren projecten samen) in relatie tot het streefprogramma (de woningbehoefte tot 2030). We zien dat er vooral nog sociale huurwoningen en goedkope sociale koopwoningen (tot € 278.000) toegevoegd moeten worden aan het programma om aan de behoefte te kunnen voldoen.

Figuur 3: benutte plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte



[2] Op basis van de verwachte opleveringsdatum van projecten (inventarisatie Q1 2024), de daadwerkelijke oplevering kan altijd afwijken van de verwachte opleverdatum.

7. Regionaal Programma Werklocaties

In het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (RPW) maken de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen (GMR) met provincie Gelderland afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. In 2021 is het RPW voor de periode 2021-2024 vastgesteld door alle raden in de GMR en door de provincie. Het RPW biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen voor regionale en lokale bedrijventerreinen en kantoorontwikkeling op Elst Centraal. In 2024 wordt een nieuwe RPW opgesteld voor de periode 2025-2028.

8. Financieel overzicht grondexploitaties

Inleiding

In dit projectenboek worden zes actieve grondexploitatieberekeningen toegelicht. Voor de grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd naar de situatie per 01-01-2024. Daarbij is aandacht besteed aan de herijking van de raming van de nog te realiseren werken en nog te besteden uren, de programmering, nog te realiseren opbrengsten en risicoprofielen per januari 2024. 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 resultaten van de grondexploitaties (op eindwaarde). De kosten en opbrengsten en de grootste verschillen en risico's per afzonderlijk project zijn per project in dit projectenboek weergegeven.

Complex (bedragen * € 1.000)	GREX 1-1-2023	Eindwaarde per	GREX 1-1-2024	Eindwaarde per	Verschillen t.o.v. 2023
Bedrijvencomplexen					
53 De Merm Elst	€ -258 N	31-12-2023	€ -237 N	31-12-2023	€ 21 V
55 De Merm Oost Elst	€ -875 N	31-12-2026	€ -857 N	31-12-2026	€ 18 V
74 Spoorallee	€ -235 N	31-12-2023	€ -241 N	31-12-2025	€ -6 N
134 Elst Centraal Oost	€ -498 N	31-12.2024	€ -832 N	31-12-2027	€ -334 N
subtotaal nadeel	€ *-1.867 N*		€ *-2.167 N*		€ -301 *N*
Woningbouwcomplexen					
71 Elst Centraal West	€ -823 N	31-12-2024	€ -841 N	31-12-2025	€ -18 N
84 Heteren Centrum	€ -1.373 N	31-12-2023	€ -1.393 N	31-12-2024	€ -20 N
subtotaal nadeel	€ *-2.196 N*		€ *-2.234 N*		€ *-38 N*
Totaal	€ -4.063 N		€ -4.401 N		**€ -338 N**
Totaal voorzieningen	€ 4.063		€ 4.401		**€ -338 N**

Verliesvoorziening grondexploitaties

Bij de actualisatie per 01-01-2023 was de totale verliesvoorziening € 4.063.000,-. Per 01-01-2024 is deze gelijk aan € 4.401.000. De verliesvoorziening ten behoeve van de grondexploitaties neemt hiermee toe met € 338.000.

Effect op de jaarrekening

Het totale nadelig effect op de jaarrekening is € 339.000. Dit betreft de toename van de verliesvoorziening met € 360.000 en het positieve resultaat van De Merm van € 21.000.

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 2023 weergegeven.

	Complex (bedragen * € 1.000)	BW 1-1-2023	Vermeerderingen - verminderingen in begrotingsjaar		
			Kosten	Opbrengsten	BW 31-12-2023
	Bedrijvencomplexen				
53	De Merm Elst	€ 225	€ 12	€ 237	€ -0
55	De Merm Oost Elst	€ 3.150	€ 81	€ -	€ 3.231
74	Spoorallee	€ 752	€ 63	€ -	€ 815
134	Elst Centraal Oost	€ 380	€ 1.111	€ 63	€ 1.428
	subtotaal	€ 4.507	€ 1.267	€ 300	€ 5.473
	Woningbouwcomplexen				
71	Elst Centraal West	€ 730	€ 40	€ -	€ 770
84	Heteren Centrum	€ 2.109	€ 115	€ -	€ 2.224
	subtotaal	€ 2.840	€ 155	€ -	€ 2.994
	Totaal	**€ 7.346**	**€ 1.422**	**€ 300**	**€ 8.468**

Risico's

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

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

Om deze risico's te kunnen dekken is een weerstandscapaciteit noodzakelijk. De weerstandscapaciteit is een financiële buffer om tegenvallers op te vangen op een zodanige wijze, dat het voorzieningenniveau ongewijzigd kan worden gehandhaafd. Weerstandsvermogen geeft aan: de verhouding tussen risico's en weerstandscapaciteit. Door aandacht te besteden aan het weerstandsvermogen voor grondcomplexen en 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 01-01-2024 van de actieve complexen over de periode 2024-2027 worden benoemd als onderdeel van de paragraaf weerstandsvermogen in de programmabegroting. Het totale gewogen bedrag bedraagt circa € 640.000.

Risico's * (€ 1.000)	1-1-2024	1-1-2023
Bedrijvencomplexen		
De Merm	€ -	€ -
De Merm Oost	€ 430	€ 410
Spoorallee	€ 40	€ 40
Elst Centraal Oost	€ 90	€ 170
Woningbouwcomplexen		
Elst Zuid	€ -	€ -0
Heteren Centrum	€ 20	€ 140
Stationsplein West	€ 60	€ 70
Totaal	**€ 640**	**€ 830**

9. Stoplichtmodel

Met het stoplichtmodel geven we in één oogopslag aan hoe het project er op de peildatum 1 januari 2024 voor staat op de onderdelen Geld, Kwaliteit en Tijd. Het betreft een momentopname en dit kan in de loop van het jaar wijzigen.

Grijs	*Het project is in voorbereiding*
Groen	*Uitvoering vindt plaats conform de vastgestelde bestuurlijke kaders*
Oranje	*Er is sprake van afwijking van de oorspronkelijke kaders*
Rood	*Er is sprake van een dusdanige afwijking van de kaders dat een nieuw besluit noodzakelijk is*

Indien er sprake is van afwijkingen of risico's op afwijkingen (oranje of rood) geven wij hiervoor een toelichting.

In de leidraad van projectmatig werken besteden wij aandacht aan het gebruik van dit stoplicht bij het onderdeel risicomanagement.

Projecten

1 Gebiedsontwikkeling Elst centraal

1.0 Gebiedsontwikkeling Elst Centraal

A. Projectbeschrijving

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

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

Op 24 november 2020 is de 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 NS-station. De realisatie van een ziekenhuisvoorziening van Rijnstate geeft het gebied de beoogde uitstraling als hoogwaardige entree van Elst zuidoost. In het coalitieprogramma 2018-2022 'Overbetuwe in bloei' staat dat het stationsgebied in Elst Centraal hoogwaardig en evenwichtig ontwikkeld moet worden, met een combinatie van woningbouw, bedrijfsvestigingen en maatschappelijke voor¬zieningen. De nieuwe ziekenhuisvoorziening van Rijnstate geeft hier invulling aan en markeert het centrale deel van deze gebiedsontwikkeling.
De bedrijven in dit deelproject dienen als verbindende schakel tussen de kern van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal en de bedrijven op De Aam.

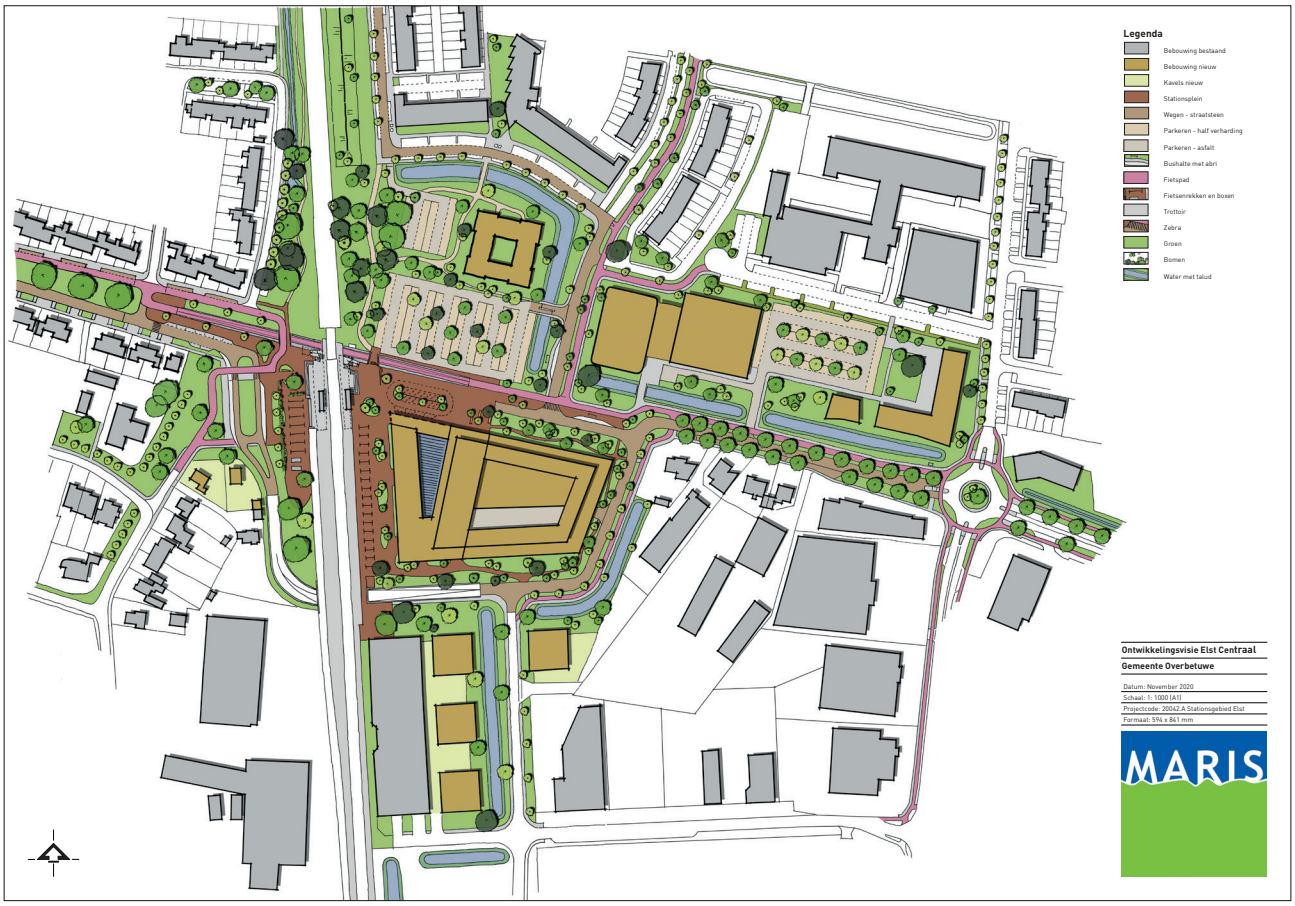
Het deelproject Klooster Noord betreft woningbouw die goed aansluit bij de functies van het station en de ziekenhuisvoorziening. Het verstedelijkt karakter van het gebied kan versterkt worden door woningbouwont¬wikkeling die aansluit bij een gebiedsprofilering van zorg, gezondheid, sport en onderwijs. Door deze speci¬fieke 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 ten behoeve van 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 mar-ke¬ren op het gebied van zorg, gezondheid, sport en onderwijs. De raad heeft de locatie Woongaard gekozen na een locatiestudie voor de bouw van het nieuwe Multifunctionele Sportcentrum (MFSC).

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 onder andere de schoolgaande jeugd .

Elst Centraal bestaat uit 2 grondexploitaties en 2 investeringskredieten.
Grondexploitatie Elst Centraal Oost bestaat uit het gedeelte van Rijnstate, het Klooster en de bedrijven .
Grondexploitatie Elst Centraal West bestaat uit de westzijde van het stationsgebied .



Gebiedsontwikkeling Elst Centraal

Voor het fietspad langs de Nieuwe Aamsestraat en de Regenboog bestaat een investeringskrediet. Voor de aanbesteding van het openbare gebied rondom Rijnstate is het budget uit de grondexploitatie van Elst Centraal Oost ten behoeve van de aanleg van het openbare gebied samengevoegd met het investeringsbudget van het fietspad. Het werk is uitgevoerd door één partij.
Het andere investeringskrediet is voor de aanleg van de parkeerplaatsen ten behoeve van het MFSC op de Woongaard.

Elst Centraal bestaat uit diverse deelprojecten. In de stuurgroep Elst Centraal hebben wij afspraken gemaakt over de volgorde waarin we aan de projecten werken. Als eerste ronden wij Rijnstate af. Daarnaast richten wij ons op het MFSC en bijbehorende functies. Vervolgens zullen wij de ontwikkeling van de school op de Woongaard verder oppakken. Daarna zal Stationsplein West worden opgepakt. Klooster Noord volgt en als laatste pakken wij de bedrijfskavels aan.

B. Projectvoortgang

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 is er een start gemaakt met behulp van participatie met de omgeving om een ruimtelijk kader vast op te stellen voor Elst Centraal. Hierin komen de verschillende deelgebieden aan bod. Omdat nog niet helder is hoe b.v. de Woongaard er uit gaat zien, is het ruimtelijk kader niet afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 willen we het ruimtelijk kader verder uitwerken. We gebruiken daarvoor de input van de studies voor de Woongaard en Stationsplein West. Het ruimtelijk kader zal worden aangeboden aan de raad ter vaststelling.

1.1 Elst Centraal Oost Rijnstate

A. Projectbeschrijving

Deelproject Elst Centraal Oost | Rijnstate betreft de realisatie van een nieuw ziekenhuis van Rijnstate (polikliniek) in Elst nabij het station. De focus van deze nieuwe locatie ligt op poliklinische zorg met bijbehorende ondersteuning. Fase 1 van de nieuwbouw van deze polikliniek is gerealiseerd. Deze fase betreft een zogenoemd dagziekenhuis dat voor het vervullen van de zorgvraag beperkt in de avond en het weekend open is. Fase 1 heeft een omvang van circa 15.000 m² (bruto vloeroppervlak).

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 uitbereideing wordt ingevuld is denkbaar dat er een verschuiving plaatsvindt van poliklinische en dagfuncties naar een volwaardige ziekenhuisvoorziening (24/7) met klinische bedden.

Ten noorden van de nieuwbouw, aan de overzijde van de weg op locatie Klooster Zuid, is een parkeervoorziening voor patiënten/bezoekers van het ziekenhuis gerealiseerd.

De ontwikkeling van bedrijven in het gebied tussen Rijnstate en de bedrijven op De Aam maakt ook onderdeel uit van dit deelproject.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in exploitatie
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2027

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In juni 2023 is de bouw van Rijnstate Elst afgerond en het ziekenhuis in gebruik genomen. Het openbare gebied rondom Rijnstate, inclusief de parkeerplaatsen op Klooster Noord, is ingericht en afgerond. Voor het parkeren in de P+R garage en op Klooster Zuid zijn gebruiksovereenkomsten met Rijnstate gesloten.

We onderzoeken voor de bedrijven op welke manier Health zou kunnen landen in het gebied. Hiervoor vonden gesprekken plaats met de Groene Metropoolregio, de Economic Board, Rijnstate en UMC Radboud.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 wordt het openbare gebied rondom Rijnstate gemonitord. Mogelijk zijn door ingebruikname van het ziekenhuis enkele aanpassingen in het openbare gebied nodig. Dit om de verschillende verkeersstromen goed te laten lopen. Daarnaast gaat in 2024 de zoektocht verder naar de invulling van de bedrijfskavels/bedrijfsgebouwen.

