

Projectenboek 2023



Registratienummer: 2023-028495

gemeente **Overbetuwe**



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	De Coronacrisis	5
3	Samenvatting projecten	6
4	Projectenkaart	8
5	Woningbouw	9
6	RPW	10
7	Financieel overzicht grondexploitaties	11
8	Risico's	13

Projecten

Leeswijzer	17
Grote en majeure projecten	21
Middelgrote en kleinere projecten	89
Duurzaamheidsprojecten	125
Vastgoedprojecten	135
Faciliterende projecten	155

1. Inleiding

Voor u ligt het projectenboek van de gemeente Overbetuwe. Dit projectenboek geeft een overzicht van alle lopende fysieke projecten van de gemeente.

Hiermee geven we per project inzicht in en verantwoording over de stand van zaken met betrekking tot financiën, kwaliteit en voortgang van het project.

Uitgangspunt voor de aanpak van fysieke ruimtelijke projecten vormt met name de Visie op Grondbeleid zoals die in 2018 door uw raad is vastgesteld. De actualisering hiervan wordt momenteel voorbereid, en zal naar verwachting eind 2023 aan de raad aangeboden kunnen worden. Bij de opstelling ervan wordt rekening gehouden met de te actualiseren Omgevingsvisie voor de gemeente.

De gemeente Overbetuwe gaat primair voor een faciliterend grondbeleid door het wettelijk instrumentarium van kostenverhaal toe te passen, dit beperkt de gemeentelijke risico's. Daar waar nodig en wenselijk nemen we een actieve houding aan.

In het projectenboek zijn ook alle actieve grondcomplexen opgenomen. Deze kennen een doorvertaling naar een gemeentelijke grondexploitatie. Hierbij is de gemeente risicodragend. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks door de raad vastgesteld.

De gemeente Overbetuwe werkt aan een groot aantal projecten in alle kernen. De gemeentelijke ambitie vertaalt zich in een aantal omvangrijke projecten, zoals de afronding van Elst Centraal, het multifunctionele sportcentrum in Elst en de gebiedsontwikkelingen in Heteren en Oosterhout.

De komende tijd zal het terugdringen van het grote woningtekort (Woondeal regio Arnhem Nijmegen) de nodige inzet vragen. Binnen het kader van de regionale verstedelijkingsstrategie zullen we bezien waar versnelling in bestaande projecten kunnen realiseren, en nieuwe projecten met een passend woningbouwprogramma de ruimte kunnen geven. Dit kan leiden tot herziening van prioriteiten.

Door onder andere prijsstijgingen, langere levertijden van materialen, en schaarste op de arbeidsmarkt stonden de projecten landelijk onder druk. Dat heeft ook effect gehad op de projecten in Overbetuwe.

Desalniettemin blijft de aandacht voor de uitvoering en nieuwe initiatieven onverminderd groot.

Om de voortgang van projecten positief te beïnvloeden wordt in de Kadernota 2024 aandacht gegeven aan personele capaciteit op relevante taakvelden, zodat de organisatie beter afgestemd wordt op de ambitie en de reguliere werkzaamheden omtrent de ruimtelijke ontwikkeling van Overbetuwe.

Voor de opbouw van dit projectenboek is gekozen voor een indeling die herkenbaar is door het type projecten te onderscheiden in vastgoed, duurzaamheid, grote en majeure ruimtelijke ontwikkelingen en de kleinere ontwikkelingen en faciliterende projecten.

Het projectenboek is een dynamisch document dat jaarlijks wordt geactualiseerd en waarover in het najaar bij de P&C-cyclus wordt gerapporteerd.

2. Prijsstijgingen

Door de stijgende energieprijzen die mede veroorzaakt worden door de oorlog in Oekraïne zijn de kosten voor bouw-en infra projecten het afgelopen jaar sterk gestegen. Deze prijsstijging hebben een nadelig effect op de exploitatie van onze projecten.

Het effect op de woningmarkt is dat enerzijds de bouwkosten stijgen en anderzijds de opbrengstwaarden van woningen onder druk staan door de hogere hypotheekrente. Een en ander kan een negatief effect op de grondopbrengsten hebben en daarmee de resultaten van grondexploitaties bij woningbouwontwikkelingen. Overigens zijn de risico's voor grondexploitaties met woningbouwontwikkelingen, bij de gemeente Overbetuwe beperkt.

3. Samenvatting projecten

Grote en majeure projecten

	Project	Kern	Soort project	Projectwethouder	Stoplicht		
	1. Elst Centraal	Elst		W. Hol			
1.1	Elst Centraal Oost		Bouwgrond in exploitatie		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.2	Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog		Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.3	Stationsplein West woningen		Bouwgrond in exploitatie		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.4	Klooster Noord		Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.5	Woongaard		Nog in exploitatie te nemen		Geld	Kwaliteit	Tijd
	2. Gebiedsontwikkeling Biezenkamp	Driel	Nog in exploitatie te nemen	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	3. Hart van Oosterhout	Oosterhout	Centrumontwikkeling	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
	4. Spookruisingen Elst Noord	Elst	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	5. Centrumplan Heteren	Heteren		D. Horsthuis-Tangelder			
5.1	Hart van Heteren		Bouwgrond in exploitatie		Geld	Kwaliteit	Tijd
5.2	Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan		Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
5.3	Julianaweg		Faciliterend grondcomplex	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	6. Multifunctioneel sportcomplex	Elst	Vastgoed	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
	7. Knoop 38	Oosterhout		W. Hol			
7.1	Gebiedsmaatregelen		Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
7.2	RTG		Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
7.3	Afslag 38		Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
	8. Land van Tap	Elst	Nog in exploitatie te nemen	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
	9. Woongebied De Pas	Elst		W. Hol			
9.1	De Pas Zuid		Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
9.2	De Pas Noord		Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd

10 Middelgrote en kleine projecten

	Project	Kern	Soort project	Projectwethouder	Stoplicht		
10.1	Viaduct Bemmelseweg/A325	Elst	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.2	Danenbergh middengebied	Oosterhout	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3	Woonwagendplaatsen	Elst en n.t.b.	Nog in exploitatie te nemen	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.4	't Fort en omgeving	Elst	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.5	Aankoopgronden Westeraam	Elst	PPS-GREX	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.6	Herinrichting Stationsgebied Zetten-Andelst	Zetten	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.7	Morel Elst	Elst	Bouwgrond in exploitatie	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.8	Spoorallee	Elst	Bouwgrond in exploitatie	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.9	De Merm	Elst	Bouwgrond in exploitatie	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.9a	De Merm Oost	Elst	Bouwgrond in exploitatie	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.10	Hart van Driel	Driel	Centrumontwikkeling	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.11	Circulair Ambachtscentrum	N.t.b.	Vastgoed	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.12	't Kriekske	Valburg	Nog in exploitatie te nemen	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.13	Molenhoekplein	Valburg	Infra	W. Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

11 Duurzaamheidsprojecten

	Project	Kern	Soort project	Projectwethouder	Stoplicht		
11.1	Windmolens Park 15	Oosterhout	Energie	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.2	Zonnepark Overbetuwe	Oosterhout	Energie	D. Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.3	Zonnepark Eisenhowerplas	Elst	Energie	R. van den Dam	Geld	Kwaliteit	Tijd

12 Vastgoedprojecten

	Project	Kern	Soorproject	Projectwethouder
12.1	MFC De Hoendrik	Herveld	Vastgoed	D. Horsthuis-Tangelder
12.2	Herontw. V.d. Duijn v. Maasdamstr./Oud OBC	Elst	Nog in exploitatie te nemen	D. Horsthuis-Tangelder
12.3	Wanmolen Zetten	Zetten	Vastgoed	W. Hol
12.4	Nieuwbouw De Meeuwenberg	Driel	Vastgoed	R. Post
12.5	Randwijkse Hof	Randwijk	Nog in exploitatie te nemen	D. Horsthuis-Tangelder
12.6	Herontw. Locatie Sportzaal Herveld	Herveld	Nog in exploitatie te nemen	D. Horsthuis-Tangelder
12.7	Start planvorming Kruisakkers	Elst	Nog in exploitatie te nemen	D. Horsthuis-Tangelder
12.8	Herontwikkeling voormalige locatie De Klimboom	Elst	Nog in exploitatie te nemen	D. Horsthuis-Tangelder

Stoplicht		
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd

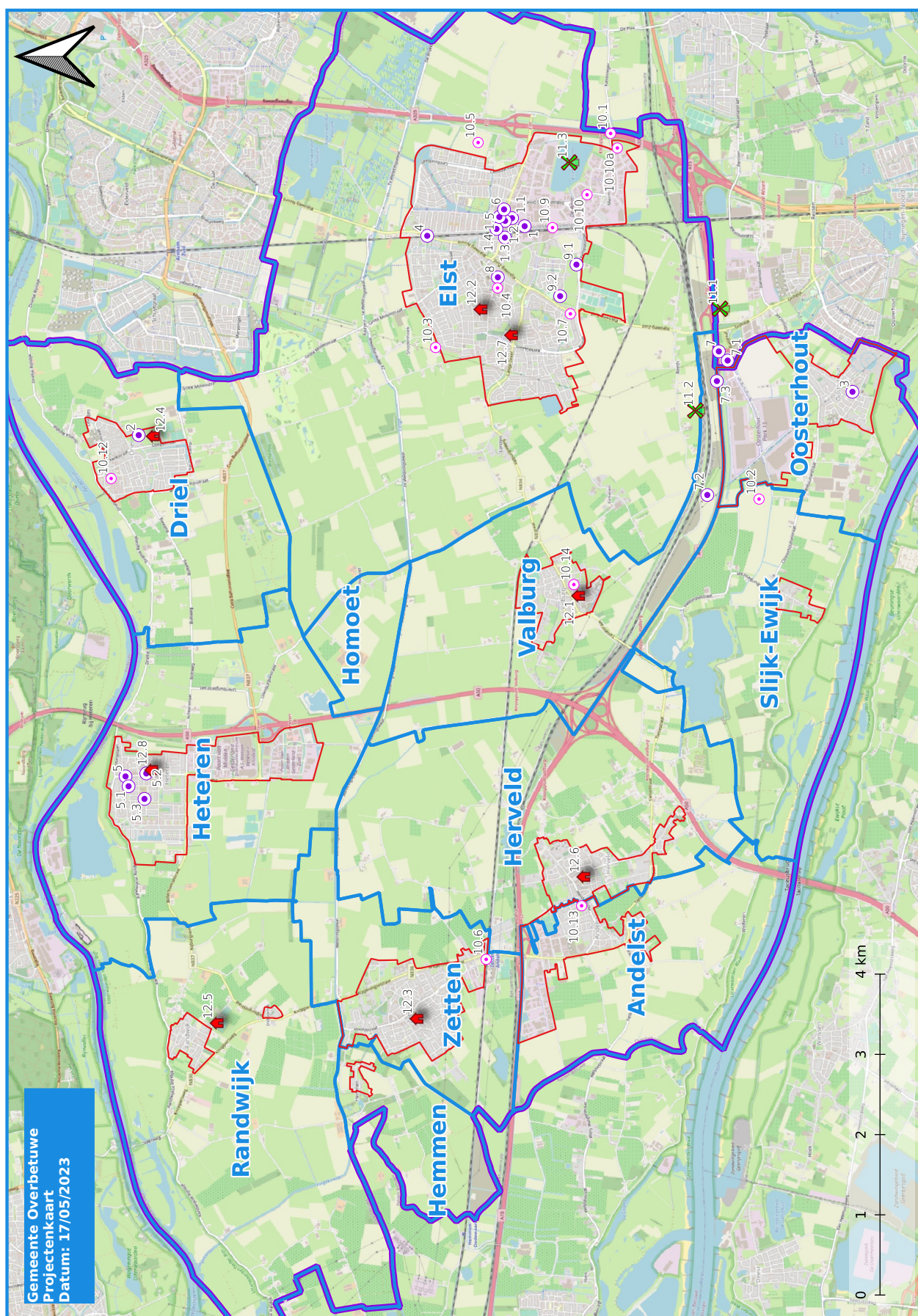
Faciliterende projecten

	Project	Kern	Soort project	Projectwethouder
1	Park 15	Oosterhout	Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder
2	Veldzicht Zetten	Zetten	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
3	Molenzicht Valburg	Valburg	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
4	Grintpad Herveld	Herveld	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
5	Schubertstraat/Brahmsstraat	Elst	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
6	Eco recreatiewoningen	Elst	Faciliterend grondcomplex	R. Post
7	Danenberg flanken	Oosterhout	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
8	Tuyn van Limes Herveld	Herveld	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
9	Hoge wei fase 2 / Peperstraat	Oosterhout	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
10	Virehof	Driel	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
11	Rijzenburg Elst	Elst	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
12	De Eshof (Pols)	Herveld	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
13	Hoge Hof	Herveld	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
14	Rijksweg Zuid 1-2-3	Elst	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
15	NIOO-terrein Heteren	Heteren	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
16	Hoenderkamp Heteren	Heteren	Faciliterend grondcomplex	W. Hol
17	Lingezicht Elst	Elst	Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder
18	Op het Zuiden in Zetten	Zetten	Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder
19	Rijzenburg II in Elst	Elst	Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder
20	Tuindersbuurt Andelst	Andelst	Faciliterend grondcomplex	D. Horsthuis-Tangelder

Stoplicht		
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd

Grijs	Het project is nog niet gestart of niet van toepassing
Groen	Uitvoering vindt plaats conform de gestelde kaders
Oranje	Er is sprake van afwijking van de oorspronkelijke kaders
Rood	Een dusdanige afwijking van de kaders dat een nieuwe besluit wenselijk is

4. Projectenkaart



5. Woningbouw

De gemeente Overbetuwe werkt sinds 2017 met een nieuwe wijze van sturen en programmeren van woningbouw, de woningbouwprioritering. Met de prioriteringssysteematiek 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.

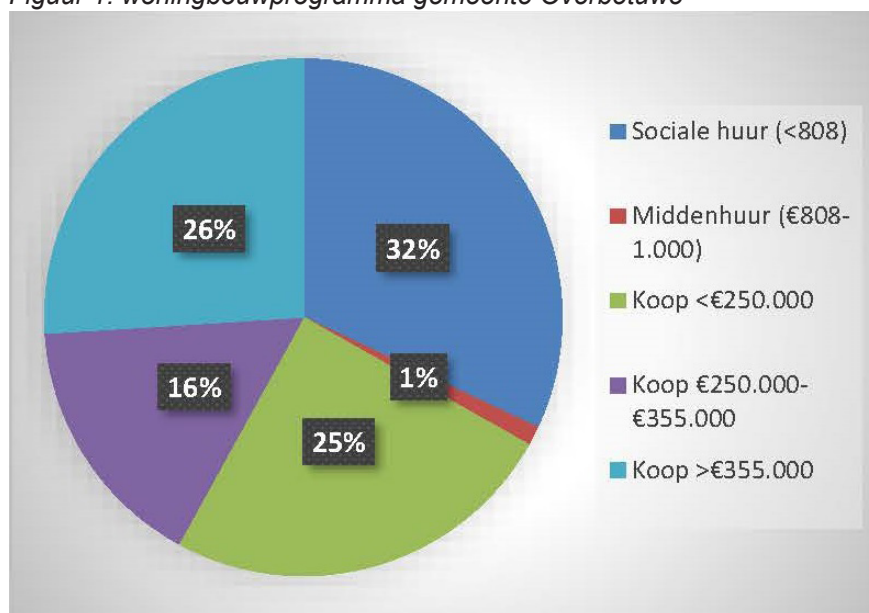
De initiatieven die het best scoren middels de vooraf opgestelde afwegingskaders, verkrijgen een prioritaire status en krijgen programmaruimte om binnen 3 jaar tot realisatie te komen.

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.

Woningbouwprogramma¹

Op 1 januari 2023 bestaat het woningbouwprogramma uit 26 projecten, met in totaal 1.439 woningen. Het programma omvat 419 sociale huurwoningen, 56 vrije sector huurwoningen en 925 koopwoningen (waarvan 322 onder de NHG-grens). Daarnaast zijn er ook nog 39 woningen waarbij het beoogde prijssegment nog niet bekend is. Figuur 1 geeft een overzicht van het woningbouwprogramma in de verschillende prijscategorieën.

Figuur 1: woningbouwprogramma gemeente Overbetuwe



Overige kenmerken woningbouwprogramma Overbetuwe:

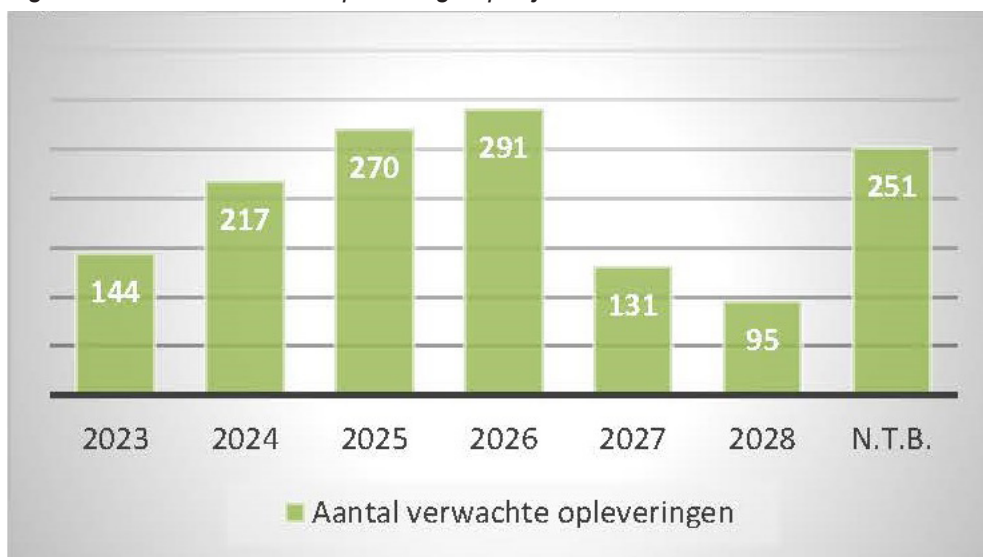
- Ongeveer twee derde deel eengezinswoningen en één derde deel appartementen.
- Overwegend (sloop-)nieuwbouwprojecten, slechts één pand dat getransformeerd wordt (Rijzenburg).
- Woningbouwprogramma grotendeels in lijn met de behoefte tot 2030. Nog wel extra sociale huur en koopwoningen tot € 355.000 toe te voegen aan het programma.
- Bijna de helft van de projecten heeft een harde planstatus. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad.

