

Voortgangsrapportage

Ruimtelijke projecten

Per 1 oktober 2020



Inleiding

Voor u ligt de voortgangsrapportage Ruimtelijke projecten 2020 als onderdeel van de vernieuwde planning & control cyclus.

In de vernieuwde planning & control cyclus is opgenomen dat er voor de ruimtelijke projecten en de grondexploitaties als onderdeel van het “Stuurmodel Overbetuwe 2020” twee rapportages worden opgesteld: **het Projectenboek** (met de stand van zaken per 1 januari) en **de voortgangsrapportage** (met de stand van zaken per 1 juli).

In deze voortgangsrapportage wordt beknopt op hoofdlijnen per peildatum 1 oktober 2020 inzicht gegeven in de stand van zaken van de ruimtelijke projecten.

We hebben uiteindelijk gekozen voor de peildatum van 1 oktober, omdat dit meer informatiewaarde oplevert dan de peildatum 1 juli.

Voor de onderstaande projecten verschillen de indicatoren van de tweede bestuursrapportage omdat deze opgesteld is op peildatum 1 juli en de voortgangsrapportage Ruimtelijke Projecten op peildatum 1 oktober.

NR	Project	Speerpunt
1.1	Stationsplein West woningen	30
3	Hart van Oosterhout	23
6	Multifunctioneel sportcomplex	31
7.1	Gebiedsmaatregelen	14
7.2	RTG	14
7.3	Afslag 38	14
8	Land van Tap	28

Deze voortgangsrapportage is samengesteld uit:

- Tabel samenvatting projecten (stoplicht)
- Verwacht resultaat jaarrekening 2020
- Belangrijkste toelichting op de projecten
- Samenvatting faciliterende projecten

Tabel samenvatting projecten (stoplicht)

Per project geven wij een voortgangsduiding, dit doen we aan de hand van de indicatoren Kwaliteit – Tijd – Geld. De kleuraanduiding geeft aan hoe het ervoor staat m.b.t. de betreffende indicator.

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 nieuw besluit wenselijk is.</i>

Grote en majeure projecten

Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Project wethouder	Stoplicht		
1 Elst Centraal	Elst	30		W Hol			
1.1 Rijnstate			NIEG		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.2 Stationsplein West woningen			WBIE		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.3 Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog			Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.4 Ontwikkeling het Klooster			NIEG		Geld	Kwaliteit	Tijd
1.5 Ontwikkeling Woongaard			Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
2 Ontwikkelvisie Driel, Smids	Driel		NIEG	R Engels	Geld	Kwaliteit	Tijd
3 Hart van Oosterhout	Oosterhout	23	Centrumontwikkeling	R Engels	Geld	Kwaliteit	Tijd
4 Spoor kruisingen Elst Noord	Elst	33	Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
5 Centrumplan Heteren	Heteren			R Engels			
5.1 Hart van Heteren / Liefkenshoek		22	WBIE		Geld	Kwaliteit	Tijd
5.2 Reconstructie Flessestraat			Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
5.3 Julianaweg			Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
6 Multifunctioneel sportcomplex	Elst	31	Vastgoed	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
7 Knoop 38	Oosterhout	14		B Faber-de Lange			
7.1 Gebiedsmaatregelen			Natuur		Geld	Kwaliteit	Tijd
7.2 RTG			Faciliterend grondcomplex		Geld	Kwaliteit	Tijd
7.3 Afslag 38			Infra		Geld	Kwaliteit	Tijd
8 Land van Tap	Elst	28	NIEG	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
9 Woongebied De Pas	Elst		NIEG	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