C. Financiële voortgang

De geactualiseerde grondexploitatie per 01-01-2024 sluit met een negatief resultaat van € 832.432 per 31-12-2027 voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

	exploitatie per 1-1-2024	*exploitatie per 1-1-2023*	*verschillen*	*gerealiseerd per 1-1-2023*	*nog te realiseren*
Kosten					
Grondverwerving	€ 3.144.593	€ 3.056.405	€ 88.188	€ 3.144.593	€ -
Kosten tijdelijk beheer	€ 4.106	€ 4.000	€ 106	€ 4.106	€ -
CT kosten	€ 2.774.659	€ 2.504.189	€ 270.470	€ 2.484.659	€ 290.000
Plankosten	€ 1.525.782	€ 1.403..456	€ 122.326	€ 1.400.282	€ 125.500
Overige kosten	€ 2.340	€ 2.340	€ -	€ 2.340	€ -
Rente en kostenstijging	€ 155.373	€ 53.016	€ 102.357	€ -2.339	€ 157.713
	€ 7.606.853	€ 7.023.407	€ 583.446	€ 7.033.640	€ 573.213
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 5.128.427	€ 4.964.086	€ 164.341	€ 3.981.461	€ 1.146.966
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -		€ -	€ -
Overige	€ 1.645.994	€ 1.561.111	€ 84.883	€ 1.624.509	€ 21.484
	€ 6.774.421	€ 6.525.197	€ 249.224	€ 5.605.971	€ 1.168.450
Resultaat	€ -832.432	€ -498.210	€ -334.222		
	per 31-12-2027	**per 31-12-2024**			
Boekwaarde 31-12-2023	**€ 1.427.670**				
Nog te realiseren					
Kosten	**€ 573.213**				
Opbrengsten	**€ 1.168.450**				
Resultaat GREX	**€ 832.432**	Per 31-12-2027			
Risico	**€ 90.000**	**€ 170.000**	**€ -80.000**		

Zoals in het algemene deel van Elst Centraal al is aangegeven, is het investeringsbudget voor de aanleg van het fietspad opgeteld bij het budget voor de aanleg van het totale openbare gebied rondom Rijnstate. Het werk is door één aannemer uitgevoerd. In 2024 stellen we de eindafrekening op tot en met 2024 voor de projecten Elst Centraal Oost (Rijnstate) en fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog. Hier zal nog een interne verrekening voor plaatsvinden.

Bovenstaand overzicht geeft het resultaat weer van de huidige grex ten opzichte van het voorgaande jaar. Daarbij wordt per kosten- en opbrengstenpost aangegeven wat de verschillen zijn tussen 2024 en 2023.

Kosten

Grondverwerving

De grondverwerving heeft betrekking op de aankoop van gronden van de vof Westeraam. Tegenover deze aankoop staan de verkoopopbrengsten. In de vorige grondexploitatie was het saldo van deze afspraken opgenomen. Omdat de aankoop en verkoop niet tegelijk plaatsvindt hebben we in deze grondexploitatie de aankoop en verkoop apart genoemd. Dit heeft tot gevolg dat de kosten van de grondverwerving hoger zijn. De hogere grondopbrengsten staan onder het kopje “grondverkopen”.

Civieltechnische kosten

- Vooraf is een bedrag begroot voor de bouwteambegeleiding. Tijdens de uitvoering bleek meer begeleiding nodig te zijn. Dit heeft tot meer kosten geleid.
- Vooraf was met Rijnstate afgesproken dat zij de bebording zouden betalen van de NBD. Het begeleiden van dit traject heeft meer tijd gekost dan vooraf bedacht was. Dit heeft tot meer kosten geleid.
- In het plan zijn meer lichtmasten geplaatst dan vooraf was begroot. Het verlichtingsplan gaf aan dat er meer masten nodig waren. Dit heeft kostenverhogend gewerkt.

Planontwikkelingskosten (plankosten)

- Er zijn meer uren gemaakt op het project dan van tevoren was voorzien. Dit had onder andere te maken met de werkzaamheden die nodig waren voor het aangaan van de gebruiksovereenkomsten met Rijnstate voor de parkeerplaatsen in de P+R en op het Klooster. Bij de oorspronkelijke raming was er geen rekening mee gehouden dat deze overeenkomsten nog gesloten moesten worden. Dit betreft dan voornamelijk uren van de projectmanager en de planjurist.
- In dit grondcomplex zit het Klooster. Dit stuk grond is afgelopen jaar meegenomen met de onderzoeken voor het onderwijs. Hiervoor zijn bijvoorbeeld extra gesprekken met vof Westeraam gevoerd. Deze uren waren vooraf niet te plannen of te ramen. De plankosten zijn hierdoor hoger uitgevallen dan vooraf voorzien is.
- Er zijn afgelopen jaar meerdere gesprekken geweest met een aansluitende grondeigenaar. Dit had te maken met meerdere dossiers in de gemeente waaronder het project Rijnstate. Deze gesprekken waren niet in deze mate voorzien. Hierdoor zijn er meer plankosten gemaakt dan oorspronkelijk bedacht.
- Er zijn afgelopen jaar gesprekken gevoerd met de Kikkerkoning over de verlenging van de huurovereenkomst op het Klooster. Hierover zijn ook gesprekken gevoerd met Rijnstate. Tevens zijn er werkzaamheden geweest voor de grondzakenjurist. Bij de inschatting van de plankosten was er geen rekening mee gehouden dat de Kikkerkoning in het plangebied zou blijven zitten. Dit zijn dus extra kosten.

Rente en kostenstijging

Door de verlenging van de looptijd van 2024 naar 2027 zijn er extra rentekosten en is er sprake van een hogere kostenstijging.

Opbrengsten

Grondverkopen

De opbrengsten vanuit grondverkopen zijn met € 164.000 gestegen. Dit heeft betrekking op de verkoop van gronden aan de vof Westeraam. Zoals bij het kopje “grondverwerving” aangegeven was bij de vorige grondexploitatie, is het saldo van het resultaat van de afspraken met de vof opgenomen en zijn de verwervingskosten en verkoopopbrengsten in deze grondexploitatie apart genoemd.

Overige

Zoals onder het kopje “opbrengsten tijdelijk beheer” aangegeven is in de grondexploitatie nu ook het ETE-gebouw betrokken. Het voordeel voor de grondexploitatie zijn de huuropbrengsten vanuit verhuur van dit gebouw.

Naast bovenstaande verklaring van de verschillen wordt in de huidige grex rekening gehouden met een langere doorlooptijd met hogere rentelasten, hogere plankosten en hogere civieltechnische kosten. Naast een langere doorlooptijd nemen de plankosten toe doordat onderzoek wordt gedaan naar de bestemming van de resterende bedrijfskavels en (juridische) afwikkelingen van grondruilen met de NS. Ook wordt nog rekening gehouden met de sloopkosten van het ETE gebouw en de aanleg van de parkeerplaatsen op deze locatie. Dit betekent hogere civieltechnische kosten. Ook een bijdrage aan de realisatie van extra fietsnietjes maken dat deze kosten hoger zijn dan eerder geraamd.

Net als bij andere grondexploitaties waar bedrijfskavels worden verkocht zien wij hier mogelijkheden om de kavelprijzen te verhogen. Met name door de nabijheid van Rijnstate en de eventuele huisvesting van bedrijven die hieraan zijn gelieerd. Naar de mogelijkheden om hogere kavelprijzen te hanteren wordt onderzoek gedaan.

D. Risico ontwikkeling

Afzetmogelijkheden van de bedrijfskavels.



1.2 Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog

A. Projectbeschrijving

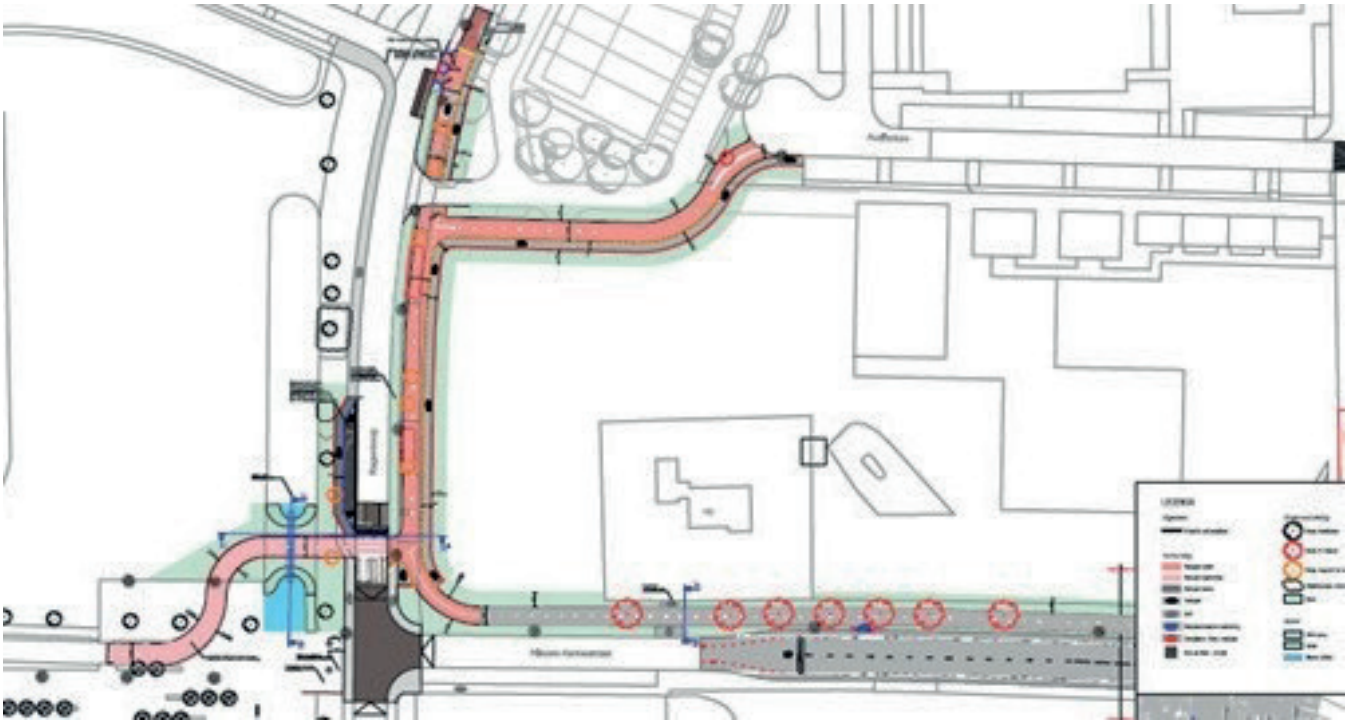
Dit project betreft een deelproject van Elst Centraal, aan de oostzijde van het station.
Na realisatie van de auto- en fietstunnel in 2015 bleek dat de aansluiting, komende vanuit de fietstunnel op de Spoorlaan – Regenboog – Nieuwe Aamsestraat, voor fietsers in de praktijk een onduidelijke en minder veilige situatie oplevert. Met het maken van de ontwerpen was dit niet voorzien. Uit verkeerstellingen is gebleken dat er elke dag 1200 fietsers van deze route gebruik maken. Dit maakte het noodzakelijk om een vrijliggend fietspad langs de Regenboog en de Nieuwe Aamsestraat te maken.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



Nieuwe Aamsestraat/Regenboog

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 heeft afstemming plaatsgevonden met de netwerkbeheerder over het verleggen van de kabels en leidingen. Het verleggen van de kabels en leidingen was echter zo ver opgeschoven in de planning, dat er voor een andere technische oplossing is gekozen om het fietspad op tijd aan te leggen. In 2023 hebben we de werkzaamheden van de aanleg van het fietspad afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

De raad heeft in 2023 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 ronden wij het project financieel af.

C. Financiële voortgang

Begroot	**€**	**668.080**
Verantwoord per 31-12-2022	€	63.428
Verantwoord in 2023	€	252.778
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**316.206**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	€	351.874
Het totale begrote bedrag wordt gedekt uit:		
Aandeel gemeente	€	668.080

Zoals in het algemene deel van Elst Centraal al is aangegeven, is het investeringsbudget voor de aanleg van het fietspad opgeteld bij het budget voor de aanleg van het totale openbare gebied rondom Rijnstate. Het werk is door één aannemer uitgevoerd.
In 2024 stellen we de eindafrekening op tot en met 2024 voor de projecten Elst Centraal Oost (Rijnstate) en fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog. Hier zal nog een interne verrekening voor plaatsvinden.

D. Risico ontwikkeling

Er zijn geen risico’s meer bij dit project.

1.3 Elst Centraal West Stationsplein West

A. Projectbeschrijving

Bij deelproject Stationsplein West is de oude ontwikkelingsstrategie van 2016 losgelaten. In de geac-tualiseer-de 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 vrijliggend fietspad, zoals deze aan de oostzijde is ingepast. Daarnaast is er nog ruimte voor de inpassing van twee vrije kavels.
Vanuit de ondernemers in Elst hebben wij een schetsontwerp ontvangen van een ‘Groene Loper’ waarin het centrum en het station verbonden worden door een groene as.

Projectkenmerken

Soort project	Woningbouwcomplex in exploitatie
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd

Stationsplein West



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 zijn we met een onderzoek gestart om te beoordelen of het ontwerp geoptimaliseerd kan worden, zodat met name ook de fiets een goede plek heeft op het plein.
In 2023 is een bestuurlijke overeenkomst ondertekend van het VeluweWaalpad. Het VeluweWaalpad loopt over Stationsplein West.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

De raad heeft in 2023 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 willen we de laatste hand leggen aan het onderzoek voor een betere fietsverbinding. Hierbij houden we rekening met de route van het VeluweWaalpad. Daarnaast onderzoeken wij in hoeverre we de 'Groene Loper' mee kunnen nemen in het ontwerp van Stationsplein West.

C. Financiële voortgang

	exploitatie per 1-1-2024	*exploitatie per 1-1-2023*	*verschillen*	*gerealiseerd per 31-12-2023*	*nog te realiseren*
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.115.858	€ 2.115.858	€ -	€ 2.040.858	€ 75.000
Kosten tijdelijk beheer	€ 96.223	€ 100.223	€ -4.000	€ 92.223	€ 4.000
CT kosten	€ 4.769.363	€ 4.758.057	€ 11.306	€ 4.475.405	€ 293.958
Plankosten	€ 3.281.518	€ 3.279.142	€ 2.376	€ 3.231.518	€ 50.000
Overige kosten	€ 423.007	€ 423.007	€ -	€ 423.007	€ -
Rente en kostenstijging	€ 887.321	€ 879.442	€ 7.879	€ 835.200	€ 52.121
	€ 11.573.289	€ 11.555.728	€ 17.561	€ 11.098.210	€ 475.079
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 6.815.130	€ 6.815.130	€ 0	€ 6.410.180	€ 404.950
Subsidies en bijdragen	€ 3.824.199	€ 3.824.199		€ 3.824.199	€ -
Overige	€ 93.383	€ 93.383	€ 0	€ 93.383	€ -
	€ 10.732.713	€ 10.732.712	€ 0	€ 10.327.763	€ 404.950
Resultaat	€ -840.577	€ -823.016	€ -17.561		
	per 31-12-2025	**per 31-12-2024**			

Boekwaarde 31-12-2023	**€ 770.448**	
Nog te realiseren		
Kosten	**€ 475.079**	
Opbrengsten	**€ 404.950**	
Resultaat GREX	**€ 840.577**	Per 31-12-2027

Risico	**€ 60.000**	**€ 70.000**	**€ -10.000**

De geactualiseerde grondexploitatie heeft per 01-01-2024 een negatief resultaat van € 840.577 per 31-12-2025. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd. Deze grondexploitatie heeft een langere doorlooptijd dan bij de laatste actualisatie geraamd. Dit betekent hogere kosten (onder andere door rente en meer plankosten) in combinatie met kostenstijgingen van bouw- en woonrijp maken.

D. Risico ontwikkeling

Prijsstijgingen voor de aanleg van het openbaar gebied.

1.4 Klooster Noord

A. Projectbeschrijving

Het project betreft een deelproject van Elst Centraal ten oosten van het station. Deelproject Klooster was ten tijde van de ontwikkelingsstrategie van 2016 bestemd voor de ontwikkeling van woningen en een destijds ingediend plan heeft op 14 februari 2018 prioritaire status gekregen. De locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van de vof Westeraam.

Projectkenmerken

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

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

Het Klooster



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 is de koopoptieovereenkomst tussen vof Westeraam en de gemeente bij de notaris bekrachtigd. Door het aangaan van de overeenkomst is Klooster Noord een facilitair project geworden voor de gemeente. Vof Westeraam heeft een eerste concept stedenbouwkundige invulling aangeleverd aan de gemeente.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 worden de ontwikkelmogelijkheden nader onderzocht.

C. Financiële voortgang

Indien er een woningbouwontwikkeling op Het Klooster Noord gaat komen, is het uitgangspunt dat de gemeentelijke (plan)kosten voor de ontwikkeling worden verhaald op de ontwikkelaar.

D. Risico ontwikkeling

Verhaal van de volledige plankosten door bezwaren op het omgevingsplan.

