

Projectenboek 2020



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Samenvatting projecten	6
3. Projectenkaart	8
4. Woningbouw	9
5. RPW	11
6. Financieel overzicht grondexploitaties	11
Projecten	
Leeswijzer	16
Grote en majeure projecten	
1 Elst Centraal	20
1.1 Rijnstate	21
1.2 Stationsplein West woningen	23
1.3 Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog	25
1.4 Ontwikkeling het Klooster	27
1.5 Ontwikkeling Woongaard	29
2 Ontwikkelvisie Driel, Smids	31
3 Hart van Oosterhout	33
4 Spoor kruisingen Elst Noord	36
5 Centrumplan Heteren	38
5.1 Hart van Heteren / Liefkenshoek	39
5.2 Reconstructie Flessestraat	42
5.3 Julianaweg	45
6 Multifunctioneel sportcomplex	47
7 Knoop 38	49
7.1 Gebiedsmaatregelen	50
7.2 RTG	52
7.3 Afslag 38	54
8 Land van Tap	56
9 Woongebied De Pas	58
10 Middelgrote en kleine projecten	
10.1 Viaduct Bemmelseweg /A 325	61
10.2 Danenberg middengebied	63
10.3 Woonwagendplaatsen	65
10.4 't Fort en omgeving	67
10.5 GEM gronden – uitwerking tot park	69
10.6 GEM Liquidatie	71
10.7 Herinrichting Stationsgebied Zetten-Andelst	73
10.8 Morel Elst	75

10.9	Poort van Midden Gelderland Zuid	77
10.10	Steenbeekstraat Zetten	79
10.11	Spoorallee	81
10.12	Merm	83
10.13	Schil Zetten Hemmen	87
10.14	Vinkenhof	89
11	Duurzaamheidsprojecten	
11.1	Windmolentribune Park 15 Oosterhout	91
11.2	Zonnepark tussen A15/Betuweroute	92
11.3	Windpark Midden Betuwe	93
11.4	Zonnepark Eisenhouwerplas	94
11.5	Zonnepark Zetten Hemmen	95
12	Vastgoedprojecten	
12.1	MFC Valburg	97
12.2	MFC Herveld	99
12.3	MFA Randwijk	101
12.4	Nieuwbouw Overbetuwe College Vinkenhof	103
13	Toekomstige projecten	
13.1	Molenhoekplein i.c.m. Kriekse	107
13.2	Wanmolen	109
13.3	Randwijkse Hof	111
13.4	Herontwikkeling locatie Sportzaal Herveld	113
13.5	Start planvorming Kruisakkers	114
13.6	Uitwerken alternatieven zaalhockey	117
14	Faciliterende projecten	
14.1	Park 15	119
14.2	Aamsepoort Noord	119
14.3	Veldzicht Zetten	119
14.4	Molenzicht Valburg	119
14.5	Hoofdstraat 71 Herveld - SSZ	119
14.6	Grintpad Herveld	119
14.7	Schubertstraat/Brahmsstraat	120
14.8	Eco recreatiewoningen	120
14.9	Danenberg flanken	120
14.10	Tuyn van Limes Herveld	120
14.11	Hoge wei fase 1	120
14.12	Hoge wei fase 2/Peperstraat	120
14.13	Baltussenweg 37 Driel	120
14.14	Rijzenburg Elst	120
14.15	De Eshof (Pols)	121

14.16	Beatrixstraat	121
14.17	Hoge Hof	121
14.18	Kastanjehof	121
14.19	Zetten Zuid	121
14.20	Rijksweg Zuid 1-2-3	121

1. Inleiding

Voor u ligt het eerste projectenboek van Overbetuwe. Dit projectenboek geeft een overzicht van alle lopende fysieke projecten van de gemeente en dient als sturingsdocument voor de raad. Dit komt ook tegemoet aan de aanbeveling die de rekenkamercommissie een aantal jaren geleden heeft gedaan om in een overzichtelijke rapportage over de projecten tot verbetering van de sturingsmogelijkheden van de raad te komen. Het helpt om politiek bestuurlijk keuzes te maken, te prioriteren, bij te sturen en risico's inzichtelijk te hebben. Uitgangspunt voor de fysieke ruimtelijke projecten vormt met name de Nota Grondbeleid zoals die in 2018 door uw raad is vastgesteld. Dat betekent dat we primair voor een faciliterend grondbeleid kiezen. In dit projectenboek ziet u dat wij bij veel projecten ook deze faciliterende rol aannemen en onze risico's beperken door het wettelijk instrumentarium van kostenverhaal toe te passen. Dit beperkt de gemeentelijke risico's.

In het projectenboek zijn ook alle actieve grondcomplexen opgenomen. Daarvan vindt een doorvertaling plaats naar de eigen grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks door de raad vastgesteld.

De afgelopen jaren zien we een groei van de projectenportefeuille. Met name de realisatie van nieuw vastgoed, zoals de realisatie van verschillende multifunctionele accommodaties, is een gemeentelijke ambitie die zich vertaalt in een aantal omvangrijke projecten. Projecten waarin wij als gemeente risicodragend zijn. De voortgang van deze projecten vindt u dan ook terug in dit eerste projectenboek.

Ook de realisatie van een aantal grootschalige duurzaamheidsprojecten is de laatste jaren een belangrijk speerpunt binnen de routekaart duurzaamheid. Ook deze projecten zijn in dit projectenboek opgenomen. De komende tijd zal ook de bijdrage die wij willen leveren aan het terugdringen van het grote woningtekort (Woondeal) het nodige van ons vragen. Wij richten ons daarbij vooral op versnelling in bestaande projecten, zoals bijvoorbeeld De Pas. In het projectenboek hebben wij tevens de woningbouwprognoses toegevoegd.

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

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

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

2. Samenvatting projecten

Grote en majeure projecten

	Soort project	Project wethouder	Stiplicht			
1 Elst Centraal						
1.1	Rijnstate	Nog in exploitatie te nemen gronden	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
1.2	Stationsplein West woningen	Woningbouwcomplex in exploitatie		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.3	Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog	Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.4	Ontwikkeling het Klooster	Nog in exploitatie te nemen gronden		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.5	Ontwikkeling Woongaard	Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
2 Ontwikkelvisie Driel, Smids						
		Nog in exploitatie te nemen gronden	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
3 Hart van Oosterhout						
		Centrumontwikkeling	R Engels	Geld	Kwaliteit	Tijd
4 Spoor kruisingen Elst Noord						
		Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
5 Centrumplan Heteren						
5.1	Hart van Heteren / Liefkenshoek	Woningbouwcomplex in exploitatie	R Engels	Geld	Kwaliteit	Tijd
5.2	Reconstructie Flessestraat	Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
5.3	Julianaweg	Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
6 Multifunctioneel sportcomplex						
		Vastgoed		Geld	Kwaliteit	Tijd
7 Knoop 38						
7.1	Gebiedsmaatregelen	Natuur	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
7.2	RTG	Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
7.3	Afslag 38	Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
8 Land van Tap						
		Nog in exploitatie te nemen gronden	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
9 Woongebied De Pas						
		Nog in exploitatie te nemen gronden	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

10 Middelgrote en kleine projecten

10.1	Viaduct Bemmelseweg /A 325	Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.2	Danenbergh middengebied	Landschapspark	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3	Woonwagendstandplaatsen	Verkenning woonwagendstandplaatsen	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.4	't Fort en omgeving	Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.5	GEM gronden – uitwerking tot park	Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.6	GEM Liquidatie	PPS - Woningbouwproject	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.7	Herinrichting Stationsgebied Zetten-Andelst	Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.8	Morel Elst	Woningbouwcomplex in exploitatie	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.9	Poort van Midden Gelderland Zuid	Bedrijvencomplex in exploitatie	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.10	Steenbeekstraat Zetten	Woningbouwcomplex in exploitatie	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.11	Spoorallee	Bedrijvencomplex in exploitatie	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.12	Mem	Bedrijvencomplex in exploitatie	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.13	Schil Zetten Hemmen	Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.14	Vinkenhof	Bouwgrond in erfpacht	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

11 Duurzaamheidsprojecten

11.1	Windmolentribune Park 15 Oosterh	cd	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.2	Zonnepark tussen A15/Betuweroute	Energie	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.3	Windpark Midden Betuwe	Energie	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.4	Zonnepark Eisenhouwerplas	Energie	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.5	Zonnepark Zetten Hemmen	Energie	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd

12 Vastgoedprojecten

12.1	MFC Valburg	Vastgoed	R Engels	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.2	MFC Herveld	Vastgoed	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.3	MFA Randwijk	Vastgoed	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.4	Nieuwbouw Overbetuwe College Vinkenhof	Vastgoed	R Engels	Geld	Kwaliteit	Tijd

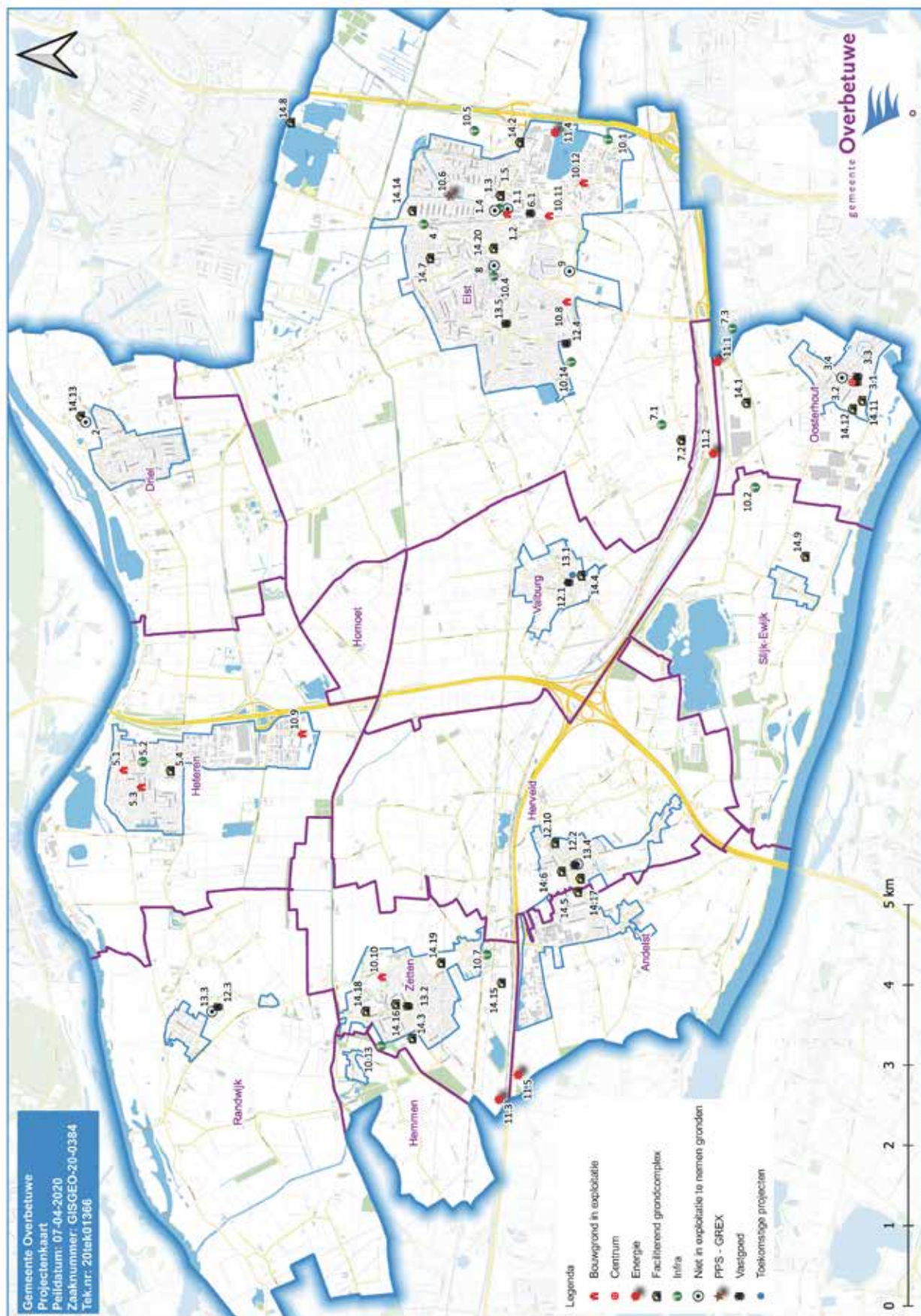
13 Toekomstige projecten

13.1	Molenhoekplein icm Kriekse	Nog in exploitatie te nemen gronden	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.2	Wanmolen	Vastgoed	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.3	Randwijkse Hof	Nog in exploitatie te nemen gronden	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.4	Herontwikkeling locatie Sportzaal Herveld	Nog in exploitatie te nemen gronden	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.5	Start planvorming Kruisakkers	Vastgoed	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.6	Uitwerken alternatieven zaal hockey	Vastgoed	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

14 Faciliterende projecten

14.1	Park 15	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.2	Aamsepoort Noord	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.3	Veldzicht Zetten	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.4	Molenzicht Valburg	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.5	Hoofdstraat 71 Herveld - SSZ	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.6	Grintpad Herveld	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.7	Schubertstraat/Brahmsstraat	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.8	Eco recreatiewoningen	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.9	Danenberg flanken	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.10	Tuyn van Limes Herveld	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.11	Hoge wei fase 1	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.12	Hoge wei fase 2/Peperstraat	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.13	Baltussenweg 37 Driel	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.14	Rijzenburg Elst	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.15	De Eshof (Pols)	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.16	Beatrixstraat	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.17	Hoge Hof	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.18	Kastanjehof	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.19	Zetten Zuid	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.20	Rijksweg Zuid 1-2-3	Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

3. Projectenkaart



4. Woningbouw

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

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

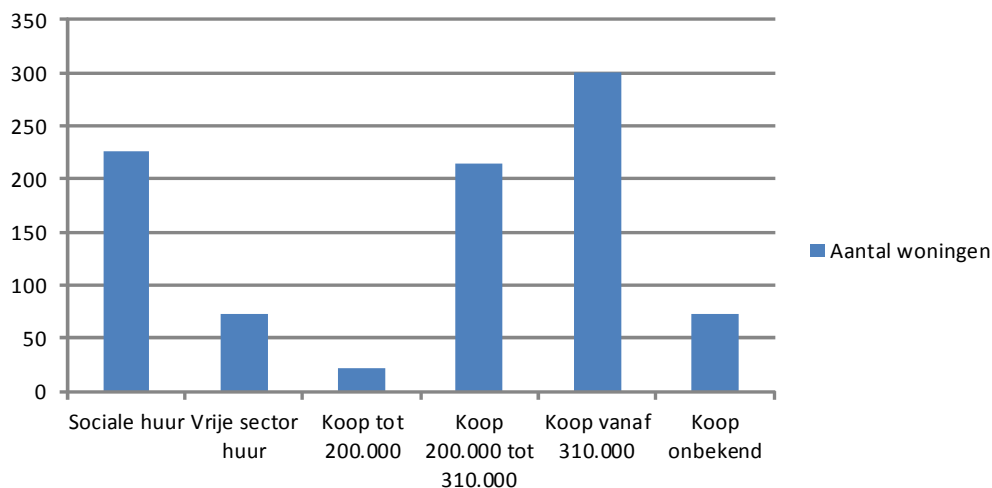
De initiatieven die het best scoren middels de vooraf opgestelde afwegingskaders, verkrijgen een prioritaire status en krijgen programmaruimte om binnen 3 jaar tot realisatie te komen.

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

Woningbouwprogramma

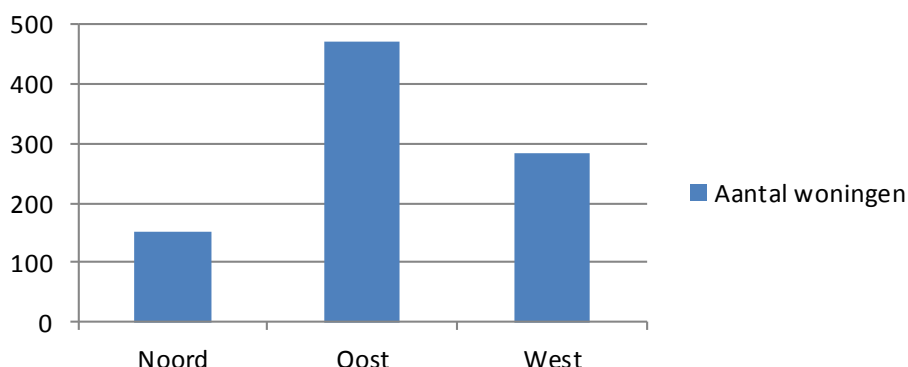
Op dit moment zijn er 27 prioritaire projecten¹, in totaal leidt dit tot een woningbouwprogramma van 906 woningen. Het programma omvat in totaal 226 sociale huurwoningen, 72 vrije sector huurwoningen en 608 koopwoningen. Figuur 1 geeft een overzicht van het woningbouwprogramma in de verschillende prijs-categorieën. Figuur 2 gaat in op het woningbouwprogramma per deelgebied. In deelgebied Oost, waar de vraag naar woningbehoefte het grootst is, voorzien we ook het grootste woningbouwprogramma. Dit ligt in lijn met het uitgangspunt in de prioriteringssystematiek.

Figuur 1: woningbouwprogramma gemeente Overbetuwe



¹ De initiatieven die zich ingeschreven hebben voor de prioriteringsronde 2020 zijn ten tijde van publicatie van dit stuk nog niet geprioriteerd, deze zijn dus ook nog niet opgenomen in dit overzicht.

Figuur 2: woningbouwprogramma per deelgebied²



Overige kenmerken woningbouwprogramma Overbetuwe:

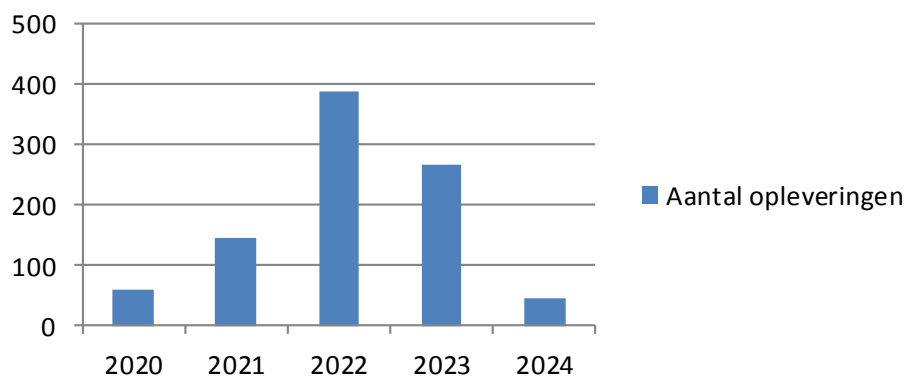
- Ongeveer 60% eengezinswoningen en ongeveer 40% appartementen.
- Overwegend nieuwbouwprojecten, slechts één transformatie (De Rijzenburg).

Het huidige woningbouwprogramma heeft een looptijd tot en met 2024. In figuur 3 is het aantal verwachte opleveringen per jaar zichtbaar. Het aantal opleveringen ligt dit jaar naar verwachting onder het gemiddelde, in 2022 verwachten we een piek in het aantal opleveringen. Het kost wat tijd voordat woningbouwprojecten opgeleverd worden, er is daarom sinds de recessie nog sprake van een krappe woningmarkt.

Recent heeft de regio Arnhem-Nijmegen de Woondeal met de Rijksoverheid ondertekend. Met de Woondeal wordt ingezet op versnelling van de realisatie van het woningbouwprogramma, door onder andere het stimuleren van "conceptueel bouwen", uitwisseling van ambtelijke capaciteit en de inzet van aanvullende expertise. Bovendien zijn in Overbetuwe een tweetal specifieke versnellingslocaties aangegeven waarmee we de woningbouw een extra stimulans willen geven door deze "zachte plannen" naar voren te halen. Voor Overbetuwe is dat een locatie aan de oostzijde van Driel en de Pas in Elst.

Kleine woningbouwplannen (minder dan 4 woningen) zijn niet meegenomen in deze cijfers en worden achteraf verrekend. Hierdoor valt het totaal aantal opleveringen in een bepaald jaar meestal hoger uit dan verwacht.

Figuur 3: aantal verwachte opleveringen per jaar³



² Deelgebied Noord: Driel, Heteren, Randwijk. Deelgebied Oost: Elst, Oosterhout, Valburg, Slijk-Ewijk. Deelgebied West: Zetten, Hemmen, Andelst, Herveld.

³ Op basis van de verwachte opleveringsdatum van projecten (inventarisatie Q1 2020), de daadwerkelijke oplevering kan altijd afwijken van de verwachte opleverdatum. Zo werd voorzien dat er in 2019 86 woningen opgeleverd zouden worden, achteraf bleken er 196 woningen opgeleverd te zijn.

5. Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

In het verleden bestond er in de regio een overaanbod aan werklocaties. Omdat dit grote gevolgen heeft voor de aantrekkingskracht van onze regio, hebben de 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen samen met de provincie Gelderland destijds het initiatief genomen het regionale overaanbod terug te brengen. Daartoe is het RPW opgesteld. Doel van het RPW is ruimte te creëren voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven door te zorgen voor evenwicht tussen vraag en aanbod voor werklocaties. Het RPW bevat voorstellen voor het in balans brengen van vraag en aanbod naar werklocaties, inclusief afspraken over monitoring, evaluatie en herijking. Het RPW is een programma voor zowel bedrijven-terreinen, kantoren als perifere detailhandel. Voor de gemeente Overbetuwe wordt per 1-1-2021 geen overaanbod verwacht.

6. Financieel overzicht grondexploitaties

Inleiding

In dit Projectenboek worden aan de gemeenteraad acht grondexploitatieberekeningen ter vaststelling aangeboden. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op deze actieve grondcomplexen van de gemeente Overbetuwe op in zijn totaliteit. Deze toelichting werd de afgelopen jaren separaat aangeboden en is nu dus geïntegreerd in dit Projectenboek.