10 Middelgrote en kleine projecten

Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Project wethouder	Stoplicht		
10.1 Viaduct Bemmelseweg /A 325	Elst		Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.2 Danenberg middengebiet	Oosterhout	36	Landschapspark	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.3 Woonwagendstandplaatsen	n.t.b.		Locatiestudie	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.4 't Fort en omgeving	Elst		Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.5 GEM gronden – uitwerking tot park	Elst		Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.6 GEM Liquidatie	Elst		PPS - Woningbouwproject	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.7 Herinrichting Stationsgebied, fase 1	Zetten	34	Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.8 Morel Elst	Elst		WBIE	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.9 Steenbeekstraat Zetten	Zetten		WBIE	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.10 Spoorallee	Elst		BBIE	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.11 Merm	Elst		BBIE	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
10.12 Schil Zetten Hemmen	Zetten / Hemmen		Infra	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

11 Duurzaamheidsprojecten

Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Project wethouder	Stoplicht		
11.1 Windmolentribune Park 15	Oosterhout		Energie	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.2 Zonnepark tussen A15/Betuweroute	Oosterhout		Energie	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.3 Windpark Midden Betuwe	Zetten		Energie	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.4 Zonnepark Eisenhouwerplas	Elst		Energie	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
11.5 Zonnepark Zetten Hemmen	Zetten / Hemmen		Energie	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd

12 Vastgoedprojecten

Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Project wethouder	Stoplicht		
12.1 MFC Valburg	Valburg	25	Vastgoed	R Engels	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.2 MFC Herveld	Herveld	26	Vastgoed	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.3 MFA Randwijk	Randwijk		Vastgoed	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.4 Nieuwbouw Overbetuwe College	Elst	37	Vastgoed	R Engels	Geld	Kwaliteit	Tijd
12.5 Wanmolen	Zetten		Vastgoed	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

13 Toekomstige projecten

Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Project wethouder	Stoplicht		
13.1 Molenhoekplein i.c.m. Kriekse	Valburg		NIEG	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.2 Randwijks Hof	Randwijk		NIEG	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.3 Herontwikkeling locatie Sportzaal	Herveld		NIEG	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.4 Start planvorming Kruisakkers	Elst		Vastgoed	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.5 Uitwerken alternatieven zaalhockey	Elst		Vastgoed	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.6 Hart voor Driel	Driel		Vastgoed / Infra	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.7 Circulairs ambachtcentrum	n.t.b.		Vastgoed	D Horsthuis-Tangelder	Geld	Kwaliteit	Tijd
13.8 BS DE Meeuwenberg	Driel		Vastgoed	R Engels	Geld	Kwaliteit	Tijd

14 Faciliterende projecten

Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Project wethouder	Stoplicht		
14.1 Park 15	Oosterhout	14	Faciliterend grondcomplex	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.2 Aamsepoort Noord	Elst		Faciliterend grondcomplex	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.3 Veldzicht Zetten	Zetten		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.4 Molenzicht Valburg	Valburg		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.5 Hoofdstraat 71 Herveld - SSZ	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.6 Grintpad Herveld	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.7 Schubertstraat/Brahmsstraat	Elst		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.8 Eco recreatiewoningen	Elst		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.9 Danenberg flanken	Oosterhout	36	Faciliterend grondcomplex	B Faber-de Lange	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.10 Tuyn van Limes Herveld	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.11 Hoge wei fase 1	Oosterhout		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.12 Hoge wei fase 2/Peperstraat	Oosterhout		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.13 Baltussenweg 37 Driel	Driel		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.14 Rijenburg Elst	Elst		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.15 De Eshof (Pols)	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.16 Beatrixstraat	Zetten		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.17 Hoge Hof	Herveld		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.18 Kastanjehof	Zetten		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.19 Zetten Zuid	Zetten		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.20 Rijksweg Zuid 1-3-5	Elst		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.21 NIOO - terrein - Heteren	Heteren		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld	Kwaliteit	Tijd

NIEG = Nog in exploitatie te nemen gronden

WBIE = Woningbouw complex in exploitatie

BBIE = Bedrijvenbouw complex in exploitatie

Verwacht resultaat 2020

Op basis van het inzicht per 1 oktober wordt voor de ruimtelijke projecten inclusief de grondexploitaties een voordelig saldo resultaat verwacht van € 318.500.