1.5 Elst Centraal Woongaard

A. Projectbeschrijving

Deelproject Woongaard was ten tijde van de ontwikkelingsstrategie van 2016 bestemd voor de ontwikkeling van woningbouw. In januari 2019 werd door de vof Westeraam een plan ingediend voor de prioriteringsronde. Het college heeft geen prioriteit toegekend aan deze woningbouwlocatie.
Door de komst van ziekenhuisvoorziening Rijnstate is gebied Woongaard, ingeklemd tussen scholencluster Westeraam/Lyceum, bedrijventerrein De Aam en Rijnstate, geen geschikte woningbouwlocatie meer. Op 1 oktober 2019 heeft de raad de locaties Het Klooster en De Woongaard aangewezen als de meest kansrijke ontwikkellocaties voor het Multifunctioneel Sportcentrum. Op 24 november 2020 hebben de betrokken grondeigenaren van De Woongaard op hoofdlijnen afspraken gemaakt over de toedeling van gronden gelegen binnen Het Klooster en De Woongaard. De afspraken hebben onder andere geleid tot een gewijzigde ontwikkelingsstrategie. In de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie 2020 is De Woongaard omschreven als een gebied voor sport en educatie. Op 5 oktober 2021 heeft de raad De Woongaard definitief aangewezen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het Multifunctioneel Sportcentrum.

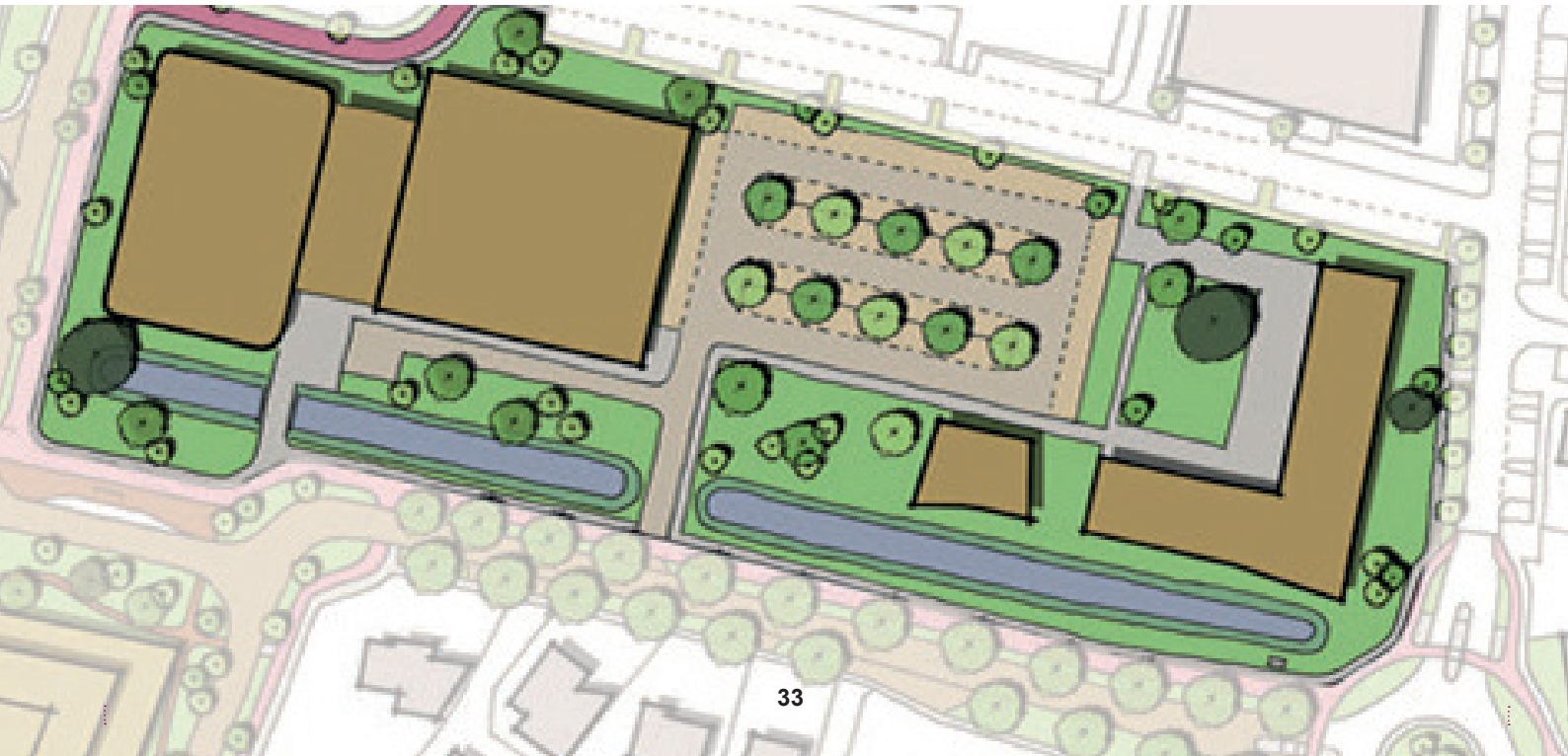
Projectkenmerken

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

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

De Woongaard



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 hebben we een overeenkomst met vof Westeraam gesloten over de grond van De Woongaard. Het ontwerpbestemmingsplan van het MFSC is in procedure gebracht. Alle bijbehorende onderzoeken van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en afgerond.
Voor de bouw van het MFSC moeten de noodlokalen die nu op De Woongaard staan een nieuwe locatie krij¬gen. Het locatieonderzoek voor de noodlokalen is afgrond en is ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
Met de scholen hebben wij onderzocht welk programma voor permanente huisvesting zou kunnen landen op De Woongaard. Hiervoor heeft een massastudie plaatsgevonden.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Op 18 april 2023 heeft de raad het volgende besluit genomen over de ‘Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster’ (2021-013238):

1. De financiële voorziening ten behoeve van aankoop van de percelen De Woongaard te verhogen met € 407.435,- (exclusief compensabele btw) en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve in 2023

Op 12 december 2023 heeft de raad de volgende besluiten genomen over de ‘Realisatie tijdelijke huisvesting voortgezet onderwijs Lyceum Elst (2023-056680):

1. Een investeringskrediet van € 2.450.0000 voor de aankoop van nieuwe noodlokalen beschikbaar te stellen en de structurele lasten van €183.600 in de Kadernota 2025 te verwerken.
2. Een eenmalig budget van € 150.000 voor plaatsing van de noodlokalen en de bijkomende kosten beschikbaar te stellen en dit ten laste van de algemene reserves te dekken.

Wat gaan we doen in 2024?

Het bestemmingsplan van het Multifunctioneel Sportcentrum zal ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de vergunning voor de bouw van het Multifunctioneel Sportcentrum worden aangevraagd en kan worden gestart met de bouw.

Om te kunnen bouwen op De Woongaard zullen noodlokalen worden geplaatst op het Auditorium. Daarmee kunnen de aanwezige noodlokalen op De Woongaard (op 4 na) worden verwijderd.
In 2024 wordt het ontwerp van het openbare gebied van De Woongaard gemaakt, inclusief de herinrichting van de Nieuwe Aamsestraat. Er zal ook een raming worden opgesteld. Afhankelijk van de hoogte van de investering zal er wel of geen raadsvoorstel worden opgesteld.
Voor de permanente huisvesting van de school zal een besluit worden voorbereid over de grootte van het gebouw, het budget een besluit over de locatie. Na een eventueel besluit worden de samenwerkingsafspraken met de school voorbereid.

C. Financiële voortgang

Tot en met 31-12-2023 zijn € 1.259.059 aan kosten op dit project verantwoord, daarnaast is er voor dit project een voorziening aanwezig van € 1.441.685. Deze kosten en de nog te maken infrakosten zullen worden gedekt uit de projecten MFSC en de invulling van de onderwijshuisvesting op De Woongaard.

D. Risico ontwikkeling

- Planologische risico’s
- Hogere civieltechnische kosten

2 Gebiedsontwikkeling Knoop 38

2.1 Railterminal Gelderland (RTG)

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.

Projectkenmerken

Soort project	GREX faciliterend
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Oosterhout
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024 (financiële afwikkeling)

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In het voorjaar van 2023 is het Provinciaal Inpassingsplan RTG (PIP) vigerend geworden. In november 2023 heeft de Raad van State besloten dat de RTG er mag komen. Eind december 2023 bleek dat er zich geen kandidaten hadden gemeld bij de provincie om de RTG te exploiteren.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

- In februari 2024 heeft GS van Gelderland besloten, na consultatie van PS, om te stoppen met de RTG.
- De inzet is het behouden van de gereserveerde gelden en maatregelen voor Knoop 38 nu het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) Valburg vigerend blijft.
- Op basis van de motie “Behoud provinciale middelen voor afslag 38 en groei in balans” is er een brief gestuurd aan GS van Gelderland teneinde de nakoming van de financiële afspraken zoals vervat in de SOK en het Addendum te borgen, juist ook in het geval van een emplacement voor ProRail.
- De NS heeft aangegeven niet naar de locatie van voorheen de RTG te willen verhuizen, ze opteren voor of blijven zitten op hun huidige plek in Arnhem-Oost of te verhuizen naar het emplacement Amsterdam-Watergraafsmeer.
- Omdat het Provinciaal Inpassingsplan voor het gebied blijft gelden werkt Overbetuwe mee aan het onderzoek naar de mogelijkheid voor ProRail om op de locatie van voorheen de RTG een emplacement mogelijk te maken. De insteek van Overbetuwe is om de aanpassing van kruispunt Reeth, de ontsluitingsweg, de grondwal en de gebiedsmaatregelen tijdens dit proces blijvend onder de aandacht van de onderzoekende partijen te brengen, en in het geval van verplaatsing naar het PIP-gebied deze maatregelen te behouden.
- Voor het onderzoek voor ProRail zijn de ministeries van BZK en van I&W de opdrachtgevers. Medeopdrachtgevers zijn: provincie Gelderland, de GMR en de gemeente Arnhem. Het onderzoek wordt uitgevoerd door de kwartiermaker Arnhem-Oost vanuit de RebelGroup/Living Mobility. Het onderzoek betreft een aantal potentiële locaties voor ProRail bezien vanuit techniek, ruimtelijke ordening, financiën en regelgeving: Zutphen, Ravestein en Valburg
- Naar verwachting zal het onderzoek van de Rebelgroep/Living Mobility vlak na het zomerreces gereed zijn.
- Na de openbaarmaking van het onderzoek van Rebelgroup/Living Mobility zal Overbetuwe haar route bepalen richting de besluitvorming van de hoofdopdrachtgevers, de ministeries van BZK en I&W. Het college zal de raad hierover proactief informeren.

C. Financiële voortgang

Het gemeentelijk aandeel in de ontwikkeling bedraagt t/m 2023 € 386.422. In 2024 zullen de reeds gemaakte kosten worden afgerekend met de provincie.

D. Risico ontwikkeling

Divergerende belangen van diverse partijen, inclusief de rijksoverheid en belangen van staatsbedrijven, in een taai proces vergt een vasthoudende focus vanuit Overbetuwe en actieve participatie in het onderzoeksproces naar een emplacement voor Prorail met betrekking tot de borging van de gemeentelijke belangen.

2.2 Gebiedsmaatregelen

A. Projectbeschrijving

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

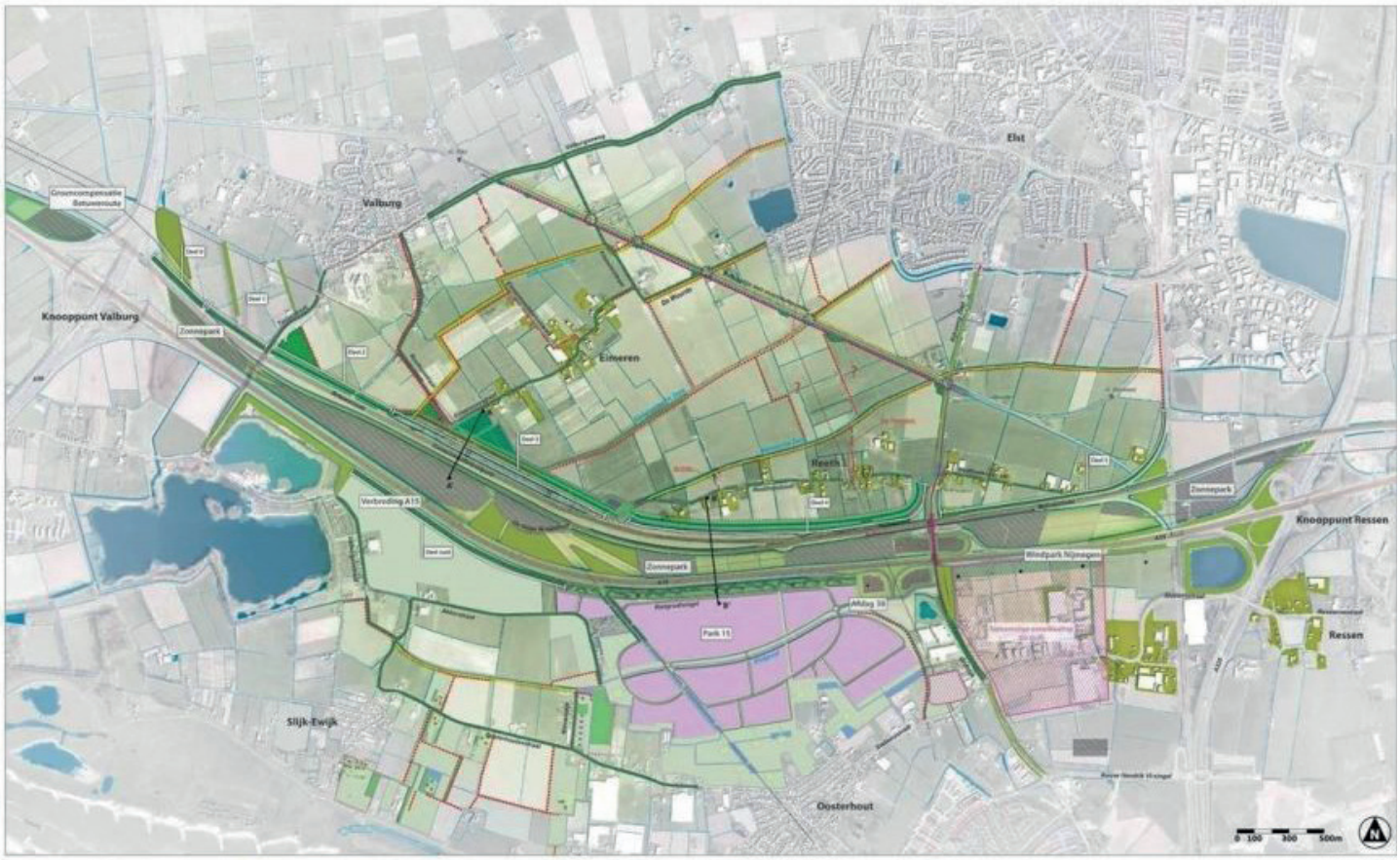
Projectkenmerken

Soort project	Natuur (landschappelijke inpassing RTG)
Projectwethouder	W.Hol
Kern	Oosterhout
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	N.t.b.

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

Afbeelding locatie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2020 heeft het college een besluit genomen over de prioritering van gebiedsmaatregelen op basis van het rapport Deeluitwerking gebiedsvisie Knoop 38 van Pouderoyen Compagnons, 2 juni 2020. Voorbeelden daarvan zijn de aanleg van bospercelen, wandelpaden en natuurvriendelijke oevers. In 2021 zou de grondverwerving ten behoeve van het realiseren van de gebiedsmaatregelen worden opgestart. De financiële middelen daarvoor worden echter pas door de provincie beschikbaar gesteld als er sprake is van een onherroepelijk Provinciaal Inpassingsplan. Dit inpassingsplan is onherroepelijk geworden in 2023. Er zijn echter geen werkzaamheden uitgevoerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen in 2023.

Wat gaan we doen in 2024?

- Het project wordt in 2024 afgesloten en financieel met de provincie afgewikkeld m.b.t. de gemaakte kosten.
- Het college van B&W heeft namens de raad (motie) een brief gestuurd aan GS van Gelderland m.b.t. het behouden van de gereserveerde en afgesproken gelden.

C. Financiële voortgang

Begroot	**€**	**450.000**
Verantwoord per 31-12-2022	€	227.052
Verantwoord in 2023	€	4.406
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**281.458**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	€	168.542

In 2024 zullen de reeds gemaakte kosten worden afgerekend met de provincie.

D. Risico ontwikkeling

Subsidierisco’s bij afwikkeling van de historische kosten.

2.3 Afslag 38

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Oosterhout
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	N.t.b.