Voor de grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd of opgesteld naar de situatie per 01-01-2020. 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 2020. Op basis van deze actualisatie zijn 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 deze te laten vaststellen.

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

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

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

- *Voorzieningen*: bij een verliesgevende grondexploitatie moet er voor dit volledige nadelig resultaat een voorziening worden getroffen. Wij berekenen als gemeente de resultaten op basis van de eindwaarde methode. De eindwaarde is het eindresultaat waarin alle kosten en opbrengsten inclusief rente en indicatie zijn verwerkt op het moment van afsluiten van de grondexploitatie. Als dit resultaat negatief is, dan moet voor dit resultaat een voorziening worden getroffen.
- *Tussentijdse winstneming*: indien een grondexploitatie winstgevend is, dan moet mogelijk tussentijds winst worden genomen. De methodiek van winstneming gebeurt conform de Percentage Of Completion (POC – methode). Met deze methodiek wordt zowel rekening gehouden met het realisatiebeginsel als met het voorzichtigheidsbeginsel. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Echter, indien er voldoende zekerheid bestaat, moet voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd en kosten zijn gemaakt tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hierbij mag rekening worden gehouden met risico's.
- *Looptijd van het project*: als richttermijn voor de maximale duur van grondexploitaties wordt 10 jaar aangehouden. De looptijd van de projecten van onze gemeente zijn allen minder dan 10 jaar.
- *Eenduidige toerekening*: vanaf 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsonder-

nemingen van toepassing. Met de nieuwe richtlijnen van het BBV wordt aansluiting gezocht met de fiscale toerekeningsmogelijkheden. Dit betekent onder andere dat het opnemen van een post onvoorziene kosten of een bijdrage bovenwijkse voorzieningen in een grondexploitatie niet meer mogelijk is.

- *Rente en disconteringsvoet*: de rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente. Voor de grondexploitaties is nu 1,66% aangehouden. Bij de jaarrekening van 2018 was dit 1,84%.
- *Strategische gronden*: de categorie NIEGG (Niet in Exploitatie Genomen Gronden) is afgeschaft. Zolang gronden nog niet zijn gekwalificeerd als BIE (Bouwgrond in Exploitatie), staan deze gronden op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als ‘strategische gronden’. Strategische gronden worden gewaardeerd op basis van verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde (onder de huidige bestemming).

Invloed BBV-regels op de grondexploitaties van de gemeente Overbetuwe

Onderstaand wordt in het kort aangegeven welke BBV-regels van invloed zijn op de actualisatie van de grondexploitaties 2020:

- Voor de verliesgevende projecten wordt een voorziening getroffen gelijk aan het resultaat (op eindwaarde). Hierbij gaat het om de projecten De Merm, De Merm Oost, Spoorallee, Elst Centraal West en Heteren Centrum.
- Ten aanzien van de winstgevende projecten Steenbeekstraten en Elst – Zuid worden op basis van de voortgang nog geen tussentijdse winstnemingen getroffen. Het project PvMG wordt afgesloten. Het positieve resultaat van dit project wordt toegevoegd aan de algemene reserve.
- Wat betreft de rente moet de werkelijke rente worden gehanteerd. Deze is voor de gemeente gelijk aan 1,66%.

Invloed RPW op de grondexploitaties van de gemeente Overbetuwe

Conform het RPW is de afspraak dat op 1 januari 2021 de toegestane hoeveelheid lokale bedrijventerrein in de programmering van gemeente Overbetuwe gelijk is aan maximaal 5,2 hectare. Per 1 januari 2020 was er 6,0 ha. te verkopen bedrijfskavels. Hiervan is 2,7 ha. hectare van de gemeente en 3,3 ha. hectare van particulieren. Voor de gemeente betreft het de bedrijventerreinen De Merm en Spoorallee in Elst.

Voor de Merm geldt van de 1,9 ha. resterende kavels dat er momenteel 0,6 ha. onder optie is. Voor Spoorallee geldt van de 0,8 ha. resterende kavels dat er 0,2 ha. voor 1 mei 2020 verkocht is. Er is dus naar verwachting geen overaanbod per 1 januari 2021.

Invloed woningbouwprioritering op de grondexploitaties van de gemeente Overbetuwe

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda (2016) prioriteert Overbetuwe het woningbouwprogramma om ruimte te scheppen voor kansrijke projecten, realisatie te versnellen en het aanbod in overeenstemming te brengen met de vraag. De woningbouwprojecten met een grondexploitatie Elst Zuid, Heteren Centrum en de Steenbeekstraat waren al in uitvoering voordat de prioritering werd opgesteld. Elst Centraal is meegenomen in de prioritering. Er bestaat dus geen risico voor de woningbouwprojecten met een grondexploitatie dat ze door de woningbouwprioritering stil komen te liggen. We zetten vooral in op de realisatie en afronding van deze projecten.

Financiële resultaten

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

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

Complex	GREX 1-1-2020	eindwaarde per	GREX 1-1-2019	eindwaarde per	verschillen t.o.v. 2019
<u>Bedrijvencomplexen</u>					
De Merm Elst	€ 421.007 N	31-12-2025	€ 487.673 N	31-12-2025	€ 66.666 V
De Merm Oost Elst	€ 731.692 N	31-12-2025	€ 457.843 N	31-12-2021	€ 273.849 N
PvMG Zuid Heteren	€ 274.695 V	31-12-2019	€ 259.923 V	31-12-2020	€ 14.772 V
Spoorallee	€ 232.969 N	31-12-2021	€ 238.484 N	31-12-2020	€ 5.515 V
<i>subtotaal voordeel</i>	€ 274.695 V		€ 259.923 V		€ 86.953 V
<i>subtotaal nadeel</i>	€ 1.385.668 N		€ 1.184.000 N		€ 273.849 N
saldo	€ 1.110.973 N		€ 924.077 N		€ 186.896 N
<u>Woningbouwcomplexen</u>					
Steenbeekstraat Zetten	€ 103.484 V	31-12-2021	€ 69.975 V	31-12-2021	€ 33.509 V
Elst Zuid	€ 18.544 V	31-12-2020	€ 83.743 V	31-12-2020	€ 65.199 N
Elst Centraal West	€ 163.958 N	31-12-2022	€ 254.306 N	31-12-2020	€ 90.348 V
Heteren Centrum	€ 1.179.727 N	31-12-2021	€ 712.459 N	31-12-2021	€ 467.268 N
<i>subtotaal voordeel</i>	€ 122.028 V		€ 153.718 V		€ 123.857 V
<i>subtotaal nadeel</i>	€ 1.343.685 N		€ 966.765 N		€ 532.467 N
saldo	€ 1.221.657 N		€ 813.047 N		€ 408.610 N
Totaal	€ 2.332.630 N		€ 1.737.124 N		€ 595.506 N
Complexen met een <u>voordelig</u> saldo	€ 396.723 V		€ 413.641 V		€ 16.918 N
Complexen met een <u>nadelig</u> saldo	€ 2.729.353 N		€ 2.150.765 N		€ 578.588 N
totaal voorzieningen	€ 2.729.353		€ 2.150.765		€ 578.588 N

Verliesvoorziening grondexploitaties

Bij de actualisatie per 1-1-2019 was de totale verliesvoorziening gelijk aan € 2.150.765,-. Per 1-1-2020 is deze gelijk aan € 2.729.353,-. De verliesvoorziening ten behoeve van de grondexploitaties neemt hiermee toe met € 578.588,-

Effect op de jaarrekening

Het totale effect op de jaarrekening van de lopende grondexploitaties betreft de toename van de verliesvoorziening met € 578.588,- en het nemen van het positieve resultaat van € 274.695,- van het af te sluiten complex PvMG. Totaal is het effect daarmee € 303.893,- negatief.

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 staat de stand van de boekwaarde per project bij de jaarrekening 2018; de jaarrekening 2019 en de mutaties.

Complex	BW 1-1-2019	Vermeerderingen - verminderingen in begrotingsjaar			
		Kosten	Opbrengsten	Resultaat	BW 31-12-2019
Bedrijvencomplexen					
De Merm Elst	€ 2.701.000	€ 127.000	€ 569.000	€ -	€ 2.260.000
De Merm Oost Elst	€ 2.971.000	€ 70.000	€ -	€ -	€ 3.041.000
PvMG Zuid Heteren	€ 581.000	€ 52.000	€ 907.000	€ 275.000	€ -
Spoorallee	€ 1.829.000	€ 62.000	€ 1.145.000	€ -	€ 745.000
<i>subtotaal</i>	€ 8.082.000	€ 312.000	€ 2.622.000	€ 275.000	€ 6.046.000
Woningbouwcomplexen					
Steenbeekstraat	€ 121.000	€ 133.000	€ -	€ -	€ 254.000
Elst Zuid	€ 666.000	€ 37.000	€ -	€ -	€ 703.000
Elst Centraal West	€ 571.000	€ 129.000	€ 128.000	€ -	€ 572.000
Heteren Centrum	€ 2.859.000	€ 194.000	€ -	€ -	€ 3.053.000
<i>subtotaal</i>	€ 4.216.000	€ 493.000	€ 128.000	€ -	€ 4.582.000
	€ 12.298.000	€ 805.000	€ 2.750.000	€ 275.000	€ 10.628.000

Risico's en weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen is bedoeld om financiële tegenvallers op te kunnen vangen. Dit kunnen directe tegenvallers zijn in de vorm van hogere verliesvoorzieningen of een lagere winst in de toekomst. Van deze risico's wordt ten eerste het financiële effect berekend en vervolgens de kans op dit effect (gewogen risico's). Bij winstgevendende grondexploitaties gaan risico's in eerste instantie ten koste van de winst en hebben daarmee geen effect op het weerstandsvermogen.

Onderstaand overzicht toont de (gewogen) risico's per project. Voor de projecten is er sprake van een afname van het totale risico van € 245.000,-. Dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan een verdere stap in het proces van het project Heteren-Centrum. Waarbij enerzijds het resultaat van de grondexploitatie verslechtert, maar anderzijds ook de risico's afnemen omdat er een grotere zekerheid is over het verdere verloop van dit project.

Een en ander betekent een afname van het benodigd weerstandsvermogen van € 150.000,- ten opzichte van de vorige actualisatie. Het totaal benodigde weerstandsvermogen voor de grondexploitaties gaat naar € 1.255.000,-. Zie voor een verdere toelichting de paragraaf weerstandsvermogen

Risico's	1-1-2020	1-1-2019
Bedrijvencomplexen		
De Merm Elst	€ 270.000	€ 340.000
De Merm Oost Elst	€ 410.000	€ 410.000
PvMG Zuid Heteren	€ -	€ -
Spoorallee	€ 40.000	€ 40.000
Woningbouwcomplexen		
Elst Zuid	€ 5.000	€ 10.000
Heteren Centrum	€ 430.000	€ 620.000
Stationsplein West	€ 100.000	€ 80.000
Steenbeekstraat	€ -	€ -
Totaal	€ 1.255.000	€ 1.500.000

Uitgangspunten

Als uitgangspunt zijn de volgende parameters gehanteerd bij de herziening van de grondcomplexen:

<i>Prijsspeil</i>	01-01-2020
<i>Rente</i>	1,66 % (1,84 vorig jaar)

Index opbrengsten 0,0 %

Vanuit voorzichtigheid is ondanks de prijsstijgingen op de woningmarkt en het volgen daarvan door de bedrijventerreinenmarkt, vooralsnog geen opbrengstenstijging opgenomen door de toenemende bouwkosten en kwaliteitseisen aan de realisatie van vastgoed. Bovendien is bij de meeste projecten sprake van al gesloten overeenkomsten met een afgesproken grondprijs.

Index kosten 3,0 %

Dit percentage is tevens vanuit voorzichtigheid, op basis van (licht) marktherstel en het meerjarig gemiddelde van de GWW-index, als uitgangspunt gehanteerd.

De algemeen gehanteerde lijn bij de actualisatie is gericht op consistentie en eenheid in uitgangspunten. Zonder dat daarbij bijzondere afwijkingen zijn geconstateerd, althans niet voor zover daarover apart besluitvorming heeft plaatsgevonden, is getoetst aan vigerend beleid (grondprijzen en afdrachten).

Leeswijzer Projectsheets

Algemeen

De projectsheets zijn onderverdeeld in vijf project categorieën namelijk:

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

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

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële resultaten van de acht lopende grondexploitaties in de gemeente Overbetuwe en wat de resultaten hiervan betekenen voor de jaarrekening. De kosten en opbrengsten en de grootste verschillen en risico's voor deze grondexploitaties zijn in de projectsheets per project te vinden. Alle grondexploitaties vallen onder de categorie grote en majeure projecten of categorie middelgrote en kleine projecten.

Financiële voortgang grondexploitaties

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

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

In de eerste cijfermatige kolom worden de totale kosten of opbrengsten per kostensoort of opbrengstensoort weergegeven per 1-1-2020. Hierbij wordt onder de totale kosten bedoeld de al gemaakte kosten (boekwaarde) plus de nog te verwachten kosten. Dit zelfde geldt voor de opbrengsten. In dit voorbeeld bedragen de totale CT (civieltechnische kosten) kosten per 1-1-2020 € 500,-.

De tweede kolom doet hetzelfde als de eerste kolom maar dan worden de totale kosten of opbrengsten weergegeven zoals deze verwacht werden per 1-1-2019. Voor de CT kosten bedragen deze in dit geval € 400,-.

De CT kosten zijn dus vergeleken met 1-1-2019 met € 100,- gestegen. Dit wordt in de derde cijfermatige kolom weergegeven.

De vierde kolom geeft weer hoeveel van de kosten al gemaakt zijn. In de tabel valt te zien dat er op 31-12-2019 nog geen civieltechnische kosten zijn gemaakt. In de tabel valt ook te zien dat voor grondverwerving al wel alle kosten, in dit geval € 1.000,-, gemaakt zijn per 31-12-2019. De boekwaarde voor de verwerving is daarmee dus € 1000,- en die voor de CT kosten € 0,-.

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

De totale boekwaarde per 31-12-2019 zijn alle gemaakte kosten minus alle opbrengsten. In dit geval € 1.220,- aan al gemaakte kosten minus € 0,- aan gerealiseerde opbrengsten is een boekwaarde van € 1.220,-. Wanneer de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gemaakte kosten is de boekwaarde negatief. Stel er was al € 1.500,- ontvangen aan opbrengsten per 31-12-2019 dan was de boekwaarde € - 280,- geweest (€ 1.220,- minus € 1.500,-).

Het resultaat van elke grondexploitatie is op eindwaarde. Dit wel zeggen het verwachte resultaat aan het eind van het project; dus op het moment dat het project wordt afgesloten. In dit geval wordt verwacht dat het project per 31-12-2020 met een resultaat van € 125,- wordt afgesloten.

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

Financiële voortgang overige projecten

De financiële voortgang van de overige projecten wordt op drie verschillende manieren weergegeven. Bij faciliterende projecten is het uitgangspunt dat de gemeente alle kosten welke zij maakt verhaalt op de ontwikkelende partij. Dit wordt dan aangegeven bij de desbetreffende projectsheet.

Bij investeringsprojecten waarbij de gemeente zelf investeert, maar waar geen dekking uit grondopbrengsten worden verwacht (grondexploitatie); ook niet in de toekomst (toekomstige grondexploitatie) wordt een krediet aangevraagd. Onder de financiële voortgang van de projectsheets is dan weergegeven hoe groot het aangevraagde krediet is en hoeveel inmiddels hierop is uitgegeven. Ook kunnen soms opbrengsten verwacht worden, maar gaat het vrijwel altijd om bijdragen van derden (subsidies).

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 350.000	€ 117.329	€ 232.671
Opbrengsten			
	€ 350.000	€ 117.329	€ 232.671

In bovenstaand voorbeeld is er € 350.000,- aan krediet aangevraagd en hiervan is € 117.329,- besteed per 31-12-19. Er is daarmee nog € 232.671,- beschikbaar.

Tenslotte zijn er nog toekomstige grondexploitaties. Bij deze projecten wordt vaak de boekwaarde

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

In onderstaand voorbeeld is de boekwaarde per 31-12-2018 € 605.312,-. In 2019 zijn € 273.406,- aan kosten gemaakt en geen opbrengsten ontvangen. De boekwaarde per 31-12-2019 is daarmee € 878.718,-.





BW 31-12-2018	€	605.312
Kosten 2019	€	273.406
Opbrengsten 2019	€	-
Resultaat 2019	€	-
BW 31-12-2019	€	878.718
Aantal m2		52.905
BW per m2	€	16,61

De tabel geeft verder weer dat het gaat om een gemeentelijke positie van 52.905 vierkante meter. Wanneer je de totale boekwaarde deelt door het aantal vierkante meters kom je dan uit op een boekwaarde van € 16,61 per vierkante meter. Deze waarde kan worden vergeleken met een taxatiewaarde van de grond. Wanneer de taxatiewaarde hoger is dan de boekwaarde is het uitgangspunt dat de gemeente de gemaakte kosten terugverdient op het moment dat de grond wordt verkocht of op het moment dat een grondexploitatie wordt vastgesteld. Wanneer de taxatiewaarde echter lager is als de boekwaarde dient de boekwaarde te worden afgewaardeerd tot aan de taxatiewaarde.

Verwacht jaar afronding projecten

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

Legenda stoplicht

	Groot risico
	Klein risico
	Geen risico
	Risico PM / te vroeg in proces om risico's te beoordelen

Grote en majeure projecten

1 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.

De betreffende deelprojecten zijn: Spoorlaan 1&3/Rijnstate, Stationsplein West, Het Klooster, De Woongaard, Spoorlaan 2 en Vrijliggend Fietspad.

Deelproject Spoorlaan 1&3 betreft de realisatie van een nieuwe ziekenhuisvoorziening van Rijnstate (polikliniek) in Elst nabij het NS-station. De realisatie van een ziekenhuisvoorziening van Rijnstate geeft het gebied de beoogde uitstraling als hoogwaardige entree van Elst zuidoost. In het coalitieprogramma 2018-2022 'Overbetuwe in bloei' staat dat het stationsgebied in Elst Centraal hoogwaardig en evenwichtig ontwikkeld moet worden, met een combinatie van woningbouw, bedrijfsvestigingen en maatschappelijke voorzieningen. De nieuwe ziekenhuisvoorziening van Rijnstate geeft hier invulling aan en markeert het centrale deel van deze gebiedsontwikkeling.

De deelprojecten Stationsplein West en het Klooster betreft woningbouw die goed aansluiten bij de functies van het station en de ziekenhuisvoorziening. Het Klooster krijgt door Rijnstate een andere invulling dan oorspronkelijk beoogd. In de huidige situatie kan het noordelijk deel worden ontwikkeld voor woningbouw en goed denkbaar is dat deze zich richt op de ouderendoelgroep.

Het deelproject de Woongaard dient als de verbindende schakel tussen de Lanenbuurt (Westeraam) en Het Klooster/Groenord. Het woningbouwprogramma dat hier was voorzien is 78 woningen. Met de komst van een ziekenhuisvoorziening is een meer stedelijker woonproduct beter op zijn plaats. De Woongaard is ook zeer geschikt als een verbindende schakel met een maatschappelijke invulling, zoals een sportcentrum in combinatie met een uitbreiding van Westeraam/Lyceum.

Het deelproject Spoorlaan 2 dient als verbindende schakel tussen de kern van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal en de bedrijven op de Spoorallee. Hier worden 1 of meerdere bedrijfskavels uitgegeven.

Deelproject Vrijliggend Fietspad zijn de aders die de centrale delen van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal met elkaar verbinden: vanuit het hart naar de Nieuwe Aamsestraat en Regenboog (Westeraam/Lyceum) om te zorgen dat de volgende generatie veilig kan fietsen.



← Gebiedsontwikkeling Elst Centraal

1.1 Rijnstate

A. Projectbeschrijving

Deelproject Spoorlaan 1&3 betreft de realisatie van een nieuwe ziekenhuisvoorziening van Rijnstate (polikliniek) in Elst nabij het NS-station. De focus op de nieuwe locatie ligt op poliklinische zorg met bijbehorende zorg en ondersteuning liggen. Daarnaast zijn ondersteunende functies, zoals laboratoria, niet-zelfstandige kantoren en ondergeschikte detailhandel mogelijk. Ook zal dag- en nachtopvang mogelijk wordt gemaakt.

De nieuwbouw zal een totaal programma van maximaal 25.000 m² (bruto vloeroppervlak) krijgen, verdeeld over meerdere bouwlagen. Ten noorden van de nieuwbouw zal aan de overzijde van de weg, op deelproject het Klooster, een parkeervoorziening voor patiënten/bezoekers van het ziekenhuis worden gerealiseerd. Aanpassing van het openbaar gebied (verlegging watergang en Spoorlaan) maakt ook onderdeel uit van het project.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2023

Financieel

Huidige rapportage boekwaarde t/m 31-12-2019	€ 1.878.338
Vorige rapportgagage boekwaarde t/m 31-12-2018	€ 1.801.106

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd

▼G 134 Spoorlaan 1&3 RIJNSTATE



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

College en raad hebben zich uitgesproken over de locatie en hebben aan de voorkant kaders geformuleerd voor ontwikkeling en realisatie van de plannen van Rijnstate. Dit was een belangrijke stap in het proces en heeft geleid tot het aangaan van de intentieovereenkomst op 23 april met Stichting Rijnstate Ziekenhuis. Na het sluiten van de intentieovereenkomst is met Rijnstate het ontwerpteam van start gegaan. In mei en juni zijn bijeenkomsten georganiseerd voor de bewoners en ondernemers van gemeente Overbetuwe en op 28 oktober was een eerste bijeenkomst voor de stakeholders van Rijnstate. De massastudie, het ontwerp Openbare Ruimte, alle onderzoeken betreffende het voorontwerpbestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan zijn in 2019 afgerond.

Wat gaan we doen in 2020?