Dit resultaat is als volgt samengesteld:

Winstuitkering GEM Westeraam	€	1.920.000	V
Afwikkeling complex De Morel - Elst	€	18.500	V
Afwikkeling complex Steenbeekstraat - Zetten	€	100.000	V
Afboeking plankosten Land van Tap	€	85.000	N
Aanpassing voorziening verliesgevende complexen			
Elst Centraal West	€	525.000	N
Voorziening opkoopregeling i.v.m. RTG <i>Afhankelijk van besluit raad</i>	€	930.000	N
Niet door te berekenen plankosten			
RTG	€	90.000	
Faciliterende projecten	€	70.000	
GEM Westeraam	€	20.000	
		€	180.000 N
		€	318.500 V

Uit deze tabel valt op te maken dat:

- De winstuitkering van de GEM Westeraam en het resultaat van de afwikkeling van de grondcomplexen De Morel en de Steenbeekstraat incidenteel zijn. Gezien de samenstelling van de huidige projectenportefeuille worden er in de toekomst geen winstuitkeringen vanuit de grondexploitatie meer verwacht. Dit wordt mede veroorzaakt doordat er geen actieve winstgevende grondcomplexen meer zijn.
- De afboeking van de plankosten van het Land van Tap plaats vindt volgens de BBV regelgeving.
- Niet altijd alle plankosten om uiteenlopende redenen verhaald kunnen worden op de ontwikkelaar.

Dit resultaat kan afwijken van het werkelijke resultaat dat wordt gepresenteerd in de jaarrekening 2020. Dit is afhankelijk van onder andere de volgende factoren:

- Resterende looptijd en fasering van de grondexploitaties (in afwijking op de vastgestelde grondexploitaties).
- Verandering van scope van de projecten.

1 Grote en majeure projecten

1. Elst Centraal

De gebiedsontwikkeling Elst Centraal omvat de volgende deelprojecten:

- 1.1 Rijnstate
- 1.2 Stationsplein west
- 1.3 Fietspad Nieuwe Aamsestraat

1.4 Ontwikkeling het Klooster
1.5 Ontwikkeling De Woongaard

1.1 Rijnstate

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Naar verwachting zal begin 2021 de koop- / realisatieovereenkomst met Rijnstate worden gesloten. Het college heeft 21 juli 2020 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het plandeel Rijnstate zal worden opgenomen in de Grondexploitatie Elst Centraal 2020/Rijnstate Oost.

1.2 Stationsplein West / 1.4 Ontwikkeling het Klooster

1.2	Geld	Kwaliteit	Tijd	/ 1.4	Geld	Kwaliteit	Tijd
-----	------	-----------	------	-------	------	-----------	------

Voor het plandeel Stationsplein-West is een ontwikkelstrategie opgesteld hierbij wordt een extra nadelig saldo verwacht van ca. € 525.000 ten opzicht van de vastgestelde GREX per 1-1-2020, hiervoor zal een extra voorziening worden getroffen in de jaarrekening 2020.

De ontwikkeling van het Klooster, de realisatie van ca. 35 woningen zal opgenomen worden in de Grondexploitatie Elst Centraal 2020/Rijnstate Oost. Voor deze grondexploitatie wordt een positief saldo verwacht van ca. € 71.000. Deze grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Ontwikkeling het Klooster
- Rijnstate
- Herinrichting openbare ruimte
- Bedrijfsontwikkeling op de kavels ten oosten van de P&R garage

1.3 Fietspad Nieuwe Aamsestraat

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Begin volgend jaar zal gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor de realisatie van het vrij liggend fietspad langs de Regenboog en de Nieuwe Aamsestraat.