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In samenspraak met gemeente Nijmegen is onderzoek verricht naar een nieuw viaduct over de A15 en de positionering van fietspaden Oost en West op de Griftdijk, ook in relatie tot het VeluweWaalfietspad. Ook is besloten dat het VeluweWaalfietspad geen zelfstandig viaduct zal krijgen over de A15 en de goederenspoorlijn.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

- Sluiten (1) samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Nijmegen over Afslag 38 en later in het proces een (2) uitvoeringsovereenkomst ook in relatie tot het viaduct over de A15.
- In de samenwerkingsovereenkomst moeten afspraken gemaakt worden over het nut en de noodzaak van de “bijbestelling” door Nijmegen en Overbetuwe van het viaduct over de A15 op de reeds door Rijkswaterstaat gegunde tender aan GelreGroen een samenwerking van Dura Vermeer, BESIX, HOCHTIEF, Van Oord en John Laing. Op een later moment zullen samen met Nijmegen afspraken moeten worden gemaakt met het ministerie van Infrastructuur & Waterstaat / Rijkswaterstaat en met GelreGroen.
  - De scope van Knoop 38 loopt van de Olympiarotonde tot aan de Keizer Hendrik VI-rotonde in Nijmegen.
  - Een breder viaduct zorgt voor meer verkeer op Rijksweg-Noord, Rijksweg Zuid, de Olympiasingel en de Olympiarotonde. Met name de rotonde wordt steeds gevaarlijker voor schoolgaande kinderen naar en van Nijmegen vanwege toename van (vracht)verkeer.
  - De intentie van de definitieve “knip” op de Griftdijk-Noord in Nijmegen al dan niet met een verlaging van de snelheid, veiligere en zo mogelijk bredere fietspaden en meer ruimte voor voetgangers en groen geeft al aan dat Nijmegen toe aan het groeien is naar een andere scope voor het gebied met minder doorgaand verkeer op de Griftdijk.
- Zoektocht naar de juiste aansluitingen voor het fietsverkeer vanuit Elst langs Rijksweg-Zuid, wellicht met bredere fietspaden en de zoektocht naar de route van het toekomstige VeluweWaalpad door Elst en door de polder, op het viaduct over de A15.
- Nadere studie m.b.t. het (vracht)verkeer op de Rijksweg-Zuid via rotonde Olympiasingel, richting Rijksweg-Noord of naar De Aam.
- Afwikkeling historische kosten met de gemeente Nijmegen.
- Afwikkeling bijdrage Park 15.

C. Financiële voortgang

- De totale kosten van Afslag 38 voor de gemeente Overbetuwe zijn begroot op € 8,5 miljoen. In de begroting 2021 heeft de raad € 4,0 miljoen extra beschikbaar gesteld bovenop het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 4,5 miljoen.
- Per 31 december 2023 is (afgerond) € 2,1 miljoen verantwoord. Dit heeft grotendeels betrekking op de aanpassing van de zuidelijke afslag bij Park 15. Dit maakt dat er per 1 januari 2023 nog € 6,4 mln. beschikbaar is.

D. Risico ontwikkeling

- Scope van het project is nog onbekend
- Gestegen ontwerp- en uitvoeringskosten
- Verrekening van kosten met de gemeente Nijmegen

2.4 Ontsluitingsweg RTG

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling van de toegangsweg en de groenwal voor de Rail Terminal Gelderland (RTG). Hiervoor heeft de gemeente een realisatieovereenkomst gesloten met de provincie Gelderland. Dit project is stopgezet door de provincie Gelderland

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Oosterhout
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2024 (financiële afwikkeling)

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?
In 2023 zijn voorbereidende werkzaamheden en onderzoeken uitgevoerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?
Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?
Nu de RTG geen doorgang vindt is het project beëindigd door de provincie Gelderland. Alle gemaakte kosten zullen worden verrekend met de provincie.

C. Financiële voortgang

T/m 2023 zijn er € 1.318.483 aan kosten gemaakt deze kosten worden volledig door de provincie vergoed.

D. Risico ontwikkeling

Geen, in de realisatieovereenkomst is opgenomen dat alle kosten volledig door de provincie worden vergoed.

3 Actieve Grondexploitaties in exploitatie

3.1 Heteren Centrum Liefkenshoek

A. Projectbeschrijving

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

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

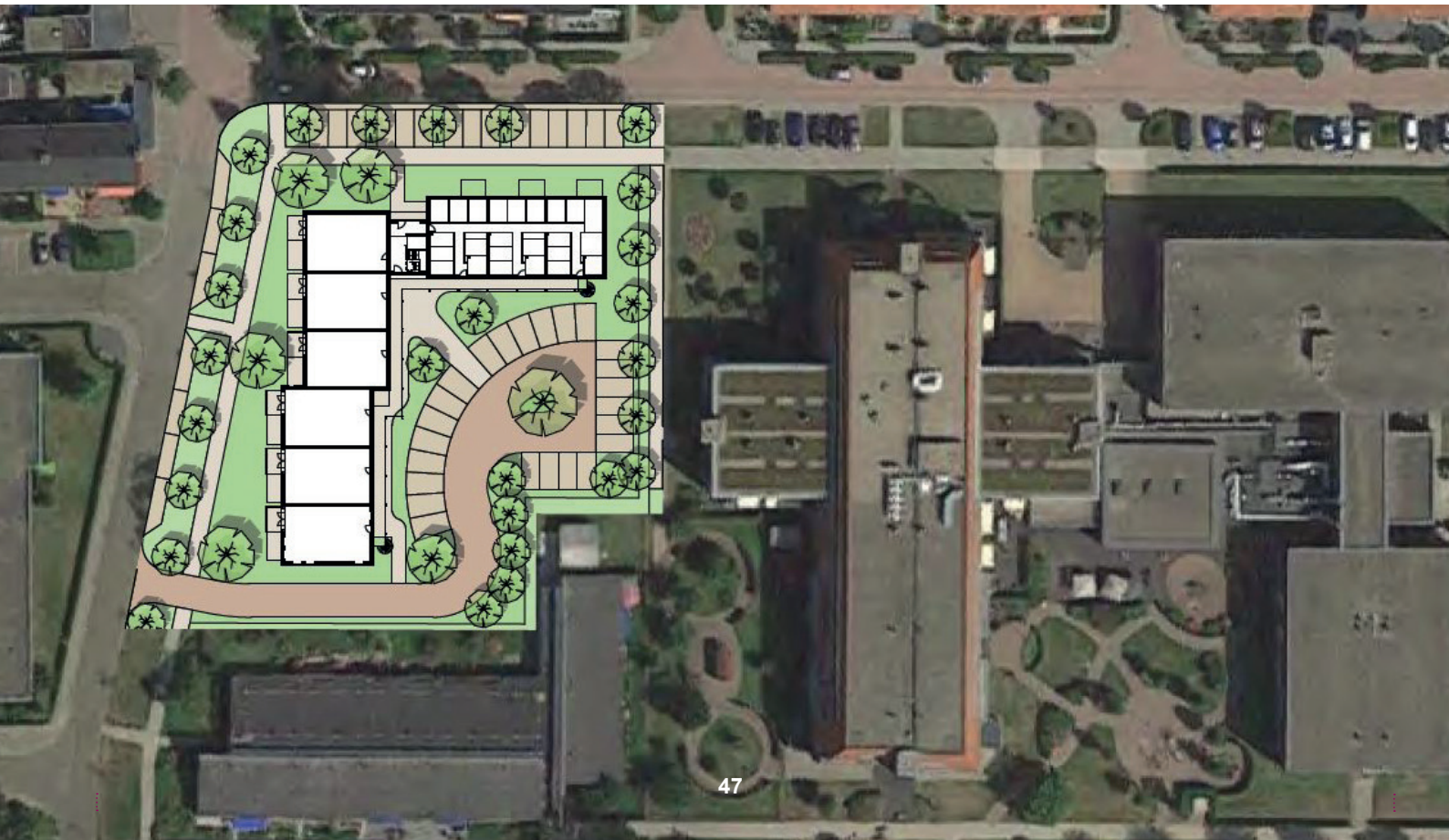
Projectkenmerken

Soort project	Woningbouwcomplex in exploitatie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Heteren
Startjaar	2001
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

Centrumplan Heteren Liefkenshoek



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?
De ontwikkeling en bestemmingsplan voor de Liefkenshoek locatie nader uitgewerkt.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?
Op 12 september 2023 heeft de raad het bestemmingsplan voor de locatie Liefkenshoek vastgesteld.

Wat gaan we doen in 2024?
Het bestemmingsplan locatie liefkenshoek wordt overgedragen aan de ontwikkelaar, waarna de bouw eind 2024 zal kunnen starten.

C. Financiële voortgang

	exploitatie per 1-1-2024	*exploitatie per 1-1-2023*	*verschillen*	*gerealiseerd per 31-12-2023*	*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	€ 2.860.231	€ -1.916	€ 2.843.315	€ 15.000
Plankosten	€ 3.072.820	€ 3.057.977	€ 14.843	€ 3.052.820	€ 20.000
Overige kosten	€ 37.640	€ 37.640	€ -	€ 37.640	€ -
Rente en kostenstijging	€ 1.157.339	€ 1.100.496	€ 56.843	€ 1.101.743	€ 55.596
	€ 8.224.504	€ 8.154.734	€ 69.770	€ 8.133.908	€ 90.596
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 4.772.443	€ 4.722.661	€ 49.781	€ 3.851.312	€ 921.130
Subsidies en bijdragen	€ 1.328.759	€ 1.328.759		€ 1.328.759	€ -
Overige	€ 730.000	€ 730.000	€ -	€ 730.000	€ -
	€ 6.831.202	€ 6.781.420	€ 49.781	€ 5.910.071	€ 921.130
Resultaat	€ -1.393.302	€ -1.373.314	€ -19.989		
	per 31-12-2024	**per 31-12-2023**			
Boekwaarde 31-12-2023	**€ 2.223.837**				
Nog te realiseren					
Kosten	**€ 90.596**				
Opbrengsten	**€ 921.130**				
Resultaat GREX	**€ 1.393.302**	Per 31-12-2027			
Risico	**€ 20.000**	**€ 140.000**	**€ -120.000**		

Het totale nadelig resultaat van de grondexploitatie Centrumplan Heteren komt uit op € 1.393.302 per 31-12-2024, voor dit bedrag is een voorziening gevormd. Het extra tekort van € 19.989 ten opzichte van vorig jaar is vooral toe te schrijven aan extra rente- en plankosten door de verlenging van de looptijd van 2023 naar 2024. Deze kosten worden deels gecompenseerd door extra grondopbrengsten als gevolg van de indexatie van de grondopbrengsten.

D. Risico ontwikkeling

Niet van toepassing. Voor onvoorziene uitgaven is een risico ingeschat van € 20.000.

3.2 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 ontwikkeld tot bedrijfskavels.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in Exploitatie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2011
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?
In 2023 hebben acquisitiewerkzaamheden plaatsgevonden voor de verkoop voor de laatste kavel.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?
Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?
De laatste kavel verkopen.

C. Financiële voortgang

	exploitatie per 1-1-2024	*exploitatie per 1-1-2023*	*verschillen*	*gerealiseerd per 31-12-2023*	*nog te realiseren*
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.591.377	€ 1.591.377	€ -	€ 1.500.417	€ 90.960
Kosten tijdelijk beheer	€ 4.788	€ 3.788	€ 1.000	€ 788	€ 4.000
CT kosten	€ 1.478.252	€ 1.425.603	€ 52.649	€ 1.413.252	€ 65.000
Plankosten	€ 613.151	€ 617.263	€ -4.112	€ 598.151	€ 15.000
Overige kosten	€ 17.362	€ 17.362	€ -	€ 17.362	€ -
Rente en kostenstijging	€ 563.149	€ 527.529	€ 35.620	€ 516.775	€ 46.373
	€ 4.268.078	€ 4.182.921	€ 85.157	€ 4.046.745	€ 221.333
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 2.993.571	€ 2.914.741	€ 78.830	€ 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	€ 3.948.014	€ 78.830	€ 3.231.844	€ 795.000
Resultaat	€ -241.234	€ -234.907	€ -6.327		
	per 31-12-2025	**per 31-12-2023**			
Boekwaarde 31-12-2023	**€ 814.901**				
Nog te realiseren					
Kosten	**€ 221.333**				
Opbrengsten	**€ 795.000**				
Resultaat GREX	**€ 241.234**	Per 31-12-2027			
Risico	€ 40.000	**€ 40.000**	**€ 0**		

De geactualiseerde grondexploitatie per 01-01-2024 sluit met een nadelig saldo van € 241.234 per 31-12-2025. Dit is een verslechtering van het resultaat met € 6.327. Dit wordt veroorzaakt door hogere rente-en plankosten en indexatie in verband met verlenging van de looptijd van 2023 naar 2025.
De nog te verkopen kavel is opnieuw getaxeerd, hiermee kunnen de bovengenoemde extra kosten voor een groot deel worden gedekt.

D. Risico ontwikkeling

Afname van de laatste kavel.

3.3 De Merm

A. Projectbeschrijving

De Merm is een bedrijventerrein gelegen ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein De Aam in Elst. In 2021 is de laatste kavel verkocht.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in exploitatie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?
In 2023 zijn de laatste civieltechnische werkzaamheden afgewerkt, hiermee kan het project worden afgesloten.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?
Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?
In 2023 worden er geen werkzaamheden meer uitgevoerd - het project is afgesloten.

C. Financiële voortgang

	exploitatie per 1-1-2024	*exploitatie per 1-1-2023*	*verschillen*	*gerealiseerd per 31-12-2023*	*nog te realiseren*
Kosten					
Grondverwerving	€ 5.674.841	€ 5.674.841	€ -	€ 5.674.841	€ -
Kosten tijdelijk beheer	€ 102.196	€ 102.196	€ -	€ 102.196	€ -
CT kosten	€ 3.197.931	€ 3.214.515	€ -16.584	€ 3.197.931	€ -
Plankosten	€ 1.761.251	€ 1.762.927	€ -1.675	€ 1.761.251	€ -
Overige kosten	€ 789.574	€ 789.574	€ -	€ 789.574	€ -
Rente en kostenstijging	€ 4.089.647	€ 4.092.865	€ -3.218	€ 4.089.647	€ -
	€ 15.615.440	€ 15.636.917	€ -21.477	€ 15.615.440	€ -
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 15.223.666	€ 15.223.666	€ -	€ 15.223.666	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 154.890	€ 154.890		€ 154.890	€ -
Overige	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 15.378.556	€ 15.378.556	€ -	€ 15.378.556	€ -
Resultaat	€ -236.884	€ -258.361	€ 21.477		
	per 31-12-2023	**per 31-12-2023**			
Boekwaarde 31-12-2023	**€ 236.884**				
Nog te realiseren					
Kosten	**€ -**				
Opbrengsten	**€ -**				
Resultaat GREX	**€ 236.884**	Per 31-12-2027			
Risico	€ 0	**€ 0**	**€ 0**		

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2023 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 236.884. Dit resultaat is € 21.477 minder negatief geworden door lagere civieltechnische kosten en plankosten.

D. Risico ontwikkeling

Voor dit project zijn geen risico's meer van toepassing.

3.4 De Merm Oost

A. Projectbeschrijving

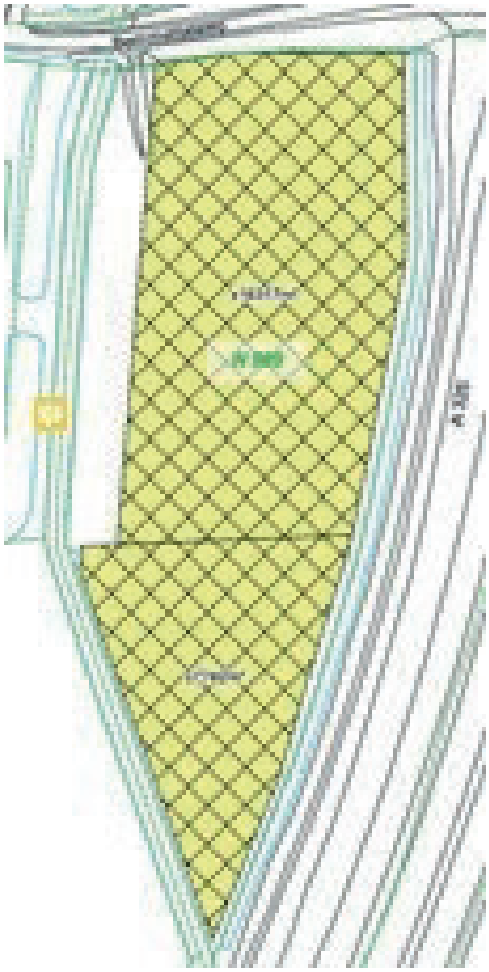
Dit deel betreft 2,4 hectare berdrijventerrein gelegen ten oosten van het oorspronkelijke bedrijventerrein de Merm. Dit gebied betreft een uitbereiding.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in Exploitatie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2009
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 hebben we een nieuwe verkoopstrategie uitgewerkt, waarin naast de verkoopoptie voor het huisvesten van de internationale arbeidsmigranten nog 7 andere percelen beschikbaar komen. Ten behoeve van deze gewijzigde verkoopstrategie is het bouw- en woonrijp civieltechnisch uitgewerkt en geraamd. Tevens is in december de taxatie ten behoeve van opbrengstwaarde van de percelen afgerond.
Ten behoeve van de optie voor het huisvesten van de internationale arbeidsmigranten op kavel B zijn alle onderzoeken afgerond ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing en de bouwaanvraag. De vergunningaanvraag voor een uitgebreide procedure is op 8 december ingediend. De initiatiefnemer heeft hiertoe twee participatiebijeenkomsten georganiseerd in november en december en heeft overleg gevoerd met belangenorganisatie SBBM.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 willen we de nieuwe verkoopstrategie voor besluitvorming gaan voorleggen aan de raad.
De actualisatie van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de getaxeerde opbrengstwaarden worden verwerkt in een geactualiseerde grondexploitatie. Een voorkeursscenario met een alternatief- en een terugvalscenario zal in Q2 2024 worden voorgelegd aan het college en de raad.
Ten behoeve van het voorbereiden van het bouw- en woonrijp maken worden de tekeningen civieltechnisch uitgewerkt en nog een aantal aanvullende onderzoeken verricht.
Ten behoeve van het huisvesten van de internationale arbeidsmigranten op kavel B, wordt een conceptkoopovereenkomst uitgewerkt.