College en raad worden uitgebreid in kennis gesteld van de uitwerkingen van de massastudie, het openbaar gebied, mobiliteit & parkeren, participatie, duurzaamheid en synergie met lokale (zorg)partners. Ook wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak vrijgegeven. De planning is om het ontwerpbestemmingsplan medio 2020 ter visie te leggen.

Er wordt verder gewerkt aan het opstellen van een koop-realisatieovereenkomst. Wanneer alle onderdelen hiervan uit onderhandeld zijn kan de overeenkomst gesloten worden. Planning is medio 2020.

C. Financiële voortgang

BW 31-12-2018	€	1.801.106
Kosten 2019	€	231.670
Opbrengsten 2019	€	150.000
Resultaat 2019	€	-
BW 31-12-2019	€	1.882.777
Getroffen voorziening	€	1.516.887
Netto BW	€	365.890
Aantal m2		12.538
BW per m2	€	29,18

Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat alle gemeentelijke kosten worden verhaald of gedekt uit grondopbrengsten.

D. Risico ontwikkeling

- Nog niet alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling zijn in eigendom van de gemeente. Hiervoor is in de koop-/realisatieovereenkomst met Rijnstate een voorbehoud opgenomen. We zijn met de betrokken eigenaren in onderhandeling om te komen tot tijdige verwerving. Gelet op de stand van de onderhandelingen en de relaties met de betrokken eigenaren op dit moment hebben we de indruk dat we de gronden tijdig en op minnelijke wijze kunnen verwerven. Indien noodzakelijk zal het instrument van onteigening ingezet worden.
- Daarnaast zijn de gebruikelijke risico's van bezwaar en beroep aanwezig in de (voor) ontwerpbestemmingsplan procedures die maart 2020 van start gaat.

1.2 Stationsplein west woningen

A. Projectbeschrijving

Dit betreft een deelproject van Elst Centraal aan de westzijde van het station. Bij deze ontwikkelingen worden 33 appartementen (waarvan 14 in de sociale huur) door Jan Oosterhout Ontwikkeling B.V. in samenwerking met Vivare gerealiseerd. Deze grond is nu nog in eigendom van de gemeente en voor een klein deel van NS.

Projectkenmerken

Soort project	Woningbouwcomplex in exploitatie
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2022

Financieel

Huidige rapportage / exploitatie	€ 168.051 nadeel per 31-12-2022
Vorige rapportage / exploitatie	€ 254.295 nadeel per 31-12-2020

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd

▼71 Stationsplein West



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er is een verkenning uitgevoerd met Vivare naar een haalbaar product en er is een ontwikkelpartner betrokken te weten Jan Oosterhout Ontwikkeling B.V.. Gezamenlijk is een quick scan gemaakt van het woningbouwprogramma, waarna is besloten 14 sociale huurwoningen van 50 m² te realiseren. Dit programma past goed in het streefprogramma. Op basis hiervan zijn gesprekken gevoerd over het aangaan van een intentieovereenkomst.

Wat gaan we doen in 2020?

We willen de intentieovereenkomst aangaan en starten met een uitwerking van een stedenbouwkundige verkenning. Dit zal leiden tot een schetsontwerp voor de 2 appartementen gebouwen. Wij kijken op dit moment eerst naar de mobiliteitsstudie die wij hebben uitgevoerd in het licht van de komst van Rijnstate. Dit kan invloed hebben op de realisatie van het huidige plan.

C. Financiële voortgang

Stationsplein West	exploitatie per 1-1-2020	exploitatie per 1-1-2019	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2018	nog te realiseren
Kosten					
Grondvererving	€ 2.115.858	€ 2.040.858	€ 75.000	€ 2.040.858	€ 75.000
CT kosten	€ 4.726.913	€ 4.723.759	€ 3.154	€ 4.475.405	€ 251.508
Plankosten	€ 3.228.112	€ 3.072.897	€ 155.215	€ 3.071.911	€ 156.201
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 516.564	€ 508.158	€ 8.406	€ 504.564	€ 12.000
Rente en kostenstijging	€ 858.999	€ 823.571	€ 35.429	€ 806.631	€ 52.369
	€ 11.446.447	€ 11.169.243	€ 277.204	€ 10.899.369	€ 547.078
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 1.082.614	€ 718.921	€ 363.693	€ 127.888	€ 954.726
Afboeking boekwaarde	€ 6.282.292	€ 6.282.292	€ -	€ 6.282.292	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 3.917.583	€ 3.917.583	€ -	€ 3.917.583	€ -
	€ 11.282.489	€ 10.918.796	€ 363.693	€ 10.327.763	€ 954.726
Resultaat	€ -163.958	€ -250.448	€ 86.489	€ 571.606	€ -407.648
Boekwaarde 31-12-2019	€ 571.606				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 547.078				
Opbrengsten	€ 954.726				
Resultaat GREX	€ -163.958	Per 31-12-2022			
Risico	€ 100.000	€ 80.000	€ 20.000		

Verschil(len) met vorig jaar

Het resultaat is in vergelijking met vorig jaar met € 86.489 positiever geworden. Dit komt door een aanpassing in het woningbouwprogramma. Hierdoor worden de grondopbrengsten verhoogd met ruim € 360.000,-. Wel zijn ook de plankosten ten opzichte van de vorige jaarrekening opgelopen door planvertraging en dient nog een extra verwerving van NS-grond plaats te vinden.

D. Risico ontwikkeling

- Er ligt nog geen getekende intentieovereenkomst met de ontwikkelaar en het project moet nog nader uitgewerkt worden in concrete plannen.
- In verband met de lastige realisatiegraad van gestapelde bouw op dit moment en in verband met de hoge bouwkosten is gezocht naar een rendabele invulling van het programma. Met Vivare moeten nog afspraken worden gemaakt over afname van een deel van het programma;
- Uit het mobiliteitsonderzoek van Rijnstate is gebleken dat fietsverkeer voor het station langs richting Oude Aamsestraat een belangrijk aandachtspunt is. Nader onderzoek naar maatregelen is nodig en heeft het plan voorlopig opgehouden. .
- Een deel van het toekomstige appartementengebouw is gesitueerd op grond in eigendom van NS Vastgoed. Er is nog geen koop gesloten, maar er is wel op ambtelijk niveau overeenstemming over de prijs.

1.3 Fietspad Nieuwe Aamsestraat

A. Projectbeschrijving

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

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

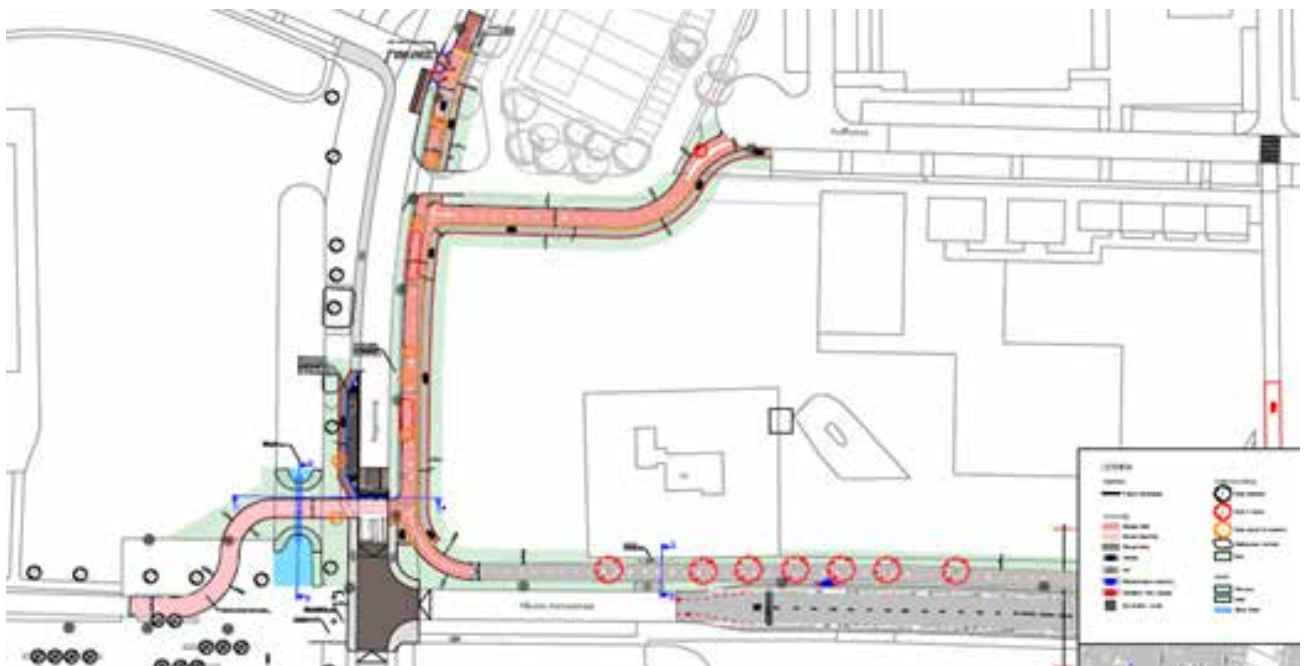
Projectkenmerken

Soort project	Infra
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd

▼ Vrijliggend fietspad Nieuwe Aamsestraat / Regenboog



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

De raad heeft op 3 september 2019 ingestemd met het aanleggen van een vrijliggend en in twee richtingen bereden fietspad aan de noordzijde van de Nieuwe Aamsestraat en langs de Regenboog met een aansluiting naar het Lyceum en daarvoor is een budget van € 664.000,- (exclusief compensabele btw) beschikbaar gesteld.

Het voorlopig ontwerp heeft in september ter inzage gelegen en momenteel wordt het ontwerp uitgewerkt in een definitief ontwerp.

Wat gaan we doen in 2020?

We zullen de planologische procedure doorlopen om aanleg mogelijk te maken (met toepassing van de kruimelgevallenregeling) en parallel start we met de aanbestedingsprocedure. We verwachten in het derde kwartaal te kunnen starten met de realisatie.

C. Financiële voortgang

Kosten zijn passend binnen het voorbereidingskrediet.

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 664.000	€ -	€ 664.000
Opbrengsten	€	€ 23.920	€ -23.920
	€ 664.000	€ -23.920	€ 687.920

D. Risico ontwikkeling

- In verband met het verleggen van kabels en leidingen langs de Nieuwe Aamsestraat is medewerking nodig van de aanliggende grondeigenaren. Zij zijn inmiddels benaderd.
- Om het fietspad langs de Regenboog te realiseren dient een smalle strook grond van locatie de Woongaard aangekocht te worden. Met de grondeigenaren wordt hier overleg over gevoerd.

1.4 Ontwikkeling Het Klooster

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft een deelproject van Elst Centraal, gelegen aan de oostzijde van het NS-station. In de herziening van het stedenbouwkundig plan van 2017 was hier nog woningbouw voorzien. Inmiddels is duidelijk dat, met de komst van Rijnstate, een deel van deze gronden benodigd is voor parkeren. Het woningbouwprogramma op deze locatie behoeft derhalve aanpassing.

De locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van de VOF Westeraam I

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Financieel

Huidige rapportage / exploitatie	€ 544.817 boekwaarde t/m 31-12-2019
Vorige rapportage / exploitatie	€ 500.988 boekwaarde t/m 31-12-2018

Stoplicht



▼ Het Klooster



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Met Rijnstate is ontwerpend gekeken naar dit gebied met het oog op de ambitie om de hoofdentree van het ziekenhuis tot een 'aantrekkelijk toegangsplein' en 'hoogwaardige entree' aan de verlengde van Nieuwe Aamsestraat vorm te geven. Daarop is besloten de variant met de hoofdentree aan de noordzijde verder uit te werken. Als gevolg daarvan moet een gedeelte van het terrein van locatie Het Klooster worden benut als parkeervoorziening voor bezoekers en patiënten. Hiermee is impliciet gekozen om de nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum ter vervanging van de Helster niet op locatie Het Klooster te realiseren. Locatie De Woongaard blijft nog beschikbaar voor realisatie van het sportcentrum.

We hebben een grondaanbieding ontvangen van de grondeigenaren die een deel van locatie Het Klooster in eigendom hebben voor de gronden van de locatie Klooster (en de Woongaard). Op basis van een taxatie zullen we de onderhandelingen gaan voeren.

Wat gaan we doen in 2020?

Als gevolg van besluitvorming in maart jl. kan verder worden gewerkt aan de variant met de hoofdentree aan de noordzijde van Rijnstate (als voorkeursvariant). Bedoeling is dat de in te richten parkeervoorziening in eigendom blijft bij de gemeente

We zullen voor het overige deel van de locatie verder onderzoeken welk woningbouwprogramma hier past (kwantitatief en kwalitatief). Daarnaast zullen we in gesprek blijven met de huidige eigenaren van Woongaard en Klooster over overname van gronden.



C. Financiële voortgang

De kosten met betrekking tot het deel van het Klooster dat als parkeergelegenheid wordt ontwikkeld voor de ontwikkeling van Rijnstate wordt verhaald bij Rijnstate.

Bij het overige deel waar woningbouw wordt ontwikkeld is het uitgangspunt dat de toekomstige grondexploitatie sluitend is.

D. Risico ontwikkeling

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

1.5 De Woongaard

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft een deellocatie van Elst Centraal aan de oostzijde van het NS-station. In de herziening van het stedenbouwkundig plan van 2017 is De Woongaard en het Appartementenduo opgenomen als “de verbindende schakel” tussen de Lanenbuurt (Westeraam) en Het Klooster/Groennoord. Het woningbouwprogramma dat hier was voorzien is 78 woningen.

Op dit moment is deze locatie in beeld als een van de voorlopige voorkeurslocaties voor de realisatie van nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum ter vervanging van de Helster in Elst.

De locatie is in eigendom van derden (VOF Westeraam I).

Projectkenmerken

Soort project	Faciliterend grondcomplex
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht



↓ De Woongaard



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

De Woongaard is door de VOF Westeraam I ingediend voor de prioriteringsronde in januari 2019. Het college heeft geen prioritering toegekend met als een van de belangrijkste opmerkingen dat de locatie zich niet goed leent voor de toedachte opzet van de woningen in haar omgeving (scholen, bedrijven en een ziekenhuisvoorziening). Een maatschappelijke voorziening of een meer stedelijker woonproduct lijkt beter op zijn plaats. Een stedenbouwkundige herijking is geadviseerd.

Vervolgens heeft de raad op 1 oktober 2019 ingestemd met Woongaard als een van de voorlopige voorkeurslocaties Elst Centraal voor het multifunctioneel sportcentrum ter vervanging van de Helster in Elst.

We hebben een grondaanbieding ontvangen van de grondeigenaren die een deel van locatie Het Klooster in eigendom hebben voor de gronden van de locatie Klooster (en de Woongaard). Op basis van een taxatie zullen we de onderhandelingen gaan voeren.

Wat gaan we doen in 2020?

Er zal een stedenbouwkundige herijking worden uitgevoerd en de gesprekken met de eigenaren van de Woongaard (en het Klooster) over aankoop van gronden worden gevoerd.

C. Financiële voortgang

Uitgangpunt is momenteel een faciliterend plan waarbij de gemeente al haar kosten verhaalt.

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

2 Ontwikkelvisie Driel

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de ontwikkeling van een in 2019 gezamenlijk met Van Wanrooij 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 een basisschool. Daarnaast is er mogelijk ruimte voor het realiseren van een fietsverbinding die zorgt voor een verkeersveilige route voor fietsers uit Driel richting Elst en Arnhem.

Projectkenmerken

Soort project
Startjaar
Verwacht jaar van afronding

Nog in exploitatie te nemen gronden
2019
nog niet te voorzien

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd



Afbeelding: kadastrale kaart locatie

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Van Wanrooij en de gemeente hebben de koopovereenkomst getekend en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

Wat gaan we doen in 2020?

In samenwerking met Van Wanrooij wordt een opdracht uitgezet voor het maken van een ontwikkelvisie en worden nadere afspraken gemaakt over de samenwerking tussen Van Wanrooij en de gemeente.

C. Financiële voortgang

BW 31-12-2018	€	-
Kosten 2019	€	781.339
Opbrengsten 2019	€	-
Resultaat 2019	€	-
BW 31-12-2019	€	781.339
Getroffen voorziening	€	582.229
Netto BW	€	199.110
Aantal m2		25.740
BW per m2	€	7,74

Er is een voorziening getroffen omdat de huidige taxatiewaarde van de grond lager ligt dan de al gemaakte kosten. De kans is echter groot dat met de ontwikkeling van de locatie deze voorziening omlaag kan op het moment dat er een grondexploitatie wordt vastgesteld.

D. Risico ontwikkeling

Een risico is de noodzaak van onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking. (inbreiding van woningbouw gaat boven uitbreiding). Een behoefte onderzoek zal moeten aantonen voor welke doelgroep en aan welk woningtype er behoefte is in Driel (zowel kwalitatief als kwantitatief).

3 Hart van Oosterhout

A. Projectbeschrijving

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

De ontwikkelrichting voor het dorpshart bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Verplaatsen van het dorpshuis naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe gymzaal;
2. Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam aan een nieuw plein tegenover de kerk/nieuw dorpshuis;
3. Realiseren woningbouw op vrijkomende locatie dorpshuis;
4. Streven naar invulling van de oude basisschoollocatie met woningbouw.

Projectkenmerken

Soort project	Centrumontwikkeling
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	nader te bepalen

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Het college heeft ingestemd met de ontwikkelingsrichting van Hart van Oosterhout en er is opdracht gegeven voor het uitwerken van een integraal ontwikkelplan. Er is een principekeuze gemaakt voor:

- de verplaatsing van het dorps huis naar de kerk
- de start van de voorbereiding voor nieuwbouw basisschool op de nieuwe locatie, en;
- herontwikkeling van de vrijkomende locaties waaronder huidige locatie Dorps huis en huidige locatie school Samsam.

Wat gaan we doen in 2020?

We gaan een ontwikkelvisie opstellen voor meerdere ontwikkelingen in Oosterhout waarin de prioritaire ontwikkeling van het kerkgebouw een plek krijgt. De overige deelprojecten die een plaats zullen krijgen in de ontwikkelvisie zijn:

- Ontwikkeling nieuwe school SAMSAM
- Ontwikkeling achterblijvende locatie dorps huis
- Ontwikkeling achterblijvende locatie school
- Openbare ruimte – plein – park

De focus is nu vooral gericht op het eerste onderdeel zijnde de verplaatsing van het dorps huis en de bouw van een gymzaal annex aan het kerkgebouw.

C. Financiële voortgang

1. Opstalexploitatie

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

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

2. Grondexploitatie

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

Voor de overige locaties geldt dat het uitgangspunt is dat deze een sluitende grondexploitatie hebben. Dit is echter nog niet onderzocht. Om deze locaties te ontwikkelen is ook deels verwerving nodig van grond van derden. In welke mate de grondeigenaren bereid zijn aan de plannen mee te werken moet nog in kaart worden gebracht, alsmede welke kosten dit met zich meebrengt. Ook zijn er hoge kosten mogelijk door een kwelwaterprobleem in het gebied. Om de locaties financieel haalbaar te maken zullen naast opbrengsten uit grondverkoop externe middelen (subsidies) worden aangevraagd om de kans op een financieel haalbaar plan te vergroten. Gesprekken met Provincie lopen hierover.

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

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

D. Risico ontwikkeling

- Naar aanleiding van de begroting van de architect is een overzicht van de stichtingskosten opgesteld. Hieruit volgt dat de realisatiekosten voorlopig worden ingeschat op 4,5 miljoen exclusief BTW. Dit is meer dan het beschikbare budget van 3 miljoen en vraagt om een nader onderzoek en analyse.
- De financiële haalbaarheid van de afzonderlijke deelplannen alsmede het geheel van de ontwikkeling dient nog onderzocht te worden.
- Om alle onderdelen van het project daadwerkelijk te kunnen realiseren dient grond van derden aangekocht te worden. Dit kan de financiële haalbaarheid van het plan onder druk zetten en ook het planvormingsproces vertragen.
- Onderzocht moet worden hoe efficiënt omgegaan kan worden met de eventuele BTW plichten. Het risico is groot dat niet alle BTW over de bouw van de gymzaal en dorps huis in de kerk verhaalbaar is.
- Het effect van diverse ontwikkelingen (ruimtelijke planvorming, klimaatverandering en dijkversterking) op de waterhuishouding en kwelwaterproblematiek wordt onderzocht. Eventuele consequenties zijn nog niet bekend.

4 Spoorkruisingen Elst Noord

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van een ongelijkvloerse kruising van de overwegen in de Rijksweg-Noord en de 1eWeteringsewal, 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.

Tevens faciliteren we de sanering door ProRail van de laatste twee niet-beveiligde overwegen in Overbetuwe en een geluidsanering, uitgevoerd vooruitlopend op het Meerjarenprogramma geluidsaneringen van ProRail.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

De twee bestemmingsplannen voor de realisatie van het project zijn vastgesteld en de aanbestedingen voor de onderdoorgang, viaduct en flankerende infra zijn afgerond.

Het architectonisch ontwerp voor de onderdoorgang Rijksweg-Noord is afgerond.

Het bestemmingsplan voor realisatie van het viaduct 1eWeteringsewal is onherroepelijk geworden, waarna de bovenleiding is verlaagd en de toeritten bijna geheel zijn gerealiseerd.

De nieuwe schoolroute is conform planning gerealiseerd en in gebruik genomen en de nieuwe verbindingsweg voor het Heuveltje is gerealiseerd en in gebruik genomen.

Wat gaan we doen in 2020?

Nadat begin 2020 het bestemmingsplan voor de onderdoorgang Rijksweg-Noord onherroepelijk is geworden, zal het ontwerp eveneens begin 2020 afgerond worden. De realisatie start in maart en de Rijksweg-Noord wordt halverwege juni afgesloten voor de duur van ongeveer een jaar.

Het viaduct en de kruising Rijksweg-Noord en 1eWeteringsewal zullen medio dit jaar gereed zijn en in gebruik worden genomen.