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

Het huidige woningbouwprogramma heeft een looptijd tot en met 2028. In figuur 2 is het aantal verwachte opleveringen per jaar zichtbaar. In 2025 en 2026 verwachten we een piek in het aantal opleveringen.

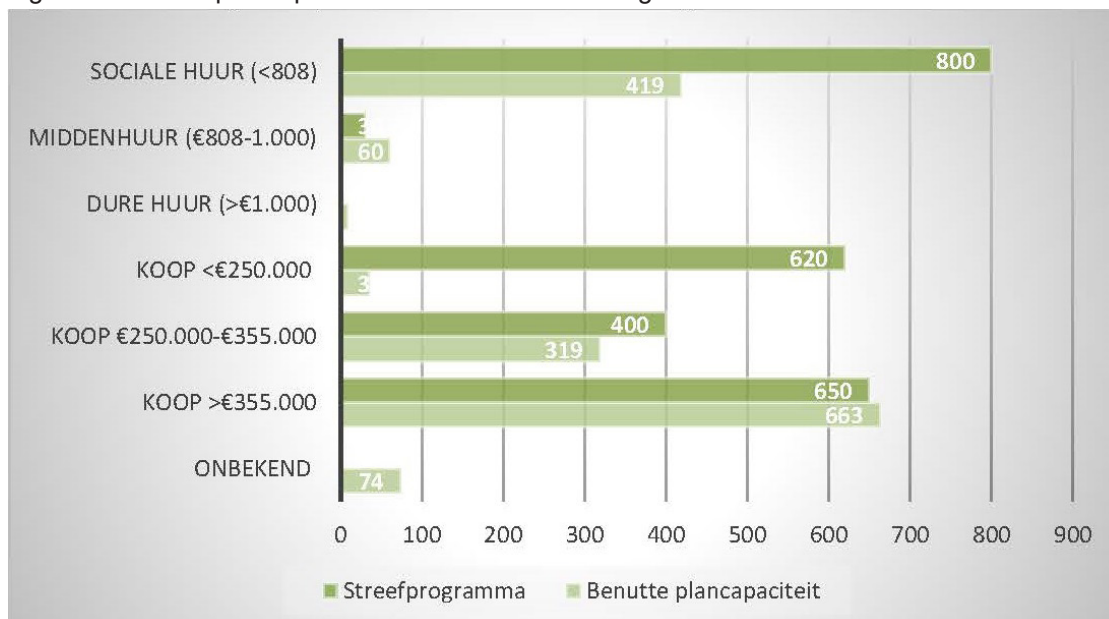
In maart 2023 heeft de regio Arnhem-Nijmegen de Woondeal 2.0 met het Rijk en de provincie ondertekend. De Woondeal moet het functioneren van de woningmarkt in de regio structureel verbeteren, de woningbouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau brengen én de leefbaarheid verbeteren. Door twee prioriteringsrondes per jaar te houden richten we ons op extra versnelling van de woningbouwproductie.

Figuur 2: aantal verwachte opleveringen per jaar²



Figuur 3 geeft een beeld van de benutte plancapaciteit (opleveringen uit 2022 en de nog te realiseren projecten samen) in relatie tot het streefprogramma (de woningbehoefte tot 2030). We zien dat er vooral nog sociale huurwoningen en koopwoningen tot 250.000 euro toegevoegd moeten worden aan het programma en in mindere mate nog koopwoningen met een prijs tussen 250.000 en 355.000.

Figuur 3: benutte plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte



² Op basis van de verwachte opleveringsdatum van projecten (inventarisatie Q1 2023), de daadwerkelijke oplevering kan altijd afwijken van de verwachte opleverdatum.

6. Regionaal Programma Werklocaties

In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) maakt de Groene Metropollregio Arnhem Nijmegen (GMR) afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. In 2021 is het RPW voor de periode 2021-2024 vastgesteld door alle raden in de GMR en door de provincie. Het RPW biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen voor regionale en lokale bedrijventerreinen en kantoorontwikkeling op Elst Centraal.

7. Financieel overzicht grondexploitaties

Inleiding

In dit Projectenboek worden zeven actieve grondexploitatieberekeningen toegelicht.

Voor de grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd naar de situatie per 1 januari 2023. 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 2023.

Op basis van deze actualisatie zijn de getroffen voorzieningen aangepast. Het doel van deze actualisatie is om de raad tijdig en volledig te informeren over de actuele stand van zaken rondom de grondexploitaties en om deze te laten vaststellen.

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

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De actualisatie van grondexploitaties is gehouden aan spelregels en in beleid en regelgeving vastgelegd. Vooral 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 indexatie 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).
- **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 alle minder dan 10 jaar.
- **Eenduidige toerekening:** vanaf 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen van toepassing. Met de nieuwe richtlijnen van het BBV wordt aansluiting gezocht bij 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 0,92% aangehouden. Bij de jaarrekening van 2021 was deze 1,01 %;
- **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 2023:

- 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 Oost, Elst Centraal West en Heteren Centrum;
- Als rentepercentage moet de werkelijke rente worden gehanteerd. Deze is voor de gemeente gelijk aan 0,92%.

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 1-1-2022	Eindwaarde per	GREX 1-1-2023	Eindwaarde per	Verschillen t.o.v. 2022
Bedrijvencomplexen					
53 De Merm Elst	€ -269.843 N	31-12-2022	€ -258.361 N	31-12-2023	€ 11.482 V
55 De Merm Oost Elst	€ -641.493 N	31-12-2026	€ -875.224 N	31-12-2026	€ -233.731 N
74 Spoorallee	€ -170.375 N	31-12-2022	€ -234.907 N	31-12-2023	€ -64.532 N
134 Elst Centraal Oost	€ -132.065 N	31-12-2024	€ -498.210 N	31-12-2024	€ -366.145 N
<i>subtotaal voordeel</i>	V		V		€ 11.482 V
<i>subtotaal nadeel</i>	€ -1.213.776 N		€ -1.866.702 N		€ -664.408 N
saldo	€ -1.213.776 N		€ -1.866.702 N		€ -652.926 N
Woningbouwcomplexen					
14 Elst Zuid	€ -62.277 N	31-12-2022	€ 2.803 V	31-12-2022	€ 65.080 V
71 Elst Centraal West	€ -748.366 N	31-12-2024	€ -823.016 N	31-12-2023	€ -74.650 N
84 Heteren Centrum	€ -1.340.798 N	31-12-2022	€ -1.373.314 N	31-12-2022	€ -32.516 N
<i>subtotaal voordeel</i>	V		€ 2.803 V		€ 65.080 V
<i>subtotaal nadeel</i>	€ -2.151.441 N		€ -2.196.330 N		€ -107.166 N
saldo	€ -2.151.441 N		€ 2.193.527 N		€ -42.086 N
Totaal	€ -3.365.217 N		€ -4.060.229 N		€ -695.012 N
Complexen met een voordelig saldo	€ - V		€ 2.803 V		€ 76.562 N
Complexen met een nadelig saldo	€ -3.365.217 N		€ -4.063.032 N		€ -771.574 N
Totaal voorzieningen	€ 3.365.217		€ 4.063.032		€ -697.815 N

Verliesvoorziening grondexploitaties

Bij de actualisatie per 1-1-2022 was de totale verliesvoorziening € 3.365.217,-. Per 1-1-2023 is deze gelijk aan € 4.063.032,-. De verliesvoorziening ten behoeve van de grondexploitaties neemt hiermee toe met € 697.815,-.

Effect op de jaarrekening

Het totale nadelig effect op de jaarrekening van de lopende grondexploitaties is € 695.012 betreft de toename van de verliesvoorziening met € 697.815 en het positieve resultaat van Elst Zuid van € 2.803.

Boekwaarden

Met de boekwaarden worden de historische kosten en opbrengsten uitgedrukt van een project. De boekwaarde is het saldo van gerealiseerde kosten, opbrengsten en rentekosten. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de boekwaarde over 2022 weergegeven.

Complex (bedrag * € 1.000)	BW 1-1-2022	Vermeerderingen - verminderingen in begrotingsjaar		
		Kosten	Opbrengsten	BW 31-12-2022
Bedrijvencomplexen				
53 De Merm Elst	€ 214.540	€ 10.319	€ -	€ 224.859
55 De Merm Oost Elst	€ 3.118.564	€ 31.449	€ -	€ 3.150.013
74 Spoorallee	€ 460.937	€ 312.291	€ 21.695	€ 751.533
134 Elst Centraal Oost	€ -696.280	€ 1.076.620	€ -	€ 380.340
subtotaal	€ 3.097.761	€ 1.430.679	€ 21.695	€ 4.506.745
Woningbouwcomplexen				
14 Elst Zuid	€ -76.715	€ 73.912	€ -	€ -2.803
71 Elst Centraal West	€ 709.876	€ 20.388	€ -	€ 730.264
84 Heteren Centrum	€ 1.886.199	€ 525.005	€ 301.941	€ 2.109.263
subtotaal	€ 2.519.360	€ 619.305	€ 301.941	€ 2.836.724
Totaal	€ 5.617.121	€ 2.049.984	€ 323.636	€ 7.343.468

8. Risico's

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

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

Om deze risico's te kunnen dekken is een weerstandscapaciteit noodzakelijk.

De weerstandscapaciteit is een financiële buffer om tegenvallers op te vangen op een zodanige wijze, dat het voorzieningenniveau ongewijzigd kan worden gehandhaafd.

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

Voor de grondcomplexen is een gewogen risicoanalyse opgesteld. De gewogen risicobedragen per 01-01-2023 van de actieve complexen over de periode 2022-2026 worden benoemd als onderdeel van de paragraaf weerstandsvermogen in de programmabegroting. Het totale gewogen bedrag bedraagt € 900.000.

Risico's	1-1-2023	1-1-2022
Bedrijvencomplexen		
De Merm	€ -	€ -
De Merm Oost	€ 410.000	€ 410.000
Spoorallee	€ 40.000	€ -
Elst Centraal Oost	€ 240.000	€ 270.000
Woningbouwcomplexen		
Elst Zuid	€ -	€ 3.000
Heteren Centrum	€ 140.000	€ 270.000
Stationsplein West	€ 70.000	€ 60.000
Totaal	€ 900.000	€ 1.013.000

Tijdens het boekjaar vindt monitoring plaats van alle gewogen risicoanalyses uit het oogpunt van risicobeheersing en planoptimalisatie.

Naast deze post in de Paragraaf Weerstandsvermogen is er binnen de gemeente Overbetuwe voor gekozen om de risico's van grondcomplexen als volgt te dekken:

Door het in stand houden van een deel van de algemene reserve voor het opvangen van tekorten en het treffen van specifieke voorzieningen voor verliesgevende complexen.

Projecten

Leeswijzer Projectsheets

Algemeen

De projectsheets zijn onderverdeeld in vijf project categorieën namelijk:

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

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 8 wordt ingegaan op de financiële resultaten van de zeven 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 onder de 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.

	<i>exploitatie per 1-1-2023</i>	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2022</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	
Boekwaarde 31-12-2019	€ 1.220	Per 31-12-2024			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 655				
Opbrengsten	€ 2.000				
Resultaat GREX	€ 125				
Risico	€ 125	Per 31-12-2024			

In de eerste cijfermatige kolom worden de totale kosten of opbrengsten per kostensoort of opbrengstensoort weergegeven per 1-1-2023. 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 1-1-2023 € 500,-.

De tweede kolom doet hetzelfde als de eerste kolom maar dan worden de totale kosten of opbrengsten weergegeven zoals deze verwacht werden per 1-1-2022. Voor de CT kosten bedragen deze in dit geval € 400,-. De CT kosten zijn dus vergeleken met 1-1-2022 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 31-12-2023 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 31-12-2022. 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 31-12-2022 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 31-12-2020 dan was de boekwaarde € - 280,- geweest (€ 1.220,- minus € 1.500,-).

Het resultaat van elke grondexploitatie is op eindwaarde. Dit wil 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 31-12-2021 met een positief 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.

Bij investeringsprojecten waarbij de gemeente zelf investeert, maar waar geen dekking uit grondopbrengsten worden verwacht (wordt een krediet aangevraagd. Onder de financiële voortgang van de projectsheets is dan weergegeven het totaal (netto) begrote bedrag en hoeveel hier inmiddels op is uitgegeven.

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).

De tabel geeft verder weer dat het gaat om een gemeentelijke positie van 10.000 vierkante meter. Wanneer je de totale boekwaarde deelt door het aantal vierkante meters, dan kom je uit op een boekwaarde van € 50,00 per vierkante meter. Deze waarde moet 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 terugverdiend op het moment dat de grond wordt verkocht of op het moment dat een grondexploitatie wordt

vastgesteld. Wanneer de taxatiewaarde echter lager is dan 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 evenwel betekenen dat de woningen pas later worden opgeleverd aan de kopers.

Stoplichtmodel

Met het stoplichtmodel geven we in één oogopslag aan hoe het project er op de peildatum 1 januari 2022 voor staat op de onderdelen Geld, Kwaliteit en Tijd. Het betreft een momentopname en dit kan in de loop van het jaar wijzigen.

Grijs	<i>Het project is nog niet gestart of niet van toepassing</i>
Groen	<i>Uitvoering vindt plaats conform de gestelde kaders</i>
Oranje	<i>Er is sprake van afwijking van de oorspronkelijke kaders</i>
Rood	<i>Een dusdanige afwijking van de kaders dat een nieuwe besluit wenselijk is</i>

Grote en majeure projecten

1 Gebiedsontwikkeling Elst centraal

A. Projectbeschrijving

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

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

Op 24 november 2020 is de nieuwe ontwikkelstrategie van Elst Centraal vastgesteld (20int05169).

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

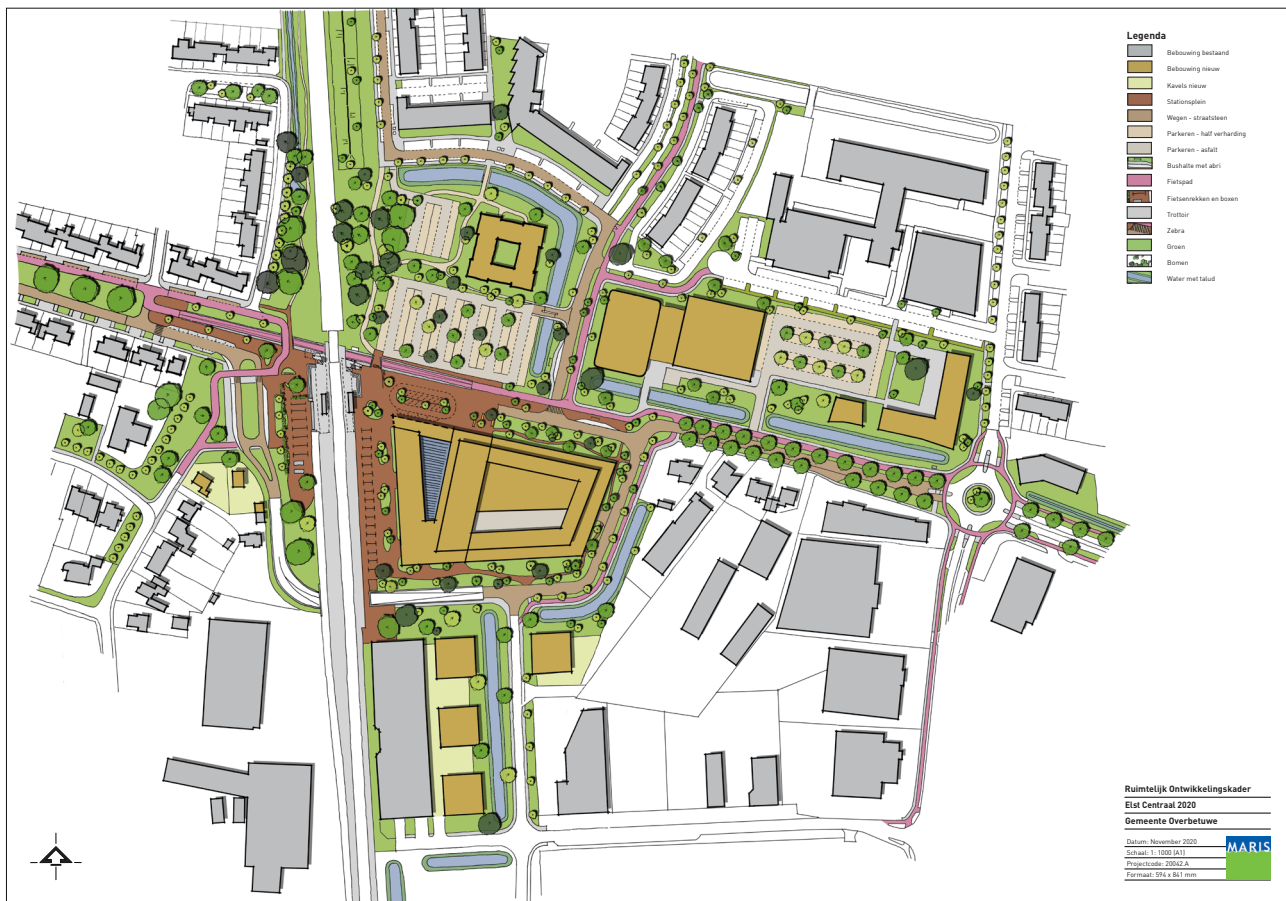
De bedrijven in dit deelproject dienen als verbindende schakel tussen de kern van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal en de bedrijven op De Aam.

Het deelproject Klooster Noord betreft woningbouw die goed aansluit bij de functies van het station en de ziekenhuisvoorziening. Het verstedelijkt karakter van het gebied kan versterkt worden door woningbouwontwikkeling die aansluit bij een gebiedsprofilering van zorg, gezondheid, sport en onderwijs. Door deze specifieke plek kan het gebouw ook aan een specifieke doelgroep worden toegewezen die past bij de bijzondere kwaliteiten van de plek en haar omgeving.

In de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 wordt het deelproject Stationsplein West, aan de voorzijde van het station, benut voor het versterken van de verkeersveiligheid en –leefbaarheid van het station. Hierin staat de veiligheid voor fietsers en voetgangers voorop. De ruimte voor het station is gebruikt voor het inpassen van een vrijliggend fietspad, zoals deze reeds aan de oostzijde is ingepast. Daarnaast is er nog ruimte voor 2 kavels t.b.v. woningbouw.