C. Financiële voortgang

	exploitatie per 1-1-2024	*exploitatie per 1-1-2023*	*verschillen*	*gerealiseerd per 31-12-2023*	*nog te realiseren*
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.065.694	€ 2.065.694	€ -	€ 2.060.694	€ 5.000
Kosten tijdelijk beheer	€ 9.688	€ 15.688	€ -6.000	€ 3.688	€ 6.000
CT kosten	€ 127.755	€ 123.631	€ 4.124	€ 20.528	€ 107.227
Plankosten	€ 220.298	€ 162.362	€ 57.935	€ 155.298	€ 65.000
Overige kosten	€ 26.446	€ 26.446	€ -	€ 26.446	€ -
Rente en kostenstijging	€ 1.224.981	€ 1.299.392	€ -74.411	€ 964.093	€ 260.887
	€ 3.674.862	€ 3.693.214	€ -18.352	€ 3.230.748	€ 444.114
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -		€ -	€ -
Overige	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Resultaat	€ -856.872	€ -875.224	€ 18.352		
	per 31-12-2026	**per 31-12-2026**			
Boekwaarde 31-12-2023	**€ 3.230.748**				
Nog te realiseren					
Kosten	**€ 444.114**				
Opbrengsten	**€ 2.817.990**				
Resultaat GREX	**€ 856.872**	Per 31-12-2027			
Risico	**€ 430.000**	**€ 4100.000**	**€ 20.000**		

Het positieve resultaat is vooral toe te schrijven aan de lagere rentelasten, vanwege een lagere rente (1,07%) over 2023 dan vooraf geraamd (2,50%).

D. Risico ontwikkeling

- Netcongestie
- De uitgifte van de kavels
- Planologische risico’s voor de uitgifte van kavels voor huisvesten van arbeidsmigranten

4 GREXEN in voorbereiding

4.1 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. Bij verwerving is afgesproken om gezamenlijk een ontwikkelvisie op te stellen en om afspraken te maken over de wijze van samenwerking.

De toekomstige ontwikkeling van deze gronden richt zich op de functies woningbouw en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van in ieder geval één basisschool.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Driel
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	Nog niet te voorzien

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 zijn gesprekken gevoerd over een passend ontwikkelmodel voor deze locatie. Daarnaast zijn onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. Omdat verschillende inhoudelijke aspecten nog niet voldoende zijn opgelost is ervoor gekozen het bestemmingsplan nog niet voor inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure te brengen. Verder is een verdichtingsstudie uitgevoerd om met het plan qua woningbouwprogramma te laten voldoen aan Woondeal 2.0.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

Afspraken maken met Van Wanrooij over het ontwikkelmodel voor deze locatie. Dit zal worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en Van Wanrooij. Zoeken naar een oplossing voor geurhinder. Het omzetten van het conceptontwerpbestemmingsplan naar een product passend bij de nader te bepalen ruimtelijke procedure onder de Omgevingswet. Verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Los van dit project wordt verkeerskundig onderzocht of er in Driel een extra weg nodig is. In de verdere stedenbouwkundige uitwerking zal hier rekening mee worden gehouden. Dit betekent dat in het stedenbouwkundig plan beide opties (wel of geen extra weg in Driel) mogelijk zullen zijn.

C. Financiële voortgang

Voor dit project zijn per 31-12-2023 € 1.136.202 aan kosten gemaakt. Deze boekwaarde zal worden in gebracht in de grondexploitatie. Daarnaast is er een voorziening aanwezig om van € 673.970 om mogelijke risico’s te dekken.

Volgens een actuele taxatie kunnen deze kosten worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

D. Risico ontwikkeling

- Geurhinder
- Netcongestie
- Verhaal van plankosten
- Kwaliteit stedenbouwkundig plan door verdichting

4.2 Land van Tap

A. Projectbeschrijving

Het project Land van Tap betreft de herontwikkeling van het huidige (tijdelijke) parkeerterrein tussen de Dorpsstraat, Wagenmakersstraat en Rijksweg Zuid. De ontwikkelvisie Land van Tap gaat uit van een gebouw centraal in het gebied met parkeren eromheen en een nieuwe ontsluiting vanaf de Rijksweg Zuid. De raad heeft op 23 januari 2024 heeft gevraagd om stedenbouwkundige varianten te onderzoeken met meer woningen.

Projectkenmerken

Soort project	GREX in voorbereiding
Projectwethouders	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2024
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

Voorkeursmodel in concept Ontwikkelvisie Land van Tap



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

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

- Memo Verantwoording op het amendement Ontwikkelvisie Land van Tap
- Participatieverslag Land van Tap
- Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan Land van Tap
- Rapport Verkeersonderzoek Land van Tap
- Rapport Planologische milieu- en omgevingsaspecten Land van Tap
- Memo Particuliere percelen in en rondom het Land van Tap
- Memo Ontwikkel- en aanbestedingsstrategie Land van Tap
- Rapport Financieel onderzoek en grondexploitatie Land van Tap
- Rapport Hemelwaterafvoer Land van Tap en kansen voor het centrumgebied

Op 19 september 2023 heeft het college aan de raad voorgesteld om het uitvoeringsplan en de financiering van het Land van Tap vast te stellen. Op 12 december 2023 is het college voor het perceel met de garageboxen een koopovereenkomst aangegaan onder voorbehoud van besluitvorming van de raad over het uitvoeringsplan en financiering Land van Tap.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Het raadsvoorstel uitvoeringsplan en financiering Land van Tap is op 31 oktober 2023 behandeld in de politieke avond. De raad heeft de besluitvorming aangehouden. De raad heeft op 23 januari 2024 een amendement “Aankoop perceel garageboxen” en een motie “Extra woningen op Land van Tap” vastgesteld.

Wat gaan we doen in 2024?

- Er zal in 2024 uitvoering worden gegeven aan het amendement en de motie van de gemeenteraad.
- Naar aanleiding van de ingediende motie “Extra woningen op Land van Tap” zal een nieuwe projectopdracht worden vastgesteld
- Onderdeel van de projectopdracht is het opstellen van een nieuw gewijzigd stedenbouwkundige ontwerp
- In Q2 van 2024 zal de raad door middel van een informatiememo worden geïnformeerd over het project
- Planning is dat in Q3 2024 een voorstel voor besluitvorming Land van Tap wordt voorgelegd aan het college en de raad.

C. Financiële voortgang

De boekwaarde van dit project bedraagt per 31-12-2023 € 588.045 = € 57,21 p/m2, deze is gelijk aan de taxatiewaarde en de boekwaarde per 31-12-2022.
Omdat de grondexploitatie nog niet is vastgesteld door de gemeenteraad zijn de in 2023 gemaakte plankosten ad. € 157.057 afgeboekt.

De financiële dekking van de planontwikkeling dient uit te herziene projectopdracht die in voorbereiding is. Deze is mede afhankelijk van de scope (aantal woningen) en de planning. De raad zal in het 2e kwartaal hierover worden geïnformeerd.

D. Risico ontwikkeling

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

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

5 Energieprojecten

5.1 Windmolenturbines Park 15

A. Projectbeschrijving

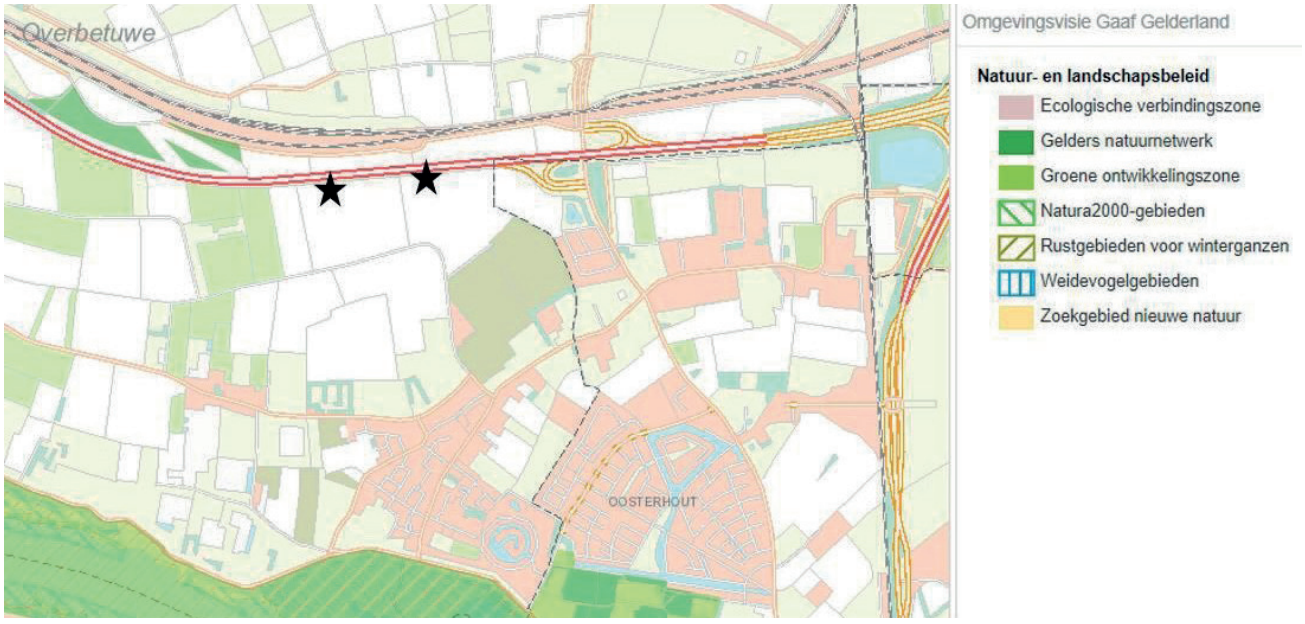
Dit project betreft de realisatie van vier windmolens op Park 15 te Oosterhout. De windmolens maken deel uit van een lijnopstelling samen met de vier al bestaande molens op het grondgebied van de gemeente Nijmegen.

Projectkenmerken

Soort project	Energie project
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Oosterhout
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	N.t.b.

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?
In 2023 zijn geen werkzaamheden uitgevoerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?
Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?
Actualisatie van het ‘Energielandschap’ uit de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040. We maken daarbij gebruik van bestaande regionale en nieuwe landelijke normen.
We benutten hierbij onder meer de volgende documenten:
- De Milieueffectrapportage (planMER) die in 2023 gereed is gekomen, als voorbereiding van de RES 2.0.
- Het voorstel Nationale windturbinebepalingen leefomgeving, die naar verwachting in 2024 verschijnt

In afwachting hiervan kan besloten worden hoe dit project verder kan worden opgepakt.

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.

5.2 Zonnepark Eisenhouwerplas

A. Projectbeschrijving

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

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

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

Projectkenmerken

Soort project	Energie
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

Locatie Eisenhowerplas ⬇



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

We zijn in 2023 zijn de ruimtelijke procedure (uitgebreide Wabo-procedure) gestart.
We hebben een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor de realisatie en beheer van het zonnepark. Voor de realisatie van de vissenbossen is een provinciale subsidie aangevraagd deze is toegekend.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Op 12 september 2023 heeft de raad een besluit genomen over een ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het beschikbaar stellen van een van € 340.000 voor de realisatie van een vissenbos.

Wat gaan we doen in 2024?

Dit jaar neemt de raad een besluit over de definitieve verklaring van geen bedenkingen en wordt de omgevingsvergunning verleend. Tevens zal de Solar Park Elst Eisenhowerplas B.V. de benodigde subsidie aanvragen.

C. Financiële voortgang

Bij dit project is het uitgangspunt dat alle kosten worden verhaald op de ontwikkelaar.
Het gemeentelijk aandeel voor het vissenbos worden gedekt uit de jaarlijkse erfpachtinkomsten.

D. Risico ontwikkeling

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

6 Infraprojecten

6.1 Spoorkruisingen Elst Noord

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2016
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

We hebben met behulp van een grondruil met ProRail de eigendomsgrenzen in beeld gebracht met de beheergrenzen. ProRail heeft het contract met Combinatie Mobilis-Hegeman met betrekking tot de onderdoorgang financieel afgesloten. We hebben ProRail ondersteund bij de arbitragezaak die Strukton Rail heeft aangespannen.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

De raad heeft in 2023 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

We handelen de laatste grondzaken met omwonenden af. Het vonnis van de arbitrage was voor een deel in het voordeel van Strukton Rail en ProRail zal nu haar laatste nog openstaande externe verplichtingen af kunnen ronden richting Strukton Rail.
Daarna sluiten we eerst het project met ProRail financieel af en daarna het gehele project.

C. Financiële voortgang

De verwachting is dat het project met een tekort van ca. € 400.000 op het totale bruto projectbudget van ca. € 28,5 miljoen afgesloten zal worden. Deze in verhouding kleine budgetoverschrijding wordt veroorzaakt door het besluit om de beheer- en onderhoudskosten van ProRail voor zowel viaduct als onderdoorgang in één keer af te kopen voor ca. € 450.000 en deze kosten mee te nemen in het project. Zodoende voorkomen we ca. € 20.000 aan jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten die ProRail anders bij de gemeente in rekening zou brengen gedurende de levensduur (50 jaar) van de constructies.

D. Risico ontwikkeling

Voor dit project zijn geen risico’s meer van toepassing.

6.2 Openbare Ruimte Centrumplan Heteren

A. Projectbeschrijving

De Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren omvat:

- Het aanbrengen van hemelwaterafvoer onder de Flessestraat en het bestaande riool vervangen door een nieuw gescheiden rioleringssysteem 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	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Heteren
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

Flessestraat Heteren



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

Rondom de nieuwbouw het Kwadrant en de Uitkijk is de verharding aangelegd. Na het tijdelijk stilleggen van het werk door het college zijn na het raadsbesluit de werkzaamheden weer opgestart en zijn de verharding en riolering van het plein afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Op 12 september 2023 heeft de raad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van maximaal € 1.445.000 voor:

- herinrichting openbare ruimte ad € 1.185.000
- GRP deel ad € 260.000

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 zullen de werkzaamheden worden afgerond.

C. Financiële voortgang

	Infra	GRP	Totaal
Begroot t/m 2022	€ 1.850.859	€ 1.422.369	€ 3.273.228
Ophoging krediet in 2023	€ 1.185.000	€ 260.000	€ 1.445.000
	€ 3.035.859	**€ 1.682.369**	**€ 4.718.228**
Verantwoord per 31-12-2022	€ 1.875.760	€ 1.400.347	€ 3.276.107
Verantwoord in 2023	€ 572.643	€ 128.412	€ 701.055
Verantwoord per 31-12-2023	**€ 2.448.404**	**€ 1.528.759**	**€ 3.977.162**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€ 587.455**	**€ 153.610**	**€ 741.066**

In 2024 zullen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Ondersteunende werkzaamheden voor dorpendeal
- Afrondende werkzaamheden voor het plein
- Reconstructie Noordelijkdeel Flessenstraat
- Reconstructie Kastanjelaan west

Het uitgangspunt hierbij is dat het beschikbaar gestelde krediet taakstellend is

D. Risico ontwikkeling

De verwachting is dat op basis van het beschikbaar gestelde krediet alle werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden en dat alle risico’s zijn weggenomen.