1.5 Ontwikkeling De Woongaard

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Op 6 oktober heeft de gemeenteraad een verwervingskrediet beschikbaar gesteld voor de aankoop Nieuwe Aamsestraat 13A. Deze locatie zal worden meegenomen bij de ontwikkelingsvisie van de Woongaard. Actualisering van de bestaande ontwikkelvisie Elst centraal is opgestart, waaronder De Woongaard. Deze zal in januari 2021 aan de raad worden voorgelegd. Met de grondeigenaren vinden onderhandelingsgesprekken over verwerving plaats

2. Ontwikkelvisie Driel

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In samenwerking met ontwikkelaar Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v. en met input van de inwoners van Driel wordt de ontwikkelvisie uitgewerkt. De uitkomsten hiervan zullen in 2021 aan de raad worden voorgelegd.

3. Hart van Oosterhout

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Dit project is in voorbereiding. Gestart wordt met het plandeel verplaatsing van het dorps huis naar de kerk en de realisatie van een gymzaal. Het uitgangspunt hierbij is dat dit plandeel binnen het budget van € 3 mln. wordt gerealiseerd.

Voor de overige plandelen (nieuwbouw basisschool Sam Sam, realisatie op vrijkomende locatie dorps huis en invulling van de oude basisschoollocatie met woningbouw) wordt een ontwikkelvisie opgesteld. De uitkomsten hiervan zullen in de eerste helft van 2021 worden gepresenteerd.

4. Spoorkruisingen Elst Noord

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Eind augustus is het viaduct en de kruising Rijksweg Noord en de 1e Weteringswal in gebruik genomen. Voor de tunnel ter hoogte van de Rijksweg Noord is de onderdoorgang inmiddels geplaatst. Verwacht wordt dat dit project binnen het beschikbaar gestelde krediet in 2021 wordt afgerond.

5. Heteren Centrum

De gebiedsontwikkeling Heteren Centrum betreft de volgende deelprojecten:

- 5.1 Hart van Heteren
- 5.2 Reconstructie Flessenstraat
- 5.3 Julianaweg

5.1 Hart van Heteren

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

De omgevingsvergunning voor Hart van Heteren is onherroepelijk. Binnenkort zal de ontwikkelaar starten met de bouwwerkzaamheden voor deze locatie. De planuitwerking van de deellocales Liefkenshoek en Kamperfoeliestraat dient nog te worden opgestart.

Voor de dekking van het nadelig saldo van de grondexploitatie ad € 1.179.727 die in juni door de gemeenteraad is vastgesteld is een voorziening gevormd.

5.2 Reconstructie Flessestraat / Aanpassing GRP

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Op 15 april 2020 is door de gemeenteraad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld. Het totaal beschikbaar gestelde krediet bedraagt hierdoor € 2.126.000, waarvan € 1.422.000 ten laste van het GRP wordt gebracht.

Inmiddels heeft de aanbesteding plaatsgevonden en verwacht wordt dat de werkzaamheden eind 2020 binnen het beschikbare krediet kunnen worden afgerond.

5.3 Julianaweg

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Voor de ontwikkeling van dit project zal naar verwachting in het 4^e kwartaal met de woningstichting Heteren een intentieovereenkomst worden gesloten. Het project kan met afronding van de participatie dan snel door richting bestemmingsplanwijziging.

6 Multifunctioneel sportcomplex

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Er is een start gemaakt met de uitwerking van de definitiefase voor de nieuwbouw van het multifunctioneel sportcentrum, hiervoor zal worden opgesteld:

- een volledig Programma van Eisen;
- een volwaardig Locatieonderzoek voor locatie Woongaard en De Helster.

De definitiefase zal in februari 2021 worden afgerond en het einddocument zal naar verwachting in mei 2021 aan de gemeenteraad worden aangeboden ter vaststelling.