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 28.126.307	€ 5.398.799	€ 22.727.508
Opbrengsten	€ 18.866.998	€ 4.096.717	€ 14.770.281
	€ 9.259.309	€ 1.302.082	€ 7.957.227

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

D. Risico ontwikkeling

De focus van alle betrokken partijen ligt tot en met eind augustus op het beheersen van de risico's die een succesvolle treinvrije periode eind augustus mogelijk in de weg staan. Kleine onvoorziene factoren kunnen worden opgevangen in de planning en projectbudgetten.

5 Centrumplan Heteren

Projectbeschrijving

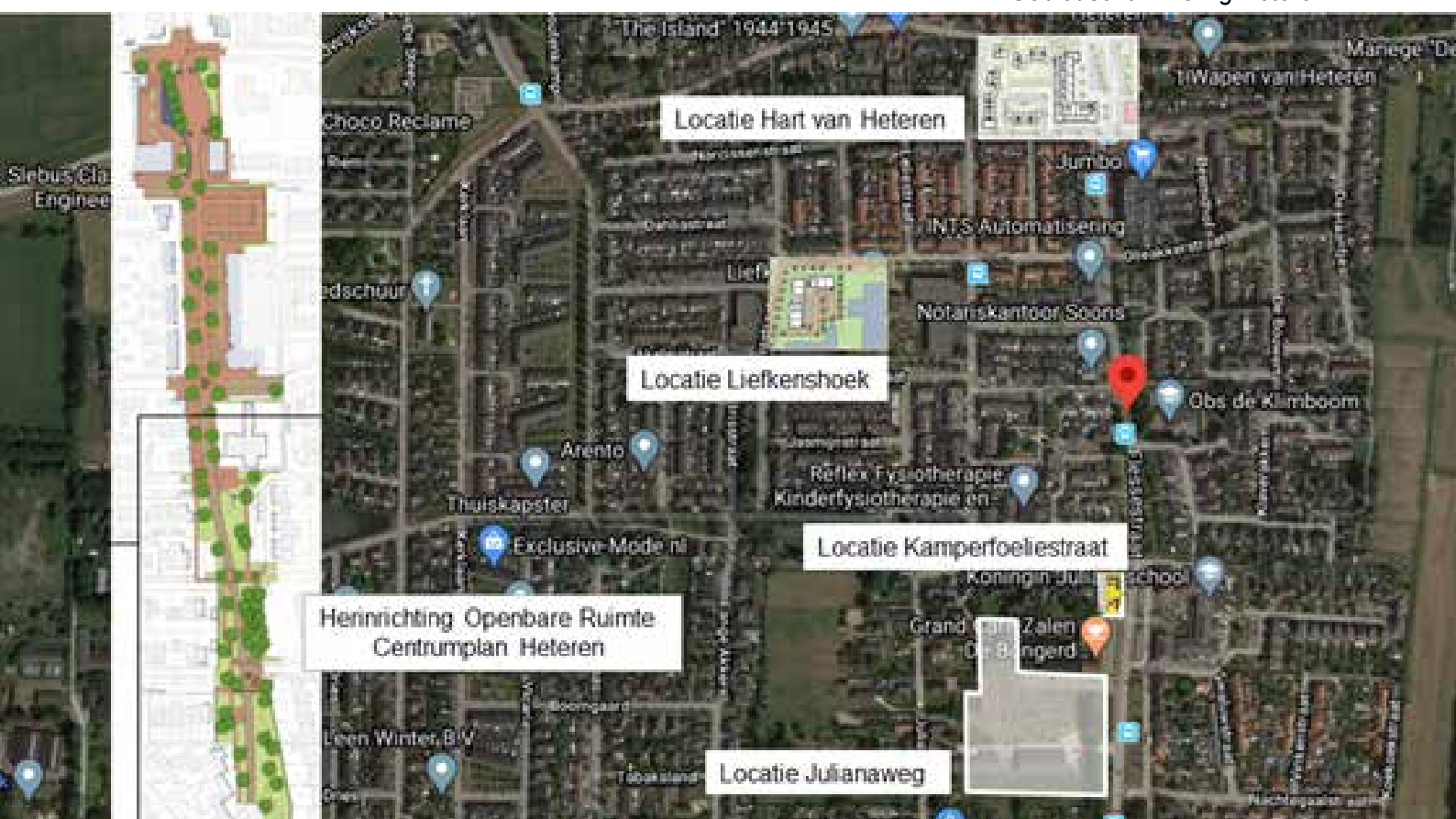
De totale gebiedsontwikkeling Heteren betreft een aantal deelprojecten in voorbereiding die nauw met elkaar samenhangen en die zich in verschillende stadia van ontwikkeling bevinden. De locaties Hart van Heteren en Julianaweg worden verbonden door de herontwikkeling van de openbare ruimte in de Flessestraat en markeren het begin en einde van deze gebiedsontwikkeling. Het einde van deze gebiedsontwikkeling wordt gevormd door het Hart van Heteren, waar commerciële functies samen met een pleinfunctie zorgdragen voor de vormgeving van een centrale plek in het dorp. Alle woningbouwlocaties richten zich allen op een specifieke doelgroep die van belang is voor een goede doorstroming op de woningmarkt. Dit sluit aan bij de conclusie van de Stec woningbouwbehoefte onderzoek van 26 maart 2019 dat in Heteren behoefte is aan meer doorstroom producten in Heteren, zoals ouderen die een grondgebonden woning achterlaten bij verhuizing naar een appartement.

Het woningbouwprogramma van deelproject Hart van Heteren Plein en Westzijde Plein en 1171 m² commerciële ruimte, richt zich op een gemengde doelgroep van starters, vitale ouderen en gezinnen. Locatie Liefkenshoek richt zich op de doelgroep ouderen of andere doelgroepen met een zorgbehoefte. Locatie Kamperfoeliestraat richt zich ook op ouderen.

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

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

↓ *Gebiedsontwikkeling Heteren*



5.1 Hart van Heteren

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van in totaal 65 woningen en ca. 1170 m² commerciële ruimten door Artica Vastgoedontwikkeling B.V. Een afgewogen woningbouwprogramma voor locatie Hart van Heteren (woningen boven de winkels) en Westzijde Plein (Narcissenstraat, Rauwendaal en OLVstraat) kan worden gerealiseerd volgens de aanbevelingen van de Stec rapportage van 26 maart 2019 en passend binnen het vigerende bestemmingsplan van 2012. Op de locatie Liefkenshoek, naast het zorgcentrum, zullen levensloopbestendige woningen voor ouderen of andere doelgroepen met een zorgbehoefte worden gebouwd. De locatie Kamperfoeliestraat is geschikt voor levensloopbestendige grondgebonden woningen voor ouderen.

Het woningbouwprogramma Hart van Heteren Plein en Westzijde Plein bestaat uit 25 appartementen en 14 woningen. Het woningbouwprogramma Liefkenshoek en Kamperfoeliestraat beslaat 24 appartementen en 2 patiowoningen.

Projectkenmerken

Soort project	Woningbouwcomplex in exploitatie
Startjaar	2001
Verwacht jaar van afronding	2021

Financieel

Huidige rapportage - exploitatie	€ 1.179.727	Nadeel per 31-12-2021
Vorige rapportage - exploitatie	€ 712.459	Nadeel per 31-12-2021

Stoplicht



↓ *Centrumplan Heteren*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Met de motie 'Hart voor Heteren' van 6 februari 2018 hebben de inwoners van Heteren de kans gekregen om met een alternatieve aanpak het Hart van Heteren te realiseren. De stichting Hart van Heteren werd in oktober 2018 opgericht met behulp van gemeentelijke subsidie en is vervolgens gewerkt aan uitwerking van de plannen. Naast hulp van veel vrijwilligers uit het dorp, kreeg de stichting ook professionele ondersteuning van de provincie Gelderland, de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij en de Ontwikkel en Herstructureringsmaatschappij Gelderland. De afgelopen maanden zijn de laatste huurders gecontracteerd, heeft de architect prachtige gebouwen getekend, is het ontwerp van de openbare ruimte afgerond en is een belegger gevonden die de plannen waardeert.

Wat gaan we doen in 2020?

De stichting Hart van Heteren heeft op 17 februari 2020 formeel haar Verklaring van Succes ingediend bij de gemeente. Met deze verklaring geeft de stichting Hart van Heteren aan dat hun burgerinitiatief is geslaagd. In Q2 2020 neemt u formeel kennis van de uitwerkingen van de Verklaring van Succes en het woningbouwprogramma van Centrumplan Heteren zodanig dat de centrumversterking van start kan gaan. In het vierde kwartaal van 2020 starten de bouwwerkzaamheden.

C. Financiële voortgang

Hart van Heteren	exploitatie per 1-1-2020	exploitatie per 1-1-2019	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2019	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.021.224	€ 1.021.224	€ -	€ 1.021.224	€ -
CT kosten	€ 2.893.520	€ 2.721.733	€ 171.788	€ 1.989.875	€ 903.645
Plankosten	€ 2.800.245	€ 2.713.699	€ 86.546	€ 2.609.196	€ 191.049
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 81.166	€ 83.165	€ -2.000	€ 77.166	€ 4.000
Rente en kostenstijging	€ 1.073.524	€ 1.059.710	€ 13.814	€ 987.420	€ 86.103
	€ 7.869.679	€ 7.599.531	€ 270.148	€ 6.684.881	€ 1.184.798
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 4.576.193	€ 4.773.313	€ -197.120	€ 1.572.835	€ 3.003.358
Subsidies en bijdragen	€ 2.113.759	€ 2.113.759	€ -	€ 2.058.759	€ 55.000
	€ 6.689.952	€ 6.887.072	€ -197.120	€ 3.631.594	€ 3.058.358
Resultaat	€ -1.179.727	€ -712.459	€ -467.268	€ 3.053.287	€ -1.873.561
Boekwaarde 31-12-2019	€ 3.053.287				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 1.184.798				
Opbrengsten	€ 3.058.358				
Resultaat GREX	€ -1.179.727	Per 31-12-2021			
Risico	€ 430.000	€ 300.000	€ 130.000		

Het totale nadelig resultaat van de grondexploitatie Centrumplan Heteren komt uit op € 1.179.727,- per 31-12-2019. Voor het extra tekort op de grondexploitatie van € 467.538,- wordt de voorziening verliesgevende complexen met hetzelfde bedrag verhoogd. Dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan hogere plan- en civieltechnische kosten en lagere grondopbrengsten door aanpassing van het programma.

D. Risico ontwikkeling

- Als het voorgestelde programma voor Liefkenshoek niet wordt verkocht, dan zal een deel van het programma omgezet worden naar grondgebonden woningen en dat zal een deficit opleveren. Een inschatting hiervoor kan worden gegeven na verkoop van appartementen aan het Plein en Westzijde Plein.
- Op de locatie Liefkenshoek kunnen de meeste parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Een aantal parkeerplaatsen (9 à 10 stuks) dienen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. In verband met de huidige reeds aanwezige parkeerdruk in dit gebied, dient de mogelijkheid van langsparkeerplaatsen in de openbare ruimte onderzocht te worden.

5.2 Reconstructie Flessestraat

A. Projectbeschrijving

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

De Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren omvat:

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

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



↑ Schetsontwerp Flessestraat Heteren

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Ten behoeve van de herinrichting van de Flessestraat, als onderdeel van Centrumplan Heteren, is in januari 2019 gestart met een Co-Creatie traject waarin bewoners, ondernemers, de dorpsraad en de Oranjevereniging participeren. Het schetsontwerp is tijdens de Mid Summer Night aan de bewoners gepresenteerd. De leden van het co-creatie team (Dorpsraad, Oranjevereniging, ondernemers en bewoners) hebben hun plannen aan de bewoners toegelicht. Het ontwerp voor de herinrichting openbaar gebied Flessestraat 'Kwelgoten en Kletskoppen' zijnde de Parkway en het Shared Space Plein is eind 2019 uitgewerkt in een voorlopig ontwerp met bijbehorende raming.

Met de aanneming van de motie "Zicht op de Rijn" van 7 november 2017 heeft u besloten om financiële middelen beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de Kastanjelaan. In het voorjaar 2019 is ook hiervoor een co-creatieproces opgestart.

Een voorstel voor een gecombineerde aanbesteding van de plannen voor de Flessestraat, het plein en de Kastanjelaan hebben ertoe geleid dat de Kastanjelaan onderdeel gaat worden van het Centrumplan Heteren. De afhankelijkheden in bouwstromen en fasering zijn zodanig dat deze in één projectteam opgepakt moeten worden. De afstemming van deze drie plannen is vooral van belang voor het dorp om de doorstroming van het verkeer te waarborgen en te voorkomen dat Heteren slecht bereikbaar wordt.

Wat gaan we doen in 2020?

In 2020 besluit u over het beschikbaar stellen van een budget ten laste van de Gemeentelijk Riolerings Plan begroting en een aanvullend investeringskrediet, zodanig dat aanpak openbaar gebied van start kan gaan. In het derde kwartaal van 2020 starten deze werkzaamheden.

C. Financiële voortgang

Definitieve raming totaal CT kosten Centrumplan Heteren		€ 3.987.233
Investeringskrediet 2012 IO 3210406	€ 348.072	
Aanvulling (prijsstijging infra 15%)	€ 52.211	
Totaal		€ 400.283
GREX		
Civieltechnische kosten opgenomen in 2017	€ 734.405	
Engineering 2017	€ 60.000	
Aanvulling prijsstijging infra	€ 51.408	
Aanvulling ontwikkeling en reconstructie	€ 50.000	
Aanvulling verplaatsing nutsvoorzieningen	€ 65.000	
Totaal		€ 960.813
Investeringskrediet Scopewijziging Kamperfoelie (19bw000638)	€ 80.400	
Plankosten	€ 7.600	
Totaal		€ 88.000
GRP		
Civieltechnische kosten	€ 1.382.369	
Engineering OG	PM	
Plankosten ON	€ 40.000	
Totaal		€ 1.422.369
Nieuw aan te vragen investeringskrediet		
Groenen maatregelen tegen hittestress	€ 193.663	
Herinrichting omgeving Beemdshof	€ 22.105	
Totaal		€ 215.768
Herinrichting Kastanjelaan		€ 900.000
Totaal project centrumplan Heteren		€ 3.987.233

Bovenstaande definitieve raming geeft inzicht in de totale kosten van de Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren en de reservering uit de verschillende deelbudgetten.

Aanvullend budget Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP)

De in het plan opgenomen noodzakelijke kosten ten behoeve van rioolmaatregelen bedragen € 1.422.369. Deze investering is niet opgenomen in het GRP 2018-2022. Omdat ten tijde van het opstellen van dit GRP er geen zekerheid bestond over de uitvoering van dit plan, is voorzichtigheidshalve besloten om dit nog niet in het GRP op te nemen en als gevolg daarvan dit nog niet bij de inwoners (via de rioolheffing) in rekening te brengen. De uit deze investering voortvloeiende kapitaallasten (2% annuïteit/60 jaar) bedragen vanaf 2021: € 40.919. Deze structurele lasten zullen vanaf 2021 in de berekening van de rioolheffing worden meegenomen.

Aanvullend investeringskrediet

De totale (aanvullende) investeringskosten maatregelen tegen hittestress, aanvullende investeringen volgend uit de Co-Creatie en prijsstijging infra bedragen afgerond € 268.000 (exclusief compensabele btw).

Maatregelen groen tegen hittestress	€ 193.663
Aanvullende investeringskosten Beemdshof	€ 22.105
Prijsstijging infra 15%	€ <u>52.211</u>
<i>Aanvullend investeringskrediet (afgerond)</i>	€ 268.000

De herinrichting Openbaar Gebied Centrumplan Heteren betreft een maatschappelijke investering in de openbare ruimte. Op grond van de BBV-voorschriften moeten deze investeringen worden geactiveerd. Op basis van een afschrijvingstermijn van 20 jaar en een rentepercentage van 2% zijn de jaarlijkse kapitaallasten € 16.390. Deze doen zich voor vanaf 2023 omdat de realisatie naar verwachting in 2022 gereed zal zijn. In de begroting 2023 is nog geen rekening gehouden met deze kapitaallasten. Bij het zoeken naar structurele dekkingsmiddelen is geen dekking gevonden binnen bestaande budgetten. Aan u wordt daarom voorgesteld om de kapitaallasten te dekken ten laste van de post onvoorzien 2023.

D. Risico ontwikkeling

Tegenvallende aanbesteding

De raming is opgesteld op basis van de huidige kengetallen. Het risico is aanwezig dat de aanbesteding hoger uitvalt dan de kengetallen.

Tegenvaller bij realisatie

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

5.3 Julianaweg

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van woningbouw door de Woningstichting Heteren in samenwerking met Veluwezoom Verkerk Bouw. Het betreft het gebied tussen de Julianaweg en de Flessestraat (on der meer de voormalige Gerritsen-locatie). Het plan omvat 19 sociale huurappartementen voor alleenstaanden en 4 grondgebonden sociale huurwoningen voor gezinswoningen alsmede een aantal rijwoningen in het middensegment en enkele twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen (totaal 54 woningen).

Projectkenmerken

Soort project	Faciliterend grondcomplex
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	nader te bepalen

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



↑ Julianaweg Heteren

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Na positieve prioritering is door de initiatiefnemer gestart met het ontwerp- en participatieproces om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp dat voldoet aan de wensen van de ontwikkelaar, het vigerende beleid en de wensen uit de omgeving.

In juni 2019 zijn omwonenden en belanghebbenden op de hoogte hebben gebracht van de start van het project tijdens een eerste informatiebijeenkomst. Hierbij is het komende proces en een globale planning besproken en zijn de eerste wensen van de omgeving verzameld om mee te nemen in een eerste conceptontwerp. Tevens heeft de initiatiefnemer een kleine groep geformeerd met wie enkele werksessies zijn gehouden om te praten over het ontwerp en de wensen uit de omgeving (vertegenwoordiging uit de omliggende straten, huurdersvereniging, sportvereniging, Dorpsraad, school en De Bongerd).

Vanuit de gemeente zijn de belangrijkste stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden opgesteld. In oktober heeft de Dorpsraad, onder verwijzing naar het Dorpsontwikkelingsplan, aangegeven dat er naast woningbouw ook moet worden gekeken naar mogelijkheden om een sportveld te realiseren op deze locatie. In december heeft u hier een Ronde Tafel Gesprek over gehad met de initiatiefnemer en de Dorpsraad.

Wat gaan we doen in 2020?

In het tweede kwartaal wordt de intentieovereenkomst gesloten tussen de Woningstichting Heteren (WSH) en de gemeente. Tevens gaat de initiatiefnemer om de tafel met de school, sportverenigingen en de Dorpsraad om te kijken of een vorm van een activiteitenveld inpasbaar is. Als rond de zomer het stedenbouwkundige plan gereed is, kan vervolgens worden gestart met de onderzoeken voor de bestemmingsplanprocedure. In 2021 verwachten we dat het college een besluit kan nemen over het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan.

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

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

6 Multifunctioneel sportcomplex

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft het onderzoek naar een adequate zwem- en sportaccommodatie ter vervanging van de bestaande accommodatie de Helster in Elst. Deze accommodatie voldoet immers niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfseconomische en duurzaamheidsaspecten.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



▲ Multifunctioneel sportcentrum ter vervanging van De Helster

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er heeft besluitvorming plaatsgevonden over het uitwerken van scenario 2 'Lokaal met ambitie' voor de nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum in een volledig Programma van Eisen en het uitwerken van 'Quick scan Locatieonderzoek' in een volwaardig locatieonderzoek. Hiermee is de initiatief-/onderzoeksfase afgesloten en kan de definitiefase worden gestart.

Wat gaan we doen in 2020?

Gestart wordt met het uitwerken van het Projectplan voor de nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum.

Resultaat in deze fase zal zijn:

- Programma van Eisen uitgewerkt voor scenario 2 'Lokaal met ambitie'
- Volwaardig Locatieonderzoek van 2 locaties
- Grondexploitatie
- Aanbestedingsconstructie
- Toetsing Programma van Eisen in investerings- en exploitatiekosten multifunctioneel sportcentrum en opzet grondexploitatie met als uitgangspunt het financiële kader zoals opgenomen in de kadernota 2020

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 22.240.000		€ 22.240.000
Opbrengsten		€ 22.240.000	€ 22.240.000

De werkzaamheden passen binnen het investeringskrediet.

D. Risico ontwikkeling

Specifieke uitkering ("SPUKsport") vervalt of is onvoldoende

Door een wetswijziging vervalt vanaf 1-1-2019 het recht op aftrek van btw voor gemeenten voor sportaccommodaties. Dit betekent dat de Btw op de kosten vanaf dit moment niet meer kan worden verrekend. Om de negatieve effecten van de verruiming van de Btw-vrijstelling te compenseren is door de Rijksoverheid een specifieke uitkering ("SPUKsport= Specifieke Uitkering Stimulering Sport) ingesteld. Gemeenten kunnen investeringen in sportaccommodaties (in ieder geval tot en met 2023) opvoeren. Indien de gehonoreerde aanvragen in 2019 in een totale uitkering resulteren die dit bedrag overschrijdt zal naar rato worden uitgekeerd. Risico is dat de Spuk-regeling geldt voor de periode 2019-2023. Hoe de regeling er daarna gaat uitzien is nog niet bekend.

7 Knoop 38

A. Projectbeschrijving

Dit speerpunt betreft de coördinerende en faciliterende werkzaamheden rondom de projecten Afslag 38, de Railterminal Gelderland en de daarbij behorende gebiedsmaatregelen.

Het speerpunt knoop 38 bestaat uit de volgende deelprojecten:

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

7.1 Gebiedsmaatregelen

Knoop 38

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft het voorbereiden en mogelijk maken van diverse gebiedsmaatregelen in het kader van de door de Provincie Gelderland te realiseren Railterminal Gelderland (RTG) ter hoogte van Elst-Valburg. Zodra het RTG daadwerkelijk gerealiseerd kan worden en het bestemmingsplan en benodigde vergunningen onherroepelijk zijn vastgesteld stelt de provincie € 4,5 miljoen beschikbaar voor het treffen van deze gebiedsmaatregelen.