6.3 Viaduct A325 Bemmelseweg

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van een veilige vrijliggende fietsverbinding tussen Elst en Bemmel door de betrokken gemeente Overbetuwe en Lingewaard. Deze verbinding loopt van bedrijventerreinen De Aam en Merm in Elst tot aan de Deellaan in Bemmel. 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 daarnaast is het opgenomen in het 10-puntenplan van de Gebiedsaanpak A325. Ook is het fietsviaduct en de fietsroute Elst-Bemmel 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

Situatiekaart



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 zijn de verdere voorbereidingen van het project weer opgepakt na een periode van stilstand. Hiermee is niet voldaan aan de inspanningsverplichtingen gekoppeld aan de ontvangen subsidie. Derhalve is eind 2023 bestuurlijk overleg gevoerd met de provincie over het vervolg. In het bestuurlijk overleg is afgesproken dat een provinciale bijdrage van € 1,7 mln. aan dit project voor dit project beschikbaar blijft, op basis van een nieuwe aanvraag en beschikbare middelen voor fiets in deze coalitieperiode.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 wordt ten behoeve van het verkrijgen van middelen een nieuw subsidieverzoek opgesteld in vervolg op de gemaakte afspraken tussen de provincie en de gemeente Overbetuwe. Naast het nieuwe subsidieverzoek in het kader van de subsidieregeling Grootschalige maatregelen op het hoofdfietsnet wordt een vaststellingsverzoek ingediend voor de door de gemeente gemaakte voorbereidingskosten in het kader van de oude subsidieregeling.

Vervolgens wordt gestart met de planologische procedure.

Tegelijkertijd wordt vanuit de provincie in 2024 een verkenning gedaan naar de staat van onderhoud van de viaducten over de A325. In dat verband is het goed om met elkaar de verdere voorbereiding en uitvoering van een nieuw fietsviaduct, dicht tegen het bestaande viaduct aan, af te stemmen.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	2.814.635
Verantwoord per 31-12-2022	€	73.362
Verantwoord in 2023	€	3.922
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**77.283**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€**	**2.737.351**
Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:		
Aandeel gemeente	€	1.869.976
Aandeel derden	€	944.659
	€	2.814.635

De voorlopige totale projectkosten zijn in een eerdere fase geraamd op € 2.814.635. Na aftrek van de toegekende subsidie en de bijdrage van de gemeente Lingewaard bedraagt het aandeel van de gemeente Overbetuwe € 944.659. Uit de nieuwe opzet volgt de herziene subsidieaanvraag in het kader van subsidieregeling Grootschalige maatregelen op het hoofdfietsnet.

D. Risico ontwikkeling

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

De raming wordt in 2024 geactualiseerd op basis van de nog te maken keuzen in ontwerp en grondverwerving. Dit resulteert in een nieuw subsidieverzoek. Vanuit de provincie is een taakstellend budget afgegeven. Dit is echter nog gebaseerd op het oude investeringsbudget en is voor de recente prijsstijgingen vastgesteld. Op basis van de actuele raming, behorend bij de subsidieaanvraag, wordt duidelijk of het taakstellende budget voldoende is om het project te realiseren.

6.4 Danenberg middengebied Slijk-Ewijk/Oosterhout

A. Projectbeschrijving

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

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

Projectkenmerken

Soort project	Infra (Landschapspark)
Kern	Oosterhout
Projectwethouder	W. Hol
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 heeft aanvullende participatie plaatsgevonden met de grondeigenaren in het plangebied. De wensen en mogelijkheden voor realisatie van het Landschapsplan zijn bekend. Gesprekken met externe partijen en De Groene Metropoolregio hebben plaatsgevonden voor participatie van deze partijen. In 2023 is overeenstemming bereikt met een communicatiebureau om het participatieproces met de omgeving te kunnen doorlopen. In 2023 is overeenstemming bereikt met een bureau voor het opstellen van een landschapsplan. In 2023 is een gewijzigde projectopdracht opgesteld voor De Danenberg.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In Q1 van 2024 wordt de participatie door externe partijen en De Groene Metropoolregio nader uitgewerkt. In 2024 zal samen met een communicatiebureau en een landschapsarchitect een participatieproces worden doorlopen. Op basis van de resultaten zal een voorstel worden ingediend voor realisatie van het plan. Daarna zal, ten behoeve van de realisatie, een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	2.684.057
Verantwoord per 31-12-2022	€	1.601.109
Verantwoord in 2023	€	-3.685
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**1.597.424**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€**	**1.086.633**
Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:		
Aandeel gemeente	€	2.372.057
Aandeel derden	€	312.000
	€	2.684.057

D. Risico ontwikkeling

- Er zijn onvoldoende middelen voor realisatie en beheer – dit wordt in de voorstellen meegenomen voor nadere afweging;
- Risico op het niet kunnen verwerven van gronden buiten het middengebied. Dit zal het resultaat voor de omvang van het landschapspark en realisatiemogelijkheden voor de korte termijn beïnvloeden.

6.5 Herontwikkeling omgeving ‘t Fort

A. Projectbeschrijving

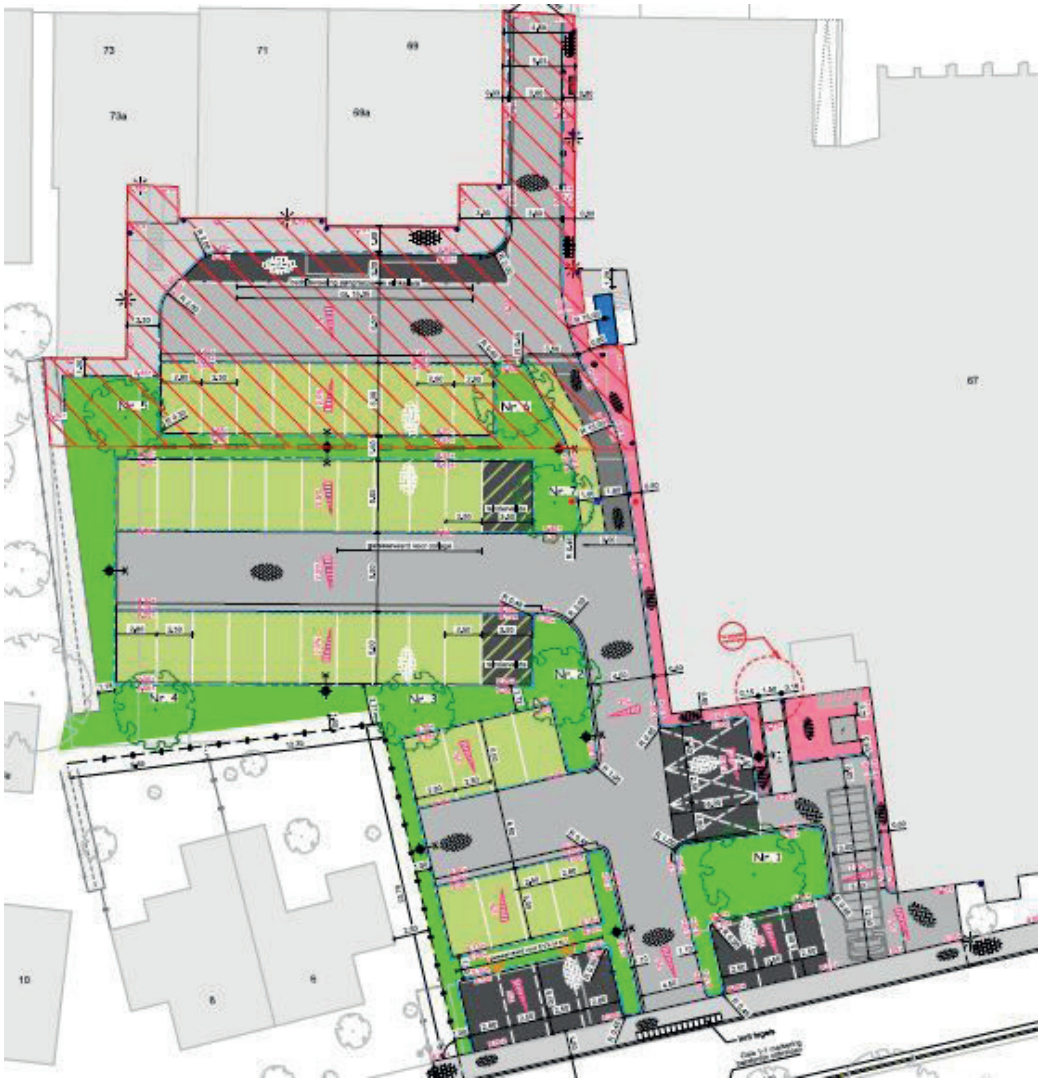
Dit project ligt naast het gemeentehuis in Elst. De sloop van de gebouwen aan ’t Fort, de bodemsanering en de herinrichting van het binnenterrein en de omgeving van het gemeentehuis heeft inmiddels plaatsgevonden. Het project is nagenoeg gereed.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 zijn de laatste werkzaamheden uitgevoerd: zoals de formele afwikkeling van de bodemsanering, de grondtransacties en laatste opleverpunten van de herinrichting van het gebied. Het terrein is inmiddels in gebruik.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Er dienen nog twee laadpalen geplaatst te worden voor in totaal vier auto's. De plaatsing is in afwachting van de netverzwaring door Liander.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	451.270
Verantwoord per 31-12-2022	€	398.118
Verantwoord in 2023	€	1.166
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**399.284**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€**	**51.986**

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€	451.270

Het project wordt in 2024 binnen het beschikbaar gestelde budget afgerond.

D. Risico ontwikkeling

Het project is bijna afgerond en er zijn geen risico's meer.

6.6 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 het Landaspad en de 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.

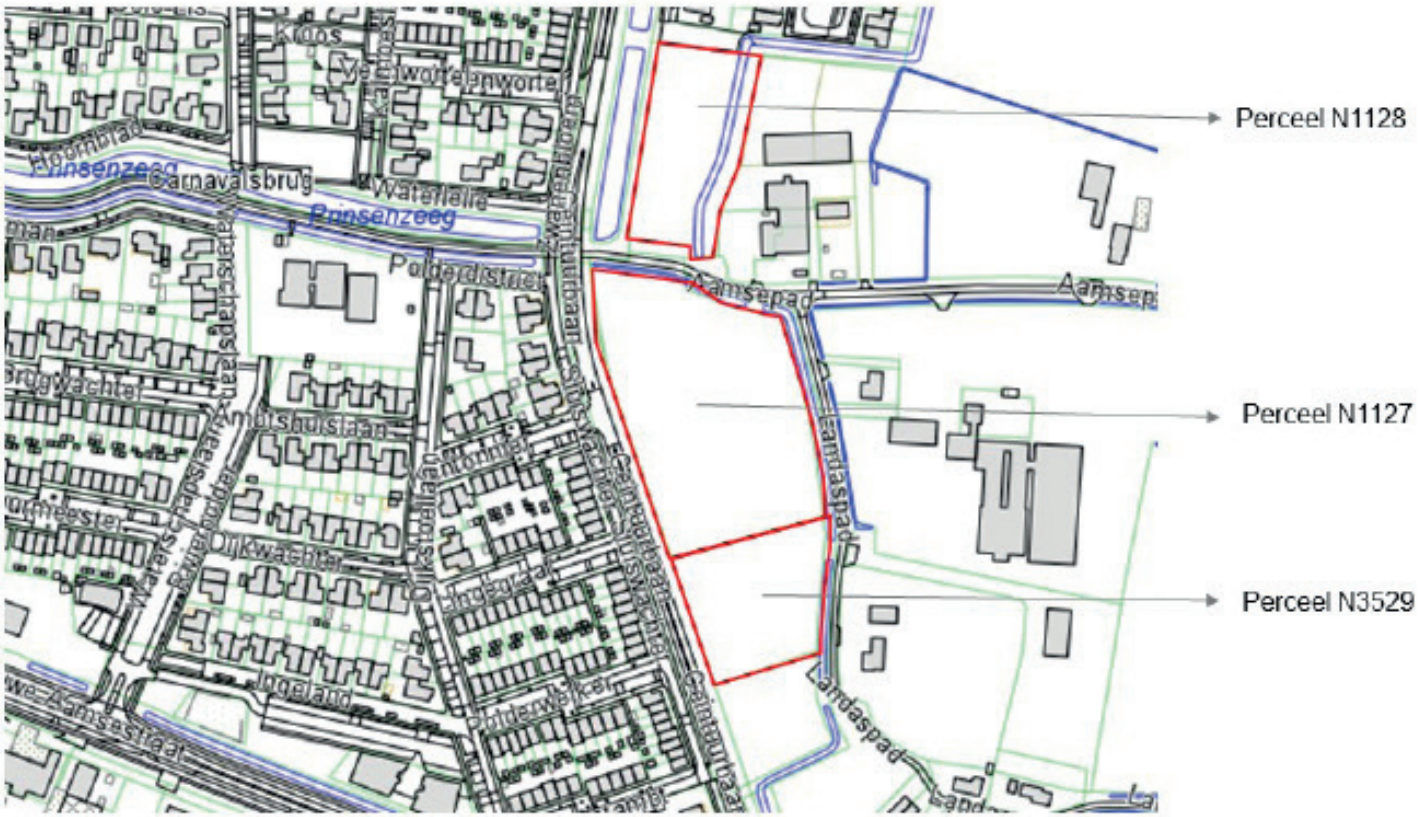
Projectkenmerken

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

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

Situering gronden Westeraam, Elst



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?
In 2023 is de uitwerking in een inrichtingsplan niet opgepakt.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?
Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?
In 2024 wordt gestart met de participatie om gezamenlijk met bewoners, wijkplatform en andere belanghebbenden de inrichting van het ‘agrarisch park’ en hondenuitlaatplaats vorm te geven.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	269.450
Verantwoord per 31-12-2022	€	100.961
Verantwoord in 2023	€	1.529
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**102.490**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€**	**166.960**
Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:		
Aandeel gemeente	€	269.450

D. Risico ontwikkeling

Er zijn geen risico’s.

6.7 Herinrichting stations-gebied Zetten-Andelst

A. Projectbeschrijving

Dit deelproject 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. Het gaat hier met name om de fietsstromen, veiligheid, bereikbaarheid en oversteekbaarheid voor scholieren en toegenomen mobiliteit.

Op basis van de gebiedsvisie is een voorstel uitgewerkt voor de herinrichting van de directe stationsomgeving. Deze staat on-hold. Bestuurlijk is het de wens om de herinrichting van de stationsomgeving nader uit te werken op basis van de toekomstige verkeersstructuur en een geactualiseerde gebiedsvisie van het stationsgebied. Het is de wens om de ontwikkelstrategie voor het stationsgebied te actualiseren op grond van de laatste ontwikkelingen, uit te gaan van het STOMP-principe, en aan te sluiten op hoogwaardig openbaar vervoer.

Het project is dus omvangrijker dan alleen de herinrichting van de stationsomgeving.

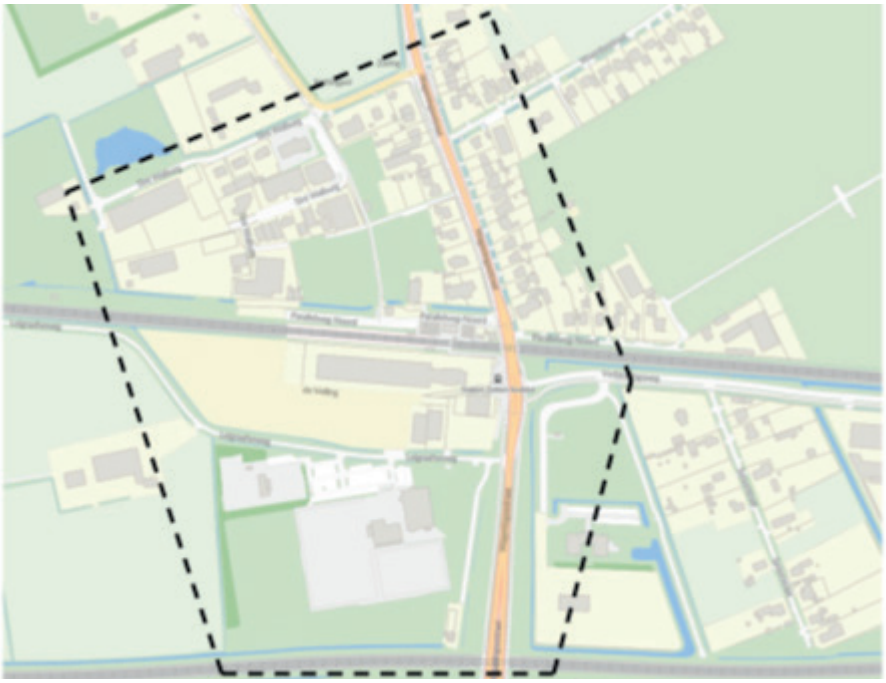
Projectkenmerken

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

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

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 2023 genomen?