7 Knoop 38

Dit speerpunt betreft de coördinerende en faciliterende werkzaamheden rondom de projecten afslag 38, de Railterminal Gelderland (RTG) en de daarbij behorende gebiedsmaatregelen en bestaat uit de volgende deelprojecten:

7.1 Gebiedsmaatregelen knoop 38

7.2 Railterminal Gelderland (RTG)

7.3 Afslag 38

7.1 Gebiedsmaatregelen knoop 38

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Voor dit project worden nu diverse varianten uitgewerkt en doorgetrokken. De uitkomsten hiervan zullen in de eerste helft van 2021 worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Met de realisatie wordt gestart zodra het provinciale Inpassingsplan van het RTG onherroepelijk is. De kosten voor dit project worden tot maximaal € 4,5 mln. gefinancierd door de provincie.

7.2 Railterminal Gelderland

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Op basis van het nieuwe ontwerp-inpassingsplan dat is opgesteld door de provincie heeft de raad op 6 oktober besloten een geactualiseerde zienswijze bij de provincie in te dienen.

De niet verhaalbare plankosten voor dit project bedragen voor dit project voor de jaren 2020 t/m 2023 ca. € 90.000 per jaar.

In het 4^e kwartaal zal de aankoopregeling voor een aantal panden in de omgeving van RTG opnieuw ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Indien ingestemd wordt met deze aankoopregeling, zal hiervoor een voorziening getroffen worden van € 930.000.

7.3 afslag 38

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In de afgelopen periode hebben de provincie, gemeente Nijmegen en gemeente Overbetuwe gezamenlijk maatregelen onderzocht om te komen tot een robuuste, toekomstbestendige reconstructie van Afslag 38. Recent is er een intentieafsprake gemaakt over de verdeling van het resterende bedrag, waarbij de gemeenten ieder € 4 miljoen extra zullen bijdragen en de provincie € 6 miljoen. Zodra de partijen deze extra bijdrage in de begrotingen hebben bekrachtigd, volgt de gezamenlijke uitwerking van de plannen.

Als beslispunt voor het vaststellen van de begroting 2021 is een extra krediet aanvraag van € 4 miljoen opgenomen.

De komende periode zullen de plannen verder worden uitgewerkt en zal meer duidelijkheid komen over de uitvoering ervan. De verwachting is dat realisatie van de plannen nog enkele jaren op zich zal laten wachten. Dit betekent dat de extra lasten zich waarschijnlijk voor gaan doen in 2025. De intentie is wel dat de aanpassing van de fietsinfrastructuur ter hoogte van de ontsluitingsweg van de Railterminal Gelderland zal zijn uitgevoerd voordat de Railterminal Gelderland in gebruik wordt genomen.

8 Land van Tap

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Voor dit project wordt de concept Ontwikkelvisie afgerond n.a.v. het doorlopen participatietraject. Begin 2021 wordt deze concept Ontwikkelvisie voorgelegd aan de gemeenteraad. Omdat volgens de richtlijnen van het BBV de gronden per 31-12-2020 gewaardeerd dienen te worden tegen de marktwaarde dienen de gemaakte plankosten over 2020 van ca. € 85.000 te worden afgeboekt.

9 De Pas

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In oktober 2020 is een Hoofdlijnenakkoord overeengekomen met BDP en Amvest. Dit akkoord vormt de basis voor de koop- en realisatieovereenkomst. De marktpartijen stellen een stedenbouwkundig plan op die de basis vormt voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan kan naar verwachting medio 2021 in procedure worden gebracht. De concrete bouw is gepland in de periode 2022-2027.

10 Middelgrote en kleinere projecten

10.1 Viaduct A325 – Bemmelseweg

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In het najaar van 2020 zal met de uitwerking van dit project worden gestart (in samenwerking met de gemeente Lingewaard). Afhankelijk van de ontwerpkeuzen, benodigde bestemmingsplanwijziging en grondverwerving kan in 2021 waarschijnlijk worden gestart met de uitvoering.

10.2 Danenberg Middengebied

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In het 4^e kwartaal wordt gestart met het actualiseren van de landschapsvisie Danenberg. Voor de ontwikkeling en inrichting is een bedrag beschikbaar van ca. € 1.200.000 mln. Inmiddels zijn de gronden voor het middengebied aangekocht; hiervoor was in 2019 een krediet beschikbaar gesteld van ca € 1.300.000.

10.3 Woonwagenstandplaatsen

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Besluitvorming over voorkeurslocaties is in voorbereiding en wordt verwacht in januari 2021. De locaties Stationsomgeving te Zetten en Platenmakersstraat te Elst komen als voorkeurslocaties naar voren. Na besluitvorming door de raad kan gestart worden met de uitwerking van de plannen.

10.4 Herontwikkeling 't Fort

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In het najaar worden de leegstaande oude gebouwen aan 't Fort gesloopt. Begin 2021 is de herinrichting van het terrein gepland.

10.5 GEM Westeraam aankoop gronden

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In het 4^e kwartaal van 2020 zullen de gronden worden geleverd, zodat in 2021 gestart kan worden met de inrichting van het gebied: de realisatie van wandelroutes en een honden-uitlaatplaats.

10.6 GEM Westeraam

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In 2020 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor liquidatie in 2021. In 2020 heeft een tussentijdse winstuitkering plaatsgevonden van € 1.920.000. Verwacht wordt dat de slotuitkering aangewend dient te worden voor te betalen vennootschapsbelasting.

10.7 Herinrichting Stationsomgeving Zetten Andelst (fase 1)

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

De planontwikkeling voor fase 1 de herinrichting van de openbare ruimte is in het derde kwartaal opgestart.

10.8 Morel – Elst

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In het 4^e kwartaal wordt de aanbestedingsprocedure opgestart voor het bouw -en woonrijp maken. Per 31-12-2020 zal het project worden afgesloten en voor de nog te maken kosten zal een voorziening worden gevormd. Volgens de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2020 kan dit project in 2020 worden afgesloten met een positief saldo van € 18.500.

10.9 Steenbeekstraat Zetten

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

De gronden zijn door de ontwikkelaar afgenomen. Zodra de woningen gereed zijn zal het woonrijp maken plaatsvinden. Per 31-12-2020 zal het project worden afgesloten met een positief saldo van ca. € 100.000; voor de nog te maken kosten zal een voorziening worden gevormd.

10.11 Spoorallee

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In 2020 is er één kavel verkocht. De overige kavels zijn in optie gegeven. Eind 2020 zal gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor het woonrijp maken van het project in samenwerking met de aangrenzende ontwikkelaar (voormalige Luxan locatie).

10.12 De Merm

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In 2020 zijn er 3 kavels verkocht waarvan er inmiddels 2 zijn geleverd. De overige kavels zijn in optie gegeven. Indien de kavels niet verkocht worden, zal een mogelijke herverkaveling van de incurante kavels worden onderzocht. Voor de Merm-Oost zijn geen bijzonderheden te melden.

10.13 Schil Zetten Hemmen

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Eind 2020 zal gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden zodat deze in de eerste helft van 2021 afgerond kunnen worden. De verwachting is dat er is voldoende budget beschikbaar is om de werkzaamheden uit te voeren.

11 Duurzaamheidsprojecten

1.1 Windmolens Park 15

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

De initiatiefnemers voor dit project (3 partijen) zijn in gesprek over de wijze van inpassing van de molens. Zodra hier duidelijkheid over is, zal er een exploitatieovereenkomst worden gesloten en kan de planologische procedure worden opgestart.

11.2 Zonnepark Overbetuwe

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

De werkzaamheden voor de realisatie zullen vanaf 2023 worden opgestart, zodra het nieuwe onderstation van Tennet / Liander gereed is.

11.3 Windpark Midden Betuwe

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

De initiatiefnemers hebben in samenwerking met zowel de gemeente Neder-Betuwe als Overbetuwe het participatie- en communicatieplan met de omgeving afgerond. De uitkomsten hiervan zijn in het najaar van 2020 gerapporteerd aan de gemeenteraad. In september is de planvormingsfase en het participatie traject gestart.

11.4 Zonnepark Eisenhowerplas

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

De nieuwe initiatiefnemer (Vattenfal) heeft een aangepast plan ingediend. Als de intentieovereenkomst is getekend zal dit plan verder worden uitgewerkt. De historische gemaakte plankosten zijn verhaald op de oorspronkelijke initiatiefnemer

11.5 Zonnepark Zetten Hemmen

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

De omgevingsvergunning is in 2019 verleend. Zodra de elektriciteitsinfra door Liander gereed is, kan de ontwikkelaar starten met de realisatie van het zonnepark.

12 Vastgoedprojecten

12.1 MFC Valburg

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

In maart 2020 is de bouw gestart. Grondwerk, boorpalen en balkenfundering zijn iets vertraagd op de planning uitgevoerd. Het casco van het gebouw is nu nagenoeg gereed. De uitvoering is enkele weken vertraagd vanwege leverproblemen gerelateerd aan COVID-19 maatregelen. Dit proberen we te beheersen door zo ver vooruit als mogelijk zaken uit te werken en te bestellen. Uitgangspunt is een zoveel mogelijk ongestoorde uitvoering.

Voor dit project (en alle MFC's) wordt momenteel de fiscale casus in overleg met de fiscalist beoordeeld. Op deze manier kan beoordeeld worden of de juiste compensatie van de BTW en toepassing van de SPUK plaats vindt.

12.2 MFC De Hoendrik

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Omdat de Hoendrik als gevolg van COVID-19 geen leningen kan verkrijgen voor de eigen bijdrage in de kosten van de bouw wordt een passende oplossing uitgewerkt zonder extra kapitaalslasten voor de gemeente.

Van de aannemer wordt een claim verwacht omdat de aangeleverde informatie kwalitatief onvoldoende was. Dit heeft tot hogere kosten en een langere bouwtijd geleid. Het reguliere budget biedt geen ruimte om deze claim op te vangen.

12.3 MFC Randwijk

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

De oplevering en opening van het MFA Randwijk heeft inmiddels plaatsgevonden

Het college heeft op 30 juni besloten om de volgende extra middelen beschikbaar te stellen:

- Een aanvullende investeringsbijdrage van € 30.300 voor de afronding van de bouw van het MFA;
- een investeringskrediet van € 118.400 voor de aanleg van de buiteninrichting en de kapitaallasten.
- een geldlening aan de Stichting De Haar van € 67.500.

12.4 OBC

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Verwacht wordt dat de school medio 2021 wordt opgeleverd en na de herfstvakantie van 2021 in gebruik wordt genomen. Met mogelijke planschadeclaims is in het projectkrediet geen rekening gehouden.

12.5 De Wanmolen Zetten

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

Voor dit project is een functioneel programma van eisen uitgewerkt samen met de sleutelspelers uit het dorp. (waaronder Zicht op Zetten en dorpsraad) In het 1^e kwartaal van 2021 zal dit programma samen met de financiële onderbouwing aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

13 Toekomstige Projecten

Momenteel is (of wordt er) een start gemaakt met de voorbereidende werkzaamheden voor de onderstaande toekomstige projecten:

- | | |
|------|--|
| 13.1 | Molenhoekplein i.c.m. 't Kriekske - Valburg |
| 13.2 | Randwijks hof |
| 13.3 | Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld |
| 13.4 | Start planvorming De Kruisakkers - Elst |
| 13.5 | Uitwerken alternatieven zaalhockey (HCOB) – Elst |
| 13.6 | Hart voor Driel |
| 13.7 | Circulair ambachtscentrum (voor de gemeente dan wel in regioperspectief) |
| 13.8 | Bouw van nieuwe school De Meeuwenberg - Driel |

In het projectenboek 2021 zal een nadere toelichting op deze projecten worden gegeven. Hierbij zal aandacht worden besteed aan de prioritering/temporisering van deze projecten.

14 Faciliterende grondcomplexen

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

Gemeentelijke kosten verbonden aan de desbetreffende grondexploitatie worden op de ontwikkelaar/grondeigenaar verhaald.

De gemeente koopt dus zelf geen grond aan. De gemeente beperkt zich tot de wettelijke publieke taak. Deze taak bestaat vooral uit het begeleiden van de planvorming voorafgaand en tijdens de bestemmingsplanprocedure (inspraak en vaststellen van het bestemmingsplan) en toezicht op aanpassing openbare voorzieningen en eventueel overdracht 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.

Bij enkele faciliterende grondcomplexen kunnen niet alle plankosten verhaald worden op de ontwikkelaar. Het tekort voor 2020 wordt geraamd op € 70.000. Dit wordt in veel gevallen veroorzaakt doordat er om uiteenlopende redenen voor een lager bedrag dan oorspronkelijk geraamd afspraken zijn gemaakt.

Voor een beknopte toelichting wordt verwezen naar de onderstaande tabel.

SAMENVATTING FACILITERENDE PROJECTEN									
	Project	Kern	Programma	Status bestemmingsplan	Priority project per	Planning start bouw	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.1	Park 15	Oosterhout	85 ha. Bedrijventerrein	onherroepelijk	n.v.t.	in ontw	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.2	Aamsepoort Noord	Elst	1 ha. Bedrijventerrein	voorontwerp	n.v.t.	n.t.b.	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.3	Veldzicht	Zetten	45 woningen	in voorbereiding	mrt 2019	1-3-2022	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.4	Molenzicht	Valburg	70 woningen	onherroepelijk	n.v.t.	voorjaar 2023	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.5	Hoofstraat 71 SSZ	Herveld	35 zorgappartementen	onherroepelijk	n.v.t.	in aanbouw	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.6	Grintpad	Herveld	17 woningen	vastgesteld	nov 2017	1-11-2020	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.7	Schubertstraat / Brahmstraat	Elst	8 woningen	voorontwerp	nov 2017	1-11-2020	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.8	Eco recreatie woningen	Elst	55 eco recreatiewoningen	ontwerp-bestemmingsplan	n.v.t.	n.t.b.	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.9	Danenbergh Flanken	Oosterhout	26 woningen - landschapsontwikkeling	voorontwerp	mrt 2019	1-3-2022	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.10	Tuyn van Limes	Herveld	57 woningen	onherroepelijk	nov 2017	1-11-2020	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.11	Hoge Wei fase 1	Oosterhout	66 woningen	onherroepelijk	n.v.t.	gereed	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.12	Hoge Wei fase 2	Oosterhout	40 woningen	ontwerp-bestemmingsplan	n.v.t.	1-1-2022	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.13	Baltussenweg	Driel	80 zorgwoningen - landschapsontwikkeling	voorontwerp	nov 2017	1-11-2021	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.14	Rijzenburg	Elst	21 woningen	ontwerp-bestemmingsplan	nov 2017	1-11-2021	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.15	De Eshof Pols	Elst	Natuur ontwikkeling / inrichting landgoed	voorontwerp	n.v.t.		Geld	Kwaliteit	Tijd
14.16	Beatrixstraat	Zetten	21 woningen	onherroepelijk	nov 2017	1-11-2020	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.17	Hoge Hof	Herveld	42 woningen	voorontwerp	mrt 2019	1-3-2022	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.18	Kastanjenhof	Zetten	15 woningen	onherroepelijk	n.v.t.	gereed	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.19	Zetten-Zuid	Zetten	77 woningen	onherroepelijk	n.v.t.	gereed	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.20	Rijksweg Zuid 1-3-5	Elst	15 woningen en commerciële ruimte	onherroepelijk	n.v.t.	in aanbouw	Geld	Kwaliteit	Tijd
14.21	NIOO terrein	Heteren	26 woningen	in voorbereiding	april 2020	n.t.b.	Geld	Kwaliteit	Tijd