Projectkenmerken

Soort project	Natuur
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024/2025

Stoplicht



▼ Afbeelding locatie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Het proces rondom de burgerparticipatie is doorlopen op het niveau 'adviseren vanaf het begin'. Hierbij is advies gevraagd aan de omgeving. Ten behoeve van dit proces is ook een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar landschappelijke maatregelen. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met grondeigenaren om te verkennen of men bereid is vrijwillig mee te werken aan de gebiedsmaatregelen. Tot slot zijn de mogelijk haalbare maatregelen landschappelijk uitgewerkt.

Wat gaan we doen in 2020?

Het proces burgerparticipatie zal worden afgerond en er wordt een advies voorgelegd aan het college. De gemeenteraad zal daarover worden geïnformeerd. Afhankelijk van het beschikbaar komen van de financiële middelen zullen gesprekken met grondeigenaren een vervolg krijgen. Op basis van de uitkomst van die gesprekken kan worden vastgesteld of de gewenste gebiedsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden.

C. Financiële voortgang

Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 146.539	€ 146.539
Opbrengsten		
	€ 146.539	€ 146.539

De gemeentelijke kosten worden verhaald bij de provincie.

D. Risico ontwikkeling

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

7.2 Retailterminal Gelderland (RTG)

A. Projectbeschrijving

De Provincie Gelderland en de gemeente Overbetuwe werken vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid samen aan de totstandkoming van de Railterminal Gelderland (RTG).

Projectkenmerken

Soort project	Faciliterend grondcomplex
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024/2025

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er is met de provincie gewerkt aan het inpassingsplan voor de RTG, de voorbereiding van de gebiedsmaatregelen, het ontwerp van de ontsluitingsweg en de gemeentelijke aankoopregeling. Met de gemeenteraad en de omgeving is op diverse momenten gecommuniceerd over het proces en er zijn nieuwsbrieven uitgegaan. De gemeente heeft een zienswijze ingediend tegen het inpassingsplan van de Provincie Gelderland. Dit plan is inmiddels als gevolg van de PAS-problematiek uit de procedure gehaald.

Eind 2019 is met de provincie overleg gevoerd over het maken van aanvullende afspraken op de overeenkomst uit 2018. In het addendum zijn afspraken opgenomen over het scheiden van de rollen van partijen, waarbij de gemeente in staat wordt gesteld om zienswijzen en eventueel beroep in te stellen tegen (bijvoorbeeld) het inpassingsplan; dit terwijl de provinciale toezeggingen aan de gemeente uit 2018 gestand worden gedaan. In 2020 vindt hierover besluitvorming plaats.

Wat gaan we doen in 2020?

De aankoopregeling zal worden afgerond, er zal verder worden gesproken over aanpassing van de overeenkomst met de provincie, het Inpassingsplan zal in het voorjaar opnieuw in procedure gaan en de gebiedsmaatregelen zullen ter besluitvorming aan het college worden aangeboden.

Hierover zal de raad worden geïnformeerd.

Daarnaast zullen afspraken worden gemaakt over de overdracht van de ontsluitingsweg naar de gemeente en zal het overleg tussen provincie en gemeente ambtelijk en bestuurlijk worden voortgezet.

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten		€ 170.723	
Opbrengsten		€ 61.238	
		€ 109.486	t.l.v. het taakveld

Het gemeentelijk aandeel in deze ontwikkeling bedraagt t/m 2019 € 109.485,91

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

D. Risico ontwikkeling

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

- Niet verhaalbare plankosten
- Vertraging in procedures
- Medewerking van grondeigenaren

7.3 Afslag 38

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2023

Financieel

Beschikbaar gesteld krediet	€ 4.500.000
-----------------------------	-------------

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Het voorontwerp voor de afslag is nagenoeg afgerond. Dit traject wordt getrokken door de gemeente Nijmegen, namens de beide gemeenten en de provincie. Daarnaast hebben gesprekken over alternatieven met Rijkswaterstaat plaatsgevonden en is 5,25 miljoen euro verkregen uit de BO-Mirt gelden. Er is een bestuurs-overeenkomst gesloten met ViA15 (RWS) over meeliften van het project in de aanbesteding van Via15.

Wat gaan we doen in 2020?

We gaan gezamenlijk met Nijmegen en provincie - op basis van de beschikbare middelen - de koers bepalen voor de realisatie van de afslag. Met de aannemer van ViA15 worden gesprekken gevoerd over kosten en planning van de afslag en gemeenten en provincie zullen op zoek (blijven) gaan naar aanvullende dekkingsmiddelen.

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Totaal	€ 4.500.000	€ 2.224.639	€ 2.275.361

De totale kosten van afslag 38 zijn sterk afhankelijk van de te kiezen scope van het project. Daarover worden in 2020 naar verwachting afspraken gemaakt met de gemeente Nijmegen en de Provincie Gelderland.

In 2011 is door de gemeente een bestemmingsreserve van € 4,5 miljoen gecreëerd. Na realisatie van de aanpassingen afslag 38 Zuid resteert hiervan nog € 2,27 miljoen. Dit is, samen met de resterende bijdrage van € 0,9 miljoen vanuit Park 15 beschikbaar voor de volgende fase van afslag 38. De andere betrokken partijen hebben tot nu toe een bijdrage van € 10,9 miljoen toegezegd) Dat bedrag is, ongeacht de scope van het project, niet genoeg om het project te dekken.

Over extra bijdragen van partijen aan het project worden in de eerste helft van 2020 gesprekken gevoerd. Indien dit zal leiden tot een grotere bijdrage van de gemeente aan het project zal hiervoor een voorstel aan de Raad worden gedaan.

D. Risico ontwikkeling

De gesprekken over de totale dekking van afslag 38 zijn in volle gang. De totale kosten zijn afhankelijk van de scope van het project, maar zijn tot op heden niet volledig gedekt. Onvolledige dekking van het project door de betrokken partijen kan leiden tot uitstel van de aanpassing van de afslag.

8 Land van Tap

A. Projectbeschrijving

Het project Land van Tap betreft de herontwikkeling van het huidige (tijdelijke) parkeerterrein tussen de Dorpsstraat, Wagenmakersstraat en Rijksweg Zuid. De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van ontwikkeling van diverse functies, waaronder woningbouw, parkeren en eventuele centrumversterkende voorzieningen.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	nog niet voorzien

Financieel

Huidige rapportage boekwaarde t/m 31-12-2019	€ 586.045
Vorige rapportage boekwaarde t/m 31-12-2018	€ 1.644.930

↓ Onderzoeksgebied Land van Tap

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Fresh Forward heeft een creatieve verkenning naar de mogelijkheden van centrumversterkende voorzieningen uitgevoerd. Verschillende stakeholders zijn hierbij betrokken, waaronder bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Verder is er archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Wat gaan we doen in 2020?

De creatieve verkenning gaan we verder uitwerken in werkateliers met het Dreamteam (groep vanuit Fresh Forward-traject) en de Klankbordgroep Land van Tap. Dit moet resulteren in een Ontwikkelvisie voor het Land van Tap die zal worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

C. Financiële voortgang

BW 31-12-2018	€	1.644.930
Kosten 2019	€	23.033
Opbrengsten 2019	€	-
Resultaat 2019	€	1.081.918
BW 31-12-2019	€	586.045
Aantal m2		9.926
BW per m2	€	59,04

Volgens de BBV regels zijn de gronden eind 2019 getaxeerd naar huidige bestemming en is de taxatiewaarde ca € 1.1 mln. lager dan de aankoopwaarde. In de jaarrekening 2019 is de boekwaarde met ca. € 1,1 mln. verlaagd ten laste van het rekeningresultaat.

D. Risico ontwikkeling

- Er zijn verschillende wensen voor herontwikkeling van dit gebied, zoals parkeren, wonen en andere voorzieningen. De financiële haalbaarheid is hierbij een belangrijk aandachtspunt.
- Getracht wordt om zoveel mogelijk commitment te krijgen voor de uiteindelijke Ontwikkelvisie. Er zijn echter tegenstrijdige belangen en eventuele toekomstige bezwaren kunnen niet voorkomen worden. Dit kan vertraging van de ontwikkeling inhouden.
- Alhoewel er al veel archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, blijft dit nog een risico bij de verdere planontwikkeling. Bij diepe ontgravingen kan er aanvullend archeologisch onderzoek nodig zijn hetgeen extra kosten met zich meebrengt.

9 Woongebied De Pas

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling van het toekomstige woongebied De Pas met in totaal 400 woningen op de gronden gelegen tussen de wijk Brienschhof en de Olympiasingel in Elst. De raad heeft in 2015 de Ontwikkelingsvisie De Pas vastgesteld. Er zijn verschillende eigenaren en ontwikkelaars in het gebied. Fase 1 van de ontwikkeling ligt grotendeels op gemeentegrond.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	nog niet voorzien

Financieel

Huidige rapportage boekwaarde t/m 31-12-2019	€ 878.718
Vorige rapportage boekwaarde t/m 31-12-2018	€ 605.312

Stoplicht



↓ *Uitkomst participatietraject: spelregelkaart*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Op basis van de met BPD en Amvest gesloten intentieovereenkomst is een participatietraject doorlopen voor 320 van de 400 woningen (aan zuidzijde Groenestraat). De uitkomst van dit traject is verwerkt in een zogenaamde Spelregelkaart (zie afbeelding)

Wat gaan we doen in 2020?

We sluiten een anterieure overeenkomst met BDP en Amvest voor de ontwikkeling van 320 woningen. Verder vindt uitwerking van de plannen plaats: een stedenbouwkundig plan voor de 1e fase en een beeldkwaliteitsplan en een voorontwerp-bestemmingsplan voor het gehele gebied. De planologische procedure zal worden gestart na het aangaan van de anterieure overeenkomst.

C. Financiële voortgang

BW 31-12-2018	€	605.312
Kosten 2019	€	273.406
Opbrengsten 2019	€	-
Resultaat 2019	€	-
BW 31-12-2019	€	878.718
Aantal m2		52.905
BW per m2	€	16,61

De gemeente is voornemens om haar eigendommen in het plangebied te verkopen aan de ontwikkelaars. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere het kostenverhaal.

D. Risico ontwikkeling

Er zijn verschillende risico's te benoemen, zoals:

- de gemeente, BPD en Amvest hebben niet alle gronden in het plangebied in eigendom. Dit kan leiden tot extra besluitvorming over het kostenverhaal voor de aanleg van het openbaar gebied.
- het is nog niet duidelijk of voor de ontwikkeling van De Pas extra financiële middelen benodigd zijn, die niet gedekt kunnen worden uit de verkoop van de gemeentegrond en het kostenverhaal.
- ondanks het participatietraject bij de planontwikkeling kunnen bezwaren tijdens de planologische procedure niet worden voorkomen. Door bezwaar en beroep kan het project vertraging oplopen.
- voor De Pas geldt een verplichte motivering in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte aan de nieuwe ontwikkeling zal aangetoond moeten worden.

Middelgrote en kleine projecten

10.1 Viaduct A325 Bemmelseweg

A. Projectbeschrijving

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

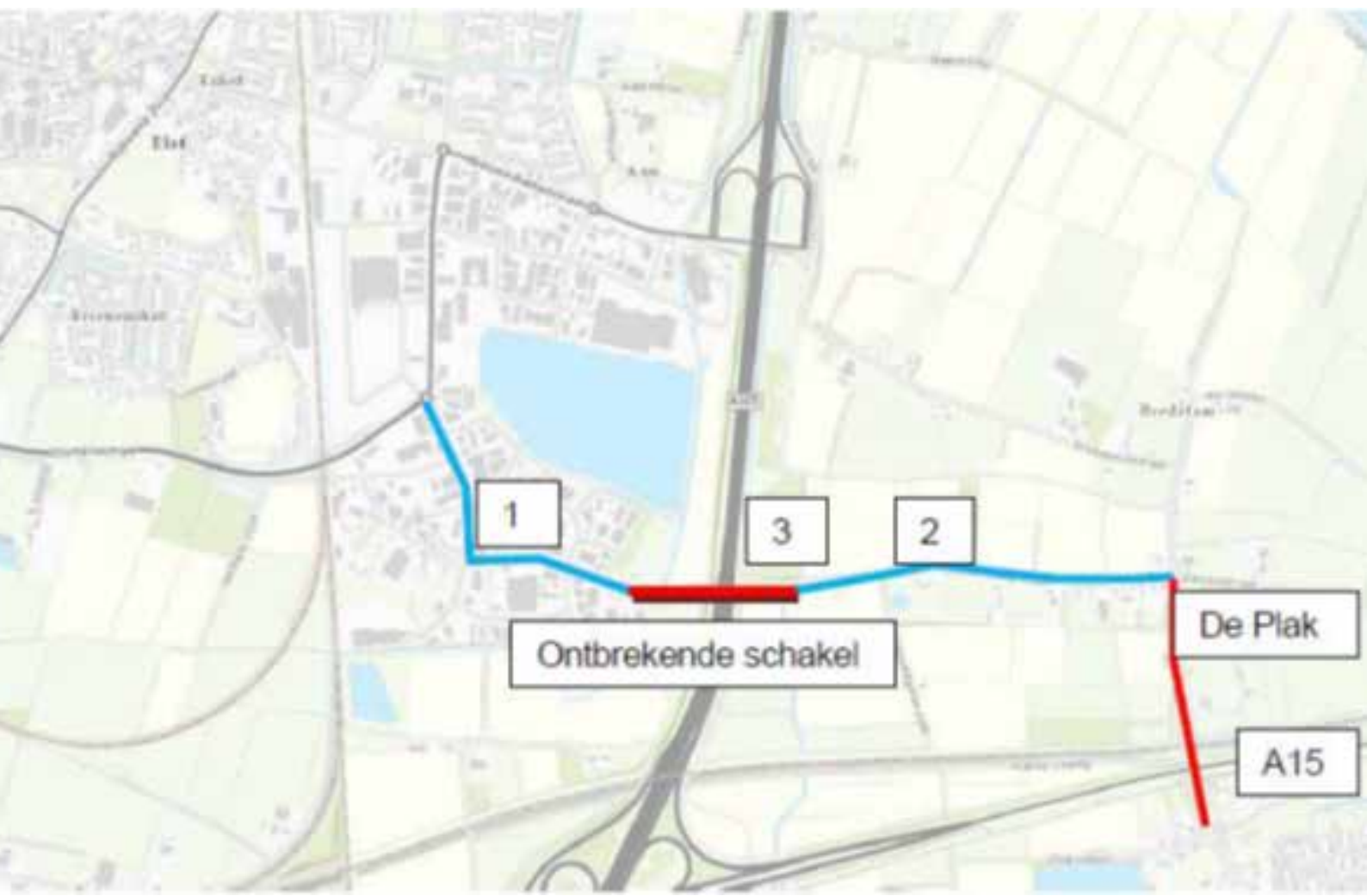
Projectkenmerken

Soort project	Infra
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	nog niet voorzien

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd

▼ *Situatiekaart*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Project is opgestart en subsidieaanvraag is ingediend; hiervan is € 1.700.000 toegekend.

Wat gaan we doen in 2020?

Verdere uitwerking van de plannen in samenwerking met de gemeente Lingewaard. De planning is nog volledig afhankelijk van de ontwerpkeuzen, benodigde bestemmingsplanwijziging en grondverwerving. De uitvoering start waarschijnlijk in 2021.

C. Financiële voortgang

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

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

Voor de bijdrage uit de bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen ad. 375.000 dient de raad nog een besluit te nemen. Er vanuit gaande dat dit besluit genomen wordt maakt dat de indicator Geld op groen staat.

D. Risico ontwikkeling

- Het tijdsplan is nog onzeker vanwege de afhankelijkheid van nog te maken projectkeuzen en te nemen besluiten.
- De scope en het gewenste kwaliteitsniveau van het project staan nog niet vast en dit leidt mogelijk tot hogere kosten.
- De raming wordt in 2020 geactualiseerd op basis van de nog te maken keuzen in ontwerp en grondverwerving. Het budget dient mogelijk nog bijgesteld te worden.

10.2 Danenberg middengebied

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van een landschapspark gelegen tussen het bedrijvenpark Park15 en de kern van Slijk-Ewijk, waarbij de nadruk ligt op de realisatie van een groene structuur en landschappelijke verbindingen en waar tevens woningen in het groen worden gerealiseerd. Voor het plan is in 2009 een Landschapsvisie Danenberg vastgesteld en is intensief met de grondeigenaren in het gebied samengewerkt aan het uitwerken van plannen voor dit gebied.

De ontwikkeling die vooral compensatie biedt voor de verstedelijking in Nijmegen en Park15 omvat drie uit te werken deellocaties. De twee deellocaties De Nieuwedijk en Slijk-Ewijk zullen door de ontwikkelaars worden gerealiseerd en het middengebied door de gemeente. In totaal worden 26 woningen gerealiseerd door de ontwikkelaar, waarbij tevens realisatie van kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en nieuwe natuur plaatsvindt. Onderzocht wordt of ook in het middengebied woningen kunnen worden gerealiseerd.

Projectkenmerken

Soort project	Landschapspark
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht



▼ *Situatiekaart*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Met de grondeigenaren in het gebied is een onderhandelingsresultaat bereikt over enerzijds de aankoop van het middengebied door de gemeente en anderzijds zijn ontwikkelafspraken gemaakt rondom de twee deelgebieden Nieuwedijk en Slijk-Ewijk.

Wat gaan we doen in 2020?

De anterieure overeenkomst zal worden getekend, waarna de eigendomsoverdracht van het middengebied zal plaatsvinden. Verder starten we met het actualiseren van de Landschapsvisie Danenberg (2009). Hiertoe zullen we een participatietraject opstarten met de directe omgeving, waarbij vooral aandacht zal zijn voor de quick wins.

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 2.404.000	€ 301.526	€ 2.102.474
Opbrengsten	-	-	-
	<hr/> € 2.404.000	<hr/> € 301.526	<hr/> € 2.102.474

Voor de aankoop van de gronden is in 2019 een krediet beschikbaar gesteld van € 1.304.000. Daarnaast is € 1.000.000,- beschikbaar gesteld voor de realisatie van de landschappelijke inrichting. Tenslotte is nog een krediet van € 100.000,- voor plankosten beschikbaar gesteld.

D. Risico ontwikkeling

- Planologische risico's die vertraging kunnen opleveren.
- Verhaal van Plankosten.

10.3 Woonwagen-standplaatsen

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de verkenning naar locaties voor woonwagenstandplaatsen in Overbetuwe. Het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vraagt van de gemeente om te bevorderen dat er inzicht is in de behoefte voor de korte en middellange termijn. Om in eerste instantie te voorzien in de korte termijnbehoefte moeten zo snel mogelijk locaties gezocht worden. Er zijn al uitgangspunten opgesteld om te kunnen bepalen welke locaties geschikt zijn binnen de gemeente. Daarnaast zal er beleid worden opgesteld over de toewijzingscriteria.

Projectkenmerken

Soort project	Verkenning woonwagenstandplaatsen
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	nader te bepalen

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Spoor 1: Locatiestudie/ruimtelijke procedure

De raad heeft in december 2019 de opgestelde uitgangspunten en wegingscriteria vastgesteld om voorkeurslocaties te kunnen aanwijzen voor woonwagenstandplaatsen. Uit de gevonden voorkeurslocaties kan de raad vervolgens definitieve locaties bepalen voor in eerste instantie (totaal) zes tot twaalf standplaatsen.

Spoor 2: Beleidsaanpassing/toewijzingscriteria

De raad heeft in december 2019 de concept beleidsregel Toewijzing woonwagenstandplaatsen vastgesteld. Deze concept beleidsregel omschrijft de toewijzingscriteria en uitgangspunten voor de toewijzing van woonwagenstandplaatsen.

Spoor 3: Woningcorporaties

De conceptbeleidsregel is toegezonden aan de woningcorporaties om een reactie te geven

Wat gaan we doen in 2020?

Na vaststelling van de criteria zullen geschikte locaties worden aangewezen. Een voorstel hiertoe zal medio 2020 aan de raad worden voorgelegd. Vervolgens zullen er nog ruimtelijke procedures doorlopen moeten worden om te komen tot realisatie. Het beleid over de toewijzingscriteria zal dan ook definitief worden vastgesteld. De woningcorporaties worden in de gehele proces actief meegenomen.

C. Financiële voortgang

Voor dit project is een voorbereidingskrediet van totaal € 30.000,-- voor de jaren 2019 en 2020 beschikbaar.

D. Risico ontwikkeling

Het aanwijzen van nieuwe locaties vraagt om goede participatie en afstemming met de omgeving. Verder zullen er planologische procedures moeten worden opgestart. Hier bestaat de mogelijkheid dat er bezwaar kan worden aangetekend. Ook zullen woningcorporaties zorgvuldig in dit project meegenomen moeten worden om draagvlak te creëren. Zij staan aan de lat voor verhuur van toekomstige woonwagens.

10.4 Herontwikkeling omgeving 't Fort

A. Projectbeschrijving

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

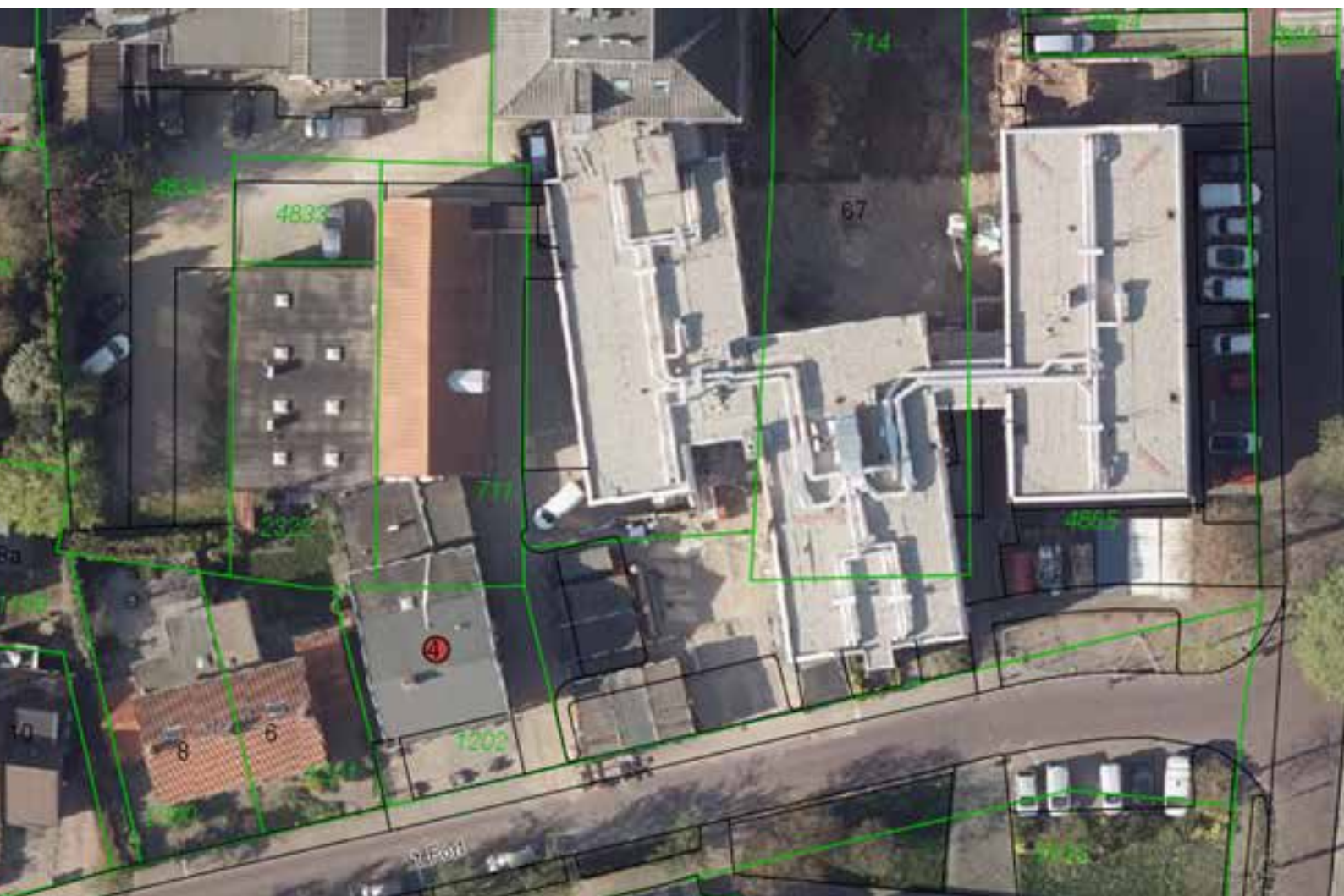
Projectkenmerken

Soort project	Infra
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd

↓ Luchtfoto Fort te slopen gebouwen en herinrichten omgeving gemeentehuis



B. Projectvoortgang

Wat gaan we doen in 2020?

Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. In 2020 worden de gebouwen aan 't Fort gesloopt en herstellen we de directe omgeving rondom het gemeentehuis.

C. Financiële voortgang

Er is via het PNL 66-2020 een budget beschikbaar van € 425.000.

D. Risico ontwikkeling

- Voor een kwalitatieve invulling van het binnenterrein is medewerking benodigd van de eigenaar van een deel van het binnenterrein;
- In het budget is geen rekening gehouden met asbestsanering, gefaseerde uitvoering van het project, maatregelen als gevolg van archeologisch onderzoek en maatregelen als gevolg van afvoer van het hemelwater (vergroten en/of afkoppelen riolering 't Fort).

10.5 GEM Westeraam aankoop gronden

A. Projectbeschrijving

Bewoners van de woningbouwwijk Westeraam hebben signalen afgegeven van een gebrek aan wandelroutes en honden-uitlaatplaatsen. Hierop is besloten gronden aan te kopen van de GEM Westerraam tussen Landspad en Ceintuurbaan en deze in te richten als agrarisch park”.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht



↓ *Situering gronden Westeraam, Elst*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

- Overeenstemming bereikt met De GEM Westeraam
- Besluitnamen door raad en het beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop en de richting van het gebied voor een bedrag van € 269.450

Wat gaan we doen in 2020?

Levering van de gronden eind 2020. In 2021 kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor de inrichting van het gebied

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 269.450	€ -	€ 269.450
Opbrengsten	-	-	-
	€ 269.450	€ -	€ 269.450

D. Risico ontwikkeling

Er is nog geen inrichtingsplan waardoor er nog geen goede raming van de kosten is en de daarmee gepaard gaande plankosten.

10.6 GEM Liquidatie

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	PPS - Woningbouwproject
Startjaar	2000
Verwacht jaar van afronding	2020

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

In 2019 zijn de laatste woningbouwkavels verkocht.

Wat gaan we doen in 2020?

In 2020 zal de liquidatie worden voorbereid.

C. Financiële voortgang

Voor de ontwikkeling van Westeraam zijn in de samenwerkingsovereenkomst Westeraam-Elst afspraken gemaakt over de kosten die de gemeente bij de GEM in rekening kan brengen.

In 2019 zijn de volgende bijdragen aan de gemeente uitgekeerd:

- Bijdrage bovenwijks € 3.408.000, waarvan conform besluitvorming € 2.522.000 is gestort ten gunste van het investeringskrediet Bredeschool Westeraam.
- Tussentijdse winstuitkering € 4.013.000.

Bij de liquidatie in 2020 zal de resterende winst worden uitgekeerd

D. Risico ontwikkeling

Binnen de grondexploitatie GEM zijn voldoende voorzieningen getroffen om eventuele risico's te kunnen dekken.

10.7 Herinrichting Stationsgebied Zetten-Andelst

A. Projectbeschrijving

Dit deelproject betreft de herinrichting van het stationsgebied Zetten-Andelst, gelegen aan de zuidzijde van Zetten; het is een belangrijk OV knooppunt. De stationsomgeving Zetten-Andelst is aan vernieuwing toe. Kaders en ambities voor kwaliteitsverbetering van de stationsomgeving zijn vastgesteld in Gebiedsvisie Stationsomgeving Zetten-Andelst (gemeenteraad, 14 juli 2015). Deze gebiedsvisie gaat over een groter gebied dan alleen de stationsomgeving. Op basis van de visie is een voorstel uitgewerkt voor de herinrichting van de directe stationsomgeving. In eerste instantie heeft de provincie Gelderland het initiatief genomen om tot een voorstel te komen voor dit gebied.

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Startjaar	2014
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er is een projectopdracht voor de herinrichting van het stationsgebied opgesteld.

Wat gaan we doen in 2020?

We hebben de subsidieaanvraag voor provinciale middelen ingediend. Het besluit hierover is ontvangen. In het najaar wordt de planontwikkeling opgepakt.

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 550.000	€ -	€ 550.000
Opbrengsten	€ 50.000	€ -	€ 50.000
	€ 500.000	€ -.	€ 500.000

Voor dit project is in de begroting een netto bijdrage opgenomen van € 500.000.

D. Risico ontwikkeling

Privaatrecht: de herinrichting vindt plaats op gronden van professionele private partijen (ao NS en ProRail).

Het maken van afspraken met diverse grondeigenaren kan meer tijd vragen dan verwacht.

Kosten: bij de uitwerking van het SO kunnen niet verwachte kostenposten naar voren komen, waardoor wordt ingeteerd op de voor andere plandelen beschikbare budgetten. (bv fietspad richting Zetten.

De uit te voeren werkzaamheden passen binnen het geldend BP, er hoeft geen planologische procedure te worden doorlopen PM

De middelen voor de herinrichting van het stationsgebied zijn geregeld. Middelen voor de overige gebieden binnen de gebiedsvisie zijn nog niet in beeld.

10.8 Morel Elst

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling van een woonwijk aan de zuidzijde van Elst. Laatste fase van dit project is de herbestemming van een perceel gemeentegrond gelegen aan de Rijksweg-Zuid. Van Wanrooij zal hier negen woningen gaan bouwen.

Projectkenmerken

Soort project	Woningbouwcomplex in exploitatie
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2020

Financieel

Huidige rapportage / exploitatie	€ 18.544 voordeel per 31-12-2020
Vorige rapportage / exploitatie	€ 83.743 voordeel per 31-12-2020

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er is met Van Wanrooij een koop-/realisatieovereenkomst gesloten en vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het bouwplan en inrichtingsplan is verder uitgewerkt door Van Wanrooij.

Wat gaan we doen in 2020?

De planologische procedure zal worden gestart en de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan worden verleend. De bouwrijpe grond zal vervolgens in eigendom worden overgedragen.

C. Financiële voortgang

De Morel	exploitatie per 1-1-2020	exploitatie per 1-1-2019	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2019	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 4.755.074	€ 4.755.074	€ -	€ 4.755.074	€ -
CT kosten	€ 4.122.054	€ 4.072.224	€ 49.830	€ 4.022.457	€ 99.597
Plankosten	€ 1.309.149	€ 1.288.414	€ 20.735	€ 1.242.922	€ 66.227
Tussentijdse winstneming	€ 2.425.762	€ 2.425.762	€ -	€ 2.425.762	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ 517.464	€ 517.464	€ -	€ 517.464	€ -
Overige kosten	€ 12.054	€ 13.054	€ -1.000	€ 11.050	€ 1.004
Rente en kostenstijging	€ 706.104	€ 710.470	€ -4.366	€ 694.435	€ 11.669
	€ 13.847.662	€ 13.782.463	€ 65.199	€ 13.669.165	€ 178.497
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 13.787.353	€ 13.787.353	€ -	€ 12.887.353	€ 900.000
Subsidies en bijdragen	€ 78.853	€ 78.853	€ -	€ 78.853	€ -
	€ 13.866.206	€ 13.866.206	€ -	€ 12.966.206	€ 900.000
Resultaat	€ 18.544	€ 83.743	€ -65.199	€ 702.958	€ -721.503
Boekwaarde 31-12-2019	€ 702.958				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 178.497				
Opbrengsten	€ 900.000				
Resultaat GREX	€ 18.544	Per 31-12-2020			
Risico	€ 5.000	€ 10.000	€ -5.000		

In de loop van dit project heeft een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van totaal € 2.425.762.

Verschil(len) met vorig jaar

Het resultaat is in vergelijking met vorig jaar met € 65.000,- afgenomen. Dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan hogere plankosten en hogere kosten voor de afwerking van het project.

D. Risico ontwikkeling

Geen bijzonderheden.

10.9 Poort van Midden Gelderland Zuid

A. Projectbeschrijving

Het complex betreft een bedrijventerrein, gelegen aan de zuidzijde van Heteren en ten westen van de snelwegverbinding A 50.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in exploitatie
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2019

Financieel

Huidige rapportage / exploitatie	€ 274.695 voordeel per 31-12-2019
Vorige rapportage / exploitatie	€ 259.923 voordeel per 31-12-2020

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

In 2019 is de laatste kavel verkocht.

Wat gaan we doen in 2020?

Het project is afgerond en zal volgend jaar niet meer worden opgenomen in het projectenboek.

C. Financiële voortgang

Poort van Midden Gelderland Zuid	exploitatie per 1-1-2020	exploitatie per 1-1-2019	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2019	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 6.658.458	€ 6.658.458	€ -	€ 6.658.458	€ -
CT kosten	€ 6.610.325	€ 6.610.325	€ -	€ 6.610.325	€ -
Plankosten	€ 1.588.568	€ 1.584.825	€ 3.742	€ 1.588.568	€ -
Tussentijdse winstneming	€ 7.750.000	€ 7.750.000	€ -0	€ 7.750.000	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 256.500	€ 262.500	€ -6.000	€ 256.500	€ -
Rente en kostenstijging	€ 6.822.905	€ 6.835.690	€ -12.785	€ 6.822.905	€ -
	€ 29.686.756	€ 29.701.799	€ -15.042	€ 29.686.756	€ -
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 29.479.149	€ 29.479.149	€ -	€ 29.479.149	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 482.572	€ 482.572	€ -	€ 482.572	€ -
	€ 29.961.721	€ 29.961.721	€ -	€ 29.961.721	€ -
Resultaat	€ 274.965	€ 259.923	€ 15.042	€ -274.965	€ -
Boekwaarde 31-12-2019	€ -274.965				
Nog te realiseren					
Kosten	€ -				
Opbrengsten	€ -				
Resultaat GREX	€ 274.965	Per 31-12-2020			
Risico	€ -	€ -	€ -		

Dit project is per 31-12-2019 afgesloten met een positief saldo van € 274.695

D. Risico ontwikkeling

Geen.

10.10 Steenbeekstraat Zetten

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Woningbouwcomplex in exploitatie
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2021

Financieel

Huidige rapportage / exploitatie	€ 103.484 voordeel per 31-12-2021
Vorige rapportage / exploitatie	€ 69.975 voordeel per 31-12-2021

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



Locatie



Verkaveling

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Tevens is het inrichtingsplan voor het gehele openbare gebied uitgewerkt in een bestek en aanbesteed.

Wat gaan we doen in 2020?

De gronden zijn in het eerste kwartaal van 2020 bouwrijp gemaakt, waarna kan worden gestart met de bouw van de woningen.

C. Financiële voortgang

Steenbeekstraat	exploitatie per 1-1-2020	exploitatie per 1-1-2019	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2019	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 63.910	€ 63.910	€ -	€ 63.910	€ -
CT kosten	€ 534.873	€ 611.110	€ -76.237	€ 53.680	€ 481.193
Plankosten	€ 194.557	€ 136.766	€ 57.792	€ 134.097	€ 60.461
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente en kostenstijging	€ 14.689	€ 24.773	€ -10.083	€ 2.009	€ 12.680
	€ 808.030	€ 836.559	€ -28.529	€ 253.697	€ 554.334
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 900.000	€ 900.000	€ -	€ -	€ 900.000
Subsidies en bijdragen	€ 11.515	€ 6.534	€ 4.981	€ -	€ 11.515
	€ 911.515	€ 906.534	€ 4.981	€ -	€ 911.515
Resultaat	€ 103.484	€ 69.975	€ 33.510	€ 253.697	€ -357.181
Boekwaarde 31-12-2019	€ 253.697				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 554.334				
Opbrengsten	€ 911.515				
Resultaat GREX	€ 103.484	Per 31-12-2021			
Risico	€ -	€ -	€ -		

Verschillen met vorig jaar

Het geprognostiseerde resultaat op eindwaarde is € 103.484,- voordelig. In vergelijking met vorig jaar is het positieve resultaat met € 33.500 toegenomen. Dit is te verklaren uit een voordeel op de aanbesteding van het openbaar gebied en lagere rentekosten. De plankosten zijn wel wat hoger uitgevallen.

D. Risico ontwikkeling

Gelet op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn geen grote risico's meer voorzien. Alleen als de ontwikkelaar niet zou starten met bouwen ontstaat er een risico. Er is geen reden om aan te nemen dat dit risico optreedt, alle woningen zijn verkocht en de bouw wordt nu voorbereid door de ontwikkelaar. Start bouw is voorzien medio 2020.

10.11 Spoorallee

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

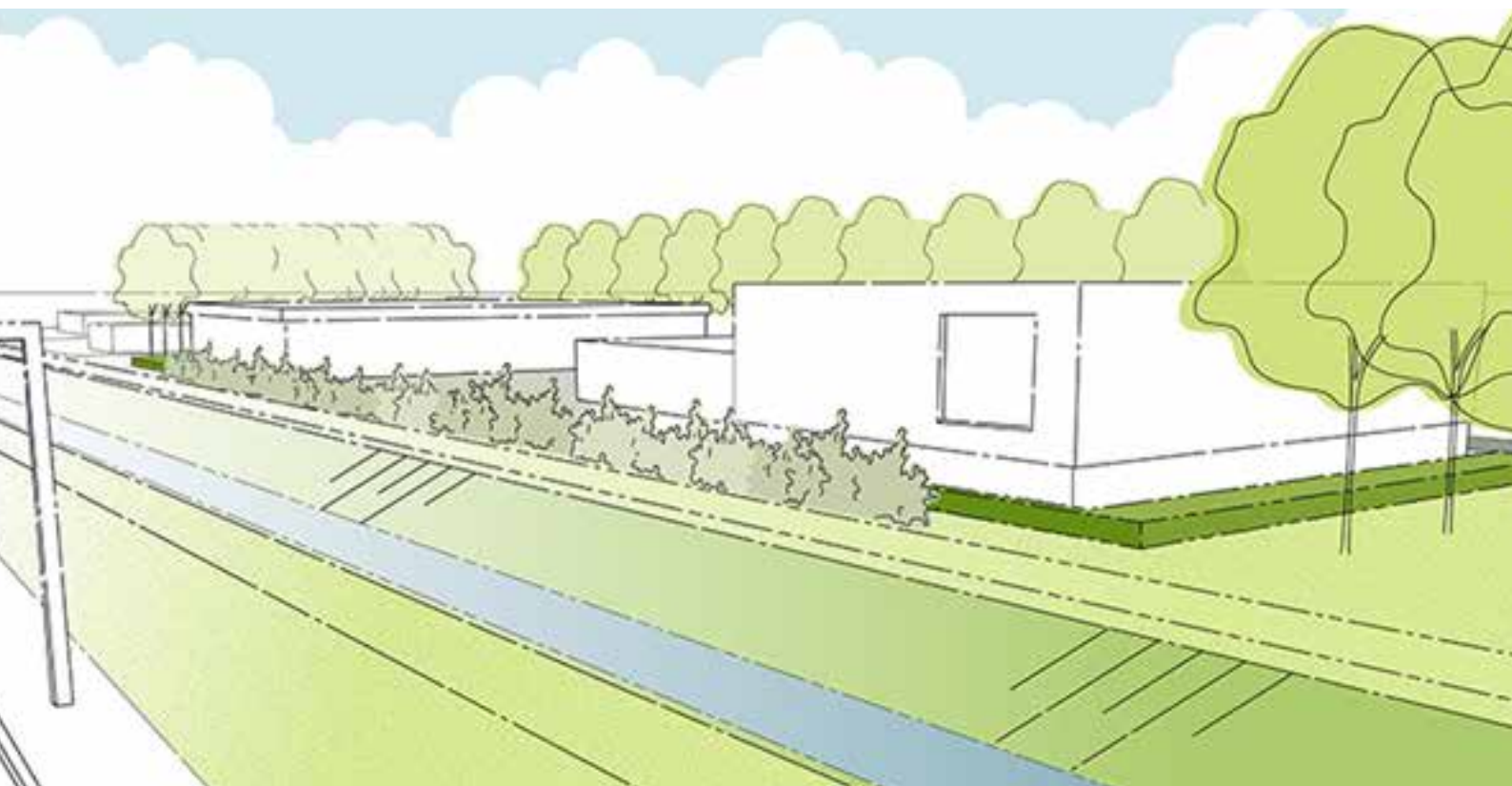
Soort project	Bedrijvencomplex in exploitatie
Startjaar	2011
Verwacht jaar van afronding	2021

Financieel

Huidige rapportage / exploitatie	€ 232.968 nadeel per 31-12-2021
Vorige rapportage / exploitatie	€ 238.484 nadeel per 31-12-2020

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

In 2019 zijn vier kavels verkocht.

Wat gaan we doen in 2020?

Verkoop van de laatste kavels en starten met de voorbereidende werkzaamheden voor het woonrijpmaken van het project in samenwerking met de aangrenzende ontwikkelaar. (LUXAN locatie)

C. Financiële voortgang

Spoorallee	exploitatie per 1-1-2020	exploitatie per 1-1-2019	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2019	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.500.417	€ 1.500.417	€ -	€ 1.500.417	€ -
CT kosten	€ 1.423.238	€ 1.414.499	€ 8.739	€ 1.086.075	€ 337.163
Plankosten	€ 584.727	€ 559.447	€ 25.280	€ 489.989	€ 94.738
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 6.788	€ 6.788	€ -	€ 788	€ 6.000
Rente en kostenstijging	€ 515.318	€ 516.331	€ -1.013	€ 488.482	€ 26.836
	€ 4.030.488	€ 3.997.482	€ 33.005	€ 3.565.751	€ 464.736
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 2.785.941	€ 2.747.420	€ 38.521	€ 1.808.701	€ 977.240
Subsidies en bijdragen	€ 1.011.578	€ 1.011.578	€ -	€ 1.011.578	€ -
	€ 3.797.519	€ 3.758.998	€ 38.521	€ 2.820.279	€ 977.240
Resultaat	€ -232.969	€ -238.484	€ 5.515	€ 745.472	€ -512.504
Boekwaarde 31-12-2019	€ 745.472				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 464.736				
Opbrengsten	€ 977.240				
Resultaat GREX	€ 232.969	Per 31-12-2021			
Risico	€ 40.000	€ 40.000	€ -		

Financiën

Het resultaat van de geactualiseerde exploitatieopzet van dit complex geeft op eindwaarde per 31-12-2021 een nadelig saldo van € 232.969. Dit is een verbetering van het resultaat van € 5.515 ten opzichte van een jaar geleden

D. Risico ontwikkeling

Er is een risico opgenomen van € 40.000,- voor het duurder worden van het woonrijpmaken. Hiermee was in de jaarrekening van een jaar geleden ook al rekening gehouden. Het risico hierop blijft dus gelijk.

10.12 De Merm

A. Projectbeschrijving

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

De Merm – 10,9 ha.

De Merm Oost – 2,4 ha.

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

Het gebied omvat circa 10,9 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarvan is circa 90% verkocht.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in exploitatie
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2025

Financieel

Huidige rapportage / exploitatie	€ 421.007	nadeel per 31-12-2025
Vorige rapportage / exploitatie	€ 487.673	nadeel per 31-12-2025

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er is een aantal kavels verkocht, waarvan er twee in eigendom zijn overgedragen.

Wat gaan we doen in 2020?

Getracht wordt om de vier resterende kavels te verkopen (één is inmiddels verkocht per datum opstellen rapport). In 2020 zal ook onderzoek plaatsvinden naar de mogelijkheden van herverkaveling van de resterende kavels om de doorlooptijd van verkoop te verkorten.

C. Financiële voortgang

De Merm	exploitatie per 1-1-2020	exploitatie per 1-1-2019	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2019	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 5.674.841	€ 5.674.841	€ -	€ 5.674.841	€ -
CT kosten	€ 3.226.922	€ 3.241.819	€ -14.898	€ 3.178.366	€ 48.555
Plankosten	€ 1.955.791	€ 1.961.826	€ -6.035	€ 1.900.327	€ 55.464
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 737.732	€ 739.775	€ -2.043	€ 719.732	€ 18.000
Rente en kostenstijging	€ 4.205.283	€ 4.241.448	€ -36.166	€ 4.046.359	€ 158.924
	€ 15.800.568	€ 15.859.709	€ -59.141	€ 15.519.625	€ 280.943
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 15.224.671	€ 15.217.146	€ 7.525	€ 13.105.131	€ 2.119.540
Subsidies en bijdragen	€ 154.890	€ 154.890	€ -	€ 154.890	€ -
	€ 15.379.561	€ 15.372.036	€ 7.525	€ 13.260.021	€ 2.119.540
Resultaat	€ -421.007	€ -487.673	€ 66.666	€ 2.259.604	€ -1.838.597
Boekwaarde 31-12-2019	€ 2.259.604				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 280.943				
Opbrengsten	€ 2.119.540				
Resultaat GREX	€ -421.007	Per 31-12-2025			
Risico	€ 270.000	€ 340.000	€ -70.000		

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2025 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 421.007,--.

Verschil(len) met vorig jaar:

Het nadelig resultaat is in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar met € 66.666 afgenomen. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt:

- (beperkte) lagere civieltechnische kosten
- lagere rentekosten

D. Risico ontwikkeling

Aandachtspunt is dat één kavel moeilijk verkoopbaar is, doordat ligging, vorm en grootte. Momenteel wordt ambtelijk onderzocht in hoeverre de kavels verkoopbaar met de huidige oppervlakte en/of een eventuele herverkaveling de kans op verkoop vergroot. Hiervoor is een risico opgenomen in deze grondexploitatie, omdat een herverkaveling een extra ontsluiting betekent hetgeen leidt tot minder uitgeefbare meters en dus inkomsten.

De Merm Oost

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

Projectkenmerken

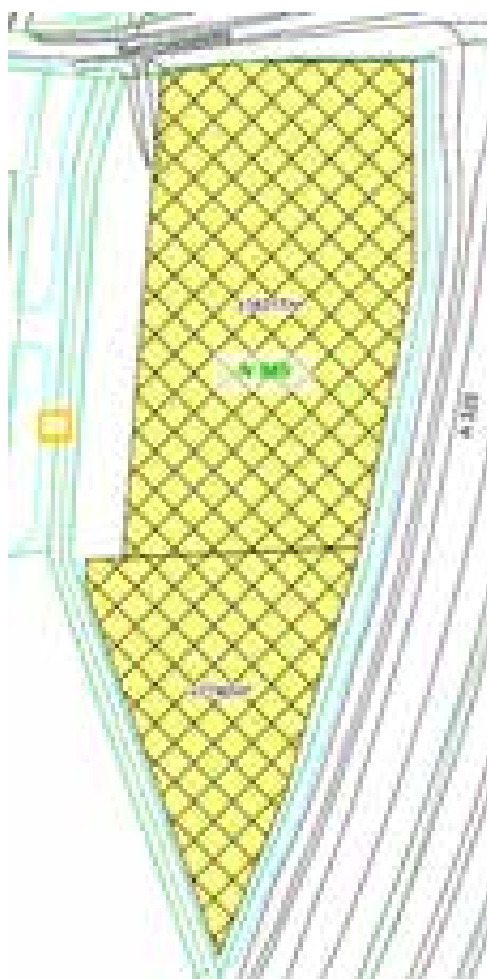
Soort project	Bedrijvencomplex in exploitatie
Startjaar	2009
Verwacht jaar van afronding	2025

Financieel

Huidige rapportage / exploitatie	€ 731.692	nadeel per 31-12-2025
Vorige rapportage / exploitatie	€ 457.843	nadeel per 31-12-2021

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

In 2019 zijn er diverse gesprekken gevoerd met potentiële kopers.

Wat gaan we doen in 2020?

Verkoop van kavels, eventueel start bouwrijp maken. In 2020 wordt gekeken naar mogelijk andere indeling van kavels op het perceel om daarmee de verkoopbaarheid te verbeteren.

C. Financiële voortgang

De Merm Oost	exploitatie per 1-1-2020	exploitatie per 1-1-2019	verschillen	gerealiseerd per 1-1-2019	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.065.694	€ 2.065.694	€ 0	€ 2.060.694	€ 5.000
CT kosten	€ 111.528	€ 108.878	€ 2.650	€ 20.528	€ 91.000
Plankosten	€ 180.431	€ 139.401	€ 41.030	€ 126.278	€ 54.153
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 21.688	€ 9.000	€ 12.688	€ 3.688	€ 18.000
Rente en kostenstijging	€ 1.170.341	€ 952.860	€ 217.481	€ 829.833	€ 340.508
	€ 3.549.682	€ 3.275.833	€ 273.849	€ 3.041.021	€ 508.661
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Resultaat	€ -731.692	€ -457.843	€ -273.849	€ 3.041.021	€ -2.309.329
Boekwaarde 31-12-2019	€ 3.041.021				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 508.661				
Opbrengsten	€ 2.817.990				
Resultaat GREX	€ -731.692	Per 31-12-2025			
Risico	€ 410.000	€ 410.000	€ 40.000		

Financiën

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2025 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 731.692,-. Dit is een verslechtering € 273.849,- ten opzichte van vorig jaar. Het verschil ten opzichte van vorig jaar is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan een verlenging van de looptijd van 2021 naar 2025.

D. Risico ontwikkeling

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

10.13 Schil Zetten Hemmen

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Startjaar	2016
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



← Afbeelding: locatie



87 ↑ Afbeelding: beoogde inrichting begraafplaats

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er is een bestemmingsplan vastgesteld, waartegen beroep en een voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. Het verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen.

Wat gaan we doen in 2020?

De Raad van State heeft uitspraak gedaan en het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden. Een (kleine) aanpassing van het bestemmingsplan moet nog doorgevoerd worden.

Er zal nog een inrichtingsplan worden opgesteld voor zowel de begraafplaats als de maatschappelijke ruimte (parkeren en groen), waarna de voorbereidingen voor realisatie een aanvang kunnen nemen.

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 350.000	€ 117.329	€ 232.671
Opbrengsten	-	-	-
	<hr/> € 350.000	<hr/> € 117.329	<hr/> € 232.671

Op basis van huidige inzichten kan het project worden uitgevoerd binnen het vastgestelde krediet van € 350.000. Van het beschikbaar gestelde krediet is per 31-12-2019 € 117.329 besteed.

D. Risico ontwikkeling

- De kosten van de inrichting betreffen nog een raming. Het inrichtingsplan zal uitsluitend geven over de daadwerkelijke kosten
- In privaatrechtelijke zin moet enkele gemaakte afspraken nog worden vastgelegd.

10.14 Tijdelijke woningen Vinkenhof te Elst

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van 20 tijdelijke sociale huurwoningen aan de zuidkant Elst, ook wel bekend als de locatie Vinkenhof (ontsloten via de wijk Vosbergen).

Projectkenmerken

Soort project	Bouwgrond in erfpacht
Startjaar	2016
Verwacht jaar van afronding	2020

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er is onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd en er heeft een sanering plaatsgevonden. Na sanering zijn de tijdelijke woningen gerealiseerd en is het openbaar gebied aangelegd.

Wat gaan we doen in 2020?

In 2020 zal dit project worden afgerond.

C. Financiële voortgang

In 2020 zal dit project met een krediet overschrijding van ca. € 35.000 worden afgerond. Dit wordt met name veroorzaakt doordat niet alle kosten aan Vivare kunnen worden verrekend en door extra kosten voor grond-sanering.

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

Duurzaamheids- projecten

11.1 Windmolens Park 15

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van vier windmolens op Park15 te Oosterhout, waarvan er naar verwachting in eerste instantie twee gerealiseerd worden. Exploitatie ervan vindt plaats door K3 en Lidl. 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
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

De planologische procedure die in 2017 was stilgelegd is weer opgepakt. De ruimtelijke onderbouwing en de vergunningaanvraag zijn in concept gereed, maar zijn nog niet formeel ingediend. Met initiatiefnemers is afgesproken dat voorafgaand aan de planologische procedure eerst afspraken gemaakt worden met de omwonenden over financiële participatie.

Wat gaan we doen in 2020?

Initiatiefnemers gaan met de omgeving in gesprek over de wijze van inpassing van de molens. De gemeente zal een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers sluiten, waarna de planologische procedure kan worden

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt is dat alle plankosten worden verhaald op de initiatiefnemers.

D. Risico ontwikkeling

Vanwege het feit dat er vanaf 2017 al gemeentelijke kosten zijn gemaakt voor dit initiatief, bestaat het risico dat uiteindelijk niet alle kosten op initiatiefnemer kunnen worden verhaald.

Er kunnen bezwaren zijn vanuit de omgeving die vertraging bij de realisatie kunnen geven.

11.2 Zonnepark Overbetuwe

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Energie
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

De omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk geworden. Er is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal als ook voor afspraken over een bijdrage aan een omgevingsfonds.

Wat gaan we doen in 2020?

De kleibulten rondom het viaduct van de Tielsestraat worden verwijderd en er zullen proefopstellingen met bomen komen in het plangebied.

C. Financiële voortgang

Conform de anterieure overeenkomst is (een deel van) de plankosten verhaald. In de sok en het addendum zijn afspraken gemaakt over het doen van een bijdrage aan het omgevingsfonds Knoop 38.

D. Risico ontwikkeling

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

11.3 Windpark Midden-Betuwe

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Energie
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Het initiatief is intern integraal besproken en positief beoordeeld voor het aangegeven zoekgebied in beide gemeenten. Vervolgens is een intentieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de beide gemeenten. Er is één gezamenlijke projectorganisatie om dit project te faciliteren.

Het aangegeven zoekgebied is uitgangspunt, maar het aantal, vormgeving en locaties van de windmolens ligt nog niet vast.

Wat gaan we doen in 2020?

Er zal worden gestart met een participatietraject. Daarbij gaat het zowel om de procesparticipatie (het betrekken van omgevingspartijen) als de projectparticipatie (de wijze waarop inwoners en bedrijven kunnen meedoen in het project). De uitkomsten worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt is dat alle kosten worden verhaald op de ontwikkelaar.

D. Risico ontwikkeling

- Het project heeft impact op de omgeving en derhalve moet rekening worden gehouden met weerstand en bezwaren in het planologisch traject;
- In het kader van het verkrijgen van draagvlak in de omgeving is een bijdrage aan een gebiedsfonds en/of financiële participatie een belangrijk aandachtspunt

11.4 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 een ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft in 2019 een schetsplan bij de gemeente ingediend voor de realisatie van een drijvend zonnepark met natuur- en recreatieontwikkeling.

Projectkenmerken

Soort project	Energie
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



Geld

Kwaliteit

Tijd

Afbeelding: locatie →



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

In 2019 heeft een interne beoordeling plaatsgevonden van de plannen van initiatiefnemer en zijn gesprekken gevoerd om te komen tot een intentieovereenkomst.

Wat gaan we doen in 2020?

In 2020 zullen de gesprekken over een intentieovereenkomst worden afgerond en worden de plannen door de initiatiefnemer verder uitgewerkt. In een vervolg op de intentieovereenkomst zullen ook nog afspraken worden gemaakt over het gebruik van gemeentegrond in het kader van de realisatie van het plan. Vervolgens kan de ruimtelijke procedure worden gestart.

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

- De gemeente heeft inmiddels de nodige kosten gemaakt in de voorbereiding van planuitwerking. Er is echter nog geen overeenstemming met de ontwikkelaar bereikt over het aangaan van een intentieovereenkomst noch over een kostenverhaalsbijdrage.. Als het project geen doorgang vindt, dan kunnen de gemeentelijke kosten niet worden verhaald
- Als het project doorgang vindt, dan is de kans op bezwaar en beroep in de planologische procedure zeer aannemelijk. Dit kan worden ondervangen door een gedegen voorbereiding van die procedure.

11.5 Zonnepark Hemmen

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de aanleg van een zonnepark van 21 ha. gelegen ten noorden van de A15, zuidelijk van de Betuwelijn, tegen de gemeentegrens met Neder-Betuwe. De vergunning hiervoor is verleend, maar er is nog niet gestart met realisatie, omdat de initiatiefnemer afspraken wil maken met de gemeente Neder-Betuwe over uitbreiding van het zonnepark binnen hun grondgebied.

Projectkenmerken

Soort project	Energie
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

In 2019 is de planologische procedure succesvol doorlopen en is de omgevingsvergunning afgegeven.

Wat gaan we doen in 2020?

Zodra er overeenstemming is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Neder-Betuwe zullen de volgende stappen in de realisatie van het park worden gezet.

C. Financiële voortgang

Conform de samenwerkingsovereenkomst is (een deel van) de plankosten verhaald.

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

Vastgoed- projecten

12.1 MFC Valburg

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de realisatie van een nieuw MFC in Valburg, deels ter vervanging van de functie van 't Kriekske. De nieuwe plannen zijn in samenwerking met het dorp ontwikkeld.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

De plannen zijn verder uitgewerkt. Ook de ontwerpen voor de herinrichting van het aanliggende Molenhoekplein zijn daarin opgenomen. Na een aanbestedingsprocedure is een aannemer gecontracteerd om te starten met de realisatie.

Wat gaan we doen in 2020?

Begin dit jaar is de overeenkomst met de aannemer getekend en wordt de laatste hand gelegd aan de detail engineering. Naar verwachting start de bouw in het tweede kwartaal van dit jaar en wordt de oplevering een jaar later verwacht.

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 3.003.500	€ 362.894	€ 2.640.606
Opbrengsten	€ 271.040	€ 15.410	€ 255.630
	€ 2.732.460	€ 347.484	€ 2.384.976

Van het beschikbaar gestelde budget ad. € 2.732.460 was per 31-12-2019 € 347.484 besteed. In 2020 zal een krediet aanvraag worden gedaan voor de herinrichting van het Molenhoekplein, inclusief de terreininrichting van het MFC. Parallel wordt er nog een subsidie verwacht (Steengoed Benutten).

D. Risico ontwikkeling

- Er bestaat een risico dat de gemeente de BTW niet volledig gecompenseerd zal krijgen. Momenteel vindt er een onderzoek plaats naar de fiscale toepassing van de BTW. Een lagere bijdrage zal een nadelig effect hebben op het beschikbaar gestelde krediet.
- Indien de subsidie (Steengoed Benutten) niet zal worden toegekend zullen aanvullende dekkingsmiddelen nodig zijn. Gezien de voortgang van het project zijn er geen mogelijkheden meer voor grote bezuinigingsmogelijkheden.
- De aanleg van de openbare ruimte is nog niet aanbesteed en vormt een financieel risico.

12.2 MFC De Hoendrik

A. Projectbeschrijving

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

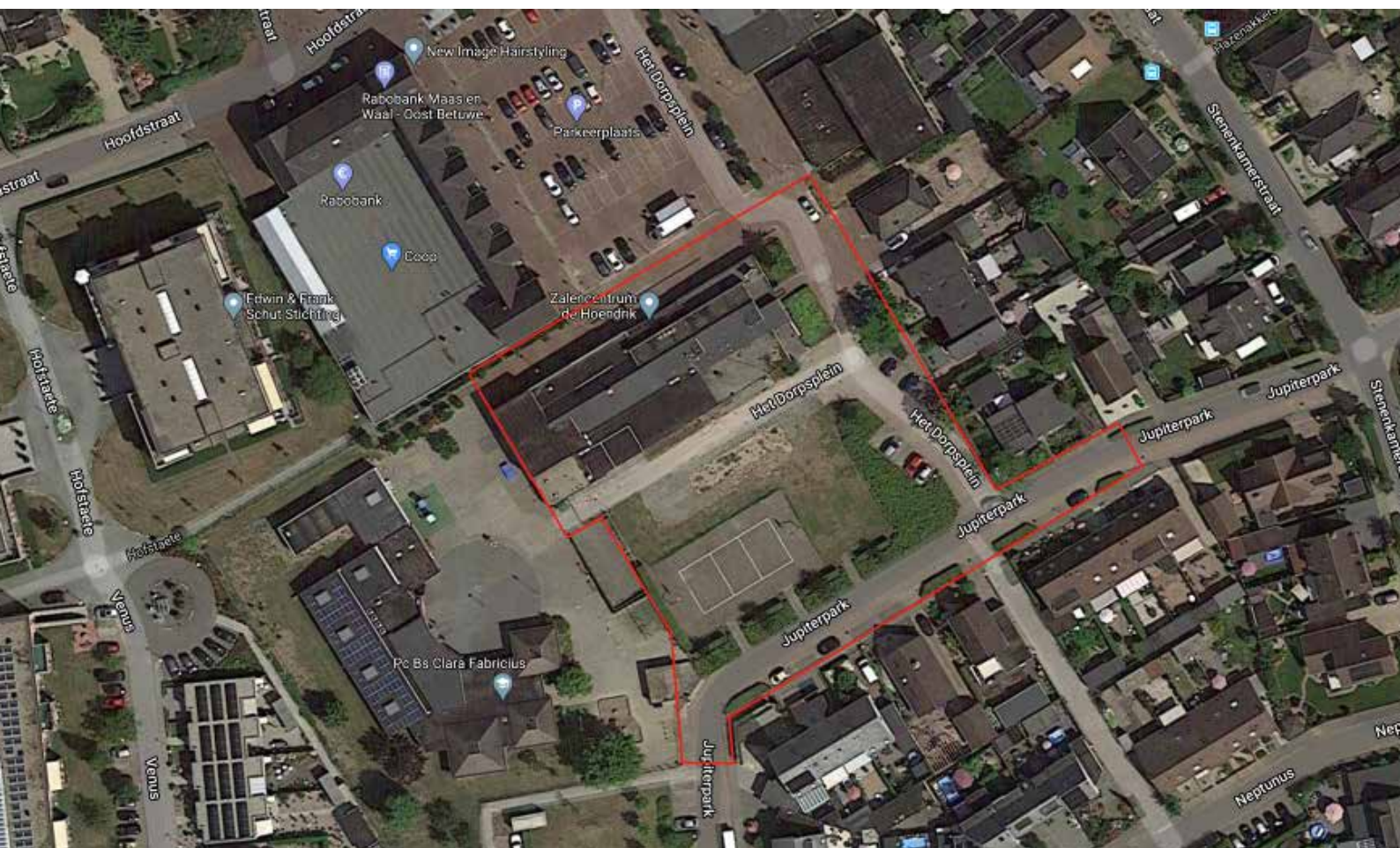
Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht



↓ Afbeelding: Plangebied MFC De Hoendrik en het Jupiterplein





Afbeelding: 3D visualisatie

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

De plannen zijn verder in detail uitgewerkt. Daaruit bleek dat de bestaande fundatie met kelders van het oude dorpshuis konden worden hergebruikt. Naast een financiële besparing is dit een hoogwaardig hergebruik van grondstoffen. Ook energetisch is er sterk ingezet op duurzaamheid (lagere epc en toepassing PV-panelen). Aansluitend zijn de bouwwerkzaamheden aanbesteed en is een PHB De Combi uit Elst gecontracteerd voor de realisatie. Er is gestart met de gedeeltelijke sloop van het bestaande pand en er zijn de nodige voorbereidingen getroffen voor de start van de bouw.

Het omliggende gebied wordt meegenomen in de herontwikkeling. Hiervoor is inmiddels een ontwerp gemaakt.

Wat gaan we doen in 2020?

Begin februari is de bouw gestart. Naar verwachting zal de bouw in het vierde kwartaal gereed zijn. Aansluitend wordt dan het openbare gebied woonrijp gemaakt.

C. Financiële voortgang

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

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 4.052.383	€ 449.162	€ 3.603.221
Opbrengsten	€ -	€ 400.000	€ -400.000
	€ 4.052.383	€ 49.162	€ 4.003.221

D. Risico ontwikkeling

Er bestaat een risico dat de gemeente de BTW last niet volledig gecompenseerd zal krijgen. Momenteel vindt er een onderzoek plaats naar de fiscale toepassing van de BTW. Een lagere bijdrage zal een nadelig effect hebben op het beschikbaar gestelde krediet.

12.3 MFA Randwijk

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van een multifunctionele accommodatie in Randwijk door Stichting de Haar. Deze is opgericht door de betrokken verenigingen voetbalvereniging EMM, schietvereniging De Treffers en Randwijks Hof en gaat het MFA Randwijk bouwen en exploiteren.

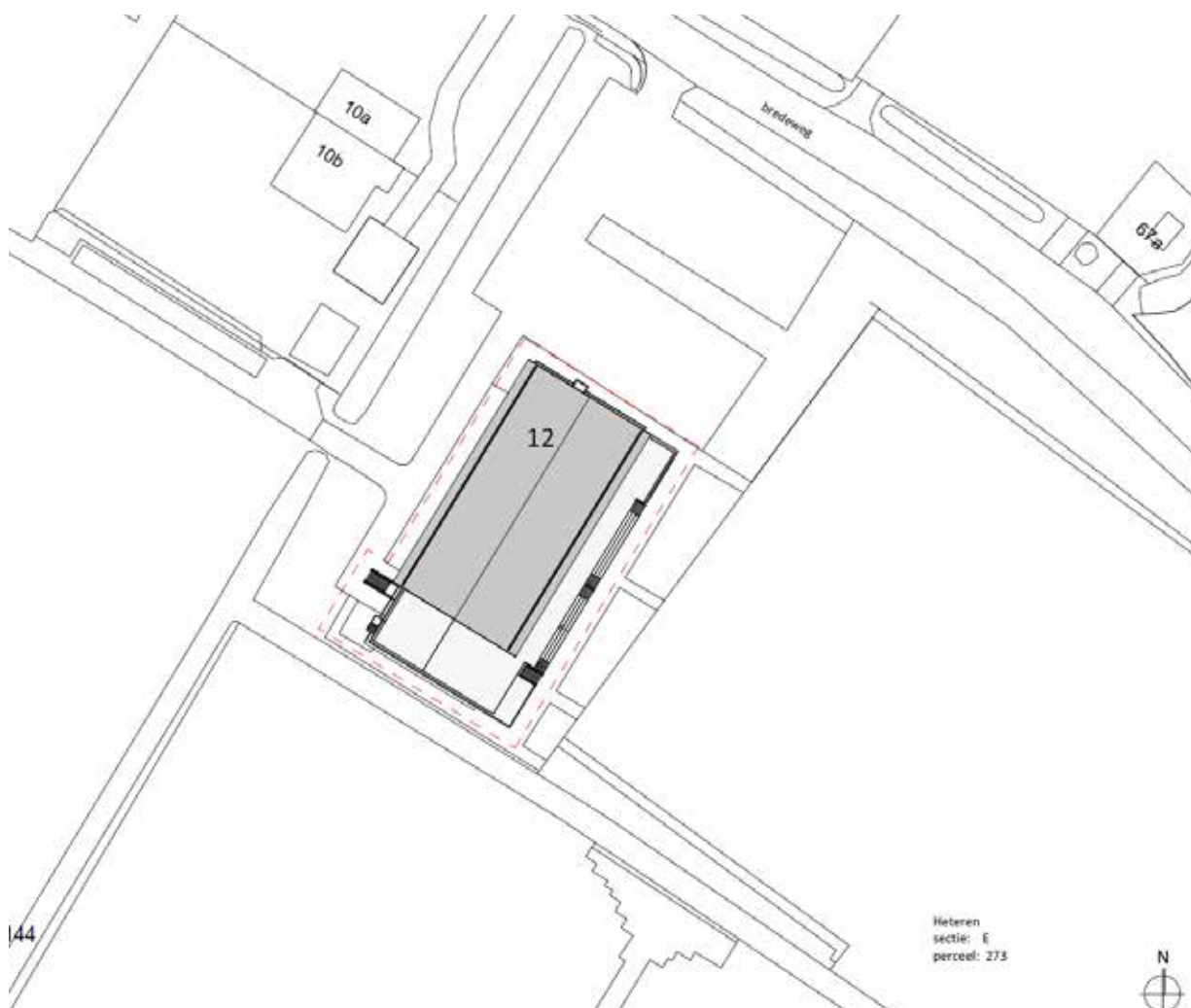
Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht



↓ Afbeelding: Situatietekening MFA Randwijk





Afbeelding: 3D visualisatie

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Op basis van de in 2018 getekende anterieure overeenkomst tussen de stichting De Haar en de gemeente is inmiddels gestart met de bouwwerkzaamheden. Hiervoor zijn twee aannemers gecontracteerd, te weten bouwbedrijf Prefit en bouwbedrijf Van den Broek.

Wat gaan we doen in 2020?

De bouwwerkzaamheden vorderen en de verwachte oplevering is gepland medio mei van dit jaar.

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 2.141.710	€ 2.168.7842	€ -27.074
Opbrengsten	€ -	€ 10.150	€ -10.150
	€ 2.141.710	€ 2.158.635	€ -16.925

In de verantwoorde kosten is een bedrag opgenomen van € 140.000 wat aan de stichting De Haar betaalbaar is gesteld als voorfinanciering op de BTW. Dit bedrag zal bij afwikkeling aan de gemeente worden terugbetaald.

D. Risico ontwikkeling

- Er bestaat een risico dat de gemeente de BTW last niet volledig gecompenseerd zal krijgen. Momenteel vindt er een onderzoek plaats naar de fiscale toepassing van de BTW. Een lagere bijdrage zal een nadelig effect hebben op het beschikbaar gestelde krediet.
- Er bestaat een risico dat het beschikbaar gestelde krediet niet toereikend is. Het verwachte tekort ligt op aangeven van Stichting De Haar tussen de € 50K en de 100K.

12.4 Nieuwbouw OBC Elst

A. Projectbeschrijving

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

De gemeente bereidt de bouw van de school voor, het OBC is bouwheer en realiseert de nieuwbouw.

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

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

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht



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

De gemeente bereidt de bouw van de school voor, het OBC is bouwheer en realiseert de nieuwbouw.

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

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

ONTWERP OPENBAAR GEBIED

DBC + VINKENHOF ELST | VOORLOPIG ONTWERP | SEPTEMBER 2019



◀ Locatie en ontwerp openbaar gebied

▼ Voorlopig ontwerp van de school



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

De inspraakreacties van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen en er zijn zienswijzen ingediend.

Het voorlopige ontwerp van het openbare gebied heeft een positieve beoordeling gehad van de klankbordgroep. Dit voorlopige ontwerp is verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp.

Het OBC heeft het voorlopige ontwerp van de school gemaakt en de aanbesteding voor de bouw van de school heeft plaatsgevonden.

Wat gaan we doen in 2020?

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan als ook het definitieve ontwerp van het openbare gebied rondom de school zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden en door het OBC wordt verder gewerkt aan een definitief ontwerp van de school. De uitvoering van zowel de school als de inrichting van het openbare gebied zal starten na vergunningverlening.

C. Financiële voortgang

	Krediet	Verantwoord tm 31-12-2019	Nog beschikbaar per 1-1-2020
Kosten	€ 13.027.882	€ 939.495	€ 12.088.387
Opbrengsten	-	-	-
	€ 13.027.882	€ 939.495	€ 12.088.387

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

D. Risico ontwikkeling

Alle tegenvallers tijdens de bouw van de school komen voor rekening van het schoolbestuur. Mogelijke risico's voor de gemeente zijn hogere kosten voor grondsanering en de inrichting van het openbaar gebied.

Toekomstige projecten

13.1 Molenhoekplein icm 't Kriekske

A. Projectbeschrijving

In de uitvoeringsagenda 2018-2022 is de realisatie van een multifunctionele centrum (MFC) in de kern Valburg als speerpunt opgenomen. De realisatie staat voor 2020 gepland. Met de realisatie van het nieuwe MFC komt het terrein van het huidige dorps huis 't Kriekske vrij. Dit terrein is in eigendom van de gemeente. Wij dienen ons te beraden over de functie van het pand en het terrein na vrijkomen. Gezien de slechte staat van het gebouw, de grootte van het terrein en de strategische ligging ervan in de kern Valburg, ligt sloop van bestaande opstallen en herontwikkeling van het gehele terrein voor de hand. De herontwikkeling zal ingevuld worden op basis van een behoefteonderzoek naar woningbouw.

Projectkenmerken

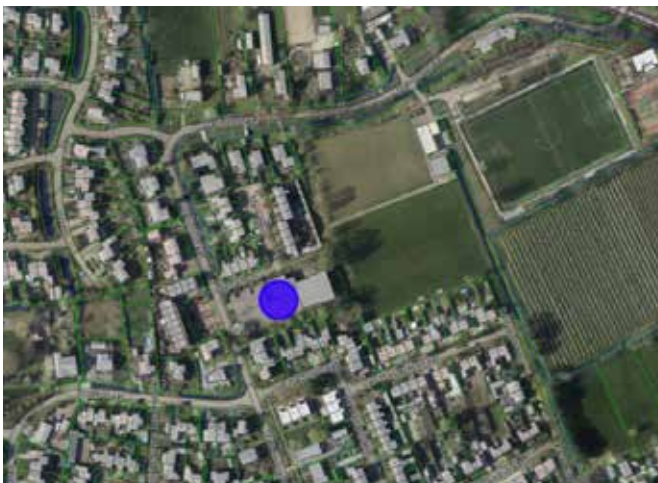
Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Startjaar	2021/2022
Verwacht jaar van afronding	2024/2025

Stoplicht



In de uitvoeringsagenda 2018-2022 is de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFC) in de kern Valburg als speerpunt opgenomen. De realisatie staat voor 2020 gepland. Met de realisatie van het nieuwe MFC komt het terrein van het huidige dorps huis 't Kriekske vrij. Dit terrein is in eigendom van de gemeente. Wij dienen ons te beraden over de functie van het pand en het terrein na vrijkomen. Gezien de slechte staat van het gebouw, de grootte van het terrein en de strategische ligging ervan in de kern Valburg, ligt sloop van bestaande opstallen en herontwikkeling van het gehele terrein voor de hand. De herontwikkeling zal ingevuld worden op basis van een behoefteonderzoek naar woningbouw.

▼ Plangebied op wijkniveau



▼ Plangebied op perceelniveau



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van woningbouw door licht- en geluidshinder van naastgelegen sportveld. Daarnaast is een stedenbouwkundige verkenning gedaan voor invulling van het perceel. Verder is het Dorpsprofiel Valburg opgesteld waarin feiten en cijfers over maar ook behoeften van inwoners in Valburg zijn geïnventariseerd.

Wat gaan we doen in 2020?

Het project is voor 2020 getemporiseerd. De startdatum van het project is daarmee tot in ieder geval na 2020.

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt vooralsnog is dat dit project budgettair neutraal kan worden uitgevoerd

D. Risico ontwikkeling

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

13.2 Wanmolen Zetten

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van de gemeentelijke eigendommen, ook wel bekend als De Wanmolen in Zetten. Het bestaat uit grond en opstallen van de adressen Schweitzerpark 2 en 2A in Zetten. De twee objecten vormen visueel één geheel. De gemeente verhuurt het grootste deel van het pand aan de besloten vennootschap DeWe B.V. Deze exploiteert in de Wanmolen een party- en bowlingcentrum inclusief restaurant en diverse ontmoetingsruimten/zalen. Daarnaast beheert zij voor de gemeente de sporthal die ook in de Wanmolen gevestigd is. Van die sporthal maken verschillende verenigingen uit Zetten en de basisscholen uit het dorp gebruik. Object 2A is ruimtelijk gescheiden van nr. 2 en bevat de bibliotheek, speel-o-theek en de Historische Vereniging Midden-Betuwe.

Het voorstel aan de raad was om over te gaan tot sloop en vervangende nieuwbouw volgens het scenario Wanmolen Light. Dit voorstel is geamendeerd door de raad met de toevoeging “in te stemmen met het verder uitwerken van voorkeursscenario Wanmolen light en bij deze verdere uitwerking zowel de mogelijkheid van een sporthal met 2 als met 3 zaaldelen te onderzoeken.” Dit onderzoek is samen met de (sport)gebruikers van de Wanmolen, het bewonerscomité Zicht op Zetten en de Dorpsraad in gang gezet. Het projectgebied is uitgebreid met het Schweitzerpark omdat Zicht op Zetten hiervoor ook een initiatief ontwikkelde. Zodoende kan het hele gebied meer bij het dorpshart betrokken worden.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



Dit project betreft de herontwikkeling van de gemeentelijke eigendommen, ook wel bekend als De Wanmolen in Zetten. Het bestaat uit grond en opstallen van de adressen Schweitzerpark 2 en 2A in Zetten. De twee objecten vormen visueel één geheel. De gemeente verhuurt het grootste deel van het pand aan de besloten vennootschap DeWe B.V. Deze exploiteert in de Wanmolen een party- en bowlingcentrum inclusief restaurant en diverse ontmoetingsruimten/zalen. Daarnaast beheert zij voor de gemeente de sporthal die ook in de Wanmolen gevestigd is. Van die sporthal maken verschillende verenigingen uit Zetten en de basisscholen uit het dorp gebruik. Object 2A is ruimtelijk gescheiden van nr. 2 en bevat de bibliotheek, speel-o-theek en de Historische Vereniging Midden-Betuwe.

Het voorstel aan de raad was om over te gaan tot sloop en vervangende nieuwbouw volgens het scenario Wanmolen Light. Dit voorstel is geamendeerd door de raad met de toevoeging “in te stemmen met het verder uitwerken van voorkeursscenario Wanmolen light en bij deze verdere uitwerking zowel de mogelijkheid van een sporthal met 2 als met 3 zaaldelen te onderzoeken.” Dit onderzoek is samen met de (sport)gebruikers van de Wanmolen, het bewonerscomité Zicht op Zetten en de Dorpsraad in gang gezet. Het projectgebied is uitgebreid met het Schweitzerpark omdat Zicht op Zetten hiervoor ook een initiatief ontwikkelde. Zodoende kan het hele gebied meer bij het dorpshart betrokken worden.



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

In het dorp zijn circa 40 gesprekken gevoerd met betrokken partijen bij de Wanmolen. De resultaten van deze gesprekken zijn met het dorp gedeeld tijdens een dorpsconferentie. De resultaten zijn ook vertaald naar een herzien plan voor functies en oppervlakten voor een nieuwe Wanmolen. Vanuit de wens uit het dorp is onderzocht of de functie (basis)onderwijs geconcentreerd kan worden op het perceel. Hiertoe is ook gewerkt aan een stedenbouwkundige visie. In deze visie is uitgegaan van de optie om het onderwijs later te realiseren waarbij de mogelijkheid bestaat dat deze optie geen werkelijkheid wordt. Fase 1 (sport, cultuur, zorg en sociaal-maatschappelijk) realiseren wij hierbij als eerste. Fase 2 bestaat uit de toevoeging van de gezamenlijke basisonderwijs organisaties aan het plan.

Wat gaan we doen in 2020?

Wij vertalen de resultaten en de (gefaseerde) wensen naar een raadsvoorstel met financiële onderbouwing. Nieuwbouw gaat hierna de projectfase in waarbij het proces met het dorp en de planprocedure gelijk oplopen om zo tot een concreet ontwerp te komen.

C. Financiële voortgang

Voor dit project is een PNL-post opgenomen van € 5.203.376; hiervan is t/m 2019 € 46.652 besteed aan onderzoekskosten.

D. Risico ontwikkeling

De risico's worden in een latere fase van het project in beeld gebracht. Momenteel kunnen deze nog niet juist worden ingeschat.

13.3 Randwijkse Hof

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er is stedenbouwkundige analyse uitgevoerd om te onderzoeken welke functies mogelijk zijn op deze locatie en met welke belemmeringen rekening gehouden moet worden. Het college heeft na onderzoek haar voorkeur gegeven aan herontwikkeling naar een woonfunctie (eventueel met kleinschalige bedrijvigheid) op deze locatie.

Wat gaan we doen in 2020?

Op basis van de stedenbouwkundige analyse wordt een financiële raming gemaakt voor 4 verschillende stedenbouwkundige scenario's. Dat geeft voldoende input voor het vaststellen van de projectopdracht inclusief de aanvraag voor een voorbereidingskrediet. Vervolgens kan de marktuitvraag verder worden uitgewerkt.

C. Financiële voortgang

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat dit project budgettair neutraal kan worden uitgevoerd

13.4

Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Er zijn geen werkzaamheden gedaan in 2019. Wij hebben ons beperkt tot de ontwikkeling van de Hoendrik.

Wat gaan we doen in 2020?

Wij werken aan randvoorwaarden op basis waarvan de marktvraag verder kan worden uitgewerkt.

C. Financiële voortgang

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat dit project budgettair neutraal kan worden uitgevoerd

13.5 Start planvorming Kruisakkers

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd

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.



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

In Q3 2019 heeft er besluitvorming plaatsgevonden over het starten van de planvorming in 2020 voor de uitwerking van een toekomstbestendige kwalitatieve en kwantitatieve sportaccommodatie de Kruisakkers met 2 volwaardige zaaldelen.

Wat gaan we doen in 2020?

Eind 2020 wordt gestart met het opstellen van een Projectplan voor de nieuwbouw van sportaccommodatie de Kruisakkers en een haalbaarheidsonderzoek.

C. Financiële voortgang

Investeringskosten zijn nog niet in beeld.

D. Risico ontwikkeling

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

13.6

Uitwerken alternatieven zaalhockey (HCOB)

A. Projectbeschrijving

Hockeyvereniging HCOB kampt met een grote aanvullende trainings- en wedstrijdbehoefte. Capaciteit voor zaalhockey is een probleem waar veel gemeenten in het land tegenaan lopen. De zaalhockeycompetitie duurt slechts 12 weken per jaar en is derhalve lastig in te plannen in bestaande accommodaties. De hockeyvereniging HCOB heeft aangegeven aanzienlijke ruimtebehoefte te hebben gedurende 12 weken in de winterperiode. Het is niet realistisch om voor een dergelijke korte periode extra permante binnensportcapaciteit te realiseren. Mogelijkheden betreffende alternatieven voor het eerste kwartaal van 2020, zoals een blaashal, worden onderzocht.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd

Hockeyvereniging HCOB kampt met een grote aanvullende trainings- en wedstrijdbehoefte. Capaciteit voor zaalhockey is een probleem waar veel gemeenten in het land tegenaan lopen. De zaalhockeycompetitie duurt slechts 12 weken per jaar en is derhalve lastig in te plannen in bestaande accommodaties. De hockeyvereniging HCOB heeft aangegeven aanzienlijke ruimtebehoefte te hebben gedurende 12 weken in de winterperiode. Het is niet realistisch om voor een dergelijke korte periode extra permante binnensportcapaciteit te realiseren. Mogelijkheden betreffende alternatieven voor het eerste kwartaal van 2020, zoals een blaashal, worden onderzocht.



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

In Q3 2019 heeft er besluitvorming plaatsgevonden over het starten van de planvorming in 2020 voor de uitwerking van een toekomstbestendige kwalitatieve en kwantitatieve sportaccommodatie de Kruisakkers met 2 volwaardige zaaldelen. De mogelijkheden voor een blaashal zijn in samenwerking met HCOB en de middelbare scholen Westeraam en Lyceum onderzocht.

Wat gaan we doen in 2020?

Eind 2020 wordt de concrete invulling van de samenwerking van HCOB met Westeraam/Lyceum ten aanzien van de blaashal uitgewerkt, zoals locatie, uren/programmering en investeringen.

C. Financiële voortgang

Investeringskosten zijn nog niet in beeld.

D. Risico ontwikkeling

In deze fase van het proces kunnen de risico's nog niet goed worden bepaald.

Faciliterende projecten

Faciliterende projecten

Bij faciliterend grondcomplexen maakt de gemeente ontwikkelaars het mogelijk grond te exploiteren. Gemeentelijke kosten verbonden aan de desbetreffende grondexploitatie worden op de exploitant verhaald. De gemeente koopt dus zelf geen grond aan. De gemeente beperkt zich tot de wettelijke publieke taak. Deze taak bestaat vooral uit inspraakprocedures, het vaststellen van het bestemmingsplan.

Project 14.1 Park 15 - Oosterhout	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling 85 ha. Bedrijventerrein		
Toelichting risico's	Niet van toepassing		
Project 14.2 Aamsepoort Noord - Elst	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling 1 ha. Bedrijventerrein		
Toelichting risico's	Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het programma en het verhaal van kosten.		
Project 14.3 Veldzicht Zetten	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 45 woningen		
Toelichting risico's	Project heeft prioritering woningbouw per maart 2019. Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het programma en het verhaal van kosten.		
Project 14.4 Molenzicht Valburg	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 70 woningen		
Toelichting risico's	Niet alle plankosten zijn verhaalbaar.		
Project 14.5 Hoofdstraat 71 Herveld SSZ	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 35 zorgappartementen		
Toelichting risico's	Bezwaar en beroep		
Project 14.6 Grintpad Herveld	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 17 woningen		
Toelichting risico's	Niet alle plankosten zijn verhaalbaar.		

Project 14.7 Schuberstraat / Brahmstraat	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 8 woningen		
Toelichting risico's	Project heeft prioritering woningbouw per november 2017. Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het verhaal van kosten.		
Project 14.8 Eco recreatiewoningen	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 55 eco recreatie woningen		
Toelichting risico's	Bezwaar en beroep Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het verhaal van kosten.		
Project 14.9 Danenberg Flanken	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 36 woningen en landschapsontwikkeling		
Toelichting risico's	Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het verhaal van kosten.		
Project 14.10 Tuyn van Limes- Herveld	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 57 woningen		
Toelichting risico's	Beroep en Bezwaar		
Project 14.11 Hoge Wei Fase 1 - Oosterhout	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 66 woningen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		
Project 14.12 Hoge Wei Fase 2 - Oosterhout	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 40 woningen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		
Project 14.13 Baltussenweg Driel	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling ca. 80 (zorg) woningen in een landschappelijke setting totaal 8 hectare		
Toelichting risico's	Project heeft prioritering woningbouw per november 2017. Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het programma en het verhaal van kosten.		
Project 14.14 Rijzenburg Elst	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Toelichting risico's	Slechte staat monumentale boerderij kan proces vertagen Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het verhaal van kosten.		

Project 14.15 De Eshof Pols - Herveld	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Natuur ontwikkeling/ inrichting landgoed		
Toelichting risico's	Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het verhaal van kosten.		
Project 14.16 Beatrixstraat Zetten	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		
Project 14.17 Hoge Hof - Herveld	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 42 woningen		
Toelichting risico's	Haalbaarheid van een gemeenschappelijke ruimte in gebouw Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het verhaal van kosten.		
Project 14.18 Kastanjehof - Zetten	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 15 woningen		
Toelichting risico's	Niet alle plankosten zijn verhaalbaar.		
Project 14.19 Zetten Zuid	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	77 woningen		
Toelichting risico's	Niet alle plankosten zijn verhaalbaar.		
Project 14.20 Rijksweg 1-2-3	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	15 appartementen en commerciële ruimte		
Toelichting risico's	Problemen met bouwverkeer op drukke kruispunt Monumentale boom naast bouwlocatie kan beschadigd raden Niet alle plankosten zijn verhaalbaar.		



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

info@overbetuwe.nl

www.overbetuwe.nl

gemeente **Overbetuwe**