De raad heeft in 2023 geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

1. Scenario's verkeersafwikkeling uitwerken
   - Samen optrekken met de provincie (in het kader van subsidie)
2. Actualisatie gebiedsvisie op basis van verkeersafwikkeling (Q2-Q3 2024)
   - Afstemming stakeholders (stationsgebied in het kader van herinrichting)
   - Afstemming met de omwonenden
3. Eind Q3 2024 vaststellen ontwikkelstrategie door de gemeenteraad
4. Herinrichting Stationsgebied is een deelproject en kan worden opgepakt zodra de gebiedsvisie is vastgesteld.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	1.004.234
Verantwoord per 31-12-2022	€	50.166
Verantwoord in 2023	€	8.501
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**58.667**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€**	**45.567**
Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:		
Aandeel gemeente	€	449.234
Aandeel derden	€	555.000
	€	1.004.234

D. Risico ontwikkeling

- De scope en het gewenste kwaliteitsniveau van het project staan nog niet vast. Dit leidt mogelijk tot hogere kosten;
- Investeringsbudget is vóór de recente prijsstijgingen vastgesteld waardoor de realisatie en de subsidie in het gedrang komen;
- De subsidievoorwaarden zijn erg strak en verder uitstel is niet meer mogelijk. Deadline voor realisatie is 31 december 2026.

6.8 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 2023?

In 2023 vonden twee participatiebijeenkomsten plaats en kwam het ontwerp voor het nieuwe Molenhoekplein tot stand. Daarnaast werd budget beschikbaar gesteld voord de uitvoering van het project. Het voorlopig ontwerp werd uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Op 17 juli stelde het college het voorlopig ontwerp voor de herinrichting van het Molenhoekplein vast, en het participatieverslag van het gevoerde participatieproces.

Op 10 oktober heeft de raad de volgende besluiten genomen:

1. Kennis te nemen van het voorlopig ontwerp voor het Molenhoekplein in Valburg.
2. Kennis te nemen van het participatieverslag ontwerpfase herinrichting Molenhoekplein Valburg.
3. Het bestaande investeringskrediet voor de herinrichting van het Molenhoekplein te verhogen met € 1.250.000 tot € 1.600.000, te dekken uit een nieuw te vormen bestemmingsreserve kapitaallasten van € 1.250.000.

Wat gaan we doen in 2024?

Voor de zomer van 2024 besteden we het ontwerp aan. We starten we met de uitvoering na de grote evenement die jaarlijks op het plein plaatsvinden. Er is geen besluitvorming meer nodig.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	1.600.000
Verantwoord per 31-12-2022	€	29.839
Verantwoord in 2023	€	58.111
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**87.950**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€**	**1.512.050**
Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:		
Aandeel gemeente	€	1.600.000

D. Risico ontwikkeling

De verwachting is dat er voor dit project geen risico’s aanwezig zijn.

7 Vastgoedprojecten

7.1 Herontwikkeling Kerk van Oosterhout

A. Projectbeschrijving

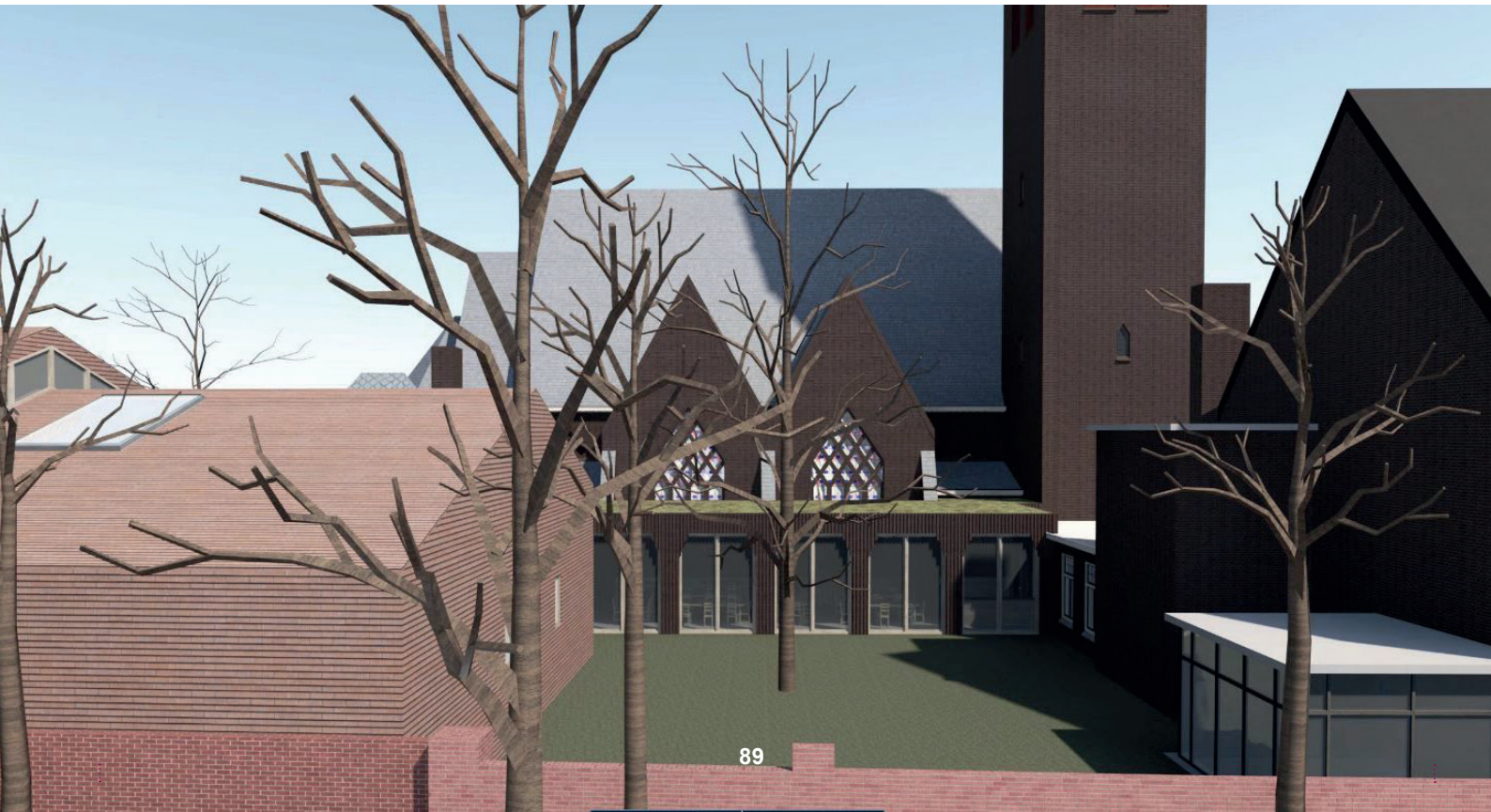
Dit project betreft een deelproject van de herontwikkeling van een deel van het centrum van Oosterhout en is gestart op basis van een burgerinitiatief uit 2018. De ontwikkelrichting voor het project Hart van Oosterhout is bepaald in het ontwikkelkader. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de wens voor een bruisende kern van Oosterhout.

Projectkenmerken

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

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 is het volgende gedaan:

- Stedenbouwkundig toetsingskader opgesteld en vastgesteld;
- Participatieproces doorlopen voor het ontwerpen van het dorpshuis in de Leonarduskerk met gebruikers van het dorpshuis, verenigingen en omgeving
- Voorlopig Ontwerp van de Leonarduskerk opgesteld en vastgesteld;
- Bijdrage Erfgoed Deal aangevraagd en ontvangen (op basis van stedenbouwkundig toetsingskader en voorlopig ontwerp);
- Procedure verwerving van de Leonarduskerk;
- Exploitatieplan opgesteld voor het toekomstige Dorpshuis De Schakel;
- Gestart met het opstellen van een nieuwe stichting met nieuwe statuten voor het Dorpshuis De Schakel.
- Externe middelen aangevraagd voor Steengoed Benutten en Restauratiesubsidie.
- Verkenningsproces opgestart voor de verwerving van de pastorie.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 zullen de volgende werkzaamheden worden opgestart:

- Definitief opstellen van een koopovereenkomst voor het verwerven van de Leonarduskerk;
- Opstellen definitief ontwerp Leonarduskerk, inclusief verduurzaming;
- In samenspraak met het dorpshuis vaststellen van een exploitatieplan en oprichten van een stichting;
- Opstarten wijzigingsprocedure omgevingsplan.

C. Financiële voortgang

	Kosten	**Opbrengsten**	
Begroot	€ 7.363.130	€ 1.590.000	€ 5.773.130
Verantwoord per 31-12-2022	€ 481.677		€ 481.677
Verantwoord in 2023	€ 165.825	€ 575.000	€ -409.175
Verantwoord per 31-12-2023	**€ 647.502**	**€ 575.000**	**€ 72.502**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€ 6.715.628**	**€ 1.015.000**	**€ 5.700.628**

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:	
Aandeel gemeente	€ 5.773.130
Aandeel derden	€ 1.590.000
	€ 7.363.130

Het beschikbare budget betreft de plankosten en het (netto) krediet voor de realisatie van het nieuwe dorpshuis in de kerk.

D. Risico ontwikkeling

- Van ingeboekte subsidies (€ 1.590.000) € 575.000 definitief beschikt, de overige zijn nog in behandeling.
- Geen sluitende beheersexploitatie voor het deelproject 1 (verplaatsing van het dorpshuis)
- Onvoldoende medewerking van de particuliere grondeigenaren in relatie tot de gemeentelijke uitgangspunten
- Verhaal van plankosten voor toekomstige ontwikkeling
- Extra plankosten gezien de complexiteit van het project

7.2 Multifunctioneel Sport Complex Elst

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de nieuwbouw van een zwembad en 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	Vastgoed
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

Op 18 januari 2023 is de opdracht (onder voorbehoud goedkeuring raad) gegund aan Burgland Bouw. Er is vervolgens gestart met het ontwerp voor het MFSC. Eind 2023 heeft het college het definitief ontwerp vastgesteld. Er zijn in het voorjaar en najaar informatiebijeenkomsten geweest met gebruikers (o.a. sportverenigingen, onderwijs) en omwonenden over het ontwerp. We hebben gezocht naar oplossingen voor netcongestie.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

1. Kennis te nemen van het voornemen van het college de opdracht voor het ontwerp, ontwikkeling en realisatie van het MFSC te gunnen aan Burgland Bouw B.V.
2. Het college in staat te stellen tot definitieve gunning over te gaan door het beschikbaar stellen van een extra structurele jaarlast van € 94.365 vanaf 2026
3. Dit bedrag als volgt te dekken:
   a. Een extra structurele last van € 55.849 vanaf 2026 ten laste te brengen van de exploitatiebegroting van het MFSC
   b. Een extra structurele last van € 38.516 vanaf 2026 te dekken uit het budget Prijsinflatie
4. € 1.250.000 van het totale investeringskrediet in 2023 beschikbaar te stellen om de ontwerpfase te kunnen opstarten

Wat gaan we doen in 2024?

In Q2/Q3 2024 willen we starten met de bouw. Het terrein moet dan bouwrijp (leeg) zijn en het bestemmingsplan onherroepelijk. In Q2 2024 moeten we een alternatief beschikbaar hebben voor netcongestie.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	28.074.000
Verantwoord per 31-12-2022	€	-
Verantwoord in 2023	€	771.202
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**771.202**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€**	**27.02.798**
Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:		
Aandeel gemeente	€	28.074.000

Op 18 april 2023 heeft de gemeenteraad extra budget vrijgemaakt voor het MFSC. Het project MFSC blijft momenteel binnen de financiële kaders. De financiële consequenties van een alternatieve energieoplossing moeten nog in beeld gebracht worden.

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.
   Na vaststelling volgt een beroepstermijn van 6 weken. Als binnen die termijn beroep wordt aangetekend zal het project vóór 7 mei 2024 worden gepauzeerd of stopgezet. Hieraan zijn financieel beheersbare consequenties verbonden.
3. Terrein is niet vrij van opstallen / bouwrijp (verplaatsen noodlokalen).
   De verwerving van de gronden is begin 2023 afgerond. De daadwerkelijke overdracht van de grond vindt pas plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De gronden kunnen niet eerder dan na overdracht bouwrijp worden gemaakt.
4. Flora / fauna. Op het terrein kunnen onverwachts bepaalde habitats ontstaan.
5. Netcongestie. Er is geen grootverbruikaansluiting beschikbaar.
   Gemeente is in overleg met Rijnstate die in huidig contract 300 kVA over heeft. Het is geenszins zeker dat deze energie voor het MFSC beschikbaar komt. Er zijn alternatieven in beeld gebracht. In het voorjaar van 2024 zal een keuze volgen voor een tijdelijke energieoplossing. Bij het ontwerp van het MFSC wordt hiermee rekening gehouden.

7.3 MFC Wanmolen Zetten

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

Op 10 januari 2023 heeft de raad de functionele en de herijkte financiële kaders voor de nieuwbouw Wanmolen vastgesteld. In lijn met het raadsbesluit van 2021 omvat de nieuwbouw Multifunctioneel Centrum Wanmolen de volgende functies:

- sporthal met drie zaaldelen;
- bibliotheek;
- ontmoetingsruimte/(sport)café/verenigingsruimte;
- eerstelijnszorgpartijen.

Q1-Q2;	Europese aanbesteding ontwerpteam
Q3-Q4:	Opstellen Voorontwerp gebouw
Oktober 2023:	Sluiten Intentieovereenkomst met Stichting Verenigde Nederlandse apotheken. Daarna is de apotheek als aanvullende partner en huurder in het MFC in het proces betrokken en in het ontwerp meegenomen.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Op 10 januari 2023 heeft de raad besloten om de definitiefase af te sluiten en te starten met de ontwerpfase voor het MFC Wanmolen. Het Programma van Eisen voor het MFC is vastgesteld. De raad heeft besloten voor het scenario van een energieneutraal gebouw. De raad heeft de investeringsraming vastgesteld, met de extra structurele lasten die als gevolg hiervan op de begroting drukken.
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.

Wat gaan we doen in 2024?

Q1	Besluitvorming College B&W over de Samenwerkingsovereenkomsten met de zorgpartijen.
Q2	Opstellen Definitief Ontwerp. Besluitvorming College B&W over het Definitief Ontwerp. Aanvraag omgevingsvergunning.
Q3	Opstellen Technisch Ontwerp.
Q4	Aanbesteding sloop en nieuwbouw.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	13.568.468
Verantwoord per 31-12-2022	€	164.754
Verantwoord in 2023	€	239.532
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**404.286**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€**	**13.164.182**

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€	13.164.182

D. Risico ontwikkeling

1. Netcongestie
   Het nieuwe gebouw is gasloos. Dit betekent dat voor het verwarmen, koelen en ventileren van het gebouw een zwaardere stroomaansluiting dan nu aanwezig noodzakelijk is. Deze zwaardere stroomaansluiting is bij Liander aangevraagd. De verwachting is dat deze in verband met de netcongestie niet op tijd geregeld kan worden.
   In de ontwerpfase zullen wij alternatieve opties uitwerken, met als doel om de nieuwbouw bij oplevering goed te kunnen laten functioneren. Aan het einde van de ontwerpfase is hier duidelijkheid over.
2. Milieubelemmeringen en/of bezwarenprocedures bij de vergunningenprocedures.
   Mogelijke milieubelemmeringen zoals de stikstof-toets kunnen een risico vormen, evenals bezwaar- en beroepsprocedures bij vergunningverlening.
3. Het terugtrekken van (een van de)eerstelijnszorgpartijen.
   In 2023 is met de zorgpartijen een Intentieovereenkomst gesloten. Begin 2024 is een samenwerkingsovereenkomst met de zorgpartijen in voorbereiding, waarmee dit risico zoveel mogelijk wordt ingeperkt.
4. Bouwbudget is onvoldoende door extra prijsstijgingen/aanvullende maatregelen netcongestie/onvoorziene ontwikkelingen.
   In het investeringskrediet is rekening gehouden met een prijsstijging van 3% per jaar vanaf medio 2022. Prijsontwikkelingen kunnen hiervan afwijken. Uiteindelijk is de prijsvorming bij de aanbesteding van de bouw bepalend of binnen het taakstellend bouwbudget kan worden gebleven.
5. Geen sluitende beheersexploitatie voor het sociaal culturele gedeelte.