Het deelproject de Woongaard | Sport en Educatie dient als de verbindende schakel tussen Westeraam en Klooster Noord. Er is hier ruimte voor bijzondere gebouwen die de gebiedsontwikkeling Elst Centraal markeren op het gebied van zorg, gezondheid, sport en onderwijs. De raad heeft de locatie Woongaard gekozen na een locatiestudie voor de bouw van het nieuwe Multifunctionele Sportcentrum.

Deelproject Vrijliggend Fietspad vormt de ader die de centrale delen van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal met elkaar verbindt: vanuit het hart naar de Nieuwe Aamsestraat en Regenboog (Westeraam/Lyceum). Het vrijliggende fietspad bevordert de veiligheid van o.a. de schoolgaande jeugd.



Gebiedsontwikkeling Elst Centraal

B. Projectvoortgang

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 willen we met behulp van participatie met de omgeving een ruimtelijk kader vast gaan stellen voor Elst Centraal. Hierin komen de verschillende deelgebieden dan ook weer aanbod. Dit stuk zal aangeboden worden aan de raad ter vaststelling.

1.1 Elst Centraal Oost Rijnstate

A. Projectbeschrijving

Deelproject Elst Centraal Oost | Rijnstate 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.

De nieuwbouw van ziekenhuisvoorziening Rijnstate wordt gefaseerd gerealiseerd.

Fase 1 betreft een zogenoemd dagziekenhuis dat voor het vervullen van de zorgvraag beperkt in de avond en weekend open zal zijn. Fase 1 heeft een omvang van circa 15.000 m² (bruto vloeroppervlak). Fase 2 bestaat uit een uitbreiding van de ziekenhuisvoorziening tot een maximum van 25.000 m² bruto vloeroppervlak voor de totale ziekenhuisvoorziening in het plangebied. Ten tijde van deze uitbreiding is denkbaar dat er een verschuiving plaatsvindt van poliklinische en dagfuncties naar een volwaardige ziekenhuisvoorziening (24/7) met klinische bedden.

Ten noorden van de nieuwbouw zal aan de overzijde van de weg, op locatie Klooster Zuid, een parkeervoorziening voor patiënten/bezoekers van het ziekenhuis worden gerealiseerd. Aanpassing van het openbaar gebied (verlegging watergang en Spoorlaan) maakt ook onderdeel uit van dit deelproject. De ontwikkeling van bedrijven in het gebied tussen Rijnstate en de bedrijven op De Aam maakt ook onderdeel uit van dit deelproject.

Projectkenmerken

Soort project	Infra en de bedrijven zijn nog in exploitatie te nemen
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Er is volop gebouwd aan ziekenhuis Rijnstate en de bouw liep volgens planning.

De Spoorlaan is omgelegd. De fietspaden zijn aangelegd. De bushaltes zijn aangelegd. De ondergrondse watergang is aangesloten tussen de Woongaard en de watergang langs de Spoorlaan.

Met Rijnstate zijn de concept gebruiksovereenkomsten opgesteld t.b.v. de parkeerplaatsen op de P+R garage en Klooster Zuid.

Voor de toekomstige bedrijven naast de P+R garage zijn we in gesprek gegaan met de Economic Board, de Groene Metropoolregio en Rijnstate. Doel hiervan is om op zoek te gaan naar de juiste invulling van de bedrijven. De eerste gedachten gaan uit naar een invulling op het gebied van Health.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In juni 2023 wordt de bouw van Rijnstate Elst afgerond en het ziekenhuis in gebruik genomen.

Het openbare gebied rondom Rijnstate inclusief de parkeerplaatsen op Klooster Noord wordt verder ingericht en afgerond.

De gebruiksovereenkomsten voor het parkeren in de P+R garage en op Klooster Zuid worden met Rijnstate afgesloten en in het college ter besluitvorming voorgelegd.

Voor de bedrijven wordt verder onderzocht of en op welke manier Health zou kunnen landen in het gebied.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2023</i>	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 1-1-2023</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 3.056.405	€ 3.056.405	€ -	€ 3.056.405	€ -
CT kosten	€ 2.604.189	€ 2.396.310	€ 207.879	€ 1.734.815	€ 869.375
Plankosten	€ 1.299.351	€ 1.033.316	€ 266.035	€ 1.131.723	€ 167.628
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 10.446	€ 147.060	€ -136.614	€ 6.446	€ 4.000
Rente en kostenstijging	€ 53.016	€ 24.171	€ 28.846	€ -6.406	€ 59.422
	€ 7.023.407	€ 6.657.262	€ 366.145	€ 5.922.983	€ 1.100.425
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 4.964.086	€ 4.964.086	€ -	€ 3.981.461	€ 982.625
Subsidies en bijdragen	€ 1.561.111	€ 1.561.111	€ -	€ 1.561.111	€ -
	€ 6.525.197	€ 6.525.197	€ -	€ 5.542.572	€ 982.625
Resultaat	€ -498.210	€ -132.065	€ -366.145	€ 380.410	€ 117.800
Boekwaarde 31-12-2022	€ 380.410	Per 31-12-2024			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 1.100.425				
Opbrengsten	€ 982.625				
Resultaat GREX	€ -498.210				
Risico	€ 170.000	€ 270.000	€ -100.000		

De geactualiseerde grondexploitatie heeft per 1-1-2023 een negatief resultaat van € 498.210, voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

Het nadeel in het resultaat is vooral het gevolg van hogere kosten in het woonrijp maken. Hieronder staan de belangrijkste oorzaken:

- Extra aanleg groenvoorzieningen
- Meerwerk voor sanering
- Aanleg van de asfaltweg op de Spoorlaan
- Hoge prijsstijgingen
- Hogere plankosten

Daarnaast is er door de inflatie en complexiteit van het project sprake van hogere plankosten.

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

D. Risico ontwikkeling

- Prijsstijgingen voor de aanleg van het openbaar gebied.
- Afzet mogelijkheden van de bedrijfskavels.

1.2 Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog

A. Projectbeschrijving

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

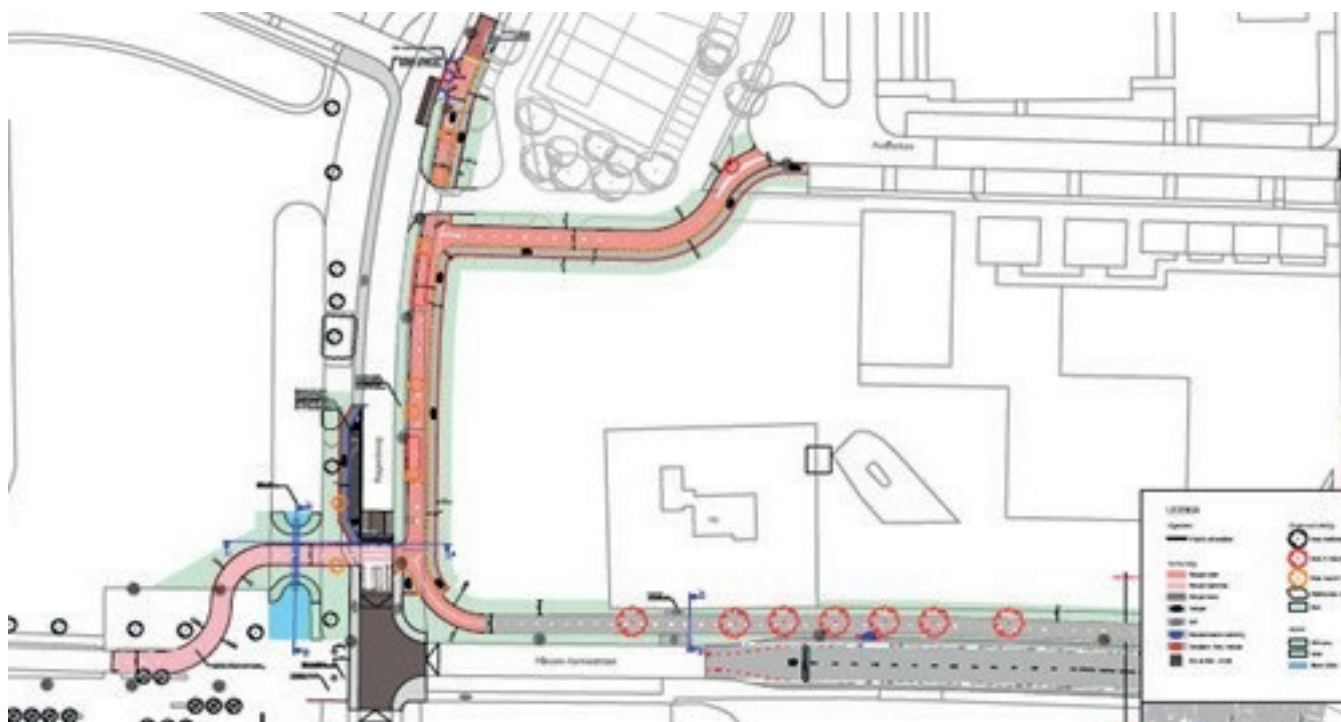
Na realisatie van de auto- en fietstunnel in 2015 is gebleken dat de aansluiting, komende vanuit de fietstunnel op de Spoorlaan – Regenboog – Nieuwe Aamsestraat, voor fietsers in de praktijk een onduidelijke en minder veilige situatie oplevert. Met het maken van de ontwerpen was dit niet voorzien. Uit 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
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



Nieuwe Aamsestraat/Regenboog

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 is het fietspad aangelegd in tijdelijke elementenverharding (tegels) in plaats van de geplande asfaltverharding. De reden hiervan is dat de aanwezige hogedruk gasleiding, die onder het fietspad ligt, verlegd moet worden. De verlegging paste niet in de planning van de netwerkbeheerder, waardoor gekozen is voor een elementenverharding.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 zal afstemming met de netwerkbeheerder plaatsvinden op welke wijze en wanneer kabels en leiding verlegd kunnen worden ten behoeve de herinrichting van de Nieuwe Aamsestraat. Hierbij zal worden beoordeeld of het fietspad in tijdelijke verharding gehandhaafd kan worden of dat deze alsnog wordt voorzien van een asfaltverharding.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 668.080	€ 63.428	€ 604.652

D. Risico ontwikkeling

Er zijn geen risico's meer voor dit project.

1.3 Elst Centraal West Stationsplein West

A. Projectbeschrijving

Bij deelproject Stationsplein West is de oude ontwikkelingsstrategie van 2016 losgelaten. In de huidige actualisatie van de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 wordt de ruimte aan de voorzijde van het station benut voor het versterken van de verkeersveiligheid, leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid van het station. Hierin staat de veiligheid voor fietsers en voetgangers voorop. De ruimte voor het station is gebruikt voor het inpassen van een vrijliggend fietspad, zoals deze aan de oostzijde is ingepast. Daarnaast is er nog ruimte voor de inpassing van twee vrije kavels.

Projectkenmerken

Soort project	Infra en Woningbouw in exploitatie
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
■	Tijd

▼ Stationsplein West



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Er hebben beperkte werkzaamheden plaatsgevonden voor Stationsplein West. Een voorbeeld hiervan zijn de voorbereidingen voor de opzet van het ruimtelijk kader.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 willen we de herontwikkeling van het openbare gebied oppakken. De ontwikkeling van de woonkavels pakken we later op.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2023</i>	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2023</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.115.858	€ 2.115.858	€ -	€ 2.040.858	€ 75.000
CT kosten	€ 4.758.057	€ 4.732.361	€ 25.696	€ 4.475.405	€ 282.654
Plankosten	€ 3.289.390	€ 3.275.533	€ 13.857	€ 3.209.390	€ 80.000
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 512.982	€ 512.982	€ -	€ 504.982	€ 8.000
Rente en kostenstijging	€ 879.442	€ 844.345	€ 35.098	€ 827.393	€ 52.050
	€ 11.555.728	€ 11.481.078	€ 74.650	€ 11.058.027	€ 497.701
Opbrengsten					
Grondverkoop	€ 532.838	€ 532.838	€ -	€ 127.888	€ 404.950
Afboeking boekwaarde	€ 6.282.292	€ 6.282.292	€ -	€ 6.282.292	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 3.917.583	€ 3.917.583	€ -	€ 3.917.583	€ -
	€ 10.732.713	€ 10.732.713	€ -	€ 10.327.763	€ 404.950
Resultaat	€ -823.016	€ -748.365	€ -74.650	€ 730.264	€ 92.751
Boekwaarde 31-12-2021	€ 730.264	Per 31-12-2024			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 497.701				
Opbrengsten	€ 404.950				
Resultaat GREX	€ -823.016				
Risico	€ 70.000	€ 60.000	€ 10.000		

De geactualiseerde grondexploitatie heeft per 1-1-2023 een negatief resultaat van € 823.016, voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

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

D. Risico ontwikkeling

- Bezwaren op het bestemmingsplan.
- Prijsstijgingen voor de aanleg van het openbaar gebied.

1.4 Klooster Noord

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft een deelproject van Elst Centraal ten oosten van het station. Deelproject Klooster was ten tijde van de ontwikkelingsstrategie van 2016 bestemd voor de ontwikkeling van woningen en een destijds ingediend plan heeft op 14 februari 2018 de prioritaire status gekregen.

De locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van de Vof Westeraam.

Projectkenmerken

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

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd



◀ Het Klooster

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 hebben er onderhandelingen plaatsgevonden met de Vof Westeraam over de grondruil op het Klooster met als gevolg dat de gemeente Klooster Zuid in handen heeft voor de aanleg van parkeerplaatsen en de Vof Klooster Noord in handen heeft voor de ontwikkeling van woningen. De overeenkomst is afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 wordt de overeenkomst tussen de Vof Westeraam en de gemeente bij de notaris bekrachtigd. Daarna zal de Vof Westeraam een plan gaan maken voor de stedenbouwkundige invulling van Klooster Noord.

C. Financiële voortgang

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling van Klooster Noord is het uitgangspunt dat een anterieure overeenkomst opgesteld wordt om de gemeentelijke (plan)kosten voor de ontwikkeling van Klooster Noord te verhalen.

D. Risico ontwikkeling

Verhaal van de volledige plankosten door bezwaren op het bestemmingsplan.

1.5 Woongaard sport en educatie

A. Projectbeschrijving

Deelproject Woongaard was ten tijde van de ontwikkelingsstrategie van 2016 bestemd voor de ontwikkeling van woningbouw en in januari 2019 door de VOF Westeraam ingediend voor de prioriteringsronde.

Het college heeft geen prioritering toegekend aan deze woningbouwlocatie.

Door de komst van ziekenhuisvoorziening Rijnstate is gebied Woongaard, ingeklemd door scholencluster Westeraam/Lyceum, bedrijventerrein De Aam en toekomstige Rijnstate, geen geschikte woningbouwlocatie meer. In de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie 2020 is de Woongaard omschreven als een gebied voor sport en educatie. De locatie is in eigendom van derden.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd

↓ De Woongaard



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

De onderhandelingen over de verwerving van de grond met de Vof Westeraam t.b.v. de ontwikkeling van het Multifunctioneel sportcentrum (MFSC) en het scholencluster hebben plaatsgevonden en zijn nagenoeg afgerond. Het college en raadsvoorstel waren voor het einde van het jaar in voorbereiding.

De aanbesteding van het multifunctioneel sportcentrum (MFSC) is opgestart. De onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan voor het MFSC zijn opgestart. De gesprekken met de scholen over de invulling van het educatie gedeelte op de Woongaard zijn in volle gang.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 sluiten we een overeenkomst met Vof Westeraam over de grond van de Woongaard. Voor het financiële onderdeel wordt een raadsvoorstel voorbereid.

Het bestemmingsplan van het MFSC brengen we in procedure. Hiertoe ronden we eerst alle onderzoeken af. Voor de bouw van het MFSC moeten de noodlokalen die nu op de Woongaard staan een nieuwe locatie krijgen. Het locatieonderzoek en de verplaatsing wordt dit jaar uitgevoerd.

Met de scholen leggen we het toekomstige programma vast, dit nemen we mee in de stedenbouwkundige opzet van de Woongaard.

Om de ontwikkelingen op de Woongaard goed aan te laten sluiten op het omliggende openbare gebied wordt ook de Nieuwe Aamsestraat aangepast. Voor deze ontwikkeling maken we een schetsontwerp en een raming. De aanvraag voor geld wordt aan het college voorgelegd. Afhankelijk van de hoogte van de investering zal er wel of geen raadsvoorstel worden opgesteld.

C. Financiële voortgang

Tot en met 31-12-2022 zijn € 884.856 aan kosten op dit project verantwoord.

Deze kosten zullen worden gedekt uit de projecten. De kosten voor dit project zullen worden toegerekend aan de projecten MFSC en de invulling van het educatie gedeelte op de Woongaard.

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

2 Gebiedsontwikkeling Biezenkamp

2 Gebiedsontwikkeling Biezenkamp

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de ontwikkeling van een in 2019 gezamenlijk met Van Wanrooij Projectontwikkeling verworven locatie, aan de oostzijde van Driel. Bij verwerving is afgesproken om gezamenlijk een ontwikkelvisie op te stellen en om afspraken te maken over de wijze van samenwerking.

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

Projectkenmerken

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

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 zijn er onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan.

Er zijn bewonersbijeenkomsten geweest om te praten over de verkeerskundige invulling van de Dorpsstraat en de Molenstraat te Driel.

Er is gewerkt aan een concept hoofdlijnenakkoord tussen de gemeente en Van Wanrooij projectontwikkeling.

Er zijn gesprekken gevoerd met de Woningstichting Heteren om te kijken of zij de huurwoningen kunnen afnemen in het gebied.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 zal een vervolg gegeven worden aan het onderzoek dat heeft plaatsgevonden over de herinrichting van de Dorpsstraat door opname in het op te stellen Verkeersplan Driel. In 2023 willen we in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan meer duidelijkheid krijgen over de gevolgen van geurhinder op de nieuwe woonwijk. Daartoe zullen wij aanvullende onderzoeken verrichten en gesprekken voeren met het betreffende bedrijf. Bij positieve uitkomst wordt het Hoofdlijnenakkoord met Van Wanrooij ondertekend.

C. Financiën

<i>Boekwaarde 31-12-2022</i>	€	1.080.430,95
<i>Getroffen voorzieningen</i>	€	378.097,05
<i>Netto boekwaarde</i>	€	702.333,90
<i>Aantal m2</i>		25.740
<i>Boekwaarde per m2</i>	€	27,29

De boekwaarde betreft de door de gemeente gemaakte verwervings-en plankosten. Van Wanrooij heeft ook € 775.000 geïnvesteerd in de aankoop van de gronden. Er is een voorziening getroffen voor het gemeentelijk deel van de investering, omdat de huidige taxatiewaarde van de gronden (welke nog niet uitgaat van woningbouw) lager ligt dan de al gemaakte kosten. De kans is echter groot dat met de ontwikkeling van de locatie deze voorziening omlaag kan dan wel geheel vervalt op het moment dat er een grondexploitatie wordt vastgesteld met een daarbij gewijzigde bestemming van de aangekochte grond. De verwachting is dat de investering van beide partijen dan kan worden terugverdiend.

D. Risico ontwikkeling

- Verhaal van plankosten als het project geen doorgang vindt
- Geurhinder die de woningbouw onmogelijk kan maken

3 Hart van Oosterhout

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:

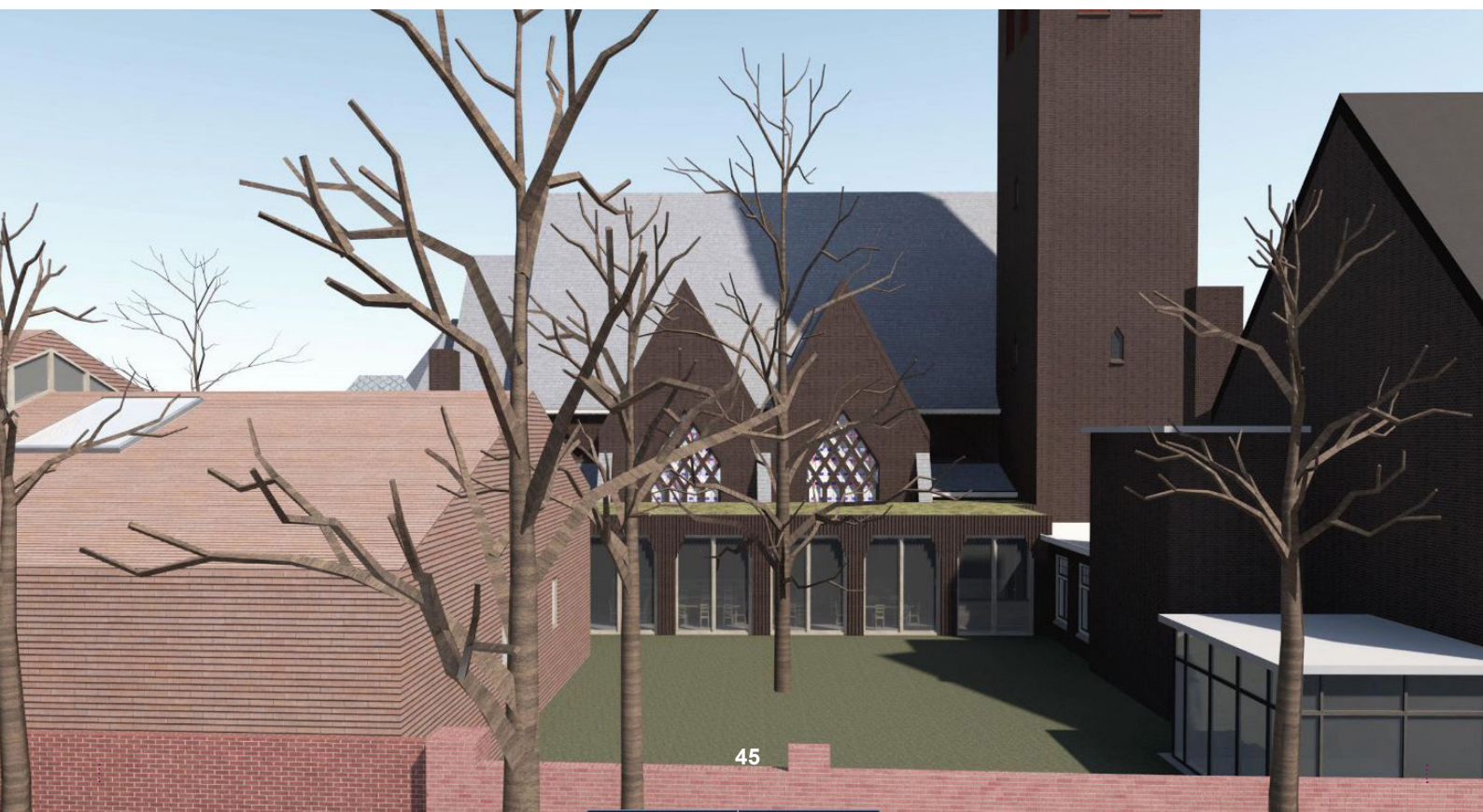
1. Verplaatsen van het dorpshuis naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe sportvoorziening
2. Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam (Projectwethouder R. Post)
3. Inrichten openbare ruimte
4. Herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis De Schakel
5. Stimuleren realisatie woningbouw particuliere grondeigenaren

Voor deze onderdelen worden vanaf 2022 deelprojecten opgestart.

Projectkenmerken

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

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 is het volgende gedaan:

- Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout opgesteld;
- Stedenbouwkundig toetsingskader opgesteld en vastgesteld;
- Participatieproces doorlopen voor het ontwerpen van het dorps huis in de Leonarduskerk met gebruikers van het dorps huis, verenigingen en omgeving
- Voorlopig Ontwerp van de Leonarduskerk opgesteld en vastgesteld;
- Bijdrage Erfgoed Deal aangevraagd en ontvangen (op basis van stedenbouwkundig toetsingskader en voorlopig ontwerp);
- Procedure opgestart ter verwerving van de Leonarduskerk;
- Voorbereiding opgestart voor het aanvragen van Steengoed Benutten en Restauratiesubsidie.
- De grondeigenaren gestimuleerd om voor de zuidelijke percelen een initiatief in te dienen voor ontwikkeling op basis van de vastgestelde visie en toetsingskader.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Op 15 februari 2022 heeft de raad de ontwikkelvisie voor Hart Oosterhout vastgesteld.

Tevens is een amendement aangenomen dat een nieuw voorstel voor heroverweging van de financiële dekking aan de raad wordt voorgelegd indien de externe middelen niet (geheel) worden verkregen.

Verder is een motie aangenomen om het dorps huisbestuur bij te staan.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 zal, naar aanleiding van een aangenomen amendement, het volgende worden gedaan:

- Definitief opstellen van een koopovereenkomst voor het verwerven van de Leonarduskerk;
- Opstellen definitief ontwerp Leonarduskerk, inclusief verduurzaming;
- In samenspraak met het dorps huisbestuur opstellen van een exploitatieplan en oprichten van een stichting;
- Afstemmen en indienen subsidieaanvragen.

In 2023 zullen de particuliere initiatieven voor ontwikkeling in behandeling worden genomen. Deze initiatieven zullen als facilitaire projecten worden behandeld.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 5.773.130	€ 481.677	€ 5.291.453

D. Risico ontwikkeling

- De ingeboekte subsidies (€ 1.590.000) zijn nog niet definitief
- Geen sluitende beheerexploitatie voor het deelproject 1 (verplaatsing van het dorps huis)
- Onvoldoende medewerking van de particuliere grondeigenaren in relatie tot de gemeentelijke uitgangspunten

4 Sporkruisingen Elst Noord

4 Spoorkruisingen Elst Noord

A. Projectbeschrijving

Projectkenmerken

Soort project	Infra project
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2016
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

De groenzone tussen de onderdoorgang en Rijzenburg is ingericht. Daarmee hebben de laatste werkzaamheden plaatsgevonden. We hebben het contract met Heijmans met betrekking tot de flankerende infra dan ook afgerond. Daarnaast heeft ProRail het contract met Combinatie Mobilis-Hegeman met betrekking tot de onderdoorgang afgerond.

De openbare ruimte is overgedragen aan beheer en we hebben de verantwoording ten behoeve van de provinciale subsidie conform planning aangeleverd.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

De provinciale subsidie is ondertussen vastgesteld conform verwachting. We zullen met behulp van een grondruil met ProRail om de eigendomsgrenzen in lijn te brengen met de beheergrenzen de laatste grondzaken afronden. En ProRail rondt ook haar laatste nog openstaande externe verplichtingen af richting Strukton Rail. Daarna sluiten we eerst het project met ProRail financieel af en daarna het gehele project.

C. Financiële voortgang

De verwachting is dat het project binnen het beschikbaar gestelde krediet wordt gerealiseerd.

D. Risico ontwikkeling

Strukton Rail, de aannemer die de onderdoorgang namens ProRail heeft gerealiseerd, claimt meer geld van ProRail en heeft daar arbitrage voor opgestart. De verwachting is dat dit geen extra financiële consequenties heeft, maar dat het langer duurt voor het project als geheel financieel afgesloten kan worden.

5 Centrumplan Heteren

5 Centrumplan Heteren

Projectbeschrijving

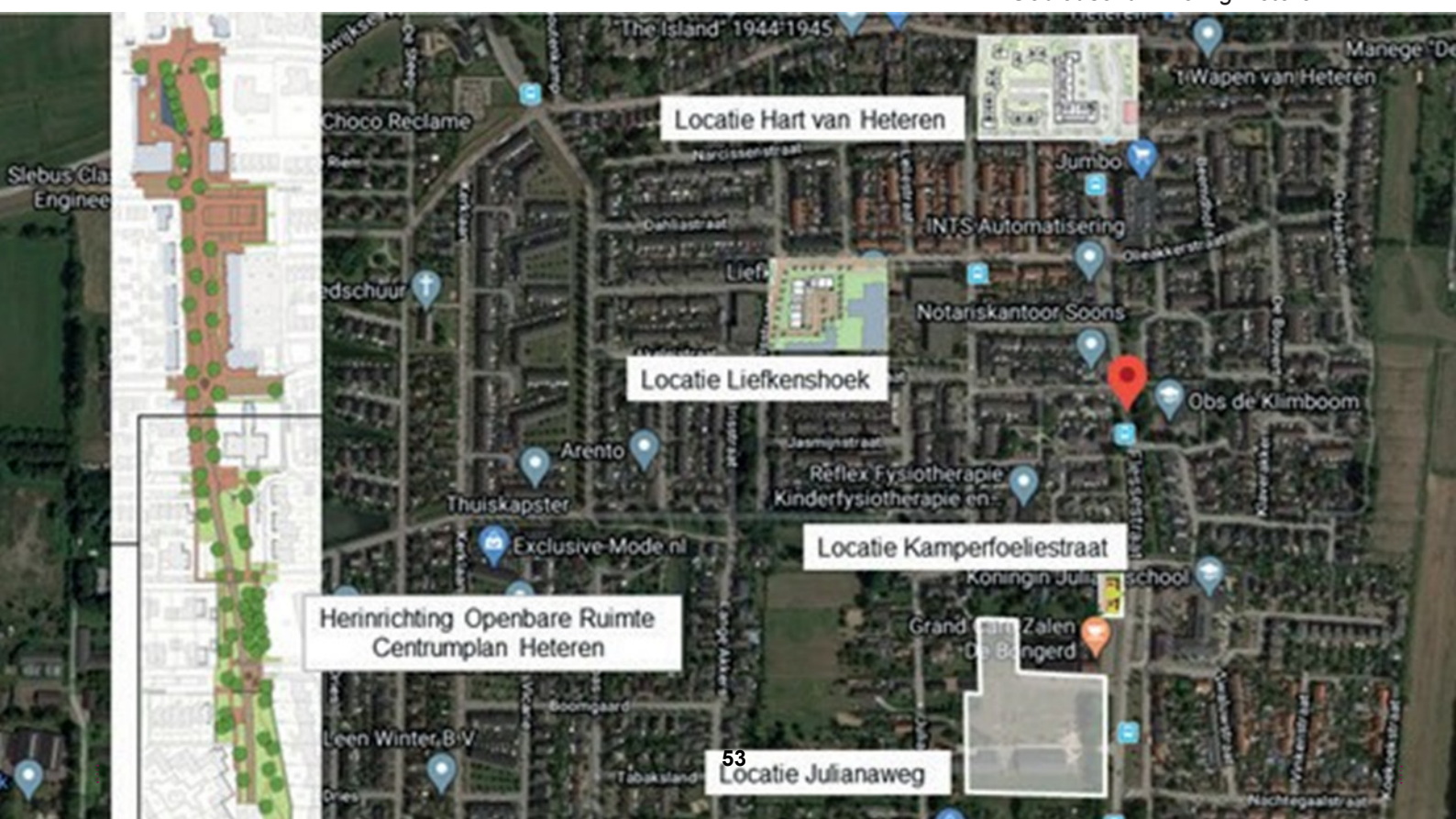
De totale gebiedsontwikkeling Heteren betreft een aantal deelprojecten in voorbereiding die nauw met elkaar samenhangen en die zich in verschillende stadia van ontwikkeling bevinden. De locaties Hart van Heteren en Julianaweg worden verbonden door de herontwikkeling van de openbare ruimte in de Flessestraat 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 (de huiskamer met bibliotheek) in het dorp. Alle woningbouwlocaties richten zich 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 uit 2019 dat in Heteren behoefte is aan meer doorstroom, bijvoorbeeld voor ouderen die een grondgebonden woning achterlaten bij verhuizing naar een appartement.

Het woningbouwprogramma van deelproject Hart van Heteren Plein en Westzijde Plein de 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.

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

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

Projectkenmerken

Soort project	Actief grondcomplex
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Heteren
Startjaar	2001
Verwacht jaar van afronding	2023 Hart van Heteren 2024 Liefkenshoek

Stoplicht



↓ *Centrumplan Heteren*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

De gemeente heeft de grond van de locatie Plein Oost in bouwrijpe staat en van de locatie Kamperfoeliestraat in bestaande staat in april 2022 overdragen aan de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar is in Q3 2022 gestart met de bouw Plein Oost, zijnde commerciële ruimte met 3 maisonnette woningen erboven.

De ontwikkelaar heeft de in 2021 gestarte bouw van Hart van Heteren West, zijnde het gebouw “Het Kwadrant” en de achterliggende woningen, afgerond en aan gebruikers/bewoners in Q4 2022 opgeleverd.

Voor de ontwikkellocatie Liefkenshoek is de RO-procedure voorbereid. Op basis van juridisch advies is begin 2022 voor een bestemmingsplanprocedure gekozen in plaats van het eerder voorziene uitwerkingsplan. Hierdoor is vertraging ontstaan. Eind 2022 heeft de ontwikkelaar de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Op 24 mei 2022 heeft de raad de volgende besluiten genomen:

- Coördinatiebesluit voor te voeren planologische procedures Liefkenshoek

Wat gaan we doen in 2023?

De huiskamer/bibliotheek zal in Q1 2023 (officieel) geopend worden.

De ontwikkelaar zal de bouw van Locatie Plein Oost naar verwachting in Q2 2023 voltooien.

Het bestemmingsplan Liefkenshoek en de omgevingsvergunning zullen in procedure worden genomen. Het perceel zal bouwrijp worden gemaakt en naar verwachting overgedragen worden aan de ontwikkelaar, waarna de bouw eind 2023 zal kunnen starten.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2023</i>	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 1-1-2023</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.021.224	€ 1.021.224	€ -	€ 1.021.224	€ -
CT kosten	€ 2.860.231	€ 2.999.246	€ -139.014	€ 2.805.231	€ 55.000
Plankosten	€ 3.095.617	€ 2.962.212	€ 133.405	€ 3.036.521	€ 59.096
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 77.166	€ 77.166	€ -	€ 77.166	€ -
Rente en kostenstijging	€ 1.100.496	€ 1.080.890	€ 19.606	€ 1.079.193	€ 21.304
	€ 8.154.735	€ 8.140.738	€ 13.997	€ 8.019.335	€ 135.400
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 4.722.661	€ 4.741.180	€ -18.519	€ 3.851.312	€ 871.349
Subsidies en bijdragen	€ 2.058.759	€ 2.058.759	€ -	€ 2.058.759	€ -
	€ 6.781.420	€ 6.799.939	€ -18.519	€ 5.910.071	€ 871.349
Resultaat	€ -1.373.314	€ -1.340.798	€ -32.516	€ 2.109.263	€ -735.949
Boekwaarde 31-12-2021	€ 2.109.263	Per 31-12-2023			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 135.400				
Opbrengsten	€ 871.349				
Resultaat GREX	€ -1.373.314				
Risico	€ 140.000	€ 270.000	€ -130.000		

Het totale nadelig resultaat van de grondexploitatie Centrumplan Heteren komt uit op € 1.373.314,- per 31-12- 2023, voor dit bedrag is een voorziening gevormd. Het extra tekort van € 72.880 ten opzichte van vorig jaar is vooral toe te schrijven aan extra plankosten door de verlenging van de looptijd van 2022 naar 2023.

D. Risico ontwikkeling

Bij het opstellen en beoordelen van het bestemmingsplan Liefkenshoek is in 2021 een vertraging opgetreden. Door het nemen van een coördinatiebesluit is deze vertraging enigszins beperkt. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden Q1 2023 ter inzage gelegd.

5.2 Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan

A. Projectbeschrijving

De Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren omvat:

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

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder / W. Hol
Kern	Heteren
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



Geld

Kwaliteit

Tijd

↓ Flessestraat Heteren



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 zijn de volgende delen voltooid:

- Herinrichting kruispunt Flessestraat - Kamperfoeliestraat
- Herinrichting Narcissenstraat, Rauwendaal en de Onze Lieve Vrouwestraat (incl. riolering)
- 1e fase Plein Flessestraat (strook voor het gebouw het Kwadrant)

Voor het Plein zijn afspraken gemaakt (demarcatie) met Stichting Hart van Heteren en de Dorpsraad over de realisatie van de dorpsobjecten.

Door de partijen (3 stichtingen uit Heteren, de bibliotheek, de gemeente en de provincie) is in het kader van de dorpendeal in 2022 verder gewerkt aan de voorbereiding van de ingebruikname van het nieuwe dorpscentrum. Vanuit de Dorpendeal is het mogelijk om o.a. een jongerenontmoetingsplek, een fontein en een carillon te realiseren. De gemeente gaat deze dorpsobjecten laten plaatsen en de eerste bestellingen zijn hiervoor gedaan.

Het definitief ontwerp van het Plein is begin december 2022 vastgesteld en de voorbereiding van de uitvoering is door het bouwteam ter hand genomen.

In Q3 2022 is het definitief ontwerp van de Kastanjelaan- West ter hand genomen; er heeft o.a. een participatie avond met omwonenden plaatsgevonden.

Als gevolg van de coronacrisis en de oorlog zijn deelprojecten ook in 2022 getroffen door forse prijsstijgingen en toenemende levertijden.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Het definitief ontwerp van de Kastanjelaan – west participatief vaststellen, de uitvoering voorbereiden en de herinrichting realiseren (voorlopige planning uitvoering is q2 2023).

Herinrichten van het Kruispunt Randwijkse Rijndijk- Steenovenlaan.

Voorbereiden en uitvoering van fase 2 van de herinrichting van het Plein, inclusief de Dorpsobjecten JOP, Fontein, Carillon en 1 beeld van het kunstwerk Het Roosje van Heteren. De voorlopige planning van de uitvoering is de periode april-oktober 2023. Deze planning is onder meer afhankelijk van de oplevering van het gebouw De Uitkijk aan de oostzijde van het Plein.

C. Financiële voortgang

Van het beschikbaar gestelde krediet voor de Infra en GRP ad. € 3.273.228 is tot en met 2022 € 3.276.107 gerealiseerd. De raming van nog te maken kosten bedraagt € 1.447.879 om te kunnen realiseren is een extra krediet van afgerond € 1.445.000 benodigd.

	Totaal	Infra	GRP
Begroot	€ 3.273.228	€ 1.850.859	€ 1.422.369
Verantwoord	€ 3.276.107	€ 1.875.760	€ 1.400.347
	€ -2.879	€ -24.901	€ 22.022
Nog besteden	€ 1.447.879	€ 1.209.901	€ 242.978
Benodigd extra krediet	€ 1.445.000	€ 1.185.000	€ 265.000

Aan de Raad wordt voorgesteld om het krediet voor het project Hart van Heteren te verhogen met € 1.445.000 inclusief de daarbij behorende dekking.

D. Risico ontwikkeling

Bij de raming van de nog te maken kosten in 2023 is rekening gehouden met het nieuwe prijsniveau (zo goed als mogelijk ingeschat). Tevens zijn er, op basis van met name de ervaring bij de aanleg van Kastanjelaan Oost, stelposten voor te verwachten meerwerkkosten opgenomen van o.a. bodemonderzoeken, fundatie en verharding, verlichting en bouw(team) kosten aannemer.

Na het beschikbaar stellen van het bovengenoemde krediet is de verwachting dat het financiële risico is afgedekt.

5.3 Julianaweg

A. Projectbeschrijving

Op 19 maart 2019 is prioritaire status verleend aan de woningbouwontwikkeling Julianaweg in Heteren. Dit project wordt ontwikkeld door Woningstichting Heteren en Veluwezoom Verkerk. De beoogde realisatie van 23 sociale huurwoningen (43% sociaal) zorgt voor een sterke toename van het aantal sociale huurwoningen in Heteren. De stedenbouwkundige inpassing zorgt voor een gemengd woonmilieu, geschikt voor verschillende doelgroepen (starters, doorstromers, senioren) met een mix van sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen, appartementen en koopwoningen met een beoogd totaal van 54 woningen.

Daarnaast maakt het project de bedrijfsverplaatsing mogelijk van het loon- en grondverzetbedrijf Gerritsen. Hierdoor verdwijnt de overlast voor de omgeving en worden onveilige situaties met grote landbouwmachines en de milieu- en hindercirkel opgeheven.

Projectkenmerken

Soort project	Faciliterend grondcomplex
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Heteren
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	nader te bepalen

Stoplicht



↑ Julianaweg Heteren



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 is het bestemmingsplan vastgesteld en het project verder uitgewerkt om begin 2023 te kunnen starten met de verkoop van de woningen.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Op 24 mei 2022 heeft de raad de volgende besluiten genomen:

Vaststellen bestemmingsplan Heteren, park Julianaweide

- Het 'rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingplan Park Julianaweide' vast te stellen.
- Het bestemmingsplan 'Heteren, Park Julianaweide' voor de ontwikkeling van 54 woningen aan de Juliana-weg/Flessestraat te Heteren en het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming aan de Julianaweg 13 te Heteren analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen genoemd in Rapport zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen.
- Het beeldkwaliteitsplan 'Heteren, park Julianaweide' als vervanging van de Welstandsnota Overbetuwe voor de komende locatie vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat gaan we doen in 2023?

We gaan de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte toetsen aan het handboek.

De initiatiefnemer gaat begin dit jaar starten met de verkoop van de woningen. Bij een voorverkoopdrempel van 70% zal er gestart worden met de bouw van de woning.

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

Vertraging van de planologische procedure naar aanleiding van bezwaar en beroep door belanghebbende.

6 Multifunctioneel sport Complex Elst

6 Multifunctioneel Sport Complex Elst

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van de bestaande accommodatie de Helster in Elst. De Hester voldoet niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfs-economische en duurzaamheidsaspecten. De nieuwbouw van het Multifunctioneel Sportcentrum Elst (MFSC) vindt plaats op de locatie Woongaard / Elst Centraal.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk vastgoed (Multifunctioneel sportcentrum)
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht

● Geld
● Kwaliteit
● Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In Q1 is de Europese aanbestedingsprocedure opgestart. Het betreft een geïntegreerde (Design & Build) overeenkomst. Dit betekent dat de ontwerp-, ontwikkel- en realisatiefase van het project als één opdracht worden aanbesteed. Eind 2022 heeft de gemeente twee geschikte inschrijvingen ontvangen.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In Q1 2023 worden de inschrijvingen beoordeeld, waarna een voorlopige gunning plaatsvindt. Bij een positief raadsbesluit ten aanzien van de gunning en de extra structurele jaarlast van € 94.365,- wordt in 2023 gestart met het ontwerptraject voor het MFSC.

C. Financiële voortgang

Van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad. € 240.000 is per 31 december € 301.377 besteed.

In oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten over te gaan tot de ontwerp- en realisatiefase. Het taakstellende budget is gedurende de aanbestedingsprocedure vanwege marktomstandigheden verhoogd. Uiterlijk in april 2023 wordt een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd inzake de extra jaarlast en gunning inclusief alternatieven en oplossingsrichtingen.

D. Risico ontwikkeling

- Het bestemmingsplan moet nog in procedure gebracht worden (beoogde vaststelling eind 2023)
- Tot aan start bouw (Q1 2024) vindt een inflatiecorrectie plaats met de aannemer t.a.v. de bouwkosten. De inflatie kan hoger uitvallen dan de raming.

7 Knoop 38

7 Knoop 38

A. Projectbeschrijving

Dit speerpunt betreft de coördinerende en faciliterende werkzaamheden rondom Knoop 38. Deze ontwikkeling bestaat uit de volgende deelprojecten:

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

7.1 Gebiedsontwikkeling 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 Inpassingsplan en benodigde vergunningen onherroepelijk zijn vastgesteld respectievelijk verleend, stelt de provincie € 4.050.000 beschikbaar voor het treffen van deze gebiedsmaatregelen. Voor de voorbereiding ontvangt de gemeente € 450.000 aan voorbereidingskosten.

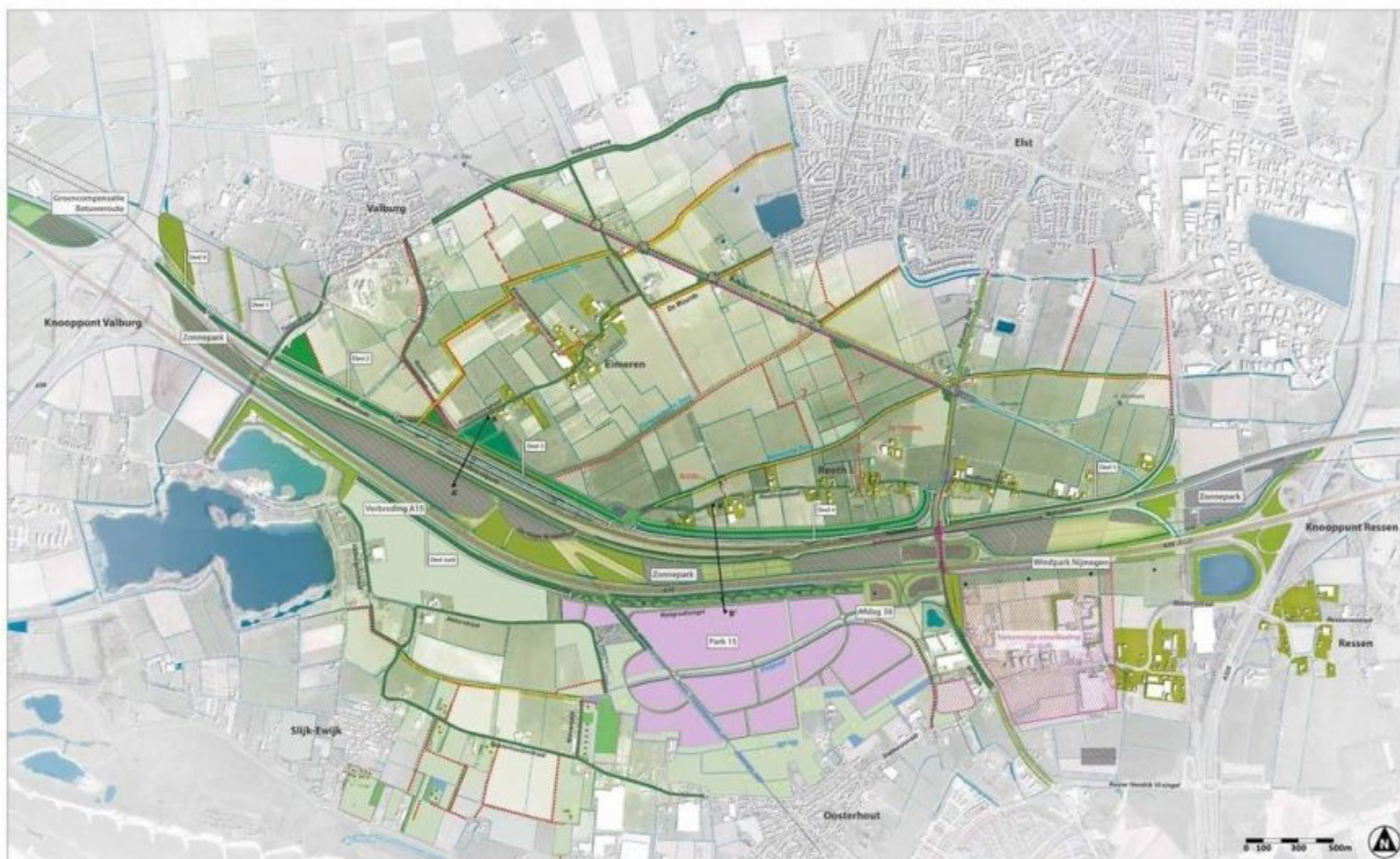
Projectkenmerken

Soort project	Natuur (Landschappelijke inpassing Railterminal Gelderland)
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Buitengebied Elst, Oosterhout, Slijk Ewijk en Valburg
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2025/2026

Stoplicht



▼ Afbeelding locatie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2020 heeft uw college een besluit genomen over de prioritering van gebiedsmaatregelen op basis van het rapport Deeluitwerking gebiedsvisie Knoop 38 van Pouderoyen Compagnons, 2 juni 2020. Voorbeelden daarvan zijn de aanleg van bospercelen, wandelpaden en natuurvriendelijke oevers. In 2021 zou de grondverwerving ten behoeve van het realiseren van de gebiedsmaatregelen worden opgestart. De financiële middelen daarvoor worden echter pas door de provincie beschikbaar gesteld als er sprake is van een onherroepelijk provinciaal inpassingsplan. Dit is niet eerder dan in 2023. Daarom is dit project in 2021 tijdelijk stilgelegd en zijn ook in 2022 geen werkzaamheden uitgevoerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Voor het realiseren van de gebiedsmaatregelen zijn gronden van eigenaren in het gebied nodig. Dit traject zal worden opgestart zodra de financiële middelen beschikbaar zijn. Ook realisatie kan dan plaatsvinden.

Op basis van de overeenkomst met de provincie komen de middelen beschikbaar als er een onherroepelijk Inpassingsplan voor de railterminal is. Dit zal naar verwachting niet eerder dan medio 2023 zijn.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 450.000	€ 277.052	€ 172.948

Het bedrag voor de inrichting van € 4.050.000 is nog niet beschikbaar gesteld.

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 Railterminal Gelderland (RTG)

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Facilitair project
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Oosterhout
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024/2025

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Provinciale Staten hebben op 7 juli 2021 het provinciaal inpassingsplan vastgesteld. De raad heeft op 13 juli 2021 besloten om tegen het inpassingsplan en de Natuurbeschermingswetvergunning in beroep te gaan. Op 28 november 2022 heeft de zitting bij de Raad van State plaatsgevonden. De uitspraak wordt aan het eind van Q1 2023 verwacht.

De in november 2020 door de raad vastgestelde Aankoopregeling (die het omwonenden van de RTG die schade lijden mogelijk maakt hun woning te verkopen aan de gemeente) wordt van kracht op het moment dat er een onherroepelijk inpassingsplan is.

Met de provincie zijn in 2021 afspraken gemaakt in een realisatieovereenkomst over de aanleg van de ontsluitingsweg van de RTG. In 2022 is met de provincie binnen de gemaakte afspraken een aanvang gemaakt met de voorbereiding van de uitvoering.

Met de betrokken dorpsraden zijn afspraken gemaakt over de oprichting van het Omgevingsfonds Knoop 38.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Aan het eind van Q1 2023 wordt een uitspraak van de Raad van State verwacht. In de tussentijd worden voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd voor de toegangsweg naar de RTG.

De oprichting van het Omgevingsfonds wordt afgerond. Begin 2023 worden de benodigde overeenkomsten ondertekend en wordt een stichting opgericht. Vanaf dat moment is het omgevingsfonds operationeel.

C. Financiële voortgang

Het gemeentelijk aandeel in deze ontwikkeling bedraagt t/m 2022 € 318.457. Voor de komende jaren de niet verhaalbare gemeentelijke plankosten geraamd op ca. € 180.000. Voor de beroepsprocedure tegen het provinciaal inpassingsplan heeft de raad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 150.000,-. Daarvan worden de kosten betaald voor onder meer de huisadvocaat en deskundigen. Ook de uren van de gemeentelijke projectmanager met betrekking tot de beroepsprocedure worden ten laste gebracht van dit krediet (de overige uren van de projectmanager worden voor 50% door de provincie vergoed).

D. Risico ontwikkeling

Bij de uitvoering van dit project zijn de risico's de niet verhaalbare plankosten.

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
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Oosterhout
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Afgelopen jaar is gewerkt aan een Voorlopig Ontwerp voor de in 2021 bepaalde projectscope. Deze loopt nu vanaf de Olympiasingel in Elst tot de Keizer Hendrik VI singel in Nijmegen. Daarmee wordt gekomen tot een robuuste, toekomstbestendige reconstructie van Afslag 38, inclusief een goede fietsverbinding van Elst naar Nijmegen, waarbij ook financiële middelen beschikbaar zijn voor een ongelijkvloerse kruising bij de Reethsestraat.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 zal een Voorlopig Ontwerp voor Afslag 38 worden afgerond. Ook wordt een realisatieovereenkomst opgesteld met de gemeente Nijmegen over taak- en rolverdeling in dit project en worden nadere afspraken met de provincie gemaakt over de afhandeling van de provinciale bijdrage.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 8.500.000	€ 2.036.340	€ 6.463.660

De totale kosten van Afslag 38 voor de gemeente Overbetuwe zijn begroot op € 8,5 miljoen. In de begroting 2021 heeft de raad € 4,0 miljoen extra beschikbaar gesteld bovenop het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 4,5 miljoen.

Per 31 december 2022 is (afgerond) € 2,0 miljoen verantwoord. Dit heeft grotendeels betrekking op de aanpassing van de zuidelijke afslag bij Park 15. Dit maakt dat er per 1 januari 2023 nog € 6.463.660 beschikbaar is.

D. Risico ontwikkeling

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

- Kosten vallen hoger uit dan voorzien
- Vertraging in procedures

8 Land van Tap

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 ontwikkelvisie Land van Tap gaat uit van een gebouw centraal in het gebied met parkeren eromheen en een nieuwe ontsluiting vanaf de Rijksweg Zuid.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen
Projectwethouders	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



↓ Voorkeursmodel in concept Ontwikkelvisie Land van Tap



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Op 3 mei 2022 heeft het college de projectopdracht voor het uitvoeringsplan vastgesteld. Op 30 augustus 2022 heeft de raad een informatie memo ontvangen over het plan van aanpak voor het uitvoeringsplan.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Er wordt een concept uitvoeringsplan opgesteld dat in 2023 aan de raad wordt voorgelegd. Belangrijk onderdeel van het uitvoeringsplan is de verdere participatie en het financieel onderzoek.

C. Financiën

Boekwaarde 31-12-2020	€	586.045
Aantal m2		10.244
BW per m2	€	57,21

De boekwaarde is gelijk aan de taxatiewaarde. De financiële haalbaarheid (de grondexploitatie) van dit project wordt onderzocht. Het financieel onderzoek wordt tegelijk met het uitvoeringsplan aan de raad voorgelegd. De concept grondexploitatie (GREX) laat een flink negatief resultaat zien. De kosten voor de aanleg van het centrum-parkeren en ontsluitingsweg kunnen niet gedekt worden uit de opbrengsten van het bouwprogramma. De GREX zal in het najaar aan de raad worden voorgelegd.

D. Risico ontwikkeling

- De vastgestelde ontwikkelvisie gaat uit van een nieuwe ontsluitingsweg, een ruime parkeerfunctie voor het centrum en een appartementencomplex waarvan 1/3 in de sociale huursector. De kosten voor de aanleg van deze grote openbare voorziening wegen niet op tegen de geringe opbrengsten (koopappartementen). Om dit nadelig saldo te dekken onderzoeken we aanvullende dekkingsmiddelen, zoals een bijdrage uit de bestemmingsreserve bovenwijks en het GRP.
- Ondanks het uitgebreide participatietraject kan er weerstand zijn tegen de uiteindelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bij de uitwerking van de ontwikkelvisie continueren we de participatie met de eerdere deelnemers en de omwonende en de ondernemers in en rondom het plangebied.

9 Woongebied De Pas

9.1 Woongebied De Pas Zuid

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

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

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Het bestemmingsplan is op 12 juli 2022 vastgesteld. Daarnaast is een kruispuntontwerp gemaakt voor een verkeersveilige oversteek van de Olympiasingel en Sportpark De Pas. De gemeentelijke gronden zijn verkocht aan BPD/Amvest. Het voorlopige inrichtingsplan voor de nieuwe wijk (eerste deelfase) is ambtelijk beoordeeld en getoetst.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Op 12 juli 2022 heeft de raad de volgende besluiten genomen:

- het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Elst, De Pas” vast te stellen;
- het bestemmingsplan “Elst, De Pas” voor de realisatie van maximaal 354 woningen en twee zorgeenheden analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
- Het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat gaan we doen in 2023?

Het inrichtingsplan voor het eerste deelplan samen met de ontwikkelaars definitief maken. De oversteek bij Sportpark De Pas/Olympiasingel aanleggen. De ontwikkelaars starten met het bouwrijp maken.

C. Financiële voortgang

Het uitgangspunt is dat op basis van de gemaakte afspraken in de koop-en realisatieovereenkomst uit 2022 alle gemeentelijk kosten gedekt worden.

D. Risico ontwikkeling

- Extra plankosten door noodzakelijke inhuur/expertise
- Aanleg kruising Olympiasingel valt duur(der) uit door extra stijging van de bouwkosten
- Vertraging in de planning en voortgang doordat door de prijsstijgingen de verkoop van de woningen tegen vallen.

9.2 Woongebied De Pas Noord

A. Projectbeschrijving

Het betreft de ontwikkeling en realisatie van circa 100 woningen, een hondenspeelweide, een speelplek en een bijzonder woongebouw in Elst conform de Ontwikkelingsvisie De Pas (2015). Het project maakt net als De Pas Zuid (ontwikkelcombinatie BPD/Amvest) onderdeel uit van de regionale woondeal.

Projectkenmerken

Soort project	Facilitair
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	2026

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Op 12 juli 2022 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Ten Brinke. Gemeente en Ten Brinke onderzoeken de manier en voorwaarden waaronder de planontwikkeling kan plaatsvinden, alsmede de voorwaarden waaronder de gemeente bereid is het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Er wordt een exploitatieovereenkomst gesloten en het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht.

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

- Extra plankosten door noodzakelijke inhuur/expertise
- Als geen bestemmingplan wordt vastgesteld, door bijvoorbeeld stikstofregels, is er geen ontwikkeling mogelijk.
- Vertraging in de planning en voortgang doordat door de prijsstijgingen de verkoop van de woningen tegen vallen.

Middelgrote en kleine projecten

10 Diverse 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.

Het project kent een tweetal varianten. De eerste variant "plan A" lijkt het meeste synergie in maatschappelijke zin op te leveren. Het ontwikkelen van de vrijliggende fietsverbinding tussen Elst en Bommel heeft ter plaatse van de Aam een deel grondaankoop van derden tot gevolg. Het opkopen van het gehele terrein van de Aam zou naast het vrijliggende fietspad eveneens een kans voor ontwikkeling van een bedrijvenpark opleveren. Afhankelijk van de opbrengsten van de GREX zou dit een mogelijke "werk met werk" situatie opleveren. De tweede en meer uitgekade variant betreft "plan B" waarbij alleen een stuk grond aankoop plaatsvindt ten behoeve van het vrijliggende fietspad.

Bij ontwikkeling van beide varianten is er een viaduct over de A325 ten behoeve van het vrijliggende fietspad benodigd.

Projectkenmerken

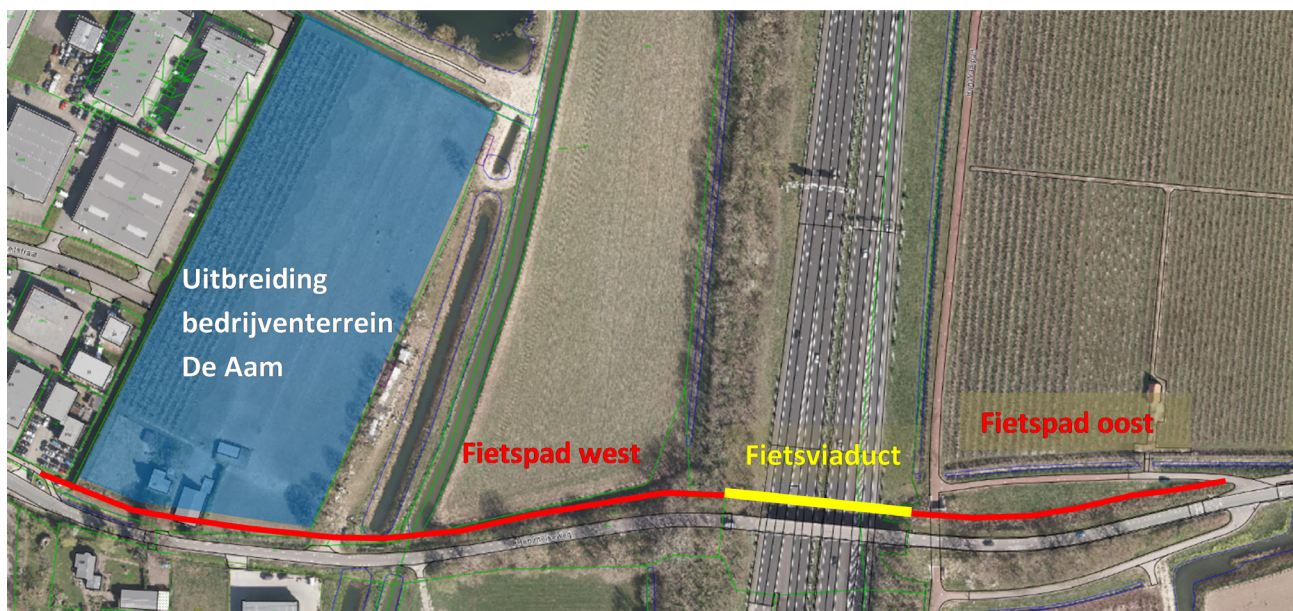
Soort project	Infraproject
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	n.t.b.

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd

▼ Situatiekaart





B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Voor dit project zijn in 2022 voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 zal verder verdere uitvoering aan dit project worden gegeven. Er zal een definitief ontwerp worden opgesteld met daarbij een actueel kostenraming.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 2.814.365	€ 73.367	€ 2.740.998

De voorlopige totale projectkosten zijn in een eerdere fase geraamd op € 2.814.635. Na aftrek van de toegekende subsidie en de bijdrage van de gemeente Lingewaard bedraagt het aandeel van de gemeente Overbetuwe € 944.659.

D. Risico ontwikkeling

- De scope en het gewenste kwaliteitsniveau van het project staan nog niet vast en dit leidt mogelijk tot hogere kosten;
- De raming wordt in 2023 geactualiseerd op basis van de nog te maken keuzen in ontwerp en grondverwerving.
- Investeringsbudget is vóór de recente prijsstijgingen vastgesteld waardoor de realisatie en de subsidie in het geding komen.
- De subsidie voorwaarden zijn erg strak ten aanzien van de nog te realiseren projectstappen.

10.2 Danenberg middengebied Slijk-Ewijk/Oosterhout

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling en realisatie van een landschapspark gelegen tussen het bedrijvenpark Park 15 en de kern van Slijk Ewijk. Voor het plan is in 2009 een Landschapsvisie Danenberg opgesteld.

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

Projectkenmerken

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

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 heeft participatie plaatsgevonden met de grondeigenaren in het plangebied. De wensen en mogelijkheden voor realisatie van het Landschapsplan zijn bekend.

In 2022 is overeenstemming bereikt met een communicatiebureau om het participatieproces met de omgeving te kunnen doorlopen.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 zal samen met een communicatiebureau en een landschapsarchitect een participatieprocedure worden doorlopen.

Op basis van de resultaten zal een voorstel worden ingediend voor realisatie van het plan.

Daarna zal, ten behoeve van de realisatie, een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 2.759.057	€ 1.601.109	€ 1.157.948

D. Risico ontwikkeling

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

10.3 Woonwagen-standplaatsen

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de verkenning naar en ontwikkeling van 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 en vervolgens te zorgen dat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn in aanmerking komen voor een standplaats. Om in eerste instantie te voorzien in de korte termijn behoefte, moesten zo snel mogelijk locaties gezocht worden. De gemeenteraad heeft in 2021 een locatie aan de Platenmakersstraat in Elst aangewezen als woonwagenlocatie. In 2022 is de verkenning voortgezet naar een tweede woonwagenlocatie, in het westelijk deel van Overbetuwe.

Projectkenmerken

Soort project
Projectwethouder
Kern
Startjaar
Verwacht jaar van afronding

Ontwikkeling woonwagenlocaties
W. Hol
Elst en n.t.b.
2020
n.t.b.

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Locatie Platenmakersstraat Elst

In 2022 hebben we samen met woningcorporatie Vivare de businesscase inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat er voor deze ontwikkeling van vier woonwagenstandplaatsen sprake is van een tekort op de grondexploitatie en een tekort op de verhuur van de opstallen door met name sterk gestegen bouwprijzen van woonwagens. We hebben met elkaar gesprekken gevoerd over de verdeling van de kosten voor deze ontwikkeling. In december vond een laatste bestuurlijk overleg plaats, uw college gaat zich nu beraden op het vervolg.

Locatie Randwijk

In 2022 hebben we onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie in het westelijk deel van de gemeente. We hebben een locatie gevonden die voldoet aan de eisen en hebben samen met de betrokken partijen een aantal planologische aspecten uitgezocht. Inmiddels is in Q4 van 2022 geconcludeerd dat een ontwikkeling van twee woonwagenstandplaatsen op deze locatie mogelijk is.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen. Wel is er een motie aangenomen met betrekking tot het toewijzingsbeleid voor woonwagenstandplaatsen.

Wat gaan we doen in 2023?

Locatie Platenmakersstraat Elst

Uw college gaat zich begin 2023 beraden op de uitkomsten van het bestuurlijk overleg met Vivare dat in december plaatsgevonden heeft. Afhankelijk daarvan wordt in Q1 of Q2 het co-creatieproces samen met woonwagengebouwen, omwonenden, grondeigenaren, de woningcorporatie en Volkstuinhuurdersvereniging opgestart.

Locatie Randwijk

Uw college heeft begin 2023 een besluit over het voorleggen genomen van de locatiekeuze aan de raad. Uw college heeft ook een besluit te nemen over het toekennen van een prioritaire status, omdat de twee woonwagenstandplaatsen onderdeel uitmaken van een grotere woningbouwontwikkeling. We hebben de woonwagengebouwen en omwonenden rondom deze locatie geïnformeerd over het besluit van uw college. Vervolgens kan de raad in Q2 een definitief besluit nemen over de locatiekeuze. Nadat de raad een definitief besluit genomen heeft, kunnen we samen met de betrokken partijen aan de slag met het co-creatieproces.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 40.000	€ 28.867	€ 11.133

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

Voor de locatie in Randwijk geldt dat na de locatiekeuze de financiële afspraken verder uitgewerkt worden met Woningstichting Heteren en de grondeigenaar van die locatie.

D. Risico ontwikkeling

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

10.4 Herontwikkeling omgeving 't Fort

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Infraproject
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 hebben we overeenstemming bereikt met de kerk over de inrichting van het binnenterrein. Op 30 augustus heeft het college het ontwerp voor de inrichting vastgesteld. In september ontvingen we van de provincie het definitieve besluit op het bodemsaneringsplan. Daarna is gestart met de bodemsanering en de herinrichting van het terrein. Eind december is het parkeerterrein in gebruik genomen.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In het eerste kwartaal vinden de laatste werkzaamheden plaats: zoals de formele afwikkeling van de bodemsanering, de grondtransacties en laatste opleverpunten van de herinrichting van het gebied.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 451.270	€ 398.118	€ 53.152

Het project wordt in 2023 binnen het beschikbaar gestelde budget afgerond.

D. Risico ontwikkeling

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

10.5 GEM Westeraam aankoop gronden

A. Projectbeschrijving

Om bewoners van de wijk Westeraam tegemoet te komen in de behoefte aan wandelroutes en een honden uitlaatplaats hebben we gronden aangekocht tussen Landaspad en Ceintuurbaan, zodat deze ingericht kunnen worden als 'agrarischem park'. Perceel N1128 en N3529 zijn aangekocht door de gemeente en perceel N1127 wordt duurzaam in bruikleen genomen van BPD projectontwikkeling.

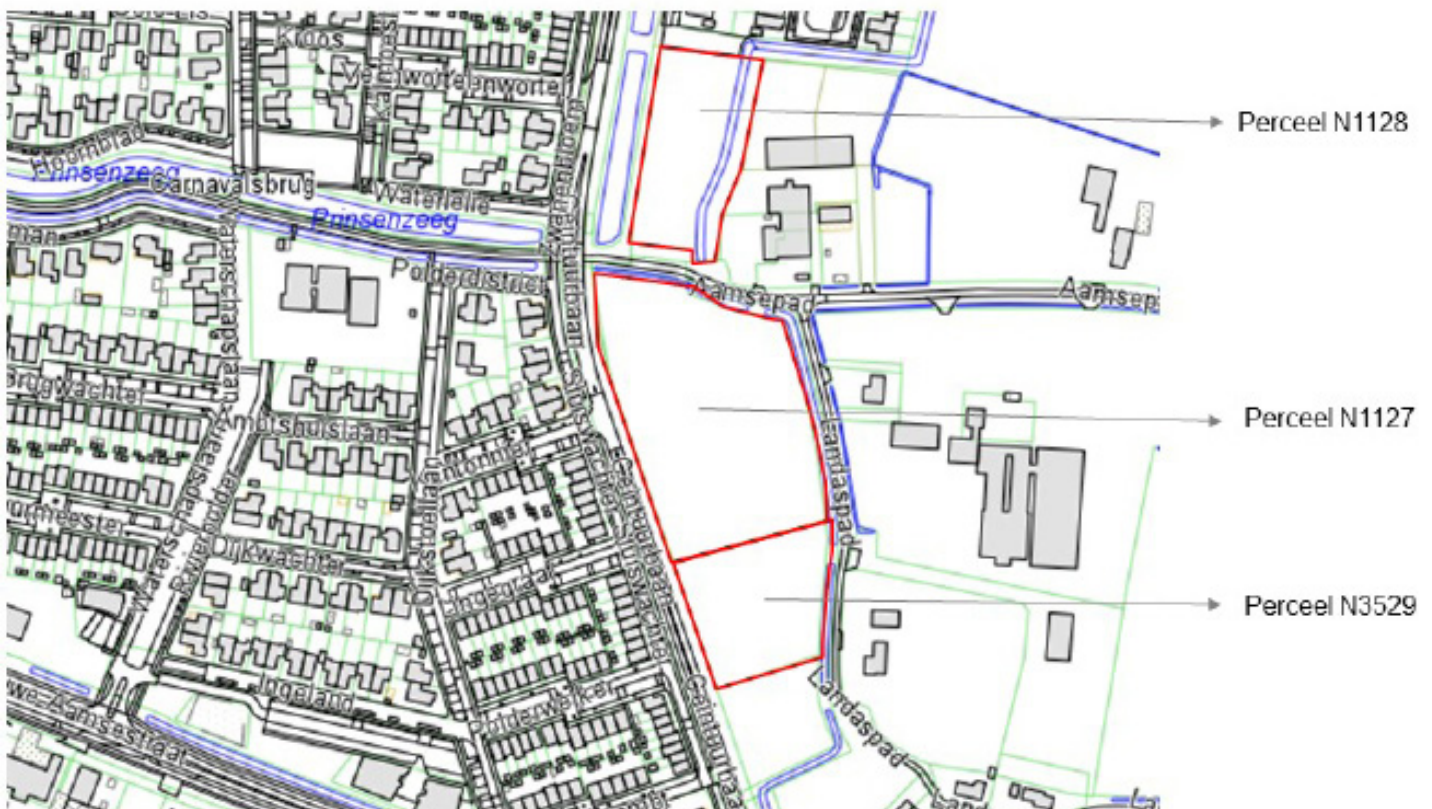
Projectkenmerken

Soort project	Landschappelijke ontwikkeling
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2019
Jaar van afronding	2023

Stoplicht



↓ Situering gronden Westeraam, Elst



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

We hebben de aankoop van perceel N1128 afgerond en transport heeft plaatsgevonden. BPD Ontwikkeling BV heeft afgezien van verkoop van perceel N1127. Wel is een gebruiksovereenkomst tussen BPD Ontwikkeling BV en de Gemeente Overbetuwe afgesloten in juli 2022, waarin de Gemeente het recht heeft het terrein (perceel N1127) om niet te gebruiken ten behoeve van een openbaar toegankelijk park voor de duur van 15 jaar. Tevens is hierin opgenomen dat BPD Ontwikkeling de Gemeente toestemming geeft voor de aanleg van het park met elementen zoals groen (waaronder bomen, (bloemrijk) grasmengsel, struiken en haagjes), zitbankjes en speelaanleidingen voor kinderen (in de vorm van natuurlijke elementen, zoals boomstammen en stapstronken) en struinpaden.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 wordt gestart met de participatie om gezamenlijk met bewoners, wijkplatform en andere belanghebbers de inrichting van het 'agrarisch park' en honden uitlaatveld vorm te geven.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 269.450	€ 100.961	€ 168.489

D. Risico ontwikkeling

Geen risico's.

10.6 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 waarbij de stationsomgeving aan vernieuwing toe is. De kaders en ambities voor kwaliteitsverbetering van de stationsomgeving zijn eerder vastgesteld in de Gebiedsvisie Stationsomgeving Zetten-Andelst (gemeenteraad, 14 juli 2015). Deze gebiedsvisie gaat over een groter gebied dan alleen de stationsomgeving. Met name de fietsstromen, veiligheid, bereikbaarheid en oversteeikbaarheid voor scholieren en toegenomen mobiliteit door onder meer ontwikkeling van woningbouw in fase twee van project Zetten Zuid genaamd Zicht op Zetten en andere (toekomstige) locaties en het thans geheel bezette bedrijventerrein, geeft de noodzaak tot herijken van een aantal uitgangspunten.

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. Dit deelproject wordt geactualiseerd met de huidige (nieuwe) omgeving-uitgangspunten.

Projectkenmerken

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

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 is een verkennend ontwerp voor de buitenruimte en het stationsplein gemaakt waarbij aandacht is gegeven aan een verhoogde veiligheid voor fietsers en voetgangers en sociale veiligheid.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In samenspraak met de NS zal in 2023 een vervolg gegeven worden aan het opstellen van een plan van aanpak en de participatiestrategie, om uiteindelijk een definitief ontwerp vast te stellen en de realisatie voor te bereiden.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 1.055.370,00	€ 50.165,98	€ 1.005.204,02

Voor dit project is een provinciale Subsidie toegekend van € 550.000.

D. Risico ontwikkeling

- De scope en het gewenste kwaliteitsniveau van het project staan nog niet vast en dit leidt mogelijk tot hogere kosten;
- Investeringsbudget is vóór de recente prijsstijgingen vastgesteld waardoor de realisatie en de subsidie in het geding komen;
- De subsidie voorwaarden zijn erg strak ten aanzien van de nog te realiseren projectstappen.

10.7 Morel Elst

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de afronding 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 te Elst. Van Wanrooij bouwt hier negen woningen.

Projectkenmerken

Soort project	Actieve woningbouw in exploitatie
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Het woonrijp maken afgerond.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Het project is afgerond.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2023</i>	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 1-1-2023</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 4.755.074	€ 4.755.074	€ -	€ 4.755.074	€ -
CT kosten	€ 4.128.085	€ 4.166.758	€ -38.673	€ 4.128.085	€ -
Plankosten	€ 1.325.448	€ 1.340.839	€ -15.391	€ 1.325.448	€ -
Tussentijdse winstneming	€ 2.425.762	€ 2.425.762	€ -	€ 2.425.762	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ 517.464	€ 517.464	€ -	€ 517.464	€ -
Overige kosten	€ 969	€ 12.054	€ -11.085	€ 969	€ -
Rente en kostenstijging	€ 710.601	€ 710.532	€ 69	€ 710.601	€ -
	€ 13.863.403	€ 13.928.483	€ -65.080	€ 13.863.403	€ -
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 13.787.353	€ 13.787.353	€ -	€ 13.787.353	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 78.853	€ 78.853	€ -	€ 78.853	€ -
	€ 13.866.206	€ 13.866.206	€ -	€ 13.866.206	€ -
Resultaat	€ 2.803	€ -62.277	€ 65.080	€ -2.803	€ -

Elst Zuid wordt afgesloten een voordelig saldo van € 2.803, hierdoor kan de getroffen voorziening vrijvallen. Het voordeel is ontstaan doordat uiteindelijk minder woonrijp hoefde te worden gemaakt dan eerder geraamd.

Gedurende de looptijd van dit project heeft er voor het totale project Elst Zuid een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van totaal € 2.425.762 zodat het totale resultaat € 2.428.565 bedraagt.

D. Risico ontwikkeling

Niet van toepassing, het project is afgerond.

10.8 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
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2011
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Vanaf 1 november zijn op kavel 50 tijdelijk vluchtelingen gehuisvest geweest in het kader de crisishulpverlening. Deze vluchtelingen zijn hier er tot 1 maart gehuisvest geweest. De kosten hiervan worden integraal vergoed door het COA.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Op 27 september 2022 heeft raad besloten om per 1 november voor de periode van 3 maanden tijdelijk 120 crisishulpverleningsplaatsen voor vluchtelingen te huisvesten op de Spoorallee.

Wat gaan we doen in 2023?

Na het vertrek van de vluchtelingen kan in 2023 de laatste kavel worden verkocht.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2023</i>	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 1-1-2023</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.591.377	€ 1.591.377	€ -	€ 1.500.417	€ 90.960
CT kosten	€ 1.425.603	€ 1.403.895	€ 21.708	€ 1.365.824	€ 59.778
Plankosten	€ 634.625	€ 588.478	€ 46.147	€ 607.607	€ 27.018
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 3.788	€ 3.788	€ -	€ 788	€ 3.000
Rente en kostenstijging	€ 527.529	€ 509.155	€ 18.373	€ 508.740	€ 18.788
	€ 4.182.921	€ 4.096.694	€ 86.228	€ 3.983.377	€ 199.545
Opbrengsten					
Grondverkoop	€ 2.914.741	€ 2.914.741	€ -	€ 2.198.571	€ 716.170
Subsidies en bijdragen	€ 1.033.273	€ 1.011.578	€ 21.695	€ 1.033.273	€ -
	€ 3.948.014	€ 3.926.319	€ 21.695	€ 3.231.844	€ 716.170
Resultaat	€ -234.907	€ -170.375	€ -64.532	€ 751.533	€ -516.625
Boekwaarde 31-12-2021	€ 751.533	Per 31-12-2023			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 199.545				
Opbrengsten	€ 716.170				
Resultaat GREX	€ -234.907				
Risico	€ 40.000	€ -	€ 40.000		

Het resultaat van de geactualiseerde exploitatieopzet van dit complex geeft op eindwaarde per 31-12-2023 een nadelig saldo van €234.907. Dit is een verslechtering van het resultaat met € 64.532, het gevolg van hoge kostenstijging voor het bouw- en woonrijp maken, de plankosten en een jaar verlenging van de looptijd.

D. Risico ontwikkeling

Afname van de laatste kavel.

10.9 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 grondexploitatie opgesteld.

Voor elk van deze 2 (deel)projecten is een grondexploitatie opgesteld. Het gebied omvat circa 10,9 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Alle kavels zijn verkocht.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in exploitatie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Alle kavels zijn al in een eerder stadium verkocht. De laatste in 2021. In 2022 hebben we enkele kleine inrichtingsactiviteiten uitgevoerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Eén inrit dient nog te worden aangelegd en wat haagjes moeten worden geplaatst. Daarna kan het project worden afgesloten.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2023</i>	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2023</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 5.674.841	€ 5.674.841	€ -	€ 5.674.841	€ -
CT kosten	€ 3.214.515	€ 3.220.132	€ -5.618	€ 3.194.515	€ 20.000
Plankosten	€ 1.934.723	€ 1.946.015	€ -11.292	€ 1.926.843	€ 7.880
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 719.974	€ 719.974	€ -	€ 719.974	€ -
Rente en kostenstijging	€ 4.092.865	€ 4.087.436	€ 5.428	€ 4.087.243	€ 5.621
	€ 15.636.917	€ 15.648.399	€ -11.481	€ 15.603.415	€ 33.502
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 15.223.666	€ 15.223.666	€ -	€ 15.223.666	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 154.890	€ 154.890	€ -	€ 154.890	€ -
	€ 15.378.556	€ 15.378.556	€ -	€ 15.378.556	€ -
Resultaat	€ -258.361	€ -269.843	€ 11.481	€ 224.859	€ 33.502
Boekwaarde 31-12-2022	€ 244.859	Per 31-12-2023			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 33.502				
Opbrengsten	€ -				
Resultaat GREX	€ -258.361				
Risico	€ -	€ -	€ -		

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-20223 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 258.361. Dit resultaat is € 11.482 minder negatief geworden door civieltechnische kosten en plankosten.

D. Risico ontwikkeling

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

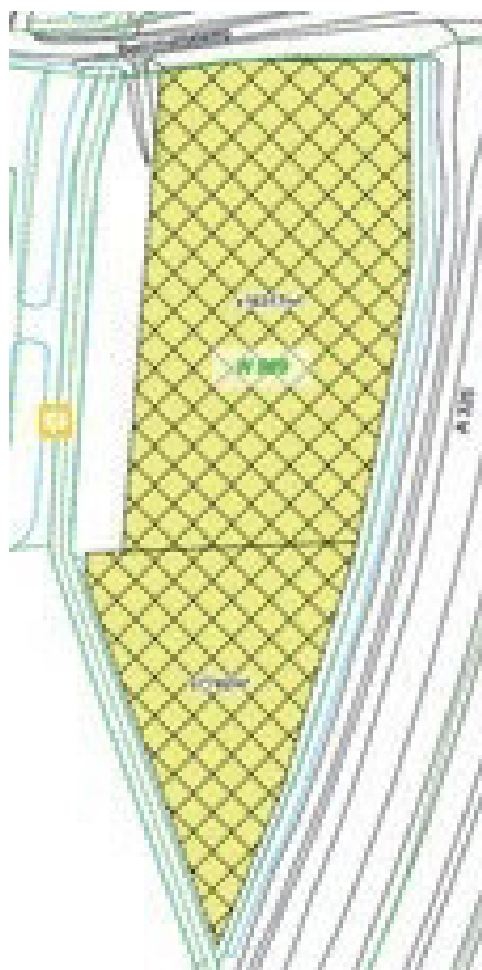
10.9a De Merm Oost

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
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2009
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

We hebben een optie afgegeven tot mei 2023 om te onderzoeken of er een mogelijkheid is voor het huisvesten van arbeidsmigranten op kavel B. Daarnaast is er opdracht gegeven voor een bodemonderzoek en een aanvullend onderzoek aangezien er op een klein deel van de kavel asbest is gevonden. Tevens is er opdracht gegeven voor het onderzoek naar explosieven. Dit onderzoek vindt begin 2023 plaats. Het ingenieursbureau heeft een eerste aanzet gedaan om te komen tot een inrichtingsplan voor de civieltechnische aspecten van de kavel.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 willen we een nieuwe verkoopstrategie gaan toepassen. Deze wordt op dit moment opgesteld door diverse interne partijen met steun van onze huisjurist. De verkoopstrategie wordt in Q2 2023 voorgelegd aan het college.

Tegelijkertijd willen we een herverkavelingsplan voorleggen, waarbij naast de optie voor het huisvesten van de arbeidsmigranten nog 7 andere percelen beschikbaar komen. Ten behoeve van het herverkavelingsplan worden het bouw- en woonrijp maken geraamd en samen met de verkoopstrategie in Q2 voorgelegd aan het college. Ten behoeve van de optie voor het huisvesten van arbeidsmigranten op kavel B worden nog nadere onderzoeken uitgevoerd. Tevens wordt beoordeeld of de optie verlengd kan worden. In Q2 2023 zal de initiatiefnemer voor het huisvesten van arbeidsmigranten een brede participatie opstarten.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2023</i>	<i>exploitatie per 1-1-2022</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2022</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.065.694	€ 2.065.694	€ -	€ 2.060.694	€ 5.000
CT kosten	€ 123.631	€ 114.258	€ 9.373	€ 20.528	€ 103.103
Plankosten	€ 188.809	€ 180.034	€ 8.775	€ 134.687	€ 54.122
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 15.688	€ 18.688	€ -3.000	€ 3.688	€ 12.000
Rente en kostenstijging	€ 1.299.392	€ 1.080.808	€ 218.584	€ 930.416	€ 368.976
	€ 3.693.214	€ 3.459.483	€ 233.731	€ 3.150.013	€ 543.200
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Resultaat	€ -875.224	€ -614.493	€ -233.731	€ 3.150.013	€ -2.274.790
Boekwaarde 31-12-2021	€ 3.150.013	Per 31-12-2026			
Nog te realiseren					
Kosten	€ 543.200				
Opbrengsten	€ 2.817.990				
Resultaat GREX	€ -875.224				
Risico	€ 410.000	€ 410.000	€ -		

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2026 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 875.224 Het verschil ten opzichte van vorig jaar, een nadeel van € 233.731 is toe te schrijven aan hogere rentelasten.

D. Risico ontwikkeling

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

10.10 Hart van Driel

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van een deel van het centrum van Driel en is gestart op basis van het feit dat er 3 miljoen gereserveerd is in de uitvoeringsagenda 2018-2022 voor het centrumplan Driel. Hierop heeft een actieve groep inwoners het dorpsplatform Samen Driel gestart. Een van de werkgroepen van dit inwonersplatform is de werkgroep Hart van Driel.

Doel van het project is om een levendig dorpshart in Driel te krijgen, waardoor de rest van het dorp ook weer een impuls krijgt om te werken aan de leefbaarheid van het dorp.

Projectkenmerken

Soort project	Centrumontwikkeling
Projectwethouder:	D. Horsthuis-Tangelder
Kern:	Driel
Startjaar:	2022
Verwacht jaar van afronding	n.t.b.

Stoplicht

-  Geld
-  Kwaliteit
-  Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In maart heeft uw college een subsidie verstrekt van € 81.500,- aan de Stichting Samen Driel ten behoeve van het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een visie op het dorpshart van Driel. Samen met de Stichting Samen Driel, werkgroep Hart van Driel, lokale ondernemers en andere stakeholders werken wij aan een realistisch plan voor een toekomstbestendig dorpshart. Dit onder begeleiding van Fresh Forward. Het bureau dat dit proces begeleidt en ondersteunt.

In juli heeft de werkgroep de eerste resultaten gepresenteerd aan het dorp. Deze plannen gaan vooral over vergroening van de openbare ruimte van het dorpshart.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Naast ingrepen in de openbare ruimte is er meer nodig om het Dorpshart te verlevendigen en een impuls aan het centrum te geven. Met de ondernemers en ontwikkelaars rond het plein ontwikkelt de werkgroep in Q1 en Q2 jaar een voorstel voor de invulling van het winkel- en bedrijfsoppervlak.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 3.001.056	€ 145.414	€ 2.855.642

D. Risico ontwikkeling

- De gemeentelijke bijdrage voor uitvoering van het plan is onvoldoende.
- Bewonerswerkgroep stopt waardoor de planvorming stagneert.

10.11 Circulair Ambachtscentrum

A. Projectbeschrijving

Het ontwikkelen van circulaire ambachtscentra waardoor we als gemeente Overbetuwe kunnen streven naar een ruimtelijk beleid waarin verschillende initiatieven slim ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd om de circulaire economie te bevorderen. Een circulair ambachtscentrum is een locatie waarbij partijen samenwerken aan het verminderen van afvalstromen en het realiseren van hoogwaardig product- en materiaalhergebruik. Daarbij worden de functies van een milieustraat, kringloopwinkel en reparatiewerkplaats gecombineerd, waardoor spullen en materialen langer in gebruik blijven en onnodig storten en verbranden wordt voorkomen.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Nader te bepalen
Startjaar	2024
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht



Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

We hebben een basis gelegd voor de verdere uitwerking (scenario's) van het grondstoffenbeleidsplan.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Er is een causaal verband tussen de strategische keuzes die de gemeenteraad maakt ten aanzien van het grondstoffenbeleidsplan en de inrichting en processen van een circulair ambachtscentrum. De keuze voor het scenario voor het grondstoffenbeleidsplan zal direct gevolgen hebben voor het vervolg van het circulair ambachtscentrum.

C. Financiële voortgang

Het project is nog niet gestart en zit nog in de onderzoeksfase.

D. Risico ontwikkeling

Er is nog geen zicht op de projectrisico's.

10.12 't Kriekske

A. Projectbeschrijving

De multifunctionele accommodatie (MFC) in de kern Valburg is opgeleverd. Hierdoor is het gebouw en het terrein van het voormalige dorps huis 't Kriekske vrijgekomen. Het gebouw en terrein is in eigendom van de gemeente. Gezien de slechte staat van het gebouw, de grootte van het terrein en de strategische ligging ervan in de kern Valburg, ligt sloop van bestaande opstallen en herontwikkeling van het gehele terrein voor de hand. De herontwikkeling zal ingevuld worden op basis van een behoefte-onderzoek naar woningbouw.

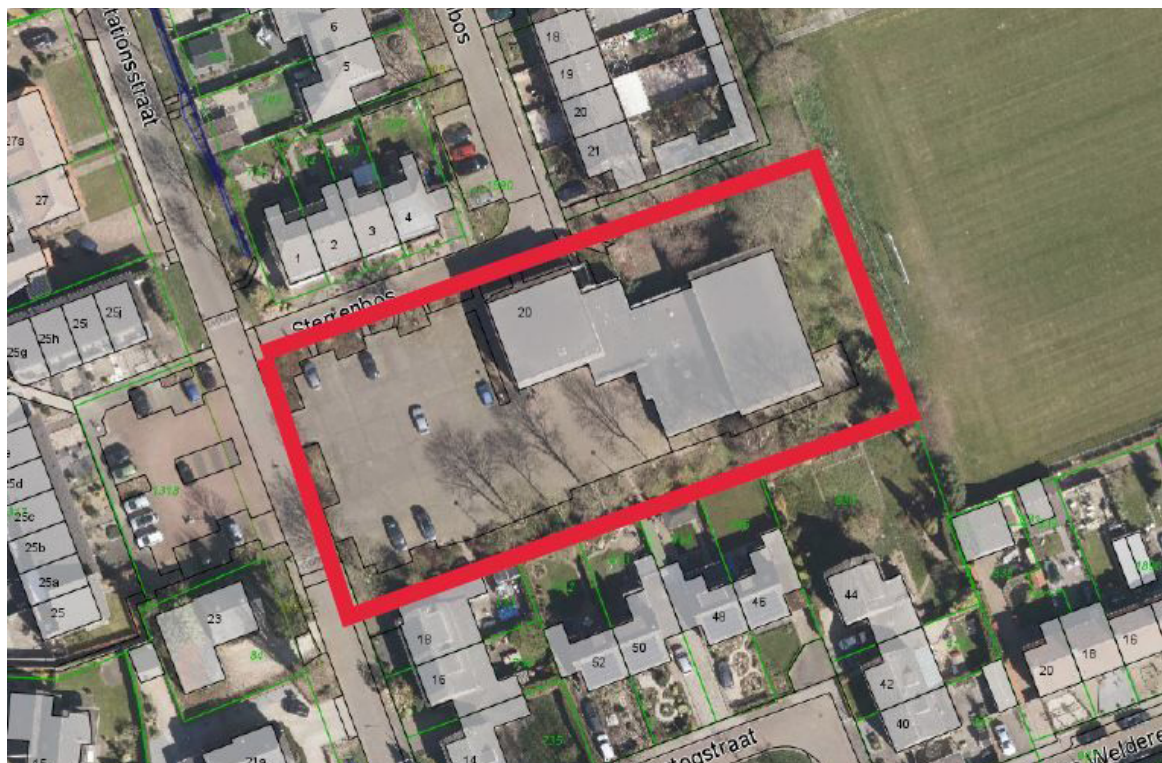
Projectkenmerken

Soort project	Grondexploitatie nader te bepalen
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Valburg
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht



▼ Projectlocatie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Het leeggekomen pand wordt anti kraak verhuurd in samenwerking met de woningstichting Valburg.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Er is nog geen projectopdracht. De startdatum van het project moet nog bepaald worden in relatie tot andere projecten binnen Overbetuwe. Verwacht wordt dat dit project in Q3-2023 wordt opgestart.

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.

10.13 Molenhoekplein

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

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

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Op 13 september 2022 heeft het college een projectopdracht vastgesteld. Vervolgens heeft een participatieavond plaatsgevonden waarin de wensen van stakeholders uit het eerdere participatietraject zijn geverifieerd en waar nodig opnieuw zijn opgehaald.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

We gaan een aantal ontwerpen voor de herinrichting van het Molenhoekplein opstellen en ramen. Deze leggen we voor aan de raad. Wanneer de raad een besluit heeft genomen over het ontwerp en het bijbehorende krediet, kan er gestart worden met de voorbereiding van de uitvoering van de herinrichting.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 350.000	€ 29.839	€ 320.161

Naast dit voorbereidingskrediet zal aan de raad worden voorgesteld het restant krediet van het project MFC Valburg ca. € 225.000 beschikbaar te stellen voor dit project.

In het najaar zal bij de bovengenoemde ontwerpen voor de herinrichting een totaal dekkingsplan aan de raad worden voorgelegd.

D. Risico ontwikkeling

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

- Kosten vallen hoger uit dan voorzien
- Vertraging in procedures

Duurzaamheids- projecten

11 Duurzaamheidsprojecten

11.1 Windmolens Park 15

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Energie project
Projectwethouder	R. van den Dam
Kern	Oosterhout
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

We hebben in regionaal verband gewerkt aan een Nota Reikwijdte en Detailniveau, als voorbereiding voor een Milieueffectrapportage (planMER) ten behoeve van actualisatie Regionale Energie Strategie (RES 2.0) voor het grootschalige opwekken van duurzame energie.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

De raad heeft op 6 december 2022 besloten om de 'Concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau plan MER RES Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen' (NRD) voor kennisgeving aan te nemen én een zienswijze hierop vast te stellen en in te dienen bij de regio.

Op 20/9/2022 heeft de raad in een motie het college verzocht een afwegingskader op te stellen voor de mogelijkheden van windenergie.

Wat gaan we doen in 2023?

Actualisatie van het 'Energie landschap' uit de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040. We maken daarbij gebruik van bestaande regionale en nieuwe landelijke normen.

We benutten hierbij onder meer de volgende documenten:

- De Milieueffectrapportage (planMER) die in Q2 2023 gereed is, als voorbereiding van de RES 2.0.
- Het voorstel Nationale windturbinebepalingen leefomgeving, die naar verwachting in Q2 2023 verschijnt

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

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

In deze fase van het project niet van toepassing.

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	Duurzame energie
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Oosterhout
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 hebben er door de gemeente Overbetuwe geen werkzaamheden plaats gevonden. De initiatiefnemer heeft voorbereidende werkzaamheden voor de uitvoering verricht.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Voor de gemeente Overbetuwe zijn er geen werkzaamheden gepland. De initiatiefnemer start met de realisatie.

C. Financiële voortgang

Conform de exploitatieovereenkomst is een deel van de plankosten verhaald. In het addendum zijn afspraken gemaakt over het doen van een bijdrage aan het Omgevingsfonds Knoop 38. Dit wordt in 2023 afgewikkeld.

D. Risico ontwikkeling

Geen. Het project was afhankelijk van de realisatie van het nieuwe onderstation van Tennet/Liander, waardoor de realisatie van het zonnepark nog niet kon plaatsvinden. Het onderstation wordt in 2023 in gebruik genomen en het zonnepark wordt aangelegd.

11.3 Zonnepark Eisenhowerplas

A. Projectbeschrijving

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

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

Projectkenmerken

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

Stoplicht



Locatie Eisenhowerplas ▼



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente op basis van de afspraken in de intentieovereenkomst de plannen voor een drijvend zonnepark en de inrichting van de ruimte rondom de Eisenhowerplas verder uitgewerkt om de haalbaarheid van het project te onderzoeken. Daarbij is ook aandacht besteed aan de financiële participatie en zijn de mogelijkheden voor lokaal gebruik van de opgewekte stroom onderzocht.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

We gaan de ruimtelijke procedure (uitgebreide Wabo-procedure) doorlopen. Daarvoor zullen we ook een raadsvoorstel voorbereiden om een verklaring van geen bedenkingen te vragen.

We gaan dit jaar tevens de privaatrechtelijke aspecten in overeenkomsten uitwerken voor de realisatie- en beheerfase en aan uw college ter besluitvorming voorleggen.

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

Er bestaat een risico op vertraging als gevolg van zienswijzen in de planologische procedure.

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

Vastgoed- projecten

12 Vastgoedprojecten

12.1 MFC De Hoendrik

A. Projectbeschrijving

Het project betreft de vernieuwing van het dorpshuis 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
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Herveld
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



↓ Exterieur MFC De Hoendrik



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

De bouw is geheel afgerond. De openbare ruimte is gereed en de laatste opleverpunten zijn financieel afgehandeld. Door de huisvesting van de Dwergvleermuis in de oude gymzaal hebben we de verleende subsidie van Steengoed Benutten moeten (laten) verlengen. De Dwergvleermuis is gemigreerd en de oude gymzaal is gesloopt.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2022?

In 2022 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 wordt het project financieel afgesloten en vindt de afrekening plaats van de subsidie Steengoed benutten.

C. Financiële voortgang

Budget		Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€	4.121.589	€ 4.253.200	€ -131.611

Verwacht wordt dat dit project word afgesloten met overschrijding van ca. € 35.000.

De Hoendrik heeft wel sterk de negatieve gevolgen van de Corona maatregelen ondervonden. Om die reden hebben externe financiers zich teruggetrokken en is aan De Hoendrik een lening verstrekt voor het afbouwen en inrichten van het dorpshuis. De migratie van de Dwergvleermuis heeft ook voor meerkosten gezorgd.

D. Risico ontwikkeling

Niet van toepassing.

Herontwikkeling Vd Duijn van Maasdamstraat Elst Oude OBC locatie

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	2027

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

De oude locatie is in beheer genomen door Team Vastgoed als zijnde leegstaand Vastgoed. De gymzaal voorziet nog enkele uren in bewegingsonderwijs.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2022?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 gaan we de (ruimtelijke) kaders verder omschrijven en aan het College voorleggen om te komen tot een projectopdracht.

C. Financiële voortgang

Er zijn voor dit project nog geen financiële middelen ter beschikking.

D. Risico ontwikkeling

Niet van toepassing.

12.3 MFC Wanmolen Zetten

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de herontwikkeling van de Wanmolen in Zetten. Het bestaat uit grond en opstallen, locatie Schweitzerpark 2 en 2A in Zetten. 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. In het andere deel van de Wanmolen bevindt de bibliotheek zich en de Historische Vereniging Midden-Betuwe.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 hebben we:

- Samen met de toekomstige gebruikers en huurders van het MFC Wanmolen is een visie op de samenwerking opgesteld;
- Het ruimtelijk-functioneel en het technisch Programma van Eisen is opgesteld;
- Een herijking opgesteld van de investeringsraming. Onder meer vanwege de sterk gestegen bouwkosten was het investeringskrediet dat in 2021 door de raad was toegezegd niet meer voldoende om de MFC Wanmolen te realiseren;
- Een intentieovereenkomst met de eerstelijnszorgpartijen voorbereid.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

In 2022 heeft de raad geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

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

- sporthal met drie zaaldelen;
- bibliotheek;
- huiskamer/(sport)café/verenigingsruimte;
- eerstelijnszorgpartijen (huisartsen, fysiotherapie, verloskundige).

De bowlingbaan, restaurant en commercieel zalencentrum in de huidige Wanmolen komen niet terug in het nieuwe Multifunctioneel Centrum.

In 2023 wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 10 januari 2023:

- Europese aanbesteding ontwerpteam (Q1-Q2 2023);
- Opstellen schetsontwerp-Voorontwerp: Q3 2023
- Opstellen Definitief Ontwerp: Q4 2023
- Voorbereiden Planologische procedure/vergunningaanvraag: Q4 2023.

C. Financiële voortgang

	Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
Vorbereidingskosten	€ 218.468	€ 164.754	€ 53.714
Investeringskrediet	€ 11.580.768	-	€ 11.580.768
Totaal	€ 11.799.236	€ 164.754	€ 11.634.482

Het nieuwe investeringskrediet van MFC Wanmolen is op 10 januari 2023 door de raad vastgesteld. De apotheek Midden-Betuwe heeft zich teruggetrokken, zodat minder m2 voor de zorgpartijen worden gebouwd. Deze correcties zijn verwerkt in bovenstaande bedragen.

D. Risico ontwikkeling

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

- Bezwaren procedures bij de planologische procedures
- Het terugtrekken van de eerstelijnszorgpartijen, waardoor de bundeling van functies wegvallen
- Bouwbudget is onvoldoende door extra prijsstijgingen
- Geen sluitende beheerexploitatie voor het sociaal culturele gedeelte

12.4 Nieuwbouw De Meeuwenberg

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	R. Post
Kern	Driel
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

● Geld
● Kwaliteit
● Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In de eerste helft van 2022 is de definitiefase van het project afgerond. Daarvoor is succesvol de aanbestedingsprocedure doorlopen om partijen te contracteren voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de nieuwe school. Parallel daaraan is nader invulling gegeven aan de samenwerking met ketenpartners, onder andere met de BSO/VSO en Peuterspeelzaalwerk.

De definitiefase is afgerond met het fasedocument dat is vastgesteld door de stuurgroep. Daarmee is ook de vervolgfase (schets- en voorlopig ontwerpfase) gestart.

Voor die fase is er in de tweede helft van 2022 gestart met het schetsontwerp om te komen tot een eerste structuur.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 wordt de schets- en voorlopig ontwerpfase afgesloten met een fasedocument. Vervolgens start de definitief ontwerpfase en de fase uitvoeringsgereed ontwerp.

Parrallel daaraan loopt de planologische procedure (bestemmingsplanwijziging) en wordt medio 2023 de omgevingsvergunning aangevraagd. Naar verwachting start in de tweede helft van 2023 de bouw van de school.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 4.234.000	€ 12.239	€ 4.211.761

Het project loopt financieel volgens planning, verrekening extreme loon- en prijsstijgingen volgt voor start bouw bij afronding uitvoeringsgereed ontwerp.

D. Risico ontwikkeling

Prijsstijgingen van de bouwkosten, mogelijk is een aanvullend krediet nodig.

12.5 Randwijkse Hof

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Grondexploitatie nader te bepalen
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Randwijk
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	NTB

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd om de kaders te bepalen voor de verdere ontwikkeling en of verkoop van het opstal en bijbehorende gronden. Het pand wordt anti-kraak beheerd en er vinden activiteiten met een maatschappelijk karakter plaats.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2022?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

De (ruimtelijke) kaders zullen verder worden uitgewerkt en worden voorgelegd aan het College.

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

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

12.6 Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld

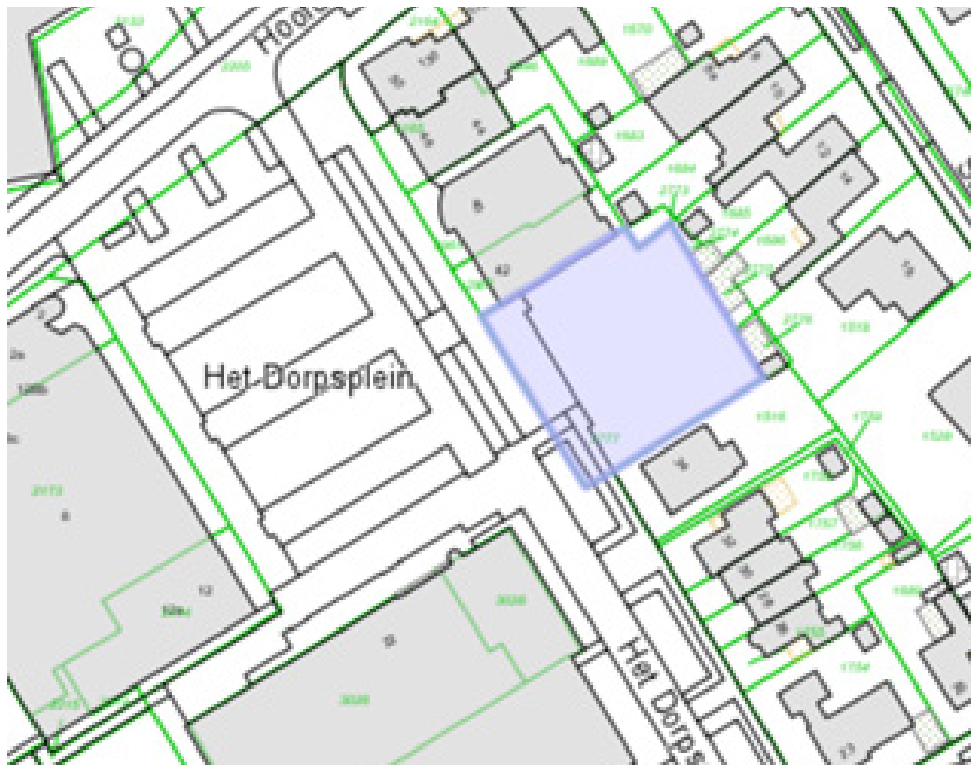
A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	D. Horsthuis - Tangelder
Kern	Herveld
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

In 2022 is het perceel bouwrijp opgeleverd.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2022?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 gaan we de (ruimtelijke) kaders verder omschrijven en aan het College voorleggen. Aansluitend kan het perceel verkocht worden.

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

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

12.7 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
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2022
Jaar van afronding	2026

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

We hebben een behoefte onderzoek gedaan samen met onze gebruikers en verenigingen. Met de opgehaalde informatie hebben we ruimtelijk PVE gemaakt inclusief schetsen en kostenramingen.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

Het behoefte onderzoek uitwerken en voorleggen het college.

C. Financiële voortgang

Budget	Gerealiseerd t/m 2022	Nog beschikbaar
€ 50.000	€ 5.069	€ 44.931

Van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad. € 50.000 is € 5.069 besteed.

D. Risico ontwikkeling

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

12.8 Herontwikkeling voormalige locatie De Klimboom

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Heteren
Startjaar	2022
Jaar van afronding	2027

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2022?

De oude locatie is in beheer genomen door Team Vastgoed als zijnde leegstaand Vastgoed. De Klimboom wordt momenteel anti-kraak bewoond.

Welke besluiten heeft de raad in 2022 genomen?

Er zijn geen besluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2023?

In 2023 gaan we de (ruimtelijke) kaders verder omschrijven en aan het College voorleggen om te komen tot een projectopdracht of afstootplan van het opstal en bijbehorende terrein.

C. Financiële voortgang

Er zijn voor dit project nog geen financiële middelen ter beschikking.

D. Risico ontwikkeling

De risico's van de start van dit project in beeld gebracht.

Faciliterende projecten

Faciliterende projecten

Bij faciliterende projecten maakt de gemeente het ontwikkelaars/grondeigenaren mogelijk hun gronden te exploiteren.

Gemeentelijke kosten worden op de ontwikkelaar/grondeigenaar verhaald en bijdragen voor bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen komen ten laste van de ontwikkeling op grond van de Nota bovenwijken 2018.

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

Bij de voorbereiding tot realisatie van deze projecten worden de volgende overeenkomsten gebruikt:

- Intentieovereenkomst: hierin worden afspraken gemaakt over de rolverdeling en kosten om de maatschappelijke, financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het plan te toetsen.
- Exploitatieovereenkomst: hierin worden naast financiële afspraken ook afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma, inrichtingsplannen en de bestemmingsplanmedewerking.

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

Legenda

Grijs	<i>Groot Risico</i>
Groen	<i>Klein Risico</i>
Oranje	<i>Geen Risico</i>
Rood	<i>Risico PM/ te vroeg in proces om risico's te beoordelen</i>

Project	Risico		
Park 15 - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling 85 ha. bedrijventerrein		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk		
Project	Risico		
Veldzicht - Zetten	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 45 woningen		
Prioritering	oktober 2024		
Toelichting risico's	Er is een Intentieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar op gronden van Woningstichting Valburg. Planuitwerking moet nog plaatsvinden.		
Project	Risico		
Molenzicht - Valburg	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 71 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk		

Project	Risico		
Grintpad - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 17 woningen		
Prioritering	1 jaar na onherroepelijk Bestemmingsplan		
Toelichting risico's	Bestemmingsplan is vernietigd door de Raad van State. Heroverweging volgt in 2022.		
Project	Risico		
Schubertstraat/Brahmsstraat - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 8 woningen		
Prioritering	mei 2022		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk.		
Project	Risico		
Eco recreatiewoningen - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 55 eco recreatiewoningen		
Prioritering	mei 2022		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het plan is door de initiatiefnemer ingetrokken. Financieel: het is onzeker of de plankosten die verhaald zijn of worden op de ontwikkelaar toereikend zijn om alle gemeentelijke plankosten te dekken.		
Project	Risico		
Danenberg flanken	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 26 woningen en landschapsontwikkeling		
Prioritering	oktober 2023.		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het plan is door de initiatiefnemer ingetrokken. Financieel: het is onzeker of de plankosten die verhaald zijn of worden op de ontwikkelaar toereikend zijn om alle gemeentelijke plankosten te dekken.		
Project	Risico		
Tuyn van Limes - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 57 woningen		
Prioritering	mei 2022		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk		

Project	Risico		
Hoge wei fase 2 - Oosterhout	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 40 woningen		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk.		
Project	Risico		
Virehof (vh Baltussenweg) - Driel	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling ca. 40 (zorg)woningen in een landschappelijke setting totaal 8 hectare		
Prioritering	januari 2022		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk.		
Project	Risico		
Rijzenburg - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Prioritering	2 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan (3-6-23)		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk.		
Project	Risico		
De Eshof (Pols) - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Natuurontwikkeling - inrichting landgoed		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk. Financieel: het is onzeker of de plankosten die verhaald zijn of worden op de ontwikkelaar toereikend zijn om alle gemeentelijke plankosten te dekken.		
Project	Risico		
Hoge Hof - Herveld	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 42 woningen		
Prioritering	april 2022		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk.		

Project	Risico		
Rijksweg Zuid 1-2-3 - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	15 appartementen en commerciële ruimte		
Prioritering	Niet van toepassing		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk.		
Project	Risico		
NIOO-terrein - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 26 woningen		
Prioritering	mei 2023		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk.		
Project	Risico		
Hoenderkamp - Heteren	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 3 woningen		
Prioritering	mei 2023		
Toelichting risico's	Ruimtelijk: geen, het bestemmingsplan is onherroepelijk.		
Project	Risico		
Lingezicht - Elst	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 3 woningen		
Prioritering	oktober 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
Op het Zuiden in Zetten (fase 2)	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 15 woningen		
Prioritering	oktober 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		

Project	Risico		
<i>Rijzenburg II- Elst</i>	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 15 woningen		
Prioritering	maart 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		
Project	Risico		
<i>Tuindersbuurt - Andelst</i>	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw ca. 65 woningen		
Prioritering	maart 2024		
Toelichting risico's	Intentieovereenkomst is in voorbereiding		



Dorpsstraat 67

6661 EH Elst

Postbus 11

6660 AA Elst

telefoon 14 0481

info@overbetuwe.nl

www.overbetuwe.nl

gemeente **Overbetuwe**