7.4 Nieuwbouw De Meeuwenberg

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	R. Post
Kern	Driel
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

In 2023 is door de projectgroep het schets- en voorlopig ontwerp afgerond en door de stuurgroep vastgesteld middels een fasedocument. Vervolgens is het definitief ontwerp opgestart en nagenoeg afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 wordt de definitieve ontwerpfase volledig afgerond. Vervolgens wordt gestart met het ontwerp. Daarop volgt later de werkvoorbereiding en uitvoering. De start van het uitvoeringsgereed ontwerp wordt aangehouden in afwachting van de ontwikkelingen op planologisch gebied.

Parrallel daaraan loopt de planologische procedure. Deze procedure heeft vertraging opgelopen en komt Q1 2024 in procedure. Dat betekent dat ook de vergunningen voor de bouw van de school pas later kunnen worden afgegeven. Welk effect dit precies op de planning van de realisatie van de school heeft is nu nog niet te zeggen.

Wanneer het uitvoeringsgereed ontwerp is afgerond en voor de start van de bouw wordt financieel de balans opgemaakt. Daarin wordt al wel een tekort gesignaleerd veroorzaakt door enerzijds programmavergroting (toevoegen van peuterspeelzaalwerk en BSO conform projectplan) en anderzijds de hoge inflatie waardoor de bouwkosten toenemen.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	4.234.000
Verantwoord per 31-12-2022	€	12.239
Verantwoord in 2023	€	89.523
Verantwoord per 31-12-2023	**€**	**101.762**
Nog beschikbaar per 01-01-2024	**€**	**4.132.28**
Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:		
Aandeel gemeente	€	4.234.000

Door de stijgingen van de bouwkosten, zal bij de start van de bouw een aanvullend krediet worden aangevraagd.

D. Risico ontwikkeling

- Planologische risico's op het gebied van verkeer en geur.
- Stijgingen van bouwkosten, bij de start van de bouw zal een aanvullend krediet worden aangevraagd.

Faciliterende projecten

8 Faciliterende projecten

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 bestemmingsplan-procedure (inspraak en vaststellen van het bestemmingsplan), 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 2023 € 63.000. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- Participatietrajecten
- Vertraging door ruimtelijke procedures
- Mutaties van medewerkers

Met ingang van 2024 zijn door invoering van de Omgevingswet de verhaalbare plankosten wettelijk gemaximaliseerd. Voor de dekking van de niet verhaalbare plankosten is met ingang van 2024 jaarlijks een bedrag van € 50.000 in de begroting opgenomen.

8.1 Grote faciliterende projecten

Binnen de gemeente zijn drie grote faciliterende projecten in ontwikkeling:

- De Pas Zuid
- De Pas Noord
- Lingezicht

Hieronder worden deze projecten toegelicht.

8.1.1 De Pas Zuid

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

Projectkenmerken

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

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd

Wat hebben we gedaan in 2023?
In 2023 is door de ontwikkelaar gestart met het bouwrijpmaken en met de verkoop van de eerste woningen.

Wat gaan we doen in 2024?
In 2024 zal gestart worden met de bouw van de eerste woningen en gaan we het inrichtingsplan voor het tweede deelgebied samen met de ontwikkelaars definitief maken. Daarnaast gaan we in samenspraak met de omwonenden een ontwerp maken voor de herinrichting van de Groenestraat.

Financiële voortgang
Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van plankosten en een bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen.
Daarnaast wordt een bijdrage ontvangen voor de reconstructie van de Groenestraat en de aanpassing van de Olympiasingel.

8.1.2 De Pas Noord

Het betreft de ontwikkeling en realisatie van circa 100 woningen, een hondenspeelweide, een speelplek en een bijzonder woongebouw in Elst conform de Ontwikkelingsvisie De Pas (2015).

Projectkenmerken

Soort project	Facilitair
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2022
Jaar van afronding	2028

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd

Wat hebben we gedaan in 2023?
Voor de ontwikkeling van dit project is in juli 2023 is een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In december 2023 is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze is in december 2023 ter inzage gelegd. Tevens is er een informatieavond geweest om het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Behandeling van de zienswijzen is nog in gang.

Wat gaan we doen in 2024?
We streven naar vaststelling van een definitief bestemmingsplan in 2024.
Hiervoor zal eerst een reactienota op de zienswijzen worden gepubliceerd. Zodra de vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden kan het inrichtingsplan worden uitgewerkt.

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

8.1.3 Lingezicht

Het plangebied van project Lingezicht bevindt zich ten noorden van Westeraam en ten zuiden van De Linge in Elst en voorziet in de realisatie van 395 woningen. 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-een-kapwoningen, rijwoningen en appartementen.

Projectkenmerken

Soort project	Faciliterend grondcomplex exploitatie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2024
Jaar van afronding	2030

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd

Wat hebben we gedaan in 2023?

- Participatietraject doorlopen en een participatieverslag Lingezicht opgesteld.
- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.
- Onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Lingezicht.
- (Ontwerp)bestemmingsplanprocedure opgestart.
- Exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Wat gaan we doen in 2024?

In 2024 zal het bestemmingsplan voor vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Financiële voortgang

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

Risco's

Voor de realisatie van de bovenstaande grote faciliterende projecten zijn de onderstaande risico's aanwezig:

- Extra plankosten door verlenging van de looptijd door ruimtelijke procedures
- Vertraging in de planning en voortgang doordat door de prijsstijgingen de verkoop van de woningen tegenvallen.
- Vertraging door problemen rondom netcongestie.

8.2 Overige faciliterende projecten

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

Project	Risico		
8.2.1 Park 15 - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling 85 ha. bedrijventerrein		
Prioritering	Niet van toepassing, Park 15 is een bedrijvencomplex		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk)		
Project	Risico		
8.2.2 Molenzicht - Valburg	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 71 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk) Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		
Project	Risico		
8.2.3 Rijksweg 1-3-5	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	15 appartementen en commerciële ruimte		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk) Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		
Project	Risico		
8.2.4 Julianaweide	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 54 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk) Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		

Project	Risico		
8.2.5 Hoenderkamp - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 3 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk) Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		
Project	Risico		
8.2.6 Grintpad - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 17 woningen		
Prioritering	Nader te bepalen, plan is in ontwikkeling		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is vernietigd door de Raad van State. Alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht.		
Project	Risico		
8.2.7 Schubertstraat/Brahmsstraat - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 8 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing, bouw is gestart		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk) Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		
Project	Risico		
8.2.8 Virehof (vh Baltussenweg) - Driel	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling ca. 40 (zorg)woningen in een landschappelijke setting		
Prioritering	Januari 2022		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk) Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		

Project	Risico		
8.2.9 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: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		
Project	Risico		
8.2.10 Rijzenburg - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk) Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		
Project	Risico		
8.2.11 NIOO-terrein - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 26 woningen		
Prioritering	Mei 2020		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is onherroepelijk) Financieel: geen, er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		
Project	Risico		
8.2.12 Veldzicht - Zetten	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 49 woningen		
Prioritering	Start bouw binnen 1 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen (het bestemmingsplan is in procedure) Financieel: geen, de exploitatieovereenkomst is gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag.		

Project	Risico		
8.2.13 Op het Zuid in Zetten (fase 2)	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 80 woningen		
Prioritering	Oktober 2021		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: het bestemmingsplan is aangehouden in de raad ivm onderzoek naar verkeersontsluiting. Financieel: geen, de exploitatieovereenkomst is gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal geregeld tot een maximaal bedrag, voor een eventuele aanpassing van het plan zijn de kosten niet gedekt.		
Project	Risico		
8.2.14 Rijzenburg II - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 14 woningen		
Prioritering	Juli 2022		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding.		
Project	Risico		
8.2.15 Tuindersbuurt - Andelst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw ca. 65 woningen		
Prioritering	Juli 2022		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
8.2.16 Danenberg Flanken	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) Financieel: het is onzeker of de plankosten die verhaald zijn of worden op de ontwikkelaar toereikend zijn om alle gemeentelijke plankosten te dekken.		
Project	Risico		
8.2.17 Kerkstraat - Randwijk	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw ca. 31 woningen		
Prioritering	Februari 2023		
Toelichting risico's	Kostenverhaalsovereenkomst is in voorbereiding		

9 Projecten in voorbereiding

9.1 Woonwagen-standplaatsen

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen in Overbetuwe. Het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vraagt van de gemeente om te bevorderen dat er inzicht is in de behoefte voor de korte en middellange termijn en vervolgens te zorgen dat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn in aanmerking komen voor een standplaats. Om in eerste instantie te voorzien in de korte termijn behoefte, moesten zo snel mogelijk locaties gezocht worden. De gemeenteraad heeft in 2021 een locatie aan de Platenmakersstraat in Elst aangewezen als woonwagenlocatie. In 2023 is de locatie Kerkstraat Randwijk aangewezen als de andere woonwagenlocatie. Op dit moment worden de plannen voor deze locaties uitgewerkt, zodat daarna de planologische procedure opgestart kan worden.

Projectkenmerken

Soort project	Ontwikkeling woonwagenlocaties
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst en Randwijk
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2025 (Elst) n.t.b. (Randwijk)

Stoplicht

9.1.1 Locatie - Elst



Geld
Kwaliteit
Tijd

9.1.2 Locatie - Randwijk



Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

Locatie Platenmakersstraat Elst

In 2023 hebben we met woningcorporatie Vivare gesproken over de verdeling van de kosten voor deze ontwikkeling. Uiteindelijk zijn er in de zomer van 2023 afspraken met de woningcorporatie gemaakt voor wat betreft de rolverdeling voor realisatie en beheer van de woonwagenstandplaatsen op deze locatie. Vanaf dat moment is een projectleider aangetrokken, die begonnen is met de voorbereidingen voor het co-creatieproces met onder andere omwonenden, woonwagenbewoners en een afgevaardigde van de volkstuinders. In december heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden.

Locatie Kerkstraat Randwijk

Het onderzoek naar een locatie in het westelijk deel van de gemeente Overbetuwe is afgerond. De gemeenteraad heeft in april 2023 de locatie Kerkstraat Randwijk aangewezen als locatie voor twee woonwagenstandplaatsen. Dit betreft een onderdeel van een groter woningbouwplan van een ontwikkelaar en Woningstichting Heteren. Deze ontwikkeling heeft van het college een prioritaire status gekregen. In de tweede helft van 2023 is er gewerkt aan het opstellen van een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar en Woningstichting Heteren, deze is in februari 2024 gesloten.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Op 18 april 2023 heeft de gemeenteraad de locatie Kerkstraat Randwijk aangewezen als locatie voor het realiseren van twee woonwagenstandplaatsen. Daarnaast heeft de raad opdracht gegeven om samen met de ontwikkelaar en Woningstichting Heteren de planologische procedure voor te bereiden.

Wat gaan we doen in 2024?

Locatie Platenmakersstraat Elst

In januari starten we met het co-creatieproces met de betrokken stakeholders. Ook laten we onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan uitvoeren. Aan de hand van het co-creatieproces werken we het plan uit. Naar verwachting kunnen één of meerdere varianten van het plan in het tweede kwartaal aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Na een besluit van de gemeenteraad met de gekozen variant van het plan, kan het plan in procedure worden gebracht.

Locatie Kerkstraat Randwijk

In 2024 werken we een exploitatieovereenkomst met de betrokken partijen verder uit. Ook worden voorbereidende onderzoeken voor de planologische procedure alvast uitgevoerd. Omdat het realiseren van de standplaatsen onderdeel uitmaakt van een grotere woningbouwontwikkeling, is deze ontwikkeling ook als apart project opgenomen in de tabel faciliterende projecten.

C. Financiële voortgang

Proces woonwagenstandplaatsen

Voor de inhuur van een projectleider, het uitvoeren van benodigde onderzoeken, het uitvoeren van de co-creatie bij de locatie Platenmakersstraat en de inzet van de contactpersoon van de woonwagenbewoners was in 2023 nog een budget over van € 11.000. Dit budget is volledig benut. Naar verwachting hebben we voor de bovengenoemde inzet voor dit jaar een bedrag nodig van € 45.000. Daarom zullen wij dit in de 1e Bestuursrapportage onderbouwen.

Tekort op de grondexploitatie locatie Platenmakersstraat Elst

De gemeenteraad heeft middels de begroting voor 2023 voor de locatie in Elst € 168.000 beschikbaar gesteld voor het tekort op de grondexploitatie. Afhankelijk van de afspraken die we kunnen maken met de woningcorporatie, de uitkomsten van het co-creatieproces en een afspraak over de waardeontwikkeling van de grond met de vorige eigenaar, zal dit wel of niet overschreden worden. De raad wordt hierover bij het voorleggen van het uitgewerkte plan geïnformeerd.

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

- Planologische risico's
- Extra kosten door prijsstijgingen waardoor het begrote resultaat voor de GREX niet toereikend is

9.2 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:	D. Horsthuis-Tangelder
Kern:	Driel
Startjaar:	2022
Verwacht jaar van afronding	n.t.b.

Stoplicht

Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2023?

Onder begeleiding van adviesbureau Fresh Forward is een ‘dreamteam’ geformeerd met betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren. Dit team heeft, samen met de werkgroep Hart van Driel, veel tijd en energie gestoken in het ontwikkelen van een wensbeeld voor het dorpshart. Middels dorpsbrede inspraakavonden zijn verschillende scenario’s en inrichtingsvarianten ontwikkeld, besproken en gewaardeerd. Dit resulteert in een wensbeeld met principes en sfeerbeelden voor inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ondernemers en met bestaande en nieuwe functies. De werkgroep Hart van Driel heeft in kaart gebracht welke partijen of functies daarbij betrokken (kunnen) worden. Dit plan is aan het dorp en de ondernemers gepresenteerd en kreeg veel ondersteuning. Belangrijk onderdeel hierin is een Huiskamer van Driel. Beoogde locatie hiervoor is (een deel van) het voormalig zalencentrum Driessen aan de Kerkstraat. Naast kleinschalige horeca en een servicepunt van de bibliotheek moet dit ook ruimte bieden aan koffieochtenden, werkplekken en overlegruimte voor ondernemers, en ontmoetingsactiviteiten voor het dorp. Gesprekken om te komen tot een Dorpendeal vanuit de provincie zijn gestart.

Welke besluiten heeft de raad in 2023 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2024?

Het wensbeeld 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 meebrengt voor onder andere de infrastructuur en het parkeren. Ook de wens om te komen tot een huiskamer van Driel vraagt nog vervolgonderzoek, inclusief de uitwerking van een haalbare businesscase. Betrokken organisaties en ondernemers zullen, samen met vrijwillige dorpsbewoners, moeten onderzoeken of een constructie naar voorbeeld van de Huiskamer in Heteren een haalbare optie is. De gemeente zal dit onderzoek ondersteunen. We zoeken daarbij ook, samen met het dorp, naar subsidiemogelijkheden zoals de Dorpendeal met de provincie. In het derde kwartaal informeren wij de raad over de voortgang.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2023	Nog beschikbaar
€ 3.001.056	€ 170.084	€ 2.830.972

D. Risico ontwikkeling

- De gemeentelijke bijdrage voor uitvoering van het plan is onvoldoende.
- Bewonerswerkgroep stopt waardoor de planvorming stagneert.
- Niet genoeg inzet van vrijwillige inwoners om een huiskamer op te zetten

9.3 Overige projecten in voorbereiding

In 2023 zijn inventariserende werkzaamheden uitgevoerd voor opstarten van de onderstaande projecten:

9.3.1 Herontwikkeling Hart van Oosterhout

Door de verplaatsing van het dorpshuis naar de kerk met de bouw van een nieuwe sportvoorziening kunnen de vrijkomende locaties herbestemd worden. Daarnaast zullen er een aantal particuliere woningbouwontwikkelingen worden opgestart.

9.3.2 Herontwikkeling locatie De Helster

Het project betreft de herontwikkeling van het gebied tussen de Grote Molenstraat, Brahmsstraat, Schubertstraat en Griegstraat te Elst. Het huidige terrein van het zwembad en de 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 een integrale herontwikkeling van het gehele gebied De Helster onderzocht.

9.3.3 Circulair ambachtscentrum

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

9.3.4 Herontwikkeling ‘t Krieske

Het gebouw en het terrein van het voormalige dorpshuis ’t Kriekske 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.

9.3.5 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 centrumgerelateerde ondernemingen zoals winkels en horeca. De locatie is volgens de centrumvisie 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.

9.3.6 Randwijksehof

Dit project betreft de herontwikkeling van de locatie van het voormalige Dorpshuis Randwijks Hof in Randwijk. De functies in dit dorpshuis 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).

9.3.7 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.

9.3.8 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.

9.3.9 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 Vogeltuin is locatie van De Klimboom vrijgekomen.

Zodra de projectkaders inzichtelijk zijn zullen deze aan de raad worden voorgelegd.

Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon 14 0481
info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe