

Projectenboek 2021



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	De Coronacrisis	4
3	Ombuigingen	5
4	Samenvatting projecten	6
5	Projectenkaart	8
6	Woningbouw	9
7	RPW	12
8	Financieel overzicht grondexploitaties	12
9	Risico's	16

Projecten

Leeswijzer	19
Grote en majeure projecten	23
Middelgrote en kleinere projecten	87
Duurzaamheidsprojecten	119
Vastgoedprojecten	129
Toekomstige projecten	143
Faciliterende projecten	161

1. Inleiding

Voor u ligt het tweede projectenboek van de gemeente Overbetuwe. Dit projectenboek geeft een overzicht van alle lopende fysieke projecten van de gemeente en dient als sturingsdocument voor de raad. Daarnaast is deze rapportage een verantwoordingsdocument over het afgelopen jaar.

Het helpt om politiek bestuurlijk keuzes te maken, te prioriteren, bij te sturen en risico's inzichtelijk te hebben. Uitgangspunt voor de fysieke ruimtelijke projecten vormt met name de Nota Grondbeleid zoals die in 2018 door uw raad is vastgesteld. Dat betekent dat we primair voor een faciliterend grondbeleid kiezen. In dit projectenboek ziet u dat wij bij veel projecten ook deze faciliterende rol aannemen en onze risico's beperken door het wettelijk instrumentarium van kostenverhaal toe te passen. Dit beperkt de gemeentelijke risico's. In het projectenboek zijn ook alle actieve grondcomplexen opgenomen. Daarvan vindt een doorvertaling plaats naar de eigen grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks door de raad vastgesteld.

De gemeente Overbetuwe werkt aan een groot aantal projecten. Met name de realisatie van nieuw vastgoed, zoals de realisatie van verschillende multifunctionele accommodaties, is een gemeentelijke ambitie die zich vertaalt in een aantal omvangrijke projecten. Projecten waarin wij als gemeente risicodragend zijn. De voortgang van deze projecten vindt u dan ook terug in dit projectenboek.

Ook de realisatie van een aantal grootschalige duurzaamheidsprojecten is de laatste jaren een belangrijk speerpunt binnen de Routekaart duurzaamheid. Ook deze projecten zijn in dit projectenboek opgenomen.

De komende tijd zal ook de bijdrage die wij willen leveren aan het terugdringen van het grote woningtekort (Woondeal) het nodige van ons vragen. Wij richten ons daarbij vooral op versnelling in bestaande projecten, zoals bijvoorbeeld De Pas. In het projectenboek zijn ook de woningbouwprognoses opgenomen.

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

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

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

2. De Corona crisis

In 2020 werden wij getroffen door de coronacrisis. Welke effecten de coronacrisis heeft op onze projecten is nog (deels) onzeker. We kunnen er van uitgaan dat de crisis in 2021 en waarschijnlijk ook de daarop volgende jaren nog effecten zal hebben. Welke financiële gevolgen dat met zich mee zal brengen is nog niet duidelijk.

Tot op heden zijn de effecten van corona op de woningmarkt nog nauwelijks aanwezig of in ieder geval niet zichtbaar. Hoe de economie en vastgoedmarkt zich de komende periode gaat ontwikkelen is onduidelijk en ook lastig te voorspellen.

Door de coronacrisis zijn in 2020 wel meer plankosten gemaakt en is meer op afstand via MS teams overlegd zowel intern binnen de projectgroepen als ook met externe partijen. Hierdoor waren de participatieprocessen ingewikkelder en hebben deze meer tijd gevraagd. Voor een aantal bouw- en infraprojecten zijn de

uitvoeringstermijnen wat vertraagd door leveringsproblemen van materialen en de inzet van medewerkers. De financiële effecten hiervan zijn beperkt en kunnen vooralsnog worden opgevangen binnen het beschikbaar gestelde projectbudget.

3 Ombuigingen Spoor 2

Dit projectenboek kunnen we niet presenteren zonder ook aandacht te besteden aan de financiële discussie waar we midden in zitten. In deze discussie hebben we twee stappen te onderscheiden, te weten:

- realistisch ramen van de (toekomstige) uitgaven inclusief de dekking daarvan;
- onderzoek naar ombuigingsmogelijkheden per domein om weer een structureel sluitende meerjarenbegroting te krijgen.

Onze projectenportefeuille hebben wij ook in dat licht beschouwd. Onderstaand enkele bevindingen.

Realistisch ramen

Voor de projecten die in uitvoering zijn is beoordeeld of het netto beschikbaar gestelde krediet toereikend is om alle projectkosten te dekken, dat is het geval.

Voor de projecten in voorbereiding vinden momenteel haalbaarheidsonderzoeken plaats. In de loop van 2021 zal aan de gemeenteraad worden gepresenteerd of de beschikbaar gestelde kredieten toereikend zijn.

In de meerjarenbegroting zullen voor deze projecten de exploitatielasten (indien nodig) worden aangevuld met de overige exploitatielasten en -opbrengsten.

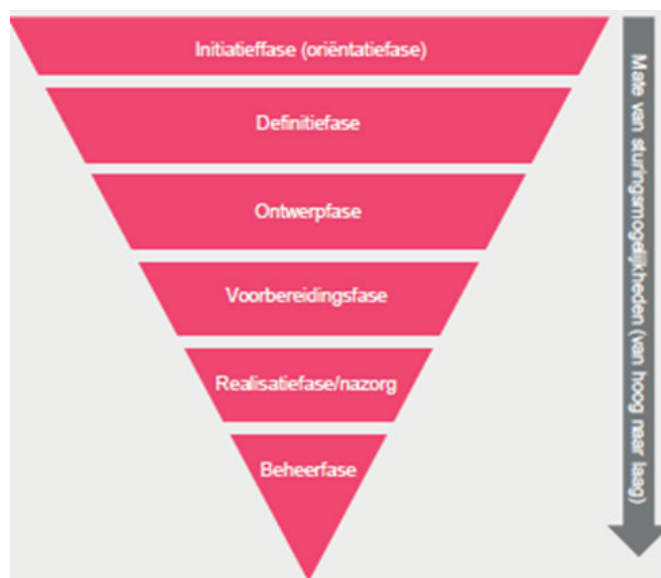
Ombuigingsmogelijkheden

Bij de projecten in uitvoering zijn geen ombuigingsmogelijkheden te behalen. De beschikbare kredieten zullen mogelijk in een aantal opzichten ontoereikend kunnen zijn door kostenstijgingen en onvoorziene scopewijzigingen.

Wel kunnen projecten die in voorbereiding zijn en/of waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan, worden getemporeerd of worden stopgezet.

Hoe verder een project in de projectfasering is hoe minder sturingsmogelijkheden er zijn.

Met name in de eerste fasen is het project nog goed te beïnvloeden op zowel financiële als niet-financiële aspecten. Vervolgens blijkt dat hoe verder het project gevorderd is, hoe minder sturingsmogelijkheden de gemeente heeft.



4. Samenvatting projecten

Grote en majeure projecten

Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Project wethouder	Stoplicht
1 Elst Centraal	Elst	30		W Hol	
1.1 Elst Centraal Oost Rijnstate			NIEG		Geld Kwaliteit Tijd
1.2 Elst Centraal West			WBIE		Geld Kwaliteit Tijd
1.3 Ontwikkeling het Klooster			NIEG		Geld Kwaliteit Tijd
1.4 Ontwikkeling Woongaard			Faciliterend grondcomplex		Geld Kwaliteit Tijd
1.5 Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog			Infra		Geld Kwaliteit Tijd
2 Ontwikkelvisie Driel, Zuid-oost	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 middengebied	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	58	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 Mern	Elst		BBIE	B Faber-de Lange	Geld Kwaliteit Tijd
10.12 Schil Zetten Hemmen	Zetten / Hemmen	38	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

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	21	Vastgoed	W Hol	Geld Kwaliteit Tijd

13 Toekomstige projecten

Project	Kern	Speerpunt	Soort project	Project wethouder	Stoplicht
13.1 t 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 Blaashal HCOB	Elst		Vastgoed	W Hol	Geld Kwaliteit Tijd
13.6 Hart voor Driel	Driel	24	Vastgoed / Infra	D Horsthuis-Tangelder	Geld Kwaliteit Tijd
13.7 Circulaires ambachtcentrum	n.t.b.		Vastgoed	D Horsthuis-Tangelder	Geld Kwaliteit Tijd
13.8 BS DE Meeuwenberg	Driel		Vastgoed	R Engels	Geld Kwaliteit Tijd

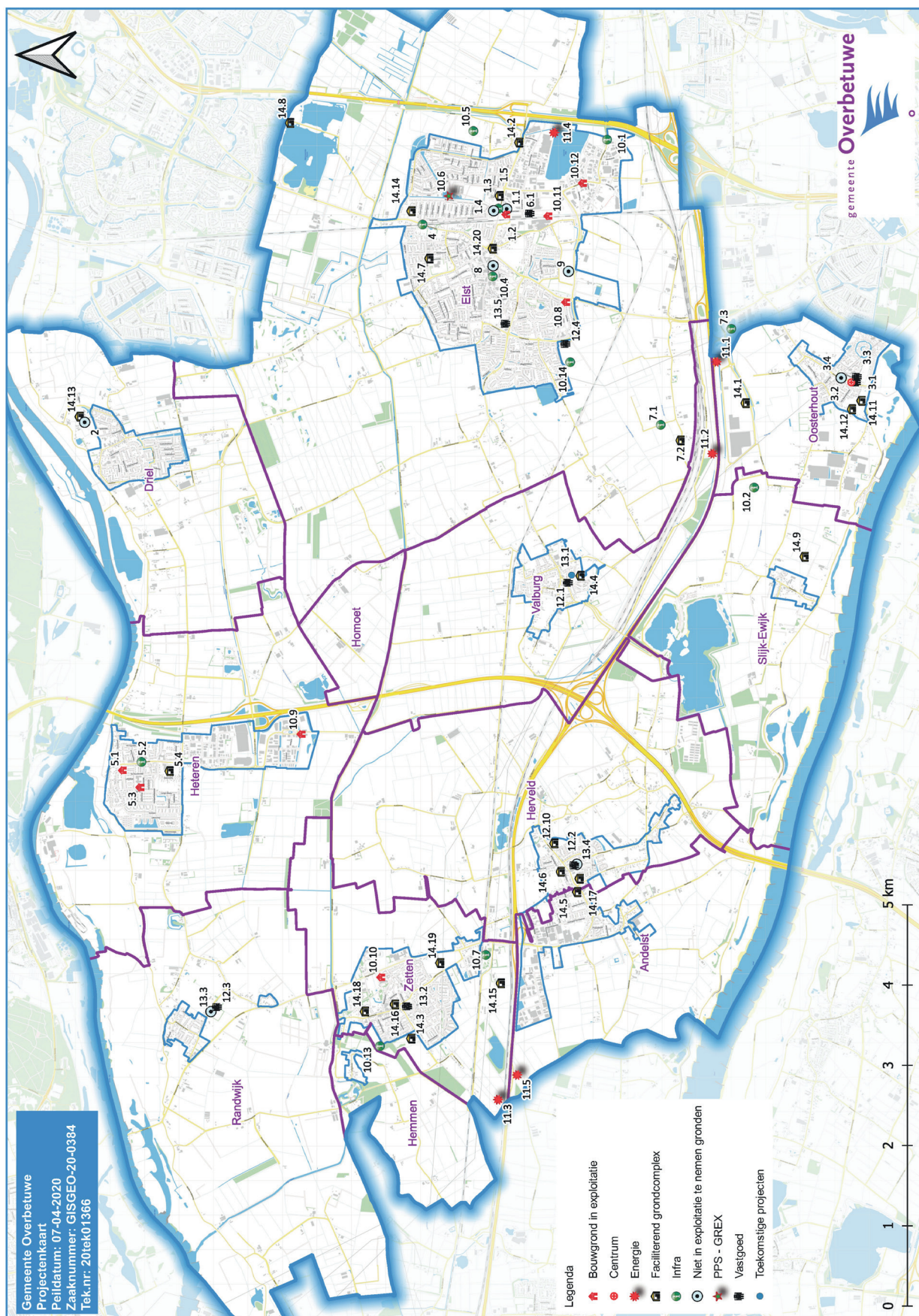
14 Faciliterende projecten

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 Rijzenburg 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 Zetten Zuid	Zetten		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld Kwaliteit Tijd
14.19 Rijksweg Zuid 1-3-5	Elst		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld Kwaliteit Tijd
14.20 NIOO - terrein - Heteren	Heteren		Faciliterend grondcomplex	W Hol	Geld Kwaliteit Tijd
14.21 Hoenderkamp	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

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 nieuw besluit wenselijk is.

5. Projectenkaart



6. Woningbouw

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

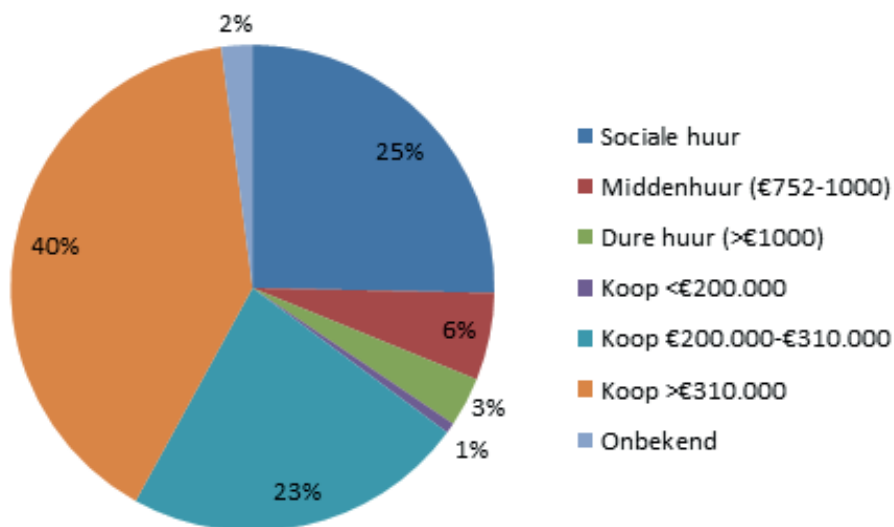
De initiatieven die het best scoren middels de vooraf opgestelde afwegingskaders, verkrijgen een prioritaire status en krijgen programmaruimte om binnen 3 jaar tot realisatie te komen.

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 2021 bestaat het woningbouwprogramma uit 26 projecten, met in totaal 1.153 woningen. Het programma omvat 292 sociale huurwoningen, 105 vrije sector huurwoningen en 756 koopwoningen. Figuur 1 geeft een overzicht van het woningbouwprogramma in de verschillende prijscategorieën.

Figuur 1: woningbouwprogramma gemeente Overbetuwe



Overige kenmerken woningbouwprogramma Overbetuwe:

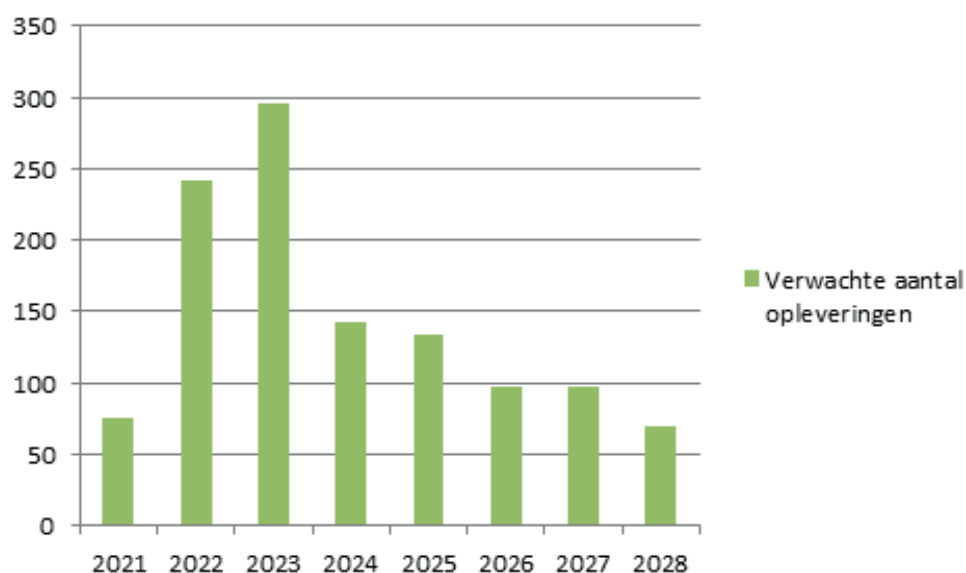
- Ongeveer 65% eengezinswoningen en ongeveer 35% appartementen.
- Overwegend nieuwbouwprojecten
- Woningbouwprogramma grotendeels in lijn met de behoefte tot 2030. Nog wel extra sociale huur en koopwoningen tot € 310.000 toe te voegen aan het programma
- Ongeveer de helft van de projecten heeft een harde 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. Het aantal opleveringen ligt dit jaar naar verwachting onder het gemiddelde; in 2023 verwachten we een piek in het aantal opleveringen.

Vorig jaar heeft de regio Arnhem-Nijmegen de Woondeal 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. Bovendien zijn in de Woondeal voor Overbetuwe een tweetal specifieke versnellingslocaties aangewezen waarmee we de woningbouw een extra stimulans willen geven door deze “zachte plannen” naar voren te halen. Voor Overbetuwe zijn dat de woningbouwprojecten De Pas en Driel Zuidoost. Daarnaast hebben we de prioriteringssysteem aangepast op de versnellingsambitie uit de Woondeal. Door twee prioriteringsrondes per jaar te houden richten we ons op extra versnelling van de woningbouwproductie.

Figuur 2: aantal verwachte opleveringen per jaar²



² Op basis van de verwachte opleveringsdatum van projecten (inventarisatie Q1 2021), de daadwerkelijke oplevering kan altijd afwijken van de verwachte opleverdatum.

Kern	Plannaam	Aantal bruto toevoeging	Bestemmingsplan status	Aantal onttrekking	Nieuwbouw (NB), transformatie (TF), transformatielocatie (TL)	Aantal inbreiding	Aantal uitbreiding	Aantal eengezins	Aantal meergezins	Woningtype onbekend	Aantal sociale huur	Aantal huur middelduur (€752-€1000)	Aantal huur duur (vanaf €1000 en hoger)	Aantal huur onbekend	Aantal koop tot 200.000	Aantal koop 200.000 tot 310.000	Aantal koop vanaf 310.000	Aantal koop onbekend
Driel	Virehof	41 Zacht	nb	tl	12	41	10	31	12	13	8				14	6		
Driel	Fazantstraat	12 Hard	tl	nb	110													
Driel	Driel ZO	110 Zacht	nb	nb	9													
Eist	Eist-Zuid/Morel	9 Hard	nb	tl	14	8	21	103	35	11	12	32	17					
Eist	Rijksweg Zuid 1-3-5	14 Hard	4 tl	nb	8	21	247	105	32	105	32	105	32					
Eist	Schubertstraat-Brahmstraat	8 Zacht	nb	tf	8	21	247	103	35	11	12	12	17					
Eist	Rijzenburg	21 Zacht	tf	nb	100	250	247	103	35	11	12	12	17					
Eist	De Pas	350 Zacht	nb	tl	35													
Eist	CE - Land van Tap	35 Zacht	tl	nb	12													
Eist	Beethovenstraat	12 Zacht	8 tl	nb	48													
Eist	EC-Klooster	48 Zacht	nb	nb	48													
Herveld	Tuyn van Limes	59 Hard	nb	nb	59	59	17	38	4	38	4	4						
Herveld	Grintpad	17 Hard	nb	tl	17													
Herveld	De Hoge Hof	42 Zacht	tl	nb	42													
Heteren	CH - Liefkenshoek	24 Hard	nb	nb	24													
Heteren	CH - Plein	39 Hard	nb	nb	39													
Heteren	Julianaweg/Flessestraat	54 Zacht	nb	nb	54													
Heteren	NIOO-terrein	26 Zacht	tl	nb	26	26	26	19	23	4								
Oosterhout	Hoge Wei II	44 Hard	nb	nb	44	44	18	12										
Oosterhout	Park 15	9 Hard	nb	nb	9	9	4	9										
Slijk-Ewijk	Danenbergh	26 Zacht	nb	nb	71	71	26	23	10	18	14	14	9					
Valburg	Molenzicht II	71 Hard	nb	nb	5													
Zetten	Steenbeekstraat	5 Hard	nb	nb	27	27	4	21	4									
Zetten	Zetten Zuid fase 1	27 Hard	nb	tl	4	45	24	21	21	4								
Zetten	Wouterplasstraat	4 Zacht	tl	nb	4	45	24	21	21	4								
Zetten	Veldzicht	45 Zacht	nb	nb	4	45	24	21	21	4								
TOTAL		1152	12	652	500	672	370	110	292	99	38	0	8	231	460	24		

Bij woningbouwplannen met een harde status is het bestemmingsplan reeds vastgesteld door de gemeenteraad.
 Bij woningbouwplannen met een zachte status is dat nog niet het geval.

Figuur 3: woningbouwplanning per project

7. Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) maakt de regio Arnhem Nijmegen afspraken over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Begin 2021 wordt het nieuwe RPW vastgesteld door alle raden in de regio Arnhem Nijmegen en door de provincie. In tegenstelling tot het vorige RPW 2018-2020, waarbij het overaanbod van bedrijventerreinen moest worden teruggebracht, biedt het nieuwe RPW ruimte voor nieuwe ontwikkelingen voor bedrijventerreinen. Dat betekent dat er geen bedrijventerreinen in Overbetuwe meer geschrapt hoeven te worden.

8. Financieel overzicht grondexploitaties

Inleiding

In dit Projectenboek worden zeven actieve grondexploitatieberekeningen toegelicht.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op deze actieve grondcomplexen van de gemeente Overbetuwe in zijn totaliteit.

Voor de grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd of opgesteld naar de situatie per 01-01-2021. 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 2021. Op basis van deze actualisatie zijn getroffen voorzieningen aangepast.

Het doel van deze actualisatie is om de raad tijdig en volledig te informeren over de actuele stand van zaken rondom de grondexploitaties en deze te laten vaststellen.

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

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De actualisatie 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). Met deze methodiek wordt zowel rekening gehouden met het realisatiebeginsel als met het voorzichtigheidsbeginsel. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Echter, indien er voldoende zekerheid bestaat, moet voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd en kosten zijn gemaakt tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hierbij mag rekening worden gehouden met risico's;
- *Looptijd van het project*: als richttermijn voor de maximale duur van grondexploitaties wordt 10 jaar aangehouden. De looptijd van de projecten van onze gemeente zijn 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 1,34% aangehouden. Bij de jaarrekening van 2019 was deze 1,66%;
- *Strategische gronden*: de categorie NIEG (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 2021:

- Voor de verliesgevende projecten wordt een voorziening getroffen gelijk aan het resultaat (op eindwaarde). Hierbij gaat het om de projecten De Merm, De Merm Oost, Spoorallee, Elst Centraal West en Heteren Centrum;
- Ten aanzien van het winstgevende project Elst – Zuid worden op basis van de voortgang nog geen tussentijdse winstnemingen getroffen. Het project Steenbeekstraat wordt afgesloten. Het positieve resultaat van dit project wordt toegevoegd aan de algemene reserve;
- Wat betreft de rente moet de werkelijke rente worden gehanteerd. Deze is voor de gemeente gelijk aan 1,34%.

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 1-1-2021	eindwaarde per	GREX 1-1-2020	eindwaarde per	verschillen t.o.v. 2020
<u>Bedrijvencomplexen</u>					
De Merm Elst	€ 297.783 N	31-12-2022	€ 421.007 N	31-12-2025	€ 123.224 V
De Merm Oost Elst	€ 658.149 N	31-12-2022	€ 731.692 N	31-12-2022	€ 73.543 V
Spoorallee	€ 183.843 N	31-12-2021	€ 232.969 N	31-12-2021	€ 49.126 V
<i>subtotaal nadeel</i>	€ 1.139.775 N		€ 1.385.668 N		€ 245.893 v
saldo	€ 1.139.775 N		€ 1.385.668 N		€ 245.893 V
<u>Woningbouwcomplexen</u>					
Steenbeekstraat Zetten	€ 209.124 V	31-12-2020	€ 103.484 V	31-12-2021	€ 105.640 V
De Morel (Elst Zuid)	€ 15.626 V	31-12-2021	€ 18.544 V	31-12-2020	€ 2.918 N
Elst Centraal West	€ 692.851 N	31-12-2022	€ 163.958 N	31-12-2022	€ 528.893 N
Heteren Centrum	€ 1.267.918 N	31-12-2022	€ 1.179.727 N	31-12-2021	€ 88.191 N
<i>subtotaal voordeel</i>	€ 224.750 V		€ 122.028 V		€ 105.640 V
<i>subtotaal nadeel</i>	€ 1.960.769 N		€ 1.343.685 N		€ 620.002 N
saldo	€ 1.736.019 N		€ 1.221.657 N		€ 514.362 N
Totaal	€ 2.875.794 N		€ 2.607.325 N		€ 268.469 N
Complexen met een voordelig saldo	€ 224.750 V		€ 122.028 V		€ 102.722 N
Complexen met een nadelig saldo	€ 3.100.544 N		€ 2.729.353 N		€ 371.191 N
totaal voorzieningen	€ 3.100.544		€ 2.729.353		€ 371.191 N

Verliesvoorziening grondexploitaties

Bij de actualisatie per 1-1-2020 was de totale verliesvoorziening gelijk aan € 2.729.353,-. Per 1-1-2021 is deze gelijk aan € 3.100.544,-. De verliesvoorziening ten behoeve van de grondexploitaties neemt hiermee toe met € 371.191,-.

Effect op de jaarrekening

Het totale effect op de jaarrekening van de lopende grondexploitaties betreft de toename van de verliesvoorziening met € 371.191,- en het nemen van het positieve resultaat van € 209.124,- van het af te sluiten complex Steenbeekstraat. Totaal komt het effect daarmee € 162.067,- negatief.

Boekwaarden

Met de boekwaarden worden de historische kosten en opbrengsten uitgedrukt van een project. De boekwaarde is het saldo van gerealiseerde kosten, opbrengsten en rentekosten. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de boekwaarde over 2020 weergegeven.

Complex	BW 1-1-2020	Vermeerderingen - verminderingen in begrotingsjaar				BW 31-12-2020
		Kosten	Opbrengsten	Resultaat		
Bedrijvencomplex en						
De Merm Elst	€ 2.259.604	€ 52.180	€ 1.459.085	€ -	€ 852.698	
De Merm Oost Elst	€ 3.041.021	€ 42.386	€ -	€ -	€ 3.083.407	
Spoorallee	€ 745.472	€ 46.399	€ 195.000	€ -	€ 596.872	
subtotaal	€ 6.046.097	€ 140.965	€ 1.654.085	€ -	€ 4.532.977	
Woningbouwcomplex en						
Steenbeekstraat	€ 253.697	€ 645.811	€ 1.108.632	€ 209.000	€ -	
Elst Zuid	€ 702.959	€ 34.840	€ -	€ -	€ 737.799	
Elst Centraal West	€ 571.606	€ 79.028	€ -	€ -	€ 650.634	
Heteren Centrum	€ 3.053.287	€ 264.077	€ -	€ -	€ 3.317.364	
subtotaal	€ 4.581.549	€ 1.023.756	€ 1.108.632	€ 209.000	€ 4.705.797	
Totaal	€ 10.627.646	€ 1.164.721	€ 2.762.717	€ 209.000	€ 9.238.774	

Risico's en weerstandsvermogen

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

Onderstaand overzicht toont de (gewogen) risico's per project. Voor de projecten is er sprake van een afname van het totale risico van € 152.000,-. Dit komt vooral doordat bij de Merm een aantal kavels zijn verkocht, waardoor de kans op planvertraging door een slechte afzetbaarheid van de kavels is afgenomen.

Eén en ander betekent een afname van het benodigd weerstandsvermogen van € 152.000,- ten opzichte van de vorige actualisatie. Het totaal benodigde weerstandsvermogen voor de grondexploitaties gaat naar € 1.103.000,-.

Risico's	1-1-2021	1-1-2020
Bedrijvencomplexen		
De Merm Elst	€ 170.000	€ 270.000
De Merm Oost Elst	€ 410.000	€ 410.000
Spoorallee	€ 40.000	€ 40.000
Woningbouwcomplexen		
Elst Zuid	€ 3.000	€ 5.000
Heteren Centrum	€ 420.000	€ 430.000
Stationsplein West	€ 60.000	€ 100.000
Totaal	€ 1.103.000	€ 1.255.000

Uitgangspunten

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

Prijspeil	01-01-2021
Rente	1,34 % (1,66 vorig jaar)
Index opbrengsten	0,0 %

Projecten

Leeswijzer Projectsheets

Algemeen

De projectsheets zijn onderverdeeld in vijf project categorieën namelijk:

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

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

In hoofdstuk 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.

Voorbeeld	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>exploitatie per 1-1-2020</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2020</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					
Grondverkoop	€ 2.000	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 2.000	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000
Resultaat	€ 125	€ 225	€ -100	€ 1.220	€ -1.345
Boekwaarde 31-12-2019	€ 1.220				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 655				
Opbrengsten	€ 2.000				
Resultaat GREX	€ 125	Per 31-12-2021			
Risico	€ 1.000	€ 1.000	€ -		

In de eerste cijfermatige kolom worden de totale kosten of opbrengsten per kostensoort of opbrengstensoort weergegeven per 1-1-2021. 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 1-1-2021 € 500,-.

De tweede kolom doet hetzelfde als de eerste kolom maar dan worden de totale kosten of opbrengsten weergegeven zoals deze verwacht werden per 1-1-2020. Voor de CT kosten bedragen deze in dit geval € 400,-.

De CT kosten zijn dus vergeleken met 1-1-2020 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 31-12-2020 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 31-12-2020. 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 31-12-2020 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 wel zeggen het verwachte resultaat aan het eind van het project; dus op het moment dat het project wordt afgesloten. In dit geval wordt verwacht dat het project per 31-12-2021 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. Dit wordt dan aangegeven bij de desbetreffende projectsheet.

Bij investeringsprojecten waarbij de gemeente zelf investeert, maar waar geen dekking uit grondopbrengsten worden verwacht (grondexploitatie) ook niet in de toekomst (toekomstige grondexploitatie) wordt een krediet aangevraagd. Onder de financiële voortgang van de projectsheets is dan weergegeven het totaal begrote bedrag en hoeveel hier inmiddels op is uitgegeven. Daarnaast wordt weergegeven op welke wijze het bedrag gedekt is. Dit kan bijvoorbeeld uit de gemeentelijke middelen zijn, maar ook vanuit bijdragen van derden (bijvoorbeeld subsidies van andere overheden).

<i>Begroot</i>	€ 1.000.000
<i>Verantwoord per 31-12-2020</i>	€ <u>200.000</u>
<i>Nog beschikbaar per 1-1-2021</i>	€ 800.000

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

<i>Aandeel gemeente</i>	€ 400.000
<i>Aandeel derden</i>	€ <u>600.000</u>
	€ 1.000.000

In bovenstaand voorbeeld is er € 1.000.000,- aan kosten begroot en hiervan is € 200.000,- besteed per 31-12-20. Er is daarmee nog € 800.000,- beschikbaar. Van het totaal geraamd bedrag wordt € 400.000,- gedekt vanuit de gemeente en € 600.000,- uit subsidies van derden.

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

In onderstaand voorbeeld is de boekwaarde per 31-12-2020 € 500.000,-.

<i>Boekwaarde 31-12-2020</i>	<i>€ 500.000</i>
<i>Aantal m²</i>	<i>10.000</i>
<i>Boekwaarde per m²</i>	<i>50,00</i>

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.

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

1 Elst centraal

1 Elst Centraal

A. Projectbeschrijving

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

- 1.1 Elst Centraal Oost (Rijnstate)
- 1.2 Elst Centraal West (Stationsplein West)
- 1.3 Ontwikkeling het Klooster
- 1.4 Woongaard
- 1.5 Fietspad nieuwe Aamsestraat/Regenboog

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 bedrijfskavels 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 huidige actualisatie van de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 wordt het deelproject Stationsplein West, aan de voorzijde van het station, geheel en volledig 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.

Het deelproject de Woongaard | Sport&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 voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum kan goed gecombineerd worden met andere maatschappelijke functies, zoals educatie.

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



Gebiedsontwikkeling Elst Centraal

1.1 Rijnstate

A. Projectbeschrijving

Deelproject 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. In samenwerkingen met externe partijen wordt onderzocht of gedeeld gebruik van een meldkamer en een restauratieve voorziening functioneel mogelijk zijn. Sommige van deze functies kennen een 24-uursbezetting. 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. Ontwikkeling van de bedrijfskavels tussen Rijnstate en de bedrijven op De Aam maakt ook onderdeel uit van dit deelproject.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In 2020 zijn voor Elst Centraal belangrijke mijlpalen behaald. Op 4 februari 2020 heeft het college ingestemd met het hoofdlijnenakkoord tussen de gemeente Overbetuwe en Rijnstate. Tevens is ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan 'Elst, ziekenhuis Rijnstate'.

Op 21 juli 2020 is het ontwerpbestemmingsplan Elst, ziekenhuisvoorziening Rijnstate vrijgegeven voor zienswijzen. In voorbereiding hierop is intensief overleg gevoerd met de belangrijkste belanghebbenden, zoals omliggende bedrijven, bewoners, wijkplatform Elst Oost, buurtvereniging De Eshof, fietsersbond en Ondernemers Vereniging Overbetuwe.

Op 24 november 2020 is goedkeuring gegeven aan de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie van Elst Centraal, de grondexploitatie Elst Centraal / Rijnstate Oost, de koop- realisatieovereenkomst tussen gemeente Overbetuwe en Stichting Rijnstate Ziekenhuis.

Voor de realisatie van de 'Herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate' is de meervoudig onderhandse aanbesteding van het project in november 2020 van start gegaan.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

Datum : 10 maart 2020

Besluit: Voorontwerpbestemmingsplan 'Elst, ziekenhuis Rijnstate' ter kennisname en instemmen met het vervolgproces Rijnstate (20rb000016).

Wat gaan we doen in 2021?

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Elst, ziekenhuisvoorziening Rijnstate' en de grondexploitatie Elst Centraal / Rijnstate Oost op 26 januari 2021 vastgesteld.

In 2021 wordt ook het beeldkwaliteitsplan van Rijnstate vastgesteld.

Voor de realisatie van de 'Herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate' is de meervoudig onderhandse aanbesteding van het project in januari 2021 gegund en de bouwteamovereenkomst in maart 2021 getekend. Voorbereiding van de uitvoering is opgestart en wordt verder uitgewerkt. Verwacht wordt dat de werkzaamheden starten in juni 2021.

Verwacht wordt dat de omgevingsvergunning verleend wordt in mei 2021 en daarna ter inzage wordt gelegd. Zodra de omgevingsvergunning van Rijnstate onherroepelijk wordt kunnen de werkzaamheden worden gestart.

Het bestemmingsplanproces ten aanzien van de ontwikkeling van de bedrijfskavels tussen Rijnstate en de bedrijven op De Aam worden in het voorjaar 2021 opgestart.

C. Financiële voortgang

De nieuwe actieve grondexploitatie 'Elst Centraal / Rijnstate Oost' is op 26 januari 2021 vastgesteld. Deze grondexploitatie behelst de actieve verkoop van gronden aan Stichting Rijnstate Ziekenhuis, de herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate, de aanleg van het parkeerterrein op Klooster Zuid ten behoeve van bezoekers/patiënten, de verkoop van grond aan een ontwikkelaar voor de ontwikkeling van Klooster Noord en de uitgave van kavels voor de bedrijven binnen Elst centraal. De financiële consequenties staan benoemd in de memo 'Grondexploitatie Rijnstate Oost' (20bij14489).

	<i>exploitatie per 1-1-2020</i>		<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2019</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.849.949	€ -	€ 2.849.949	€ 2.015.199	€ 834.750
CT kosten	€ 2.489.014	€ -	€ 2.489.014	€ -	€ 2.489.014
Plankosten	€ 833.316	€ -	€ 833.316	€ 334.545	€ 498.771
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 148.720	€ -	€ 148.720	€ -	€ 148.720
Rente en kostenstijging	€ 145.000	€ -	€ 145.000	€ -	€ 145.000
	€ 6.465.999	€ -	€ 6.465.999	€ 2.349.744	€ 4.116.255
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 5.020.768	€ -	€ 5.020.768	€ -	€ 5.020.768
Subsidies en bijdragen	€ 1.516.867	€ -	€ 1.516.867	€ 1.516.867	€ -
	€ 6.537.635	€ -	€ 6.537.635	€ 1.516.867	€ 5.020.768
Resultaat	€ 71.636	€ -	€ 71.636	€ 832.877	€ -904.513
Boekwaarde 31-12-2019	€ 832.877				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 4.116.255				
Opbrengsten	€ 5.020.768				
Resultaat GREX	€ -71.636	Per 31-12-2024			
Risico	€ 130.000	€ -			

D. Risico ontwikkeling

De gebruikelijke risico's van beroep zijn aanwezig voor wat betreft het bestemmingsplan .

1.2 Stationsplein west woningen

A. Projectbeschrijving

In 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 geheel en volledig benut voor het versterken van de verkeersveiligheid en 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.

Projectkenmerken

Soort project	Woningbouw in exploitatie
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



▼ Stationsplein West

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Door middel van visuele tellingen en waarnemingen is geanalyseerd welke fietsbewegingen in dit gebied daadwerkelijk gemaakt worden (rapport Visuele fietstellingen, Mobycon, januari 2020). Het blijkt vooral te gaan om stations gerelateerd fietsverkeer vanuit de Van Oldenbarneveltstraat en Oude Aamsestraat dat

problemen ondervindt op het laatste/eerste deel van hun fietsroute. In het voorjaar 2020 is gestart met het nieuwe ontwerp van Stationsplein West om de verkeersveiligheid en –leefbaarheid en de bereikbaarheid van het station te verbeteren. In het najaar 2020 is het schetsontwerp getoetst aan de stakeholders van Elst Centraal. In dit ontwerp worden de verkeersstromen aan de westzijde gescheiden om een nieuw te realiseren groen middengebied heen. Fietzers en voetgangers hoeven bij het oversteken per wegdeel nog maar één zijde in de gaten te houden, zodat het verkeer overzichtelijker wordt voor fietsers en voetgangers om veilig over te steken. Tevens is ruimte voor het inpassen van een tweezijdig vrijliggend fietspad, zoals deze aan de oostzijde is ingepast.

Op 24 november 2020 is goedkeuring gegeven aan de herziening grondexploitatie Stationsplein West en het schetsontwerp van Stationsplein West.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

De gemeenteraad heeft de herziening grondexploitatie Stationsplein West op 26 januari 2021 vastgesteld. We zijn gestart met het uitwerken van het schetsontwerp Stationsplein West in een voorlopig- en een definitief ontwerp. De aanbesteding van de werkzaamheden zal na de zomer van 2021 worden uitgevoerd, zodat de realisatie van Stationsplein West in het najaar van 2021 opgepakt kan worden.

C. Financiële voortgang

Het financiële kader voor Elst Centraal is gelegen in de reeds bestaande grondexploitatie G 071, voor het laatst vastgesteld per 8-6-2020 tijdens de normale P&C-cyclus. Deze grondexploitatie is herzien op basis van de in de raad op 26 januari vastgestelde aangepaste grondexploitatie.

	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>exploitatie per 1-1-2020</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2020</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.115.858	€ 2.115.858	€ -0	€ 2.040.858	€ 75.000
CT kosten	€ 4.732.361	€ 4.726.912	€ 5.449	€ 4.475.405	€ 256.956
Plankosten	€ 3.222.862	€ 3.228.113	€ -5.251	€ 3.142.862	€ 80.000
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 512.982	€ 516.564	€ -3.582	€ 504.982	€ 8.000
Rente en kostenstijging	€ 841.501	€ 858.999	€ -17.498	€ 814.290	€ 27.210
	€ 11.425.563	€ 11.446.446	€ -20.883	€ 10.978.397	€ 447.166
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 532.838	€ 1.082.614	€ -549.776	€ 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	€ 11.282.489	€ -549.776	€ 10.327.763	€ 404.950
Resultaat	€ -692.851	€ -163.958	€ -528.893	€ 650.634	€ 42.216
Boekwaarde 31-12-2020	€ 650.634				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 447.166				
Opbrengsten	€ 404.950				
Resultaat GREX	€ -692.851	Per 31-12-2022			
Risico	€ 60.000	€ 80.000	€ -20.000		

Het resultaat van de grondexploitatie is met € 528.893,- verslechterd naar een negatief resultaat van € 692.851,-. Deze verslechtering komt vooral doordat er geen appartementen meer zijn voorzien, maar in plaats daarvan twee vrije kavels worden uitgegeven. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

1.3 Ontwikkeling Het Klooster

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft een deelproject van Elst Centraal ten oosten van het station. Deelproject Het 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 I.

Projectkenmerken

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

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Op 4 februari 2020 heeft het college ingestemd met het feit dat het zuidelijk deel van het Klooster benodigd is voor een parkeervoorziening voor patiënten en bezoekers van Rijnstate. Het noordelijk deel blijft daarmee beschikbaar voor woningbouw.

In de actualisatie van de ontwikkelstrategie is in het najaar van 2020 gewerkt aan het ruimtelijk ontwikkelingskader voor Klooster Noord. Hierin is het verstedelijkt karakter van Elst Centraal versterkt door de woningbouwontwikkeling in Klooster Noord. 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 figuur is een verbeelding weergegeven die een denkrichting biedt voor een mogelijke ontwikkeling voor Klooster Noord.

In mei 2020 zijn locaties het Klooster en de Woongaard gewaardeerd. Gesproken is met VOF Westeraam II over een uitruil van gronden.

Wat gaan we doen in 2021?

We gaan de afspraken over de grondruil uitwerken in een contract.

Voor Klooster Noord gaan we kijken naar de wijze waarop we dit plan tot realisatie kunnen brengen. De gemeente is hierover in gesprek met de VOF Westeraam II. Tevens wordt in 2021 de bestemmingsplanprocedure opgestart.

C. Financiële voortgang

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling van Klooster Noord is het uitgangspunt dat met VOF Westeraam II een zogenaamde anterieure overeenkomst opgesteld moet worden t.b.v. kostenverhaal vanuit de gemeente voor de ontwikkeling van Klooster Noord.

D. Risico ontwikkeling

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

1.4 De Woongaard

A. Projectbeschrijving

Deelproject De 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 De Woongaard, ingeklemd door scholencluster Westeraam/Lyceum, bedrijventerrein De Aam en het toekomstige Rijnstate, geen geschikte woningbouwlocatie meer.

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

Projectkenmerken

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

Stoplicht



↓ De Woongaard



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie is in het najaar van 2020 gewerkt aan het ruimtelijk ontwikkelingskader, zijnde Maatschappelijk gericht op Sport en Educatie. De voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum kan goed gecombineerd worden met andere maatschappelijke functies, zoals educatie. Het scholen cluster Lyceum en Westeraam kan versterkt worden door de uitbreiding van deze functie.

Het deelgebied Sport en Educatie is zeer geschikt als een verbindende schakel tussen het centrum van Elst en het oostelijk gelegen woongebied Westeraam en sluit goed aan bij de beoogde ontwikkeling van Rijnstate. Er is hier ruimte voor bijzondere gebouwen die de gebiedsontwikkeling Elst Centraal markeren. De geactualiseerde ontwikkelingsstrategie is op 24 november 2020 vastgesteld.

Met de eigenaar zijn verkennende gesprekken gevoerd ten aanzien van aankoop gronden de Woongaard.

Wat gaan we doen in 2021?

In 2021 wordt een overeenkomst opgesteld ten aanzien van de gronden met VOF Westeraam II.

C. Financiële voortgang

Afhankelijk van de keuze voor de verdere ontwikkeling van het Multifunctioneel Sportcentrum, zullen de kosten voor de ontwikkeling van dit plandeel worden ingebracht in dit project.

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

1.5 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.

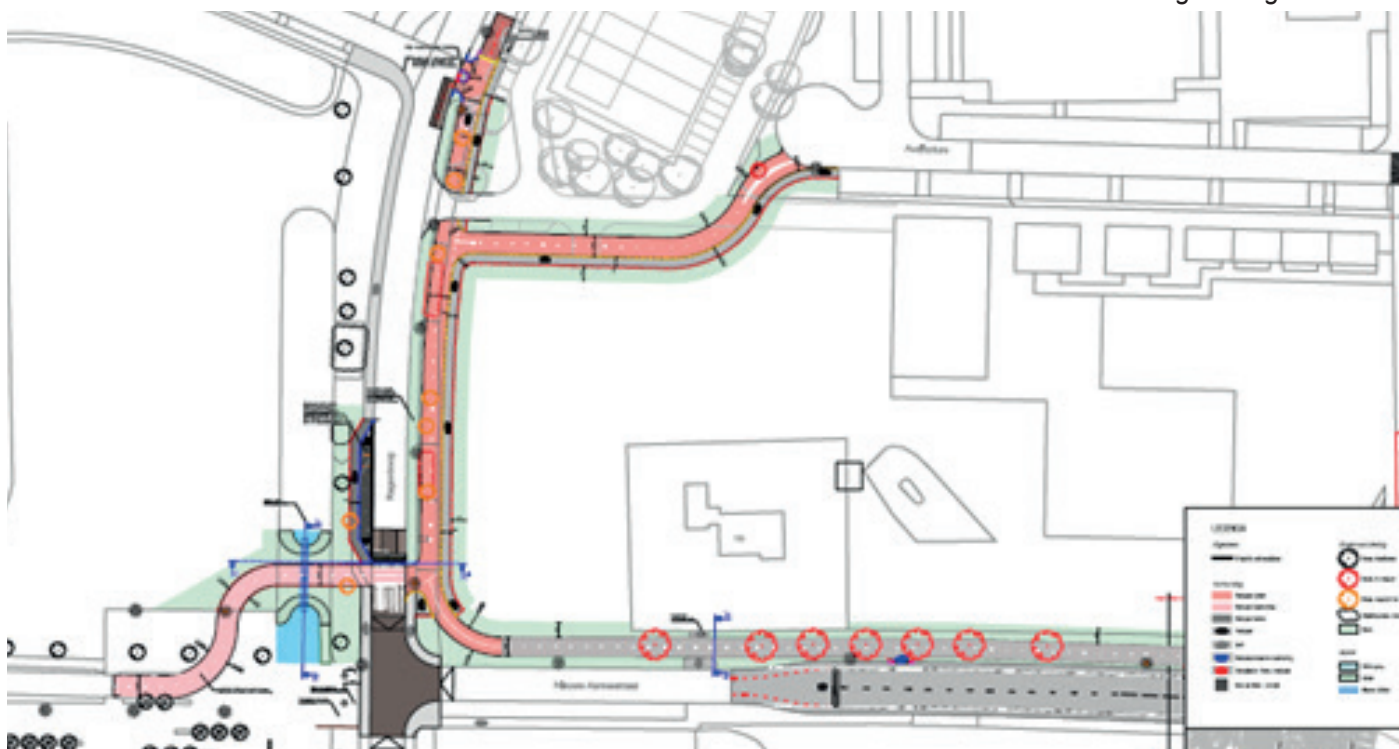
Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht



↓ Nieuwe Aamsestraat/Regenboog



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Op 6 oktober 2020 heeft de raad een laatste belangrijke stap gezet ten behoeve de realisatie van de vrijliggende fietspaden langs de Nieuwe Aamsestraat en langs de Regenboog, met de instemming van de aankoop van het perceel Nieuwe Aamsestraat 13b in Elst. Hiermee kan de verlegging van de hoge druk gasleiding worden gerealiseerd. Tevens maakt dit een eventuele realisatie van een Multifunctioneel Sportcentrum op locatie de Woongaard ook makkelijker. In maart 2020 had het college al ingestemd met het definitief ontwerp van de vrijliggende fietspaden langs de Nieuwe Aamsestraat en langs de Regenboog. Het ontwerp levert een verbetering op voor de verkeersveiligheid van fietsers rondom het kruispunt Nieuwe Aamsestraat-Regenboog-Spoorlaan. In het najaar van 2020 is gestart met de voorbereiding van de uitvoerende werkzaamheden, zoals overleg met de nutspartijen ten aanzien van het verleggen van de kabels&leidingen.

Wat gaan we doen in 2021?

Voor de realisatie van de 'Herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate' is de voorbereiding van de uitvoering opgestart en verder uitgewerkt. Verwacht wordt dat de werkzaamheden starten in juni 2021.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 664.000
Verantwoord per 31-12-2020	€ <u>30.424</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 633.576

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 604.200
Aandeel derden	€ <u>59.800</u>
	€ 664.000

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

2 Ontwikkelvisie Driel

2 Ontwikkelvisie Driel

A. Projectbeschrijving

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

De toekomstige ontwikkeling van deze gronden richt zich op de functies woningbouw en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van in ieder geval een basisschool. Daarnaast is er mogelijk ruimte voor het realiseren van een fietsverbinding die zorgt voor een verkeersveilige route voor fietsers uit Driel richting Elst en Arnhem.

Projectkenmerken

Soort project
Projectwethouder
Kern
Startjaar
Verwacht jaar van afronding

Nog in exploitatie te nemen gronden
R. Engels
Driel
2019
nog niet te voorzien

Stoplicht



Afbeelding: kadastrale kaart locatie

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In samenwerking met Van Wanrooij is de opdracht uitgezet bij een stedenbouwkundig bureau voor het maken van de ontwikkelvisie Driel Zuidoost. Een eerste bijeenkomst met de omgeving heeft op 1 september 2020 plaatsgevonden. Er is een oproep gedaan aan de omgeving om mee te participeren. Uit deze aanmeldingen is een klankbordgroep samengesteld. Er hebben twee bijeenkomsten plaatsgevonden met de klankbordgroep. Dit heeft digitaal plaatsgevonden in verband met de Coronamaatregelen. In deze bijeenkomsten zijn de uitgangspunten besproken over hoe de visie er uit moet komen te zien aan de hand van diverse thema's. Voorbeelden hiervan zijn inpassing van groen en de ligging van de ontsluiting van de wijk.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Dit jaar gaan we de ontwikkelvisie Driel zuidoost afronden. De visie zal ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Daarnaast maken we een start met de onderzoeken t.b.v. de procedure die doorlopen moet gaan worden voor het nieuwe Omgevingsplan. Ook gaan Van Wanrooij en de gemeente in gesprek om afspraken te maken over de verdere samenwerking.

C. Financiën

<i>Boekwaarde 31-12-2020</i>	€	775.465
<i>Getroffen voorzieningen</i>	€	627.940
<i>Netto boekwaarde</i>	€	147.525
<i>Aantal m2</i>		25.740
<i>Boekwaarde per m2</i>	€	5,73

De boekwaarde betreft de door de gemeente gemaakte verwervingskosten. 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 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

Een risico is de noodzaak van onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking. (inbreiding van woningbouw gaat boven uitbreiding).

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 gymzaal;
2. Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam aan een nieuw plein tegenover de kerk/nieuw dorpshuis;
3. Inrichten openbare ruimte;
4. Realiseren woningbouw;
5. Herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis.

Projectkenmerken

Soort project	Centrumontwikkeling
Projectwethouder	R. Engels
Kern	Oosterhout
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2021/2022 (deze fase)

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het college heeft ingestemd met het projectplan voor de ontwikkeling van het Hart van Oosterhout.

De prioriteit ligt in eerste instantie bij:

- A. het projectonderdeel de verplaatsing van dorpshuis en de bouw van een gymzaal annex aan het kerk gebouw, deelproject 1 en
- B. realisatie van Samsam en onderzoek naar de haalbaarheid en consequenties voor de realisatie van de (samenhangende) deelprojecten 2 tot en met 5.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

In 2021 wordt een Visiedocument opgesteld waarin de mogelijkheden en financiële consequenties voor de gebiedsontwikkeling worden opgenomen. Tevens wordt de haalbaarheid van de verschillende deelprojecten gepresenteerd. Naast het opstellen van een visiedocument wordt de verplaatsing van dorpshuis De Schakel naar de Leonarduskerk uitgewerkt. Hiervoor wordt een Programma van Eisen opgesteld en de totale kosten worden bepaald.

Aan het college zal daarna een voorkeursvariant voor de ontwikkeling van het gebied worden voorgelegd op basis van het visiedocument en de uitwerking van de verplaatsing van De schakel naar de Leonarduskerk. Deze voorkeursvariant heeft financiële consequenties waarvoor de gemeenteraad middelen beschikbaar zal moeten stellen.

De voorkeursvariant met financiële consequenties wordt medio 2021 voorgelegd aan de gemeenteraad.

C. Financiële voortgang

Voor dit project zijn per 31-12-2020 € 168.844 aan voorbereidingskosten verantwoord.

1. Vastgoedexploitatie

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

Op basis van een programma van eisen en mogelijk externe middelen wordt de verplaatsing van het dorpshuis met een gymzaal nader uitgewerkt en gepresenteerd voor besluitvorming door de raad.

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

2. Grondexploitatie

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

Voor de overige locaties geldt het uitgangspunt dat deze een sluitende grondexploitatie hebben. Dit is echter nog niet onderzocht. Om deze locaties te ontwikkelen is ook deels grond van derden nodig. In welke mate de grondeigenaren bereid zijn aan de plannen mee te werken moet nog in kaart worden gebracht, alsmede welke kosten dit met zich meebrengt. Ook zijn er mogelijk hoge kosten door een kwelwaterprobleem in het gebied.

Om de locaties financieel haalbaar te maken zullen naast opbrengsten uit grondverkoop externe middelen (subsidies) worden aangevraagd om de kans op een financieel haalbaar plan te vergroten. Gesprekken met Provincie lopen hierover.

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

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

Voor dit project zijn per 31-12-2020 € 168.844 aan voorbereidingskosten verantwoord.

D. Risico ontwikkeling

- Deelproject 1 :Naar aanleiding van de begroting van de architect is een overzicht van de stichtingskosten opgesteld. Hieruit volgt dat de realisatiekosten voorlopig worden ingeschat op 4,5 miljoen exclusief BTW. Dit is meer dan het beschikbare budget van 3 miljoen en vraagt om een nader onderzoek en analyse.
- De financiële haalbaarheid van de afzonderlijke deelplannen alsmede het geheel van de ontwikkeling dient nog onderzocht te worden.
- Om alle onderdelen van het project daadwerkelijk te kunnen realiseren dient grond van derden aangekocht te worden. Dit kan de financiële haalbaarheid van het plan onder druk zetten en ook het planvormingsproces vertragen.
- Onderzocht moet worden hoe efficiënt omgegaan kan worden met de eventuele BTW plichten. Het risico is groot dat niet alle BTW over de bouw van de gymzaal en dorpshuis in de kerk verhaalbaar is.
- Het effect van diverse ontwikkelingen (ruimtelijke planvorming, klimaatverandering en dijkversterking) op de waterhuishouding en kwelwaterproblematiek wordt onderzocht. Eventuele consequenties zijn nog niet bekend.

4 Spookruisingen Elst Noord

4 Spoorkruisingen Elst Noord

A. Projectbeschrijving

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

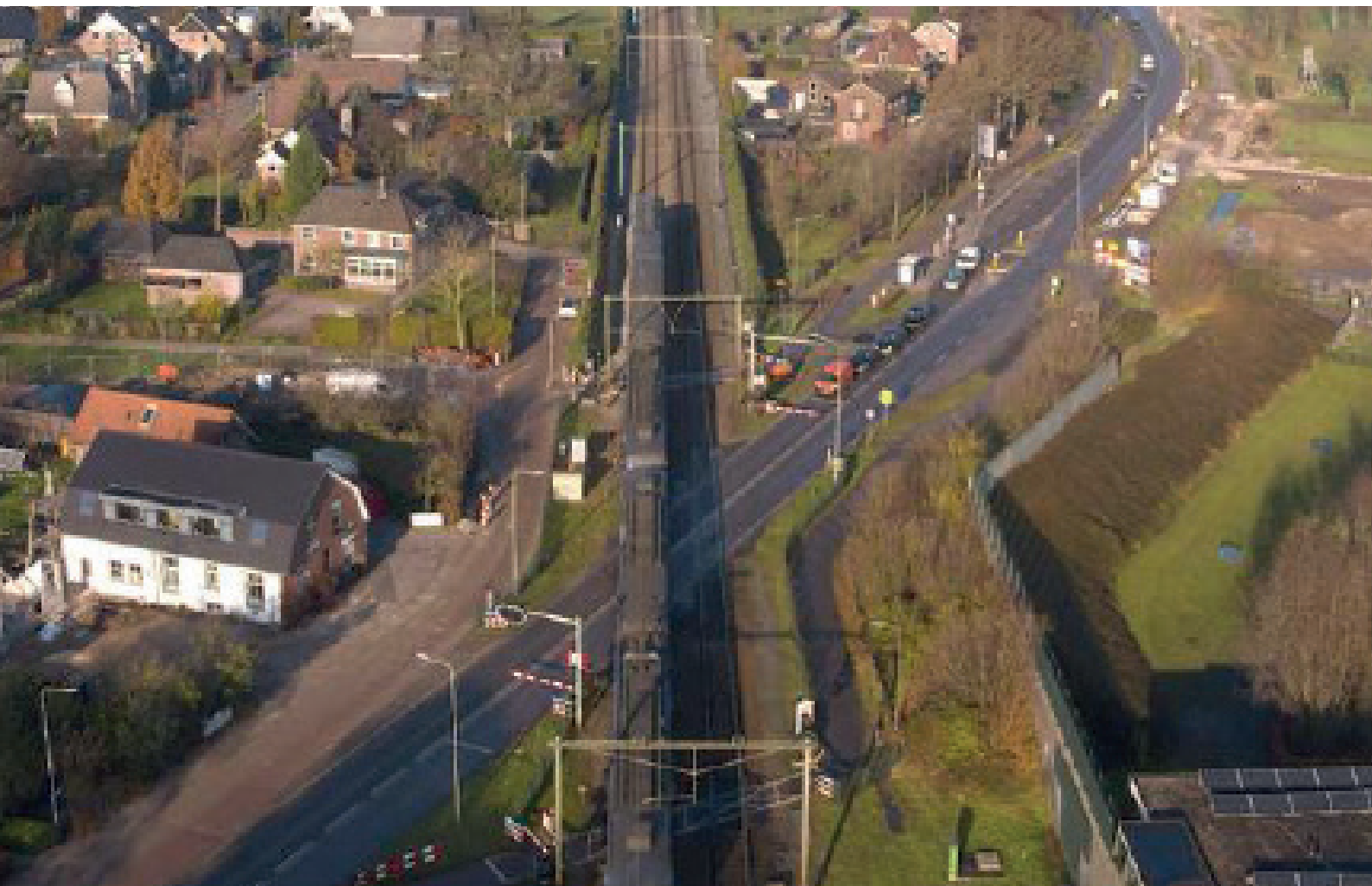
Tevens faciliteren we de sanering door ProRail van de laatste twee niet-beveiligde overwegen in Overbetuwe en een geluidsanering, uitgevoerd vooruitlopend op het Meerjarenprogramma geluidsaneringen van ProRail.

Projectkenmerken

Soort project	Infra project
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het viaduct, het fietspad langs de Linge en de nieuwe kruising Rijksweg-Noord–1eWeteringsewal zijn afgerond en in gebruik genomen.

De Rijksweg-Noord is afgesloten voor de realisatie van de onderdoorgang. Voor de onderdoorgang zijn de bouwkuip, het spoordek en de paalfundaties van de toeritten gerealiseerd.

Voor het borgen van de veiligheid op de omleidingsroutes zijn een tijdelijke fietsroute en fietsbrug toegepast, is de Grote Molenstraat ter hoogte van de komgrens definitief aangepast en zijn tijdelijke maatregelen getroffen bij de Ceintuurbaan, kruising Grote Molenstraat-Griegstraat en kruising Grote Molenstraat-1eWeteringsewal.

Tijdens de treinvrije periode zijn de benodigde werkzaamheden succesvol uitgevoerd, waarmee de laatste overwegen in het hoofdspoor tussen Arnhem en Nijmegen zijn gesaneerd.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

De onderdoorgang en de Rijksweg-Noord van Ceintuurbaan t/m de kruising Griegstraat zullen dit jaar gereed zijn en in gebruik worden genomen. Door onvoorziene omstandigheden zijn de civiele werkzaamheden iets vertraagd en zullen deze niet in de zomer maar in de herfst afgerond worden. Alle afrondende werkzaamheden zoals de inrichting van nieuwe groenstroken en het planten van de bomen langs de Rijksweg-Noord zullen voor het einde van dit jaar plaatsvinden.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 28.126.307
Verantwoord per 31-12-2020	<u>€ 14.645.178</u>

Nog beschikbaar per 1-1-2021 € 13.481.129

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 9.259.309
Aandeel derden	<u>€ 18.866.998</u>
	€ 28.126.307

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

D. Risico ontwikkeling

De focus van alle betrokken partijen ligt tot en met de afronding op het beheersen van de risico's die een kwalitatieve afwerking en de voortgang mogelijk in de weg staan. Kleine onvoorziene factoren kunnen worden opgevangen in de planning en projectbudgetten.

5 Centrumplan Heteren

5 Centrumplan Heteren

Projectbeschrijving

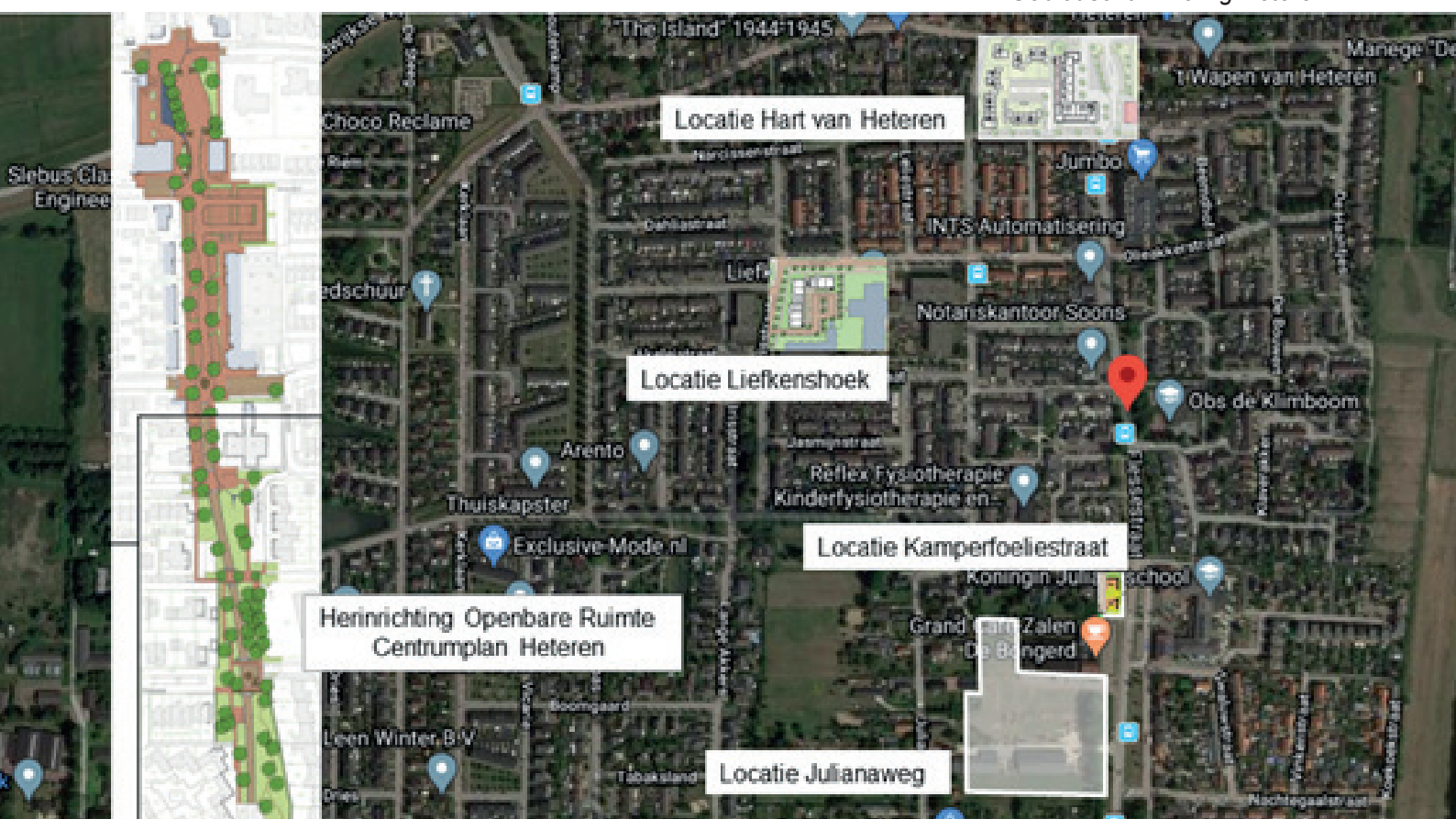
De totale gebiedsontwikkeling Heteren betreft een aantal deelprojecten in voorbereiding die nauw met elkaar samenhangen en die zich in verschillende stadia van ontwikkeling bevinden. De locaties Hart van Heteren en Julianaweg worden verbonden door de herontwikkeling van de openbare ruimte in de Flessestraat 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 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 van 26 maart 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. Locatie Kamperfoeliestraat richt zich ook op ouderen.

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

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

↓ Gebiedsontwikkeling Heteren



5.1 Hart van Heteren

A. Projectbeschrijving

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

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

Projectkenmerken

Soort project	Actief grondcomplex
Projectwethouder	R. Engels
Kern	Heteren
Startjaar	2001
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht



↓ *Centrumplan Heteren*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In 2020 zijn voor Hart van Heteren en de herinrichting van de Openbare Ruimte Centrumplan Heteren belangrijke mijlpalen behaald. De stichting Hart van Heteren heeft op 17 februari 2020 formeel haar verklaring van succes ingediend bij de gemeente Overbetuwe. Op 7 april 2020 heeft de raad ingestemd met het voorstel 'Hart van Heteren en Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren'. Hiermee is ingestemd met de financiële doorwerking in de geactualiseerde grondexploitatie en is een budget van € 1.422.369 beschikbaar gesteld ten laste van het Gemeentelijk Riolerings Plan en is voorts ingestemd met het beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet van € 268.000 ten behoeve van de openbare ruimte.

Het definitief ontwerp voor de herinrichting van de Openbare Ruimte Centrumplan Heteren is vastgesteld en de werkzaamheden aan de Flessestraat zijn in september 2020 van start gegaan.

Na de mijlpaal op 7 april 2020 heeft de ontwikkelaar Artica Vastgoedontwikkeling de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor Hart van Heteren op 8 mei 2020 ingediend. Op 6 augustus heeft de gemeente de omgevingsvergunning voor Hart van Heteren verleend. Deze is hierna ter inzage gelegd en hierop is geen bezwaar ingediend. Op 30 augustus 2020 werd deze omgevingsvergunning onherroepelijk. Hierna is de verkoop van start gegaan. In december 2020 is het verkoop percentage van 70% voorverkoop behaald.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

Datum - 7 april 2020 – besluit – (raadsbesluit 20rb000030)

- financiële doorwerking in de geactualiseerde grondexploitatie;
- beschikbaar stellen van een budget van € 1.422.369 (exclusief compensabele btw) ten laste van de Gemeentelijk Riolerings Plan;
- beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet van afgerond € 268.000 ten behoeve van de openbare ruimte.

Wat gaan we doen in 2021?

Gestart wordt met de bouw van Hart van Heteren, zijnde het gebouw De Kwadrant en de achterliggende woningen.

Ook zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd voor Plein Oost, zijnde de commerciële ruimte(s) tegenover de Jumbo met 3 maisonnette woningen daarboven.

Daarnaast zal de ontwikkelaar het uitwerkingsplan voor ontwikkellocatie Liefkenshoek en Kamperfoliestraat indienen.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>exploitatie per 1-1-2020</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2019</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.021.224	€ 1.021.224	€ -	€ 1.021.224	€ -
CT kosten	€ 2.893.520	€ 2.893.520	€ -0	€ 2.078.025	€ 815.495
Plankosten	€ 2.855.764	€ 2.800.245	€ 55.519	€ 2.744.209	€ 111.555
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 81.166	€ 81.166	€ -0	€ 77.166	€ 4.000
Rente en kostenstijging	€ 1.106.197	€ 1.073.524	€ 32.673	€ 1.028.334	€ 77.863
Opbrengsten	€ 7.957.870	€ 7.869.679	€ 88.191	€ 6.948.958	€ 1.008.912
Grondverkopen	€ 4.576.193	€ 4.576.193	€ 0	€ 1.572.835	€ 3.003.358
Subsidies en bijdragen	€ 2.113.759	€ 2.113.759	€ -	€ 2.058.759	€ 55.000
	€ 6.689.952	€ 6.689.952	€ 0	€ 3.631.594	€ 3.058.358
Resultaat	€ -1.267.918	€ -1.179.727	€ -88.191	€ 3.317.364	€ -2.049.446
Boekwaarde 31-12-2020	€ 3.317.364				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 1.008.912				
Opbrengsten	€ 3.058.358				
Resultaat GREX	€ -1.267.918	Per 31-12-2022			
Risico	€ 420.000	€ 430.000	€ -10.000		

Het totale nadelig resultaat van de grondexploitatie Centrumplan Heteren komt uit op € 1.267.918,- per 31-12-2022, voor dit bedrag is een voorziening gevormd. Het extra tekort van € 88.000 ten opzichte van vorig jaar is vooral toe te schrijven aan een langere looptijd van het planproces. De plankosten en rentekosten stijgen beide door de verlenging van de looptijd van 2021 naar 2022.

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

5.2 Reconstructie Flessestraat

A. Projectbeschrijving

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

De Herinrichting Openbare Ruimte Centrumplan Heteren omvat:

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

Projectkenmerken

Soort project	Infra
Projectwethouder	R. Engels
Kern	Heteren
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



↑ Schetsontwerp Flessestraat Heteren

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Op 7 april 2020 heeft de raad het raadsvoorstel goedgekeurd betreffende Hart van Heteren en de herinrichting van de Openbare Ruimte Centrumplan Heteren. Hierin is ingestemd met het beschikbaar stellen van een budget van € 1.422.369 ten laste van het Gemeentelijk Riolerings Plan en ingestemd met het beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet van € 268.000 ten behoeve van de openbare ruimte.

Voor de herinrichting van de Openbare Ruimte Centrumplan Heteren hebben belanghebbenden vanaf 16 mei 2020 tot en met woensdag 3 juni een reactie kunnen geven op het voorlopig ontwerp voor de Flessestraat-Noord en Kastanjelaan-Oost in Heteren. Het definitief ontwerp is vastgesteld en de werkzaamheden aan de Flessestraat zijn in september 2020 van start gegaan.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

Datum - 7 april 2020 – besluit – (raadsbesluit 20rb000030)

- financiële doorwerking in de geactualiseerde grondexploitatie;
- beschikbaar stellen van een budget van € 1.422.369 (exclusief compensabele btw) ten laste van de Gemeentelijk Riolerings Plan;
- beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet van afgerond € 268.000 ten behoeve van de openbare ruimte.

Wat gaan we doen in 2021?

In 2021 wordt gestart met de werkzaamheden aan de herinrichting van de Kastanjelaan Oost.

Tevens worden de werkzaamheden aan de herinrichting van de openbare ruimte Centrumplan Heteren in de Narcissenstraat en Rauwendaal afgerond en voor de Onze Lieve Vrouwenstraat gestart.

C. Financiële voortgang

	Totaal	Infra	GRP
<i>Begroot</i>	€ 3.033.802	€ 1.611.433	€ 1.422.369
<i>Verantwoord per 31-12-2020</i>	€ 872.649	€ 239.645	€ 633.005
<i>Nog beschikbaar per 1-1-2021</i>	€ 2.161.153	€ 1.371.788	€ 789.365

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

<i>Aandeel gemeente</i>	€ 3.033.802	€ 1.611.433	€ 1.422.369
-------------------------	-------------	-------------	-------------

In het begrote bedrag van € 3.033.802 is de tevens opgenomen de PNL post uit 2019 voor reconstructie van de Kastanjelaan van € 900.000.

D. Risico ontwikkeling

Tegenvaller bij realisatie

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

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 dat op dit moment nog op deze locatie gesitueerd is. 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	R. Engels
Kern	Heteren
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	nader te bepalen

Stoplicht



↑ Julianaweg Heteren

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Op basis van de toekenning van de prioritaire status is gestart met de verkenning naar de haalbaarheid van het plan en heeft er een ontwerp en participatietraject plaatsgevonden. De initiatiefnemer is om tafel gegaan met de school, sportverenigingen en de Dorpsraad om te kijken of een vorm van een activiteitenveld inpasbaar is. Een sportveld is niet inpasbaar, maar een wadi met kleurrijke beplanting en een wadi met een vlakke bodem welke geschikt is als activiteitenveld wordt wel ingepast. Zie voor een uitgebreide toelichting de informatiememo aan de raad (20inf00085). Op 19 oktober heeft een brede informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor geïnteresseerden. De haalbaarheidsfase van project Julianaweg is met bovenstaande intensieve participatie succesvol afgerond. Voldaan is aan de uitgangspunten voor de prioritering, zijnde de beoogde realisatie van 23 sociale huurwoningen (43% sociaal) en het realiseren van de verplaatsing van loon- en grondverzetbedrijf Gerritsen, waardoor overlast voor de omgeving verdwijnt en kan worden gestart met de realisatie. Op 22 december 2020 heeft het college ingestemd met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen de Woningstichting Heteren (WSH) en de gemeente en is deze ondertekend.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

n.v.t.

Wat gaan we doen in 2021?

We sluiten een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partijen en starten de bestemmingsplanprocedure.

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

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

6 Multifunctioneel sportcomplex

6 Multifunctioneel sportcomplex

A. Projectbeschrijving

Dit project omvat het behoefteonderzoek en locatieonderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van de bestaande accommodatie de Helster in Elst. De Helster is een goed onderhouden, maar gedateerd sportcomplex. Deze accommodatie voldoet niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfseconomische en duurzaamheidsaspecten.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk vastgoed (Sportcentrum)
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	nader te bepalen

Stoplicht



♣ Multifunctioneel sportcentrum ter vervanging van De Helster

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het college heeft ingestemd met het Projectplan nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum, raming en planning. Hierin worden processtappen beschreven, zodanig dat de planuitwerking van de nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum kan worden gestart. De uitwerking van de definitiefase voor de nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum is vervolgens gestart vanaf september 2020. Uitgewerkt wordt een volledig Programma van Eisen voor scenario 2 'Lokaal met ambitie' en een volwaardig Locatieonderzoek voor locatie Woongaard en de Helster. In september en oktober zijn offertes aangevraagd, partijen aangesteld en is de uitwerking voorbereid. Voor het Programma van Eisen heeft op 3 december 2020 een startbijeenkomst plaatsgevonden met de belangrijkste belanghebbenden en alle gebruikers, zoals verenigingen, exploitant en beheerder. Dit in voorbereiding op alle individuele gesprekken met de gebruikers. Tevens is het locatieonderzoek opgestart met de opzet en uitwerking van het onderzoek.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

In de eerste helft van 2021 zal het Programma van Eisen en een volwaardig Locatieonderzoek, zoals beschreven in het Projectplan voor de nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum, worden uitgewerkt.

Resultaat in deze fase zal zijn:

- Programma van Eisen uitgewerkt voor scenario 2 'Lokaal met ambitie', inclusief een workshop met alle gebruikers, exploitant en beheerder waarin gezamenlijk relatieschema's en een getekend programma van eisen zal worden vorm gegeven;
- Volwaardig Locatieonderzoek van 2 locaties, zijnde locatie de huidige Helster en locatie De Woongaard in Elst Centraal;
- Grondexploitatie;
- Aanbestedingsconstructie;
- Toetsing Programma van Eisen in investerings- en exploitatiekosten multifunctioneel sportcentrum en opzet grondexploitatie met als uitgangspunt het financiële kader zoals opgenomen in de kadernota 2020.
- Resultaten zullen rond de zomer beschikbaar zijn.

C. Financiële voortgang

Voor dit project is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 139.000; hiervan zijn per 31-12-2020 € 21.100 aan voorbereidingskosten verantwoord.

D. Risico ontwikkeling

Specifieke uitkering ("SPUKsport") vervalft of is onvoldoende

Om de negatieve effecten van de verruiming van de Btw-vrijstelling te compenseren is door de Rijksoverheid een specifieke uitkering ("SPUKsport= Specifieke Uitkering Stimulering Sport) ingesteld. Risico is dat de SPUK-regeling geldt voor de periode 2019-2023. Hoe de regeling er daarna gaat uitzien is nog niet bekend.

7 Knoop 38

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 Gebiedsmaatregelen

Knoop 38

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft het voorbereiden en mogelijk maken van diverse gebiedsmaatregelen in het kader van de door de Provincie Gelderland te realiseren Railterminal Gelderland (RTG) ter hoogte van Elst-Valburg. Zodra het RTG daadwerkelijk gerealiseerd kan worden en het 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

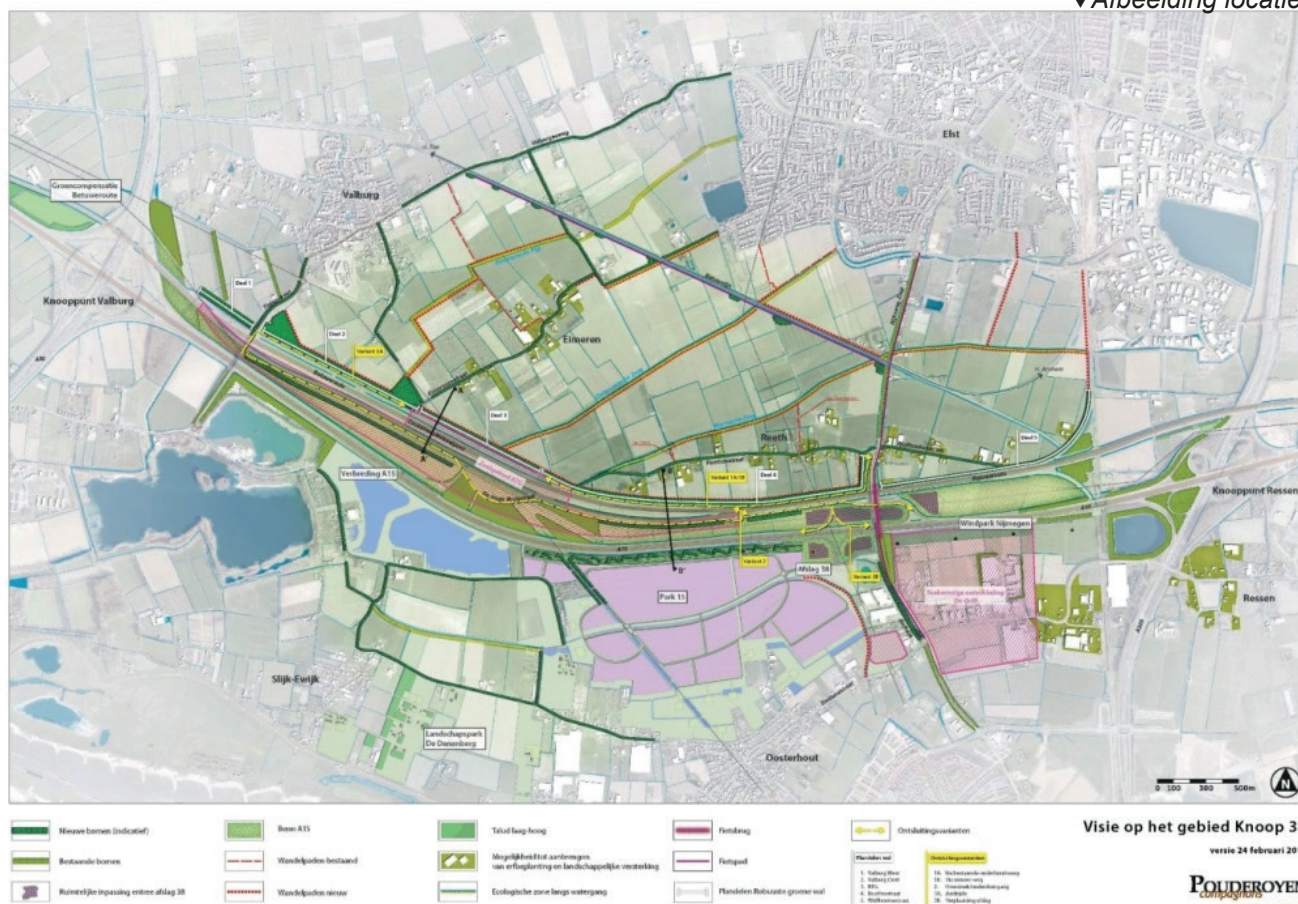
Soort project
Projectwethouder
Kern
Startjaar
Verwacht jaar van afronding

Natuur (Landschappelijke inpassing Railterminal Gelderland)
B. Faber-de Lange
Buitengebied Elst, Oosterhout, Slijk Ewijk en Valburg
2018
2024/2025

Stoplicht



↓ Afbeelding locatie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het proces rondom de burgerparticipatie is doorlopen op het niveau 'adviseren vanaf het begin'. Hierbij is advies gevraagd aan de omgeving over gebiedsmaatregelen met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Voorbeelden daarvan zijn de aanleg van bospercelen, wandelpaden en natuurvriendelijke oevers. Ten behoeve van dit proces is ook een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar landschappelijke maatregelen.

Het college heeft een besluit genomen over de prioritering van voornoemde gebiedsmaatregelen op basis van het rapport Deeluitwerking gebiedsvisie Knoop 38 van Pouderoyen Compagnons, 2 juni 2020.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

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. In het meest optimale scenario zal dit in het najaar van 2021 zijn.

C. Financiële voortgang

Begroot (plankosten)	€ 450.000
Verantwoord per 31-12-2020	<u>€ 244.971</u>

Nog beschikbaar per 1-1-2021 € 205.029

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 gesloten (zie Projectvoortgang).

Projectkenmerken

Soort project	Facilitair project
Projectwethouder	B. Faber-de Lange
Kern	Herveld
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2024/2025

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

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

In september 2020 heeft de provincie een aangepast Inpassingsplan voor de RTG in procedure gebracht. In oktober heeft de gemeente hierop een zienswijze ingediend.

In november 2020 heeft de gemeenteraad de Aankoopregeling vastgesteld. Dit is een regeling die – onder een aantal voorwaarden – voorziet in het door de gemeente aankopen van woningen van bewoners in het gebied, die willen verhuizen, maar hun woning niet verkocht krijgen.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

Datum 6 oktober	Indiening zienswijze tegen inpassingsplan
Datum 10 november 2020	Vaststelling aankoopregeling Knoop 38 (20rb000054)

Wat gaan we doen in 2021?

Naar verwachting zal Provinciale Staten in de zomer het Inpassingsplan vaststellen. De verwachting is ook dat een aantal bezwaarmakers tegen het Inpassingsplan in beroep zal gaan bij de Raad van State.

In 2021 zullen ook afspraken worden gemaakt over de nog aan te leggen ontsluitingsweg en zal het algemeen overleg tussen provincie en gemeente ambtelijk en bestuurlijk worden voortgezet. Daarnaast werken wij de oprichting van een omgevingsfonds nader uit.

C. Financiële voortgang

Het gemeentelijk aandeel in deze ontwikkeling bedraagt t/m 2020 € 124.311

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

D. Risico ontwikkeling

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

- Niet verhaalbare plankosten

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	B. Faber-de Lange
Kern	Oosterhout
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Als gevolg van een financieel tekort op het project, hebben we met de gemeente Nijmegen en de provincie Gelderland de projectscope bepaald. 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.

In de begrotingen 2021 hebben partijen extra middelen voor het project beschikbaar gesteld (de provincie 6 miljoen euro en de gemeenten ieder 4 miljoen euro extra). Tezamen met de Rijksbijdrage uit de BO-Mirt is de dekking van het project daarmee op orde.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

Datum 3 november 2020	Beschikbaar stellen aanvullend krediet van
	€ 4.000.000 20rb00019

Wat gaan we doen in 2021?

In 2021 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

Begroot (gemeentelijk aandeel)	€ 8.500.000
Verantwoord per 31-12-2020	<u>€ 1.934.136</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 6.565.864

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 2020 is (afgerond) € 1,9 miljoen . verantwoord. Dit heeft grotendeels betrekking op de aanpassing van de zuidelijke afslag bij Park 15. Dit maakt dat er per 1 januari 2021 nog (afgerond) 6,5 miljoen euro 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 gemeente onderzoekt de haalbaarheid van ontwikkeling van diverse functies, waaronder woningbouw, parkeren en eventuele centrumversterkende voorzieningen.

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouders	B. Faber-de Lange
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 2020?

In 2020 is het participatietraject gecontinueerd. Door de coronamaatregelen waren we genoodzaakt om een digitale vorm te organiseren. De creatieve verkenning uit 2019 is ruimtelijk vertaald. In digitale bijeenkomsten (met film en enquête) kozen de participatiedeelnemers voor een voorkeursmodel die daarna op hoofdlijnen is doorgerekend. Het participatietraject is beschreven in het rapport: Ontwikkelvisie Land van Tap.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Op 5 januari 2021 besloot het college om aan de raad voor te stellen: de Ontwikkelvisie Land van Tap vast te stellen en het college de opdracht te geven om in een uitvoeringsplan een sluitende exploitatie te onderzoeken. Op 9 maart is de raad in een Informatiebijeenkomst College (IBC) geïnformeerd over het doorlopen participatietraject. Op 6 april heeft de voorbereidende raadsvergadering plaatsgevonden. De verdere behandeling in de raad staat gepland voor de raad van 25 mei. Het vaststellen van de Ontwikkelvisie heeft conform de BVV regels geen effect op de begroting. Gezien de financiële situatie op dit moment duurt het nog een tijd voordat er uitvoeringsplan ligt. Ná vaststelling van een uitvoeringsplan volgt de verdere planvorming en aanbesteding. Naar verwachting zal dit niet eerder zijn dan het jaar 2023. De deelnemers aan het participatietraject informeren we over de besluitvorming en verder stappen in het project.

C. Financiën

<i>Boekwaarde 31-12-2020</i>	€	586.045
<i>Aantal m2</i>		10.244
<i>BW per m2</i>	€	57,21

Volgens de BBV regels zijn de gronden eind 2019 getaxeerd naar huidige bestemming en bedraagt de taxatiewaarde € 586.045. De in 2020 gemaakte plankosten € 79.008 zijn afgeboekt ten laste van het rekeningresultaat.

D. Risico ontwikkeling

- Het voorkeursmodel leidt tot een negatieve grondexploitatie, doordat er hoge kosten zijn en weinig opbrengsten. In een uitvoeringsplan wordt een sluitende exploitatie onderzocht.
- Ondanks het uitgebreide participatietraject kan er weerstand zijn tegen de uiteindelijke ruimtelijke ontwikkeling.
- Alhoewel er al veel archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, blijft dit nog een financieel risico bij de verdere planontwikkeling. Bij diepe ontgravingen kan aanvullend archeologisch onderzoek nodig zijn wat hoge kosten met zich meebrengt.

9 Woongebied De Pas

9 Woongebied De Pas

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling van het toekomstige woongebied De Pas met in totaal circa 430 woningen op de gronden gelegen tussen de wijk Brienenshof en de Olympiasingel in Elst. De raad heeft in 2015 de Ontwikkelingsvisie De Pas vastgesteld. Er zijn verschillende eigenaren en ontwikkelaars in het gebied. Fase 1 van de ontwikkeling ligt grotendeels op gemeenteground.

Projectkenmerken

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

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd

↓ Uitkomst participatietraject: spelregelkaart



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In 2020 hebben we met BPD & Amvest intensieve onderhandelingen gevoerd om te komen tot een Hoofdlijnenakkoord waarin de belangrijkste onderwerpen van de ontwikkeling zijn neergelegd. Het college van B&W heeft eind oktober met BPD & Amvest een akkoord op hoofdlijnen bereikt over het versneld ontwikkelen van 350 woningen in het gebied ten zuiden van de Groenestraat waarvan 50% in het segment sociale huur- en betaalbare koop. BPD & Amvest hebben het grootste deel van het plangebied in eigendom en krijgen een actieve rol in het ontwikkelen van dit gebied. De gemeente heeft vooral een faciliterende rol. Het bereikte akkoord op hoofdlijnen vormt een belangrijke basis voor de verdere contractvorming en planvorming met BPD & Amvest.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

In 2021 sluiten we een koop- en realisatieovereenkomst met BPD & Amvest. Ná participatie over de uitwerking van de spelregelkaart in een stedenbouwkundigplan wordt het bestemmingsplan én beeldkwaliteitsplan voor het gebied naar verwachting nog dit jaar in procedure gebracht. De marktpartijen hebben nog niet alle gronden in het plangebied in eigendom. Dit kan ertoe leiden dat er een exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

C. Financiële voortgang

<i>Boekwaarde 31-12-2020</i>	€	1.100.875
<i>Aantal m2</i>		52.905
<i>BW per m2</i>	€	20,81

De gemeente verkoopt haar gronden in het plangebied aan de ontwikkelaars. In de koop- en realisatieovereenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere het kostenverhaal, het programma en de planning.

D. Risico ontwikkeling

Er zijn verschillende risico's te benoemen, zoals:

- er is een krappe planning die erop is gericht om vóór 1-1-2022 een ontwerp bestemmingsplan in procedure te hebben. Wanneer dit onverhoopt niet slaagt, moet het plan (wat er dan ligt) omgezet worden naar de nieuwe Omgevingswet wat vertraging met zich mee kan brengen.
- het project kent een lange doorlooptijd en het Hoofdlijnenakkoord gaat uit van een vaste bijdrage voor het kostenverhaal en een koopsom voor de gemeenteground. Dit maakt dat er een risico bestaat dat er op enig moment extra financiële middelen benodigd kunnen zijn die nu nog niet voorzien zijn.

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.

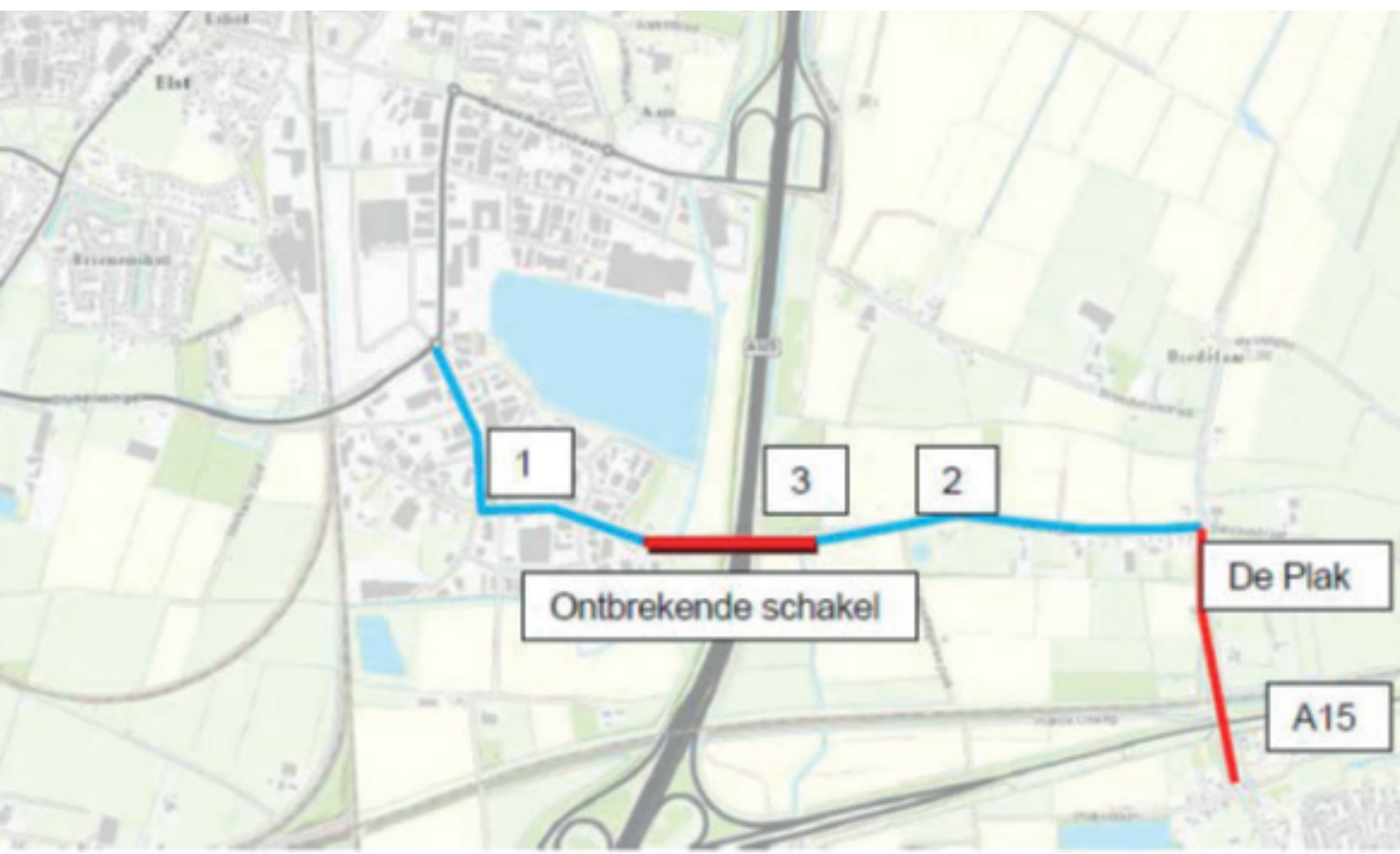
Projectkenmerken

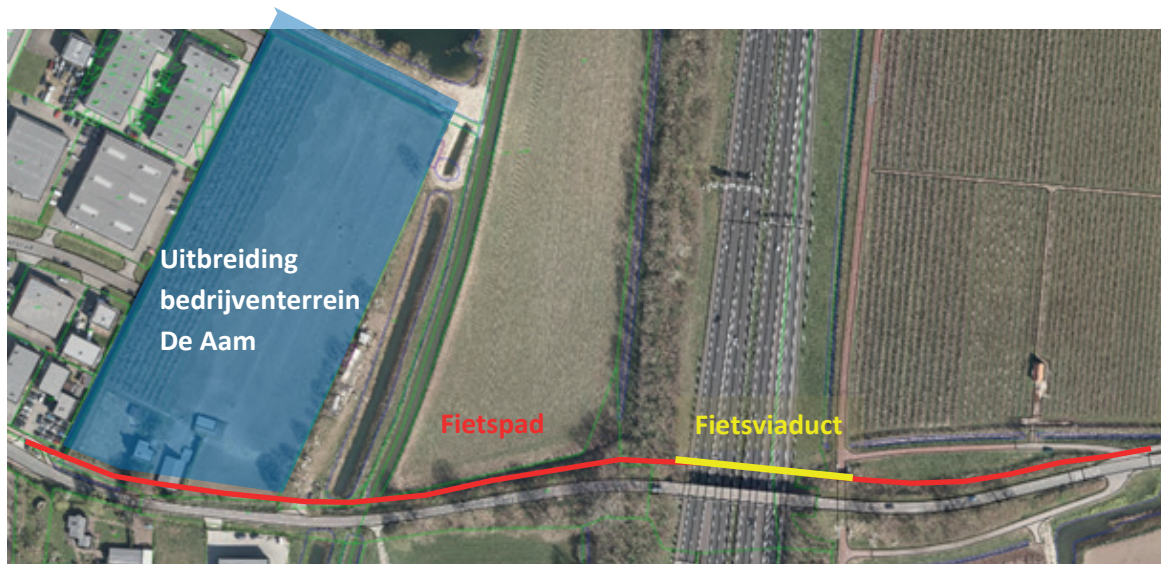
Soort project	Infraproject
Projectwethouder:	W. Hol
Kern:	Elst
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2022-2023

Stoplicht



↓ Situatiekaart





B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Ondertussen is bekend dat deze fietsverbinding geen rol meer speelt in de afstemming met betrekking tot alle oost-west verbindingen over de A325 met Provincie Gelderland.

De benodigde projectaanpak is onderzocht op basis van een inventarisatie van de beschikbare informatie en de onzekerheden (risico's en kansen). De voornaamste kans blijkt het meenemen van de uitbreiding van bedrijventerrein De Aam. Dit zou het mogelijk maken om de vrijliggende fietsverbinding zo efficiënt mogelijk te realiseren en doelstellingen op economisch gebied te behalen. Dit is nu Plan A. Plan B is het enkel realiseren van de fietsverbinding.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Verdere uitwerking van de plannen in samenwerking met de gemeente Lingewaard. De planning is nog volledig afhankelijk van de te maken ontwerpkeuzes, de benodigde bestemmingsplanwijziging en grondverwerking. Om deze keuzes te kunnen maken stellen we een GREX op. De uitvoering start waarschijnlijk in 2022.

C. Financiële voortgang

Begroot	€	2.814.635
Verantwoord per 31-12-2020	€	<u>17.939</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€	2.796.696

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€	944.659
Aandeel derden	€	<u>1.869.976</u>
	€	2.814.635

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

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

Voor de bijdrage uit de bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen ad. 375.000 dient de raad nog een besluit te nemen.

D. Risico ontwikkeling

- Het tijdspad is nog zeer onzeker vanwege de afhankelijkheid van nog te maken projectkeuzen in relatie tot grondverwerving en te nemen besluiten in relatie tot de GREX ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein en de bestemmingsplanwijziging. Indien plan A niet haalbaar blijkt en we uiteindelijk toch voor plan B (alleen fietsverbinding) moeten gaan, zijn er nog lastige besluiten nodig i.r.t. de financiën en de gewenste kwaliteit van de oplossing;
- De scope en het gewenste kwaliteitsniveau van het project staan nog niet vast en dit leidt mogelijk tot hogere kosten;.
- De raming wordt in 2021 geactualiseerd op basis van de nog te maken keuzen in ontwerp en grondverwerving. Plan A zorgt voor de meest efficiënte besteding van het budget, maar waarschijnlijk dient het budget nog bijgesteld te worden.

10.2 Danenberg middengebied Slijk-Ewijk/Oosterhout

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de ontwikkeling en realisatie van een landschapspark gelegen tussen het bedrijvenpark Park15 en de kern van Slijk Ewijk, waarbij de nadruk ligt op de realisatie van een groene structuur en landschappelijke verbindingen en waar woningen in het groen worden gerealiseerd. Voor het plan is in 2009 een Landschapsvisie Danenberg opgesteld.

De ontwikkeling, die vooral compensatie biedt voor de verstedelijking in Nijmegen en Park15, omvat drie uit te werken deellocaties. De twee deellocaties De Nieuwedijk en Slijk Ewijk zullen door de ontwikkelaar worden gerealiseerd. Het middengebied en de overige delen zullen onder regie van de gemeente verder worden ontwikkeld. Onderzocht wordt of ook in het middengebied enkele woningen kunnen worden gerealiseerd.

Projectkenmerken

Soort project	Landschapspark
Kern	Oosterhout
Projectwethouder	B. Faber-de Lange
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2030

Stoplicht



▼ Situatiekaart



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

De eigendomsoverdracht van het middengebied heeft plaatsgevonden op basis van de koopovereenkomst, die in juni is ondertekend.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Het actualiseren van de Landschapsvisie Danenberg (2009) wordt uitgevoerd. Hiertoe zullen we onder andere een participatietraject opstarten met de directe omgeving, waarbij aandacht zal zijn voor de quick wins in het middengebied. Daarnaast wordt in de actualisatie aandacht besteed aan ontwikkelingsperspectieven voor de overige plandelen.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 2.691.000	(incl. aankoop gronden)
Verantwoord per 31-12-2020	<u>€ 1.376.029</u>	
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 1.314.971	

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 2.304.000
Aandeel derden	<u>€ 387.000</u>
	€ 2.691.000

D. Risico ontwikkeling

- Planologische risico's die vertraging kunnen opleveren.

.

10.3 Woonwagen-standplaatsen

A. Projectbeschrijving

Dit project betreft de verkenning naar locaties voor woonwagenstandplaatsen in Overbetuwe. Het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vraagt van de gemeente om te bevorderen dat er inzicht is in de behoefte voor de korte en middellange termijn. Om in eerste instantie te voorzien in de korte termijn behoefte moesten zo snel mogelijk locaties gezocht worden.

Projectkenmerken

Soort project	Locatiestudie
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst en n.t.b.
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	n.t.b.

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Spoor 1: Locatiestudie/ruimtelijke procedure

De raad heeft in december 2019 de opgestelde uitgangspunten en wegingscriteria vastgesteld om voorkeurslocaties te kunnen aanwijzen voor woonwagenstandplaatsen. Vervolgens is gedurende 2020 het locatieonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het najaar van 2020 gecommuniceerd aan de gemeenteraad, zodat besluitvorming over dit onderwerp in de gemeenteraad van maart 2021 plaats kon vinden.

Spoor 2: Beleidsaanpassing/toewijzingscriteria

In 2020 is de beleidsregel toewijzing woonwagenstandplaatsen gemeente Overbetuwe 2020 opgesteld. Deze beleidsregel omschrijft de toewijzingscriteria en uitgangspunten voor de toewijzing van woonwagenstandplaatsen.

Spoor 3: Woningcorporaties

De woningcorporaties hebben geadviseerd over de potentiële locaties en zijn betrokken bij het opstellen van de beleidsregel. Tevens zijn er bestuurlijke gesprekken gevoerd met de corporaties om de mogelijkheden voor realisatie en exploitatie te verkennen.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

De gemeenteraad heeft in juni 2020 de beleidsregel voor de toewijzing van woonwagenstandplaatsen vastgesteld.

Wat gaan we doen in 2021?

De gemeenteraad heeft in maart 2021 de locatie aan de Platenmakersstraat vastgesteld. Hiermee heeft zij opdracht gegeven om de planologische procedure op te starten. Tijdens deze procedure wordt de locatie verder uitgewerkt. De gemeenteraad heeft ook opdracht gegeven aan het college om voor het westelijk deel van de gemeente op zoek te gaan naar een alternatieve locatie. In het najaar van 2021 zal deze alternatieve locatie aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

Bovendien is er in de nieuwe Woonagenda 2021-2025 ook aandacht voor de doelgroep woonwagenbewoners.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 60.000
Verantwoord per 31-12-2020	€ 56.676
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 3.324

Na vaststelling van de locaties (voorzien voorjaar 2021) zal er budget aangevraagd worden voor de realisatiefase

Voor dit project zijn per 31-12-2020 € 56.676 aan voorbereidingskosten verantwoord.

D. Risico ontwikkeling

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

10.4 Herontwikkeling omgeving 't Fort

A. Projectbeschrijving

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

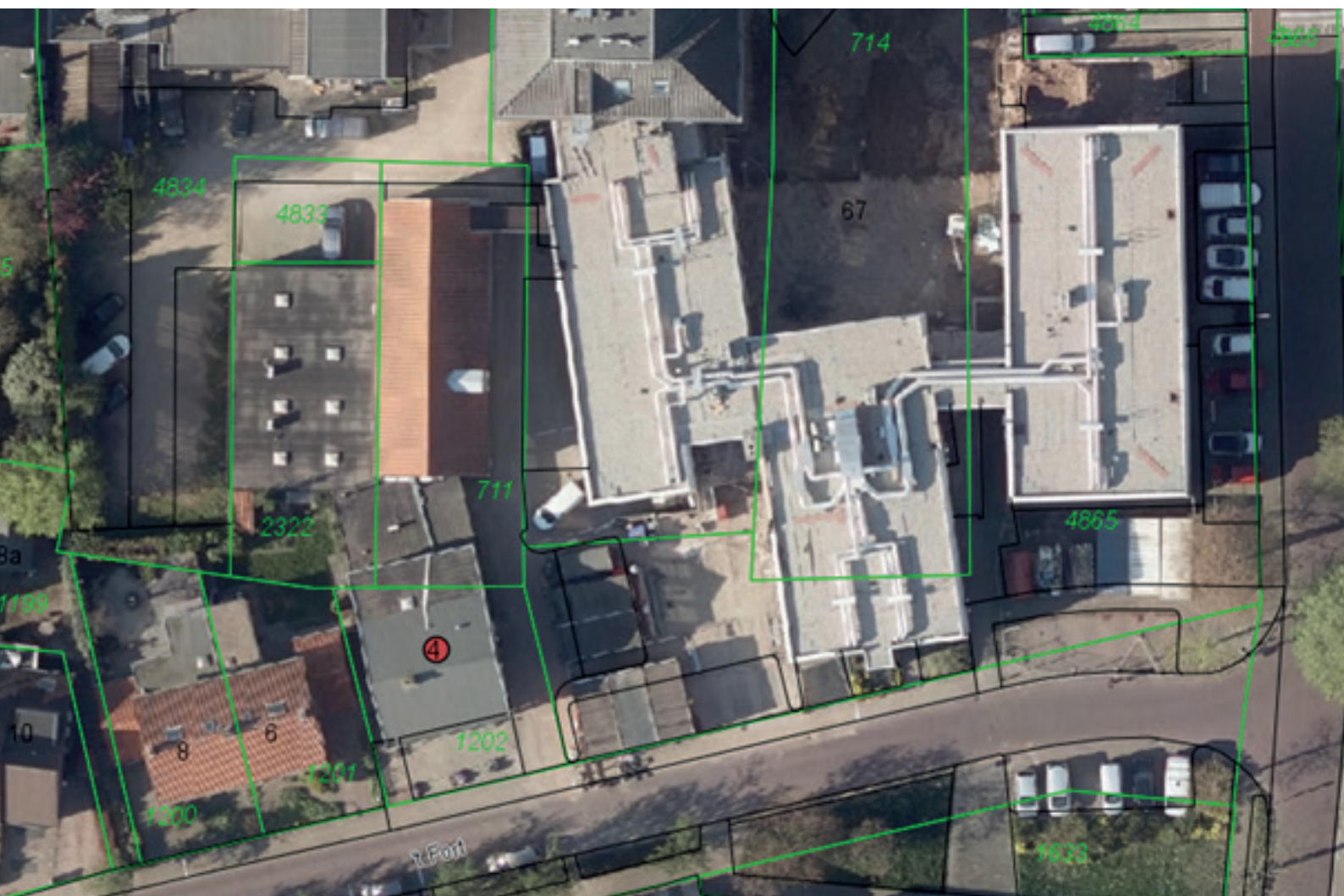
Projectkenmerken

Soort project	Infraproject
Projectwethouder	Wijnte Hol
Kern	Elst
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2021/2022

Stoplicht

	Geld
	Kwaliteit
	Tijd

↓ Luchtfoto Fort te slopen gebouwen en herinrichten omgeving gemeentehuis



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

De oude gemeentelijke panden aan 't Fort nr. 4 zijn gesloopt. Voor de start van de sloop heeft een asbestsanering plaatsgevonden. Na sloop van de panden is de bodem onderzocht. Hieruit is gebleken dat de grond op het binnenterrein verontreinigd is. Het gebied is in het verre verleden opgehoogd. De hoeveelheid en de gehalten van de verontreinigende stoffen die zijn aangetroffen in de bodem maken het een zogenaamd "geval van ernstige bodemverontreiniging". Dat wil zeggen dat het niet wenselijk is om deze verontreinigingen in de bodem te laten op het moment van herinrichting. Het milieukundig bureau geeft aan dat de aangetroffen verontreiniging niet schadelijk is voor de gezondheid of voor de omgeving. Omdat er bij de herinrichtingswerkzaamheden in de grond wordt gegraven, is het nodig de verontreinigde grond eerst af te voeren.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Wij zijn in overleg met de andere grondeigenaar van het binnenterrein 't Fort (De Protestantse Gemeente te Elst) over de bodemsanering en de herinrichting van het binnenterrein. De voortgang en daadwerkelijke herinrichting is afhankelijk van de uitkomst van dit overleg en de gemeentelijke besluitvorming over de herinrichting en financiële aspecten daarbij. Voor de uitvoering van de sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld en een procedure te worden doorlopen. De directe omgeving en andere stakeholders informeren we over de stappen in het project.

C. Financiële voortgang

Er is via het PNL 66-2020 een budget beschikbaar van € 425.000. De asbestsanering in de oude panden en de ernstige bodemverontreiniging leiden tot een flinke overschrijding van het budget.

In 2021 zal de bodem gesaneerd worden. De hoogte van de saneringskosten is op dit moment nog niet bekend. Een eerste raming komt uit op circa € 80.000,-.

Begroot	€ 425.000
Verantwoord per 31-12-2020	<u>€ 136.451</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 288.549

D. Risico ontwikkeling

- Voor een kwalitatieve invulling van het binnenterrein is medewerking nodig van de eigenaar van een deel van het binnenterrein. De sanering en de wijze van herinrichting is hiervan afhankelijk;
- Het beschikbare budget wordt overschreden door de asbestsanering en de ernstige bodemverontreiniging. In de PNL is ook geen rekening gehouden met maatregelen als gevolg van afvoer van het hemelwater (vergroten en/of afkoppelen riolering 't Fort). Wanneer er duidelijkheid is over de sanering en de wijze van herinrichting, worden alle financiële aspecten en eventuele oplossingen in beeld gebracht.

10.5 GEM Westeraam aankoop gronden

A. Projectbeschrijving

Bewoners van de woningbouwwijk Westeraam hebben signalen afgegeven dat er een gebrek is aan wandelroutes en honden-uitlaatplaatsen. Hierop is besloten gronden aan te kopen tussen Landaspad en Ceintuurbaan en deze in te richten als “agrarisch park”. Het betreft het perceel N3529 van GEM Westeraam en de percelen N1127 en N1128 van BPD projectontwikkeling.

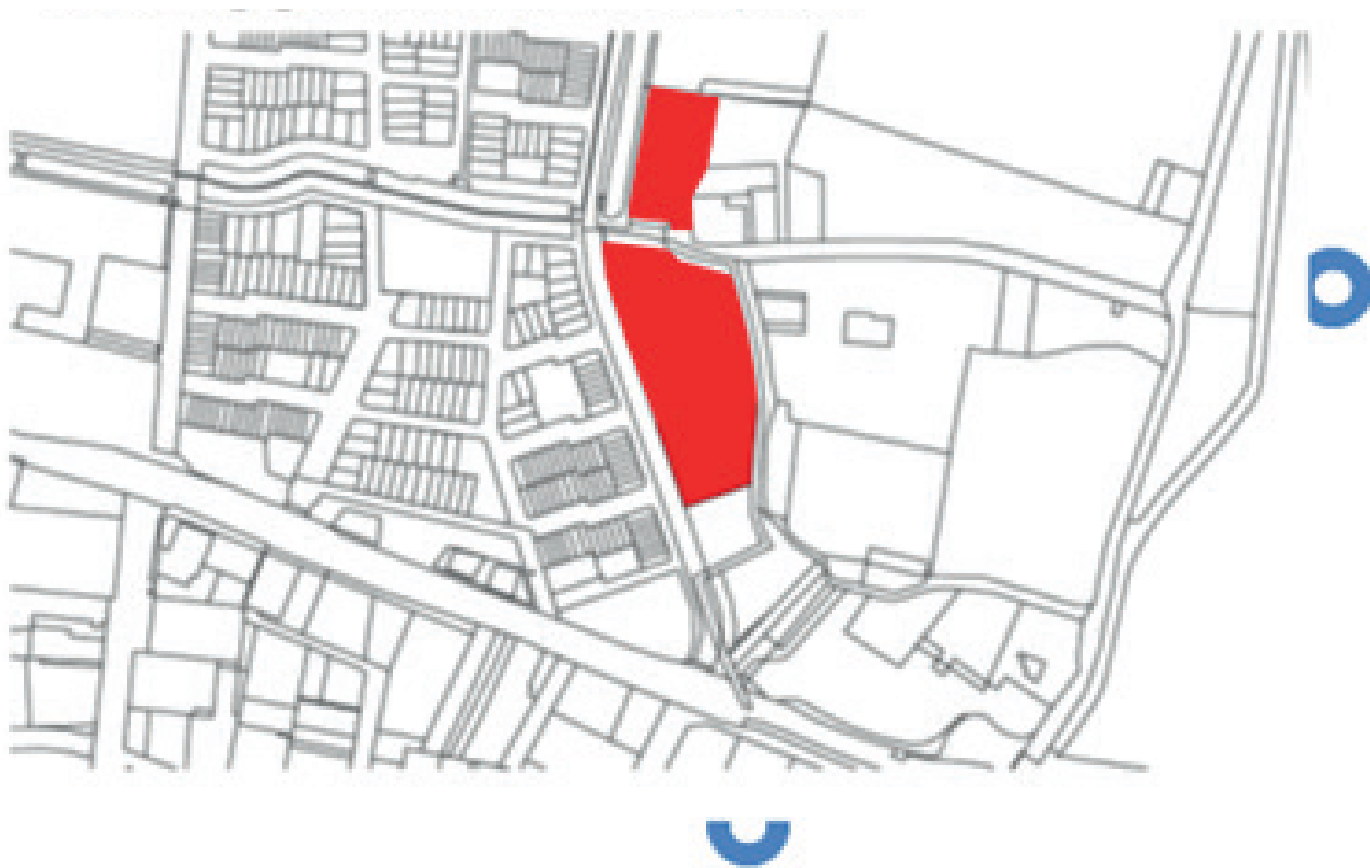
Projectkenmerken

Soort project	Infra project
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2019
Jaar van afronding	2021

Stoplicht



↓ Situering gronden Westeraam, Elst



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

Overeenstemming bereikt met GEM Westeraam ten aanzien van koop en levering van perceel N3529.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

- Levering van het perceel N3539 heeft inmiddels plaatsgevonden op 24 maart 2021;
- Met BPD worden aanvullende gesprekken gevoerd ten aanzien van koop en levering over de percelen N1127 en N1128;
- Na eigendomsoverdracht van de percelen van BPD kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor de inrichting van het gebied.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 269.450
Verantwoord per 31-12-2020	€ _____-
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 269.450

D. Risico ontwikkeling

Indien de percelen N1127 en N1128 van BPD niet verworven kunnen worden zal het plan in een beperkte vorm doorgang vinden.

10.6 GEM Westeraam

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	PPS Woningbouwproject
Projectwethouder	W Hol
Kern	Elst
Startjaar	2000
Jaar van afronding	2021

Stoplicht

- Geld
- Kwaliteit
- Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Voorbereidingen ten behoeve liquidatie van de GEM en voorbereidende werkzaamheden voor de verkoop van de laatste bedrijfskavel.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn geen raadbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

In mei 2021 zal een voorstel tot het ontbinden van GEM Westeraam Elst C.V. worden voorbereid en geëffectueerd.

C. Financiële voortgang

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

De gemeente ontvangt € 100.000 als vergoeding voor bewaarder en beheerder na liquidatie.

De nog uit te keren winst op liquidatiedatum betreft € 706.000, waarvan de gemeente (De Commandiet Westeraam BV - een aandeel van 48%) € 338.880 ontvangt.

D. Risico ontwikkeling

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

Herinrichting

10.7 Stationsgebied Zetten-Andelst

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Infrastructuur
Projectwethouder	Wijnte Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2014
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

De subsidieaanvraag voor provinciale middelen is ingediend en toegekend. De projectopdracht voor de herinrichting van het stationsgebied is geactualiseerd en de planontwikkeling is opgestart.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

We zullen het schetsontwerp actualiseren en verder uitwerken in een voorlopig ontwerp. Dit proces zullen we in overleg met stakeholders en de omgeving oppakken.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 1.050.234
Verantwoord per 31-12-2020	€ 8.725
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 1.041.509

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 500.234
Aandeel derden	€ 550.000
	€ 1.050.234

D. Risico ontwikkeling

- De herinrichting vindt plaats op gronden van derden (o.a NS en ProRail). Het maken van afspraken met diverse grondeigenaren kan meer tijd vragen dan verwacht.
- Bij de uitwerking van het schetsontwerp kunnen onvoorziene kostenposten naar voren komen, waardoor wordt ingeteerd op de voor andere plandelen beschikbare budgetten (bv fietspad richting Zetten).
- Op basis van het huidige schetsontwerp hoeft geen planologische procedure te worden doorlopen. Indien het schetsontwerp verandert, kan dit betekenen dat er wel een planologische procedure moet worden doorlopen.
- De middelen voor de herinrichting van het stationsgebied zijn geregeld. Middelen voor de overige gebieden binnen de gebiedsvisie zijn nog niet in beeld. Indien hier alsnog werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, dan zijn er mogelijk extra middelen noodzakelijk.

10.8 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. Van Wanrooij zal hier negen woningen gaan bouwen.

Projectkenmerken

Soort project	Actieve woningbouw in exploitatie
Projectwethouder	Wijnte Hol
Kern	Elst
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2021

Financieel

Huidige exploitatie	€ 15.626 voordeel per 31-12-2021
Vorige exploitatie	€ 18.543 voordeel per 31-12-2020

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

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

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

Datum - 7 juli 2020

Besluit - vaststelling bestemmingsplan (20rb000032)

Wat gaan we doen in 2021?

De bouw kavels zijn in januari 2021 overgedragen aan Van Wanrooij. Van Wanrooij start in april 2021 met de bouw. Voorafgaand vinden gesprekken plaats met aannemer, buurtbewoners en de basisschool over de routing van het bouwverkeer. Na realisatie van de woningen wordt het woonrijp maken verzorgd door de gemeente. Dit zal naar verwachting in 2022 gebeuren.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>exploitatie per 1-1-2020</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2020</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 4.755.074	€ 4.755.074	€ -	€ 4.755.074	€ -
CT kosten	€ 4.125.042	€ 4.122.054	€ 2.988	€ 4.022.457	€ 102.585
Plankosten	€ 1.301.443	€ 1.309.150	€ -7.707	€ 1.268.343	€ 33.100
Tussentijdse winstneming	€ 2.425.762	€ 2.425.762	€ -	€ 2.425.762	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ 517.464	€ 517.464	€ -	€ 517.464	€ -
Overige kosten	€ 12.054	€ 12.054	€ -0	€ 11.050	€ 1.004
Rente en kostenstijging	€ 713.741	€ 706.104	€ 7.637	€ 703.855	€ 9.887
Opbrengsten	€ 13.850.581	€ 13.847.663	€ 2.918	€ 13.704.005	€ 146.576
Grondverkopen	€ 13.787.353	€ 13.787.353	€ -	€ 12.887.353	€ 900.000
Subsidies en bijdragen	€ 78.853	€ 78.853	€ -	€ 78.853	€ -
	€ 13.866.206	€ 13.866.206	€ -	€ 12.966.206	€ 900.000
Resultaat	€ 15.626	€ 18.543	€ -2.918	€ 737.799	€ -753.424
Boekwaarde 31-12-2020	€ 737.799				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 146.576				
Opbrengsten	€ 900.000				
Resultaat GREX	€ 15.626	Per 31-12-2021			
Risico	€ 3.000	€ 5.000	€ -2.000		

Het resultaat is ongeveer gelijk gebleven vergeleken met vorig jaar. Er hebben zich geen grote wijzigingen voorgedaan.

In de loop van dit project heeft er voor het totale project Elst Zuid een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van totaal € 2.425.762.

D. Risico ontwikkeling

Geen bijzonderheden.

10.9 Steenbeekstraat Zetten

A. Projectbeschrijving

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

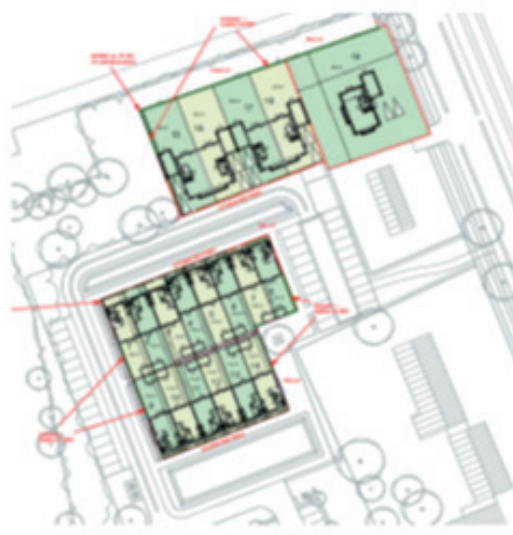
Projectkenmerken

Soort project	Actieve woningbouw in exploitatie
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2021
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Elst

Stoplicht



Locatie



Verkaveling

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

De gronden zijn bouwrijp gemaakt en de bouw van de woningen is gestart.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

De woningen zijn in februari 2021 opgeleverd. Het openbaar gebied wordt onder regie van de gemeente ingericht. Daarna kan het project worden afgerond.

C. Financiële voortgang

Steenbeekstraat	exploitatie per 1-1-2021	exploitatie per 1-1-2020	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2020	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 69.493	€ 63.910	€ 5.583	€ 69.493	€ -
CT kosten	€ 588.905	€ 534.873	€ 54.032	€ 382.527	€ 206.378
Plankosten	€ 235.382	€ 194.557	€ 40.824	€ 193.177	€ 42.205
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 320	€ -	€ 320	€ 320	€ -
Rente en kostenstijging	€ 5.409	€ 14.689	€ -9.281	€ 5.409	€ -
Opbrengsten	€ 899.508	€ 808.030	€ 91.478	€ 650.926	€ 248.583
Grondverkoppen	€ 1.039.099	€ 900.000	€ 139.099	€ 1.039.099	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 69.533	€ 11.515	€ 58.019	€ 11.968	€ 57.565
	€ 1.108.633	€ 911.515	€ 197.118	€ 1.051.067	€ 57.565
Resultaat	€ 209.124	€ 103.484	€ 105.640	€ -400.142	€ 191.017
Boekwaarde 31-12-2020	€ -400.142				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 248.583				
Opbrengsten	€ 57.565				
Resultaat GREX	€ 209.124	Per 31-12-2020			
Risico	€ -	€ -	€ -		

Verschillen met vorig jaar

Het geprognostiseerde resultaat op eindwaarde is € 209.124 voordelig. In vergelijking met vorig jaar is het positieve resultaat met € 105.640 toegenomen. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere grondopbrengsten en een hogere subsidie voor het ruimen van explosieven (NGE). Wel zijn de civieltechnische kosten en civieltechnische plankosten hoger geworden.

D. Risico ontwikkeling

Voor dit project zijn geen risico's aanwezig.

10.10 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

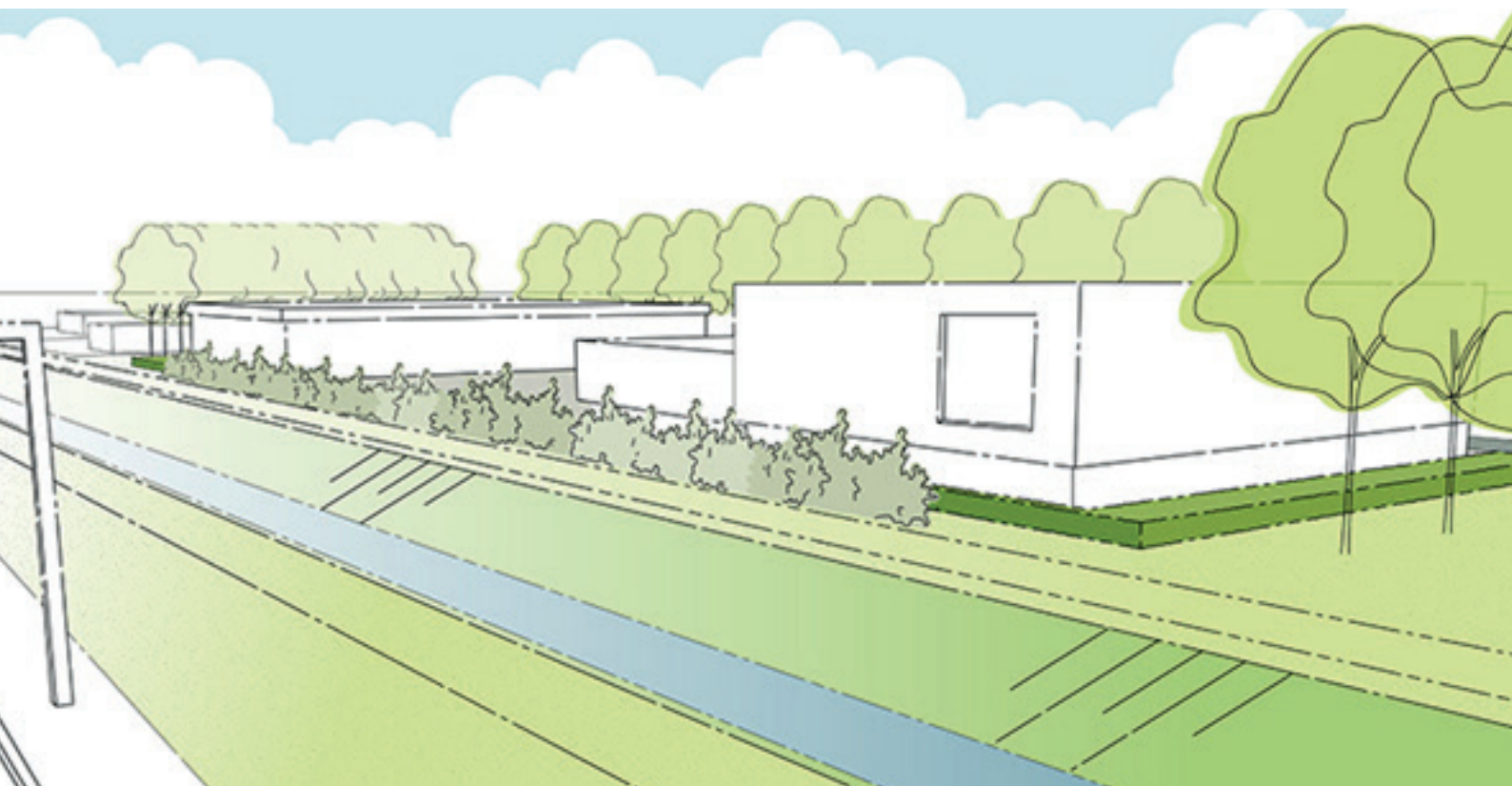
Soort project	Bedrijvencomplex in Exploitatie
Projectwethouder	B. Faber-de Lange
Kern	Elst
Startjaar	2011
Verwacht jaar van afronding	2021

Financieel

Huidige exploitatie	€ 183.843 nadeel per 31-12-2021
Vorige exploitatie	€ 232.968 nadeel per 31-12-2021

Stoplicht

● Geld
● Kwaliteit
● Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Een kavel verkocht en verkoopgesprekken gevoerd met potentiële kopers.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Verkoop van de laatste kavels en starten met de voorbereidende werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied in samenwerking met de aangrenzende ontwikkelaar van de voormalige LUXAN locatie.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>exploitatie per 1-1-2020</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2020</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.500.417	€ 1.500.417	€ -	€ 1.500.417	€ -
CT kosten	€ 1.432.610	€ 1.423.237	€ 9.373	€ 1.110.825	€ 321.785
Plankosten	€ 568.077	€ 584.727	€ -16.650	€ 501.649	€ 66.428
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 3.788	€ 6.788	€ -3.000	€ 788	€ 3.000
Rente en kostenstijging	€ 506.469	€ 515.318	€ -8.849	€ 498.471	€ 7.998
	€ 4.011.362	€ 4.030.487	€ -19.125	€ 3.612.150	€ 399.211
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 2.815.941	€ 2.785.941	€ 30.000	€ 2.003.701	€ 812.240
Subsidies en bijdragen	€ 1.011.578	€ 1.011.578	€ -	€ 1.011.578	€ -
	€ 3.827.519	€ 3.797.519	€ 30.000	€ 3.015.279	€ 812.240
Resultaat	€ -183.843	€ -232.968	€ 49.125	€ 596.872	€ -413.029
Boekwaarde 31-12-2020	€ -596.872				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 399.211				
Opbrengsten	€ 812.240				
Resultaat GREX	€ -183.843	Per 31-12-2021			
Risico	€ 40.000	€ 40.000	€ -		

Financiën

Het resultaat van de geactualiseerde exploitatieopzet van dit complex geeft op eindwaarde per 31-12-2021 een nadelig saldo van € 183.843. Dit is een verbetering van het resultaat met € 49.215 ten opzichte van een jaar geleden en wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere grondopbrengsten.

D. Risico ontwikkeling

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

10.11 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.

De Merm

Het gebied omvat circa 10,9 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarvan is anno 2020 circa 95% verkocht.

Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in exploitatie
Projectwethouder	B. Faber-de Lange
Kern	Elst
Startjaar	2002
Verwacht jaar van afronding	2022

Financieel

Huidige exploitatie	€ 297.783 nadeel per 31-12-2022
Vorige exploitatie	€ 421.008 nadeel per 31-12-2025

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In 2020 zijn er 4 kavels overgedragen en de laatste resterende kavel is in optie uitgegeven.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Getracht wordt om de laatste kavel te verkopen.

C. Financiële voortgang

	<i>exploitatie per 1-1-2021</i>	<i>exploitatie per 1-1-2020</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2020</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 5.674.841	€ 5.674.841	€ -	€ 5.674.841	€ -
CT kosten	€ 3.232.302	€ 3.226.922	€ 5.380	€ 3.181.732	€ 50.570
Plankosten	€ 1.942.046	€ 1.955.791	€ -13.745	€ 1.918.744	€ 23.302
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 725.851	€ 737.732	€ -11.881	€ 719.851	€ 6.000
Rente en kostenstijging	€ 4.101.300	€ 4.205.283	€ -103.983	€ 4.076.637	€ 24.663
Opbrengsten	€ 15.676.339	€ 15.800.569	€ -124.230	€ 15.571.805	€ 104.534
Grondverkoop	€ 15.223.666	€ 15.224.671	€ -1.005	€ 14.564.216	€ 659.450
Subsidies en bijdragen	€ 154.890	€ 154.890	€ -	€ 154.890	€ -
	€ 15.378.556	€ 15.379.561	€ -1.005	€ 14.719.106	€ 659.450
Resultaat	€ -297.783	€ -421.008	€ 123.225	€ 852.698	€ -554.916
Boekwaarde 31-12-2020	€ 852.698				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 104.534				
Opbrengsten	€ 659.450				
Resultaat GREX	€ -297.783	Per 31-12-2022			
Risico	€ 180.000	€ 270.000	€ -90.000		

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2022 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 297.783.

Verschil(len) met vorig jaar:

Het nadelig resultaat is in vergelijking met vorig jaar met € 123.225 afgenomen. Dit wordt vooral veroorzaakt door lagere rentekosten als gevolg van een lager rentepercentage en een kortere doorlooptijd.

D. Risico ontwikkeling

Aandachtspunt is dat de laatste kavel mogelijk herverkaveld moet worden. Hiervoor is een risico opgenomen in deze grondexploitatie, omdat een herverkaveling een extra ontsluiting betekent hetgeen leidt tot minder uitgeefbare meters en dus inkomsten.

De Merm Oost

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

Om de kosten te beheersen wordt pas gestart met het bouwrijp maken als de gronden zijn verkocht.

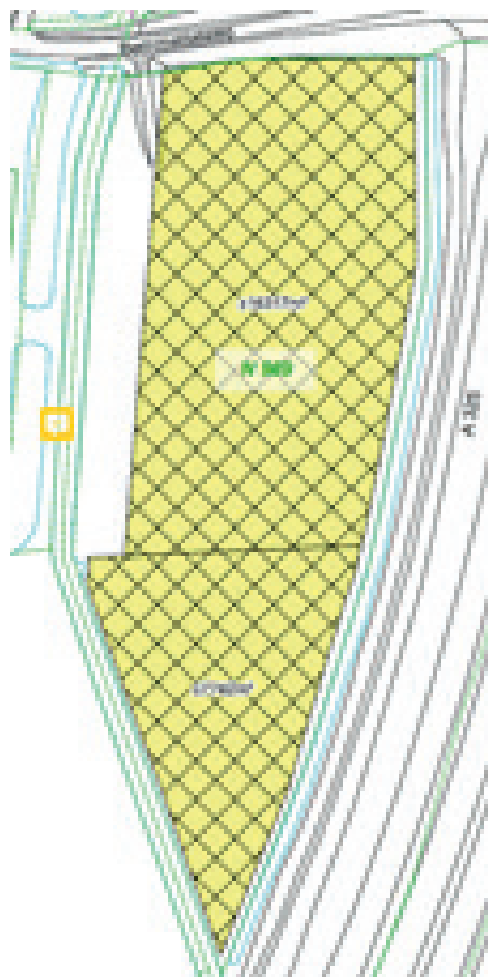
Projectkenmerken

Soort project	Bedrijvencomplex in Exploitatie
Projectwethouder	B. Faber-de Lange
Kern	Elst
Startjaar	2009
Verwacht jaar van afronding	2025

Financieel

Huidige exploitatie	€ 658.149 nadeel per 31-12-2025
Vorige exploitatie	€ 731.691 nadeel per 31-12-2025

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In 2020 zijn er diverse gesprekken gevoerd met potentiële kopers. Dit heeft niet geleid tot een koopovereenkomst.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Acquisitie om de kavels te verkopen, zoals het plaatsen van de kavels op FUNDA. Ook wordt gekeken naar een mogelijke planoptimalisatie om de verkoopbaarheid te verbeteren.

C. Financiële voortgang

	exploitatie per 1-1-2021	exploitatie per 1-1-2020	verschillen	gerealiseerd per 1-1-2020	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.065.694	€ 2.065.694	€ 0	€ 2.060.694	€ 5.000
CT kosten	€ 114.258	€ 111.528	€ 2.730	€ 20.528	€ 93.730
Plankosten	€ 176.020	€ 180.430	€ -4.410	€ 127.914	€ 48.106
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 18.688	€ 21.688	€ -3.000	€ 3.688	€ 15.000
Rente en kostenstijging	€ 1.101.479	€ 1.170.341	€ -68.862	€ 870.583	€ 230.897
	€ 3.476.139	€ 3.549.681	€ -73.542	€ 3.083.407	€ 392.732
Opbrengsten					
Grondverkoppen	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Resultaat	€ -658.149	€ -731.691	€ 73.542	€ 3.083.407	€ -2.425.258
Boekwaarde 31-12-2020	€ 3.083.407				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 392.732				
Opbrengsten	€ 2.817.990				
Resultaat GREX	€ -658.149	Per 31-12-2025			
Risico	€ 410.000	€ 410.000	€ -		

Financiën

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2025 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 658.149 Het verschil ten opzichte van vorig jaar, een voordeel van ca.

€ 73.000 is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de verlaging van het rente percentage van 1,66 naar 1,34%.

D. Risico ontwikkeling

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

10.12 Schil Zetten Hemmen

A. Projectbeschrijving

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

De westelijk gelegen deelgebieden Veldzicht en Lantermansweide maken ook onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Schil Zetten Hemmen. De ontwikkeling van deze deelgebieden is afhankelijk van de initiatiefnemers en het beoogde programma. Voor Veldzicht is een initiatief in behandeling.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijk vastgoed en faciliterend woningbouwproject
Startjaar	2016
Verwacht jaar van afronding	2021
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Zetten

Stoplicht



← Afbeelding: locatie



↑ Afbeelding: beoogde inrichting begraafplaats

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

De Raad van State heeft uitspraak gedaan en het bestemmingsplan voor de begraafplaats is hiermee onherroepelijk geworden.

Er is een inrichtingsplan (SO) opgesteld voor de begraafplaats dat via participatie tot een DO heeft geleid.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

De begraafplaats zal inclusief parkeervoorziening door de stichting worden gerealiseerd.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 367.270
Verantwoord per 31-12-2020	€ 144.851
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 222.419

Op basis van huidige inzichten kan het project worden uitgevoerd binnen het vastgestelde krediet van € 367.720. Van het beschikbaar gestelde krediet is per 31-12-2020 € 144.851 besteed.

D. Risico ontwikkeling

Er zijn geen risico's meer aanwezig.

Duurzaamheids- projecten

11 Duurzaamheidsprojecten

11.1 Windmolens Park 15

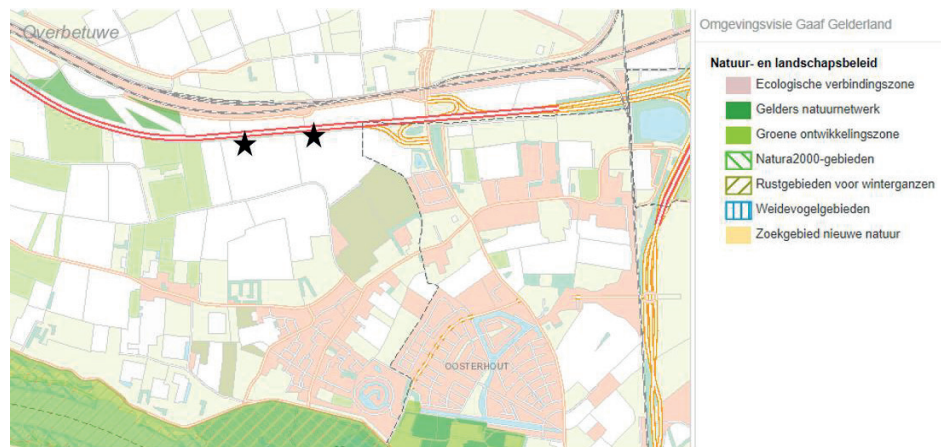
A. Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van vier windmolens op Park15 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	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Oosterhout
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

De planologische procedure die in 2017 was stilgelegd is in 2019 weer opgepakt. De ruimtelijke onderbouwing en de vergunningsaanvraag zijn in concept gereed, maar zijn in 2020 nog niet ingediend. Met de initiatiefnemers is afgesproken dat voorafgaand aan de planologische procedure eerst afspraken gemaakt worden met de omwonenden over financiële participatie. Alvorens dat te kunnen doen, zullen de initiatiefnemers echter eerst ook nog tot onderlinge (procesmatige en financiële) afspraken moeten komen.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

De initiatiefnemers gaan samen in gesprek over de onderlinge afspraken. Vervolgens kunnen zij met de omgeving in gesprek over de wijze van inpassing van de molens. De gemeente zal een exploitatie overeenkomst met initiatiefnemers sluiten, waarna de planologische procedure kan worden gestart.

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt is dat alle plankosten worden verhaald op de initiatiefnemers.

D. Risico ontwikkeling

- Er kunnen bezwaren zijn vanuit de omgeving die vertraging bij de realisatie kunnen geven.
- Indien uit het ecologisch onderzoek naar voren komt dat de wespandief wordt aangetroffen in het gebied, mogen vanaf dat moment geen ruimtelijke besluiten meer worden genomen.

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



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In 2020 hebben er door de gemeente Overbetuwe geen werkzaamheden plaats gevonden.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Voor de gemeente Overbetuwe zijn er geen werkzaamheden gepland.
Mogelijke voorbereidende werkzaamheden door initiatiefnemer.

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 nog op te richten omgevingsfonds Knoop 38.

D. Risico ontwikkeling

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

11.3

Windpark Midden-Betuwe

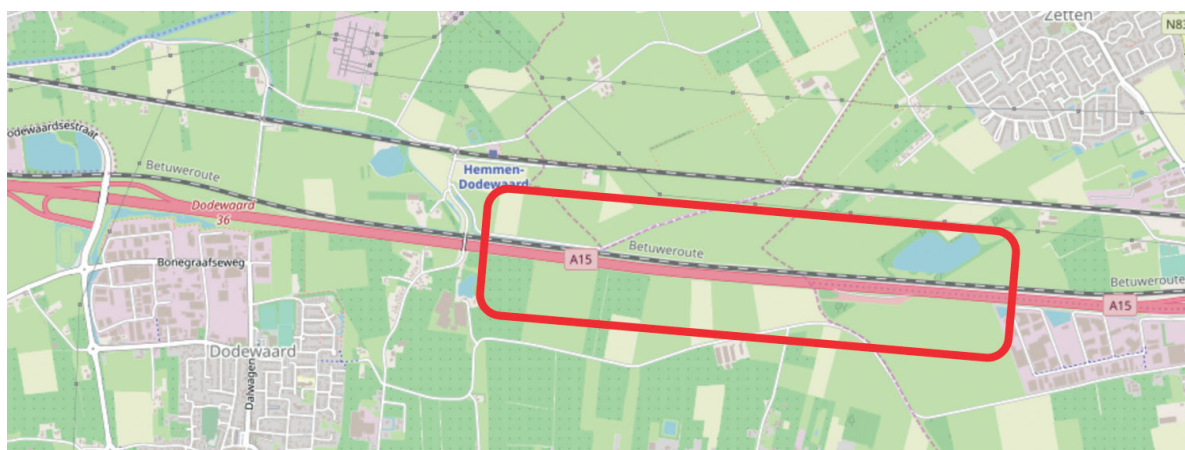
A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	energie project
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Zetten
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	2022

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In de eerste helft van het jaar is namens de initiatiefnemers een participatie- en communicatieplan opgesteld. Ten behoeve van de totstandkoming van het participatie- en communicatieplan is een stakeholdersanalyse en een enquête onder direct-omwonenden uitgevoerd. Voor wat betreft de procesparticipatie is de vorming van een 'Gebiedstafel' het meest in het oog springend. De Gebiedstafel is eind 2020 samengesteld. Aan de Gebiedstafel zullen omwonenden van het windpark, grondeigenaren en andere stakeholders advies geven over het project..

Ook is contact gelegd met de energiecorporatie "Wat Beters Zetten, Herveld en Andelst i.o." om invulling te geven aan de doelstelling om te komen tot 50% lokaal eigendom.

Tevens is ter voorbereiding op de uitvoering van het milieueffectrapport een Notitie Reikwijdte en Detailniveau opgesteld. Deze notitie heeft eind 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Allereerst zal de Notitie Reikwijdte en Detailniveau worden vastgesteld door het college. Op basis daarvan zal het milieueffectrapport worden opgesteld. Uit de onderzoeken volgt een voorkeursalternatief. Op basis van dit alternatief zal in de tweede helft van het jaar een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en de aanvragen voor de (omgevings)vergunningen worden voorbereid. Het streven is erop gericht het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-vergunningen aan het einde van het jaar ter inzage te leggen.

In samenhang met bovengenoemde werkzaamheden wordt het participatieproces voortgezet. Daarbij is een belangrijke rol weggelegd voor de 'gebiedstafel'. De gebiedstafel zal advies uitbrengen over het aantal, de plaats, de hoogte en verschijningsvorm van de molens. Tevens zal de gebiedstafel voorstellen uitwerken voor de financiële participatie. Ook zullen de gesprekken worden vervolgd met voornoemde energiecorporatie i.o. om een deel van het windpark in eigendom te verwerven.

C. Financiële voortgang

Geen bijzonderheden.

Uitgangspunt is dat alle kosten worden verhaald op de ontwikkelaar.

D. Risico ontwikkeling

- Het project heeft impact op de omgeving en derhalve moet rekening worden gehouden met weerstand en bezwaren in het planologisch traject;
- In het kader van het verkrijgen van draagvlak in de omgeving is een bijdrage aan een gebiedsfonds en/of financiële participatie een belangrijk aandachtspunt.
- Indien uit het ecologisch onderzoek naar voren komt dat de wespendif wordt aangetroffen in het gebied, mogen vanaf dat moment geen ruimtelijke besluiten meer worden genomen.

11.4 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	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Elst
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



Afbeelding: locatie →



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In 2020 heeft de initiatiefnemer een aangepast plan ingediend. Dit aangepaste plan is opnieuw beoordeeld en er zijn gesprekken gevoerd om te komen tot een intentieovereenkomst.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Er is overeenstemming bereikt over de intentieovereenkomst, dus deze zal na besluitvorming door het college worden gesloten. De plannen door de initiatiefnemer zullen verder worden uitgewerkt. Toetsing op haalbaarheid en afspraken over de voorwaarden voor het gebruik van de grond door K3 zal daarop volgend plaatsvinden. Vervolgens kan naar verwachting in 2022 de ruimtelijke procedure worden gestart.

C. Financiële voortgang

Bij dit project is het uitgangspunt dat alle kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Daarnaast zal voor het gebruik van de waterplas een zakelijk recht worden gevestigd waarvoor een marktconforme retributie door K3 is verschuldigd.

D. Risico ontwikkeling

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

11.5 Zonnepark Hemmen

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Energie
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2023

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2019?

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

Wat gaan we doen in 2020?

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

C. Financiële voortgang

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

D. Risico ontwikkeling

N.v.t.

Vastgoed- projecten

12 Vastgoedprojecten

12.1 MFC Valburg

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	Rob Engels
Kern	Valburg
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht



Afbeelding: 3D visualisatie (januari 2020)

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

2020 heeft in het teken gestaan van de realisatie van het gebouw en het op orde brengen van de financiën van het project. In maart 2020 is er gestart met de bouw en de voortgang is goed. De sportzaal is al grotendeels gerealiseerd aan het einde van het jaar was het pand glas- en waterdicht.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2020?

Naar aanleiding van de 1^e Bestuursrapportage is besloten het krediet te verhogen met € 300.000.

Wat gaan we doen in 2021?

Naar verwachting wordt het gebouw opgeleverd in mei 2021. Aansluitend zal er een tijdelijke terreininrichting gerealiseerd worden, zodat het gebouw in de zomer al in gebruik genomen kan worden, echter onder het regiem van de dan geldende coronaregels. De definitieve terreininrichting volgt later in het jaar.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 3.327.511
Verantwoord per 31-12-2020	<u>€ 2.058.817</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 1.268.694

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 3.056.471
Aandeel derden (SPUK)	<u>€ 271.040</u>
	€ 3.327.511

In de raad van 23 februari 2021 is een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 505.000 vanwege een tegenvallende SPUK bijdrage en overschrijding op de bouwkosten.

D. Risico ontwikkeling

- De alsmaar strenger wordende Corona-maatregelen vormen een risico op meerdere gebieden:
 - Planning, medewerkers moeten in quarantaine waardoor het werk stagneert;
 - Geld, uitloop in de planning betekent vaak extra kosten als gevolg van bouwtijdverlenging;
 - Kwaliteit, omdat structureel en integraal overleg op de bouw zelf ontbreekt, kan het gerealiseerde op details niet aan de verwachting voldoen.
- Vanwege de Corona maatregelen is het maar de vraag wanneer het pand in gebruik genomen kan worden na de oplevering.

12.2 MFC De Hoendrik

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Herveld
Startjaar	2015
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht



↓ Afbeelding: Exterieur impressie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

De bouw is gestart en zo goed als afgerond. Het hele jaar stond in het teken van de bouw van de sportzaal en het dorps huis. Eind december was de bouw grotendeels gereed. De bouw zelf heeft geen directe hinder door de Corona maatregelen ondervonden. De organisatie rondom het project schakelde vlot over naar het werken via Teams.

Het openbare terrein is verder in details uitgewerkt en ook daar is de realisatie gestart.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Begin 2021 wordt de bouw opgeleverd evenals het openbare gebied. Verder zal in 2021 de bestaande gymzaal gesloopt worden.

C. Financiële voortgang

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

Begroot	€ 4.784.943
Verantwoord per 31-12-2020	<u>€ 4.497.852</u>
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ 287.091

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt uit:

Aandeel gemeente	€ 4.086.112
Aandeel derden	<u>€ 698.831</u>
	€ 4.784.943

Verwacht wordt dat dit project met een overschrijding van ca. € 30.000 wordt gerealiseerd. De Hoendrik is verantwoordelijk voor haar deel van de begroting. 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 dorps huis.

D. Risico ontwikkeling

- Vanwege de Corona maatregelen is het maar de vraag wanneer het dorps huis en de sportzaal in gebruik genomen kan worden na de oplevering.
- De bestaande gymzaal moet nog gesloopt worden. De eventuele aanwezigheid van vleermuizen kan voor vertraging zorgen.

12.3 MFA Randwijk

A. Projectbeschrijving

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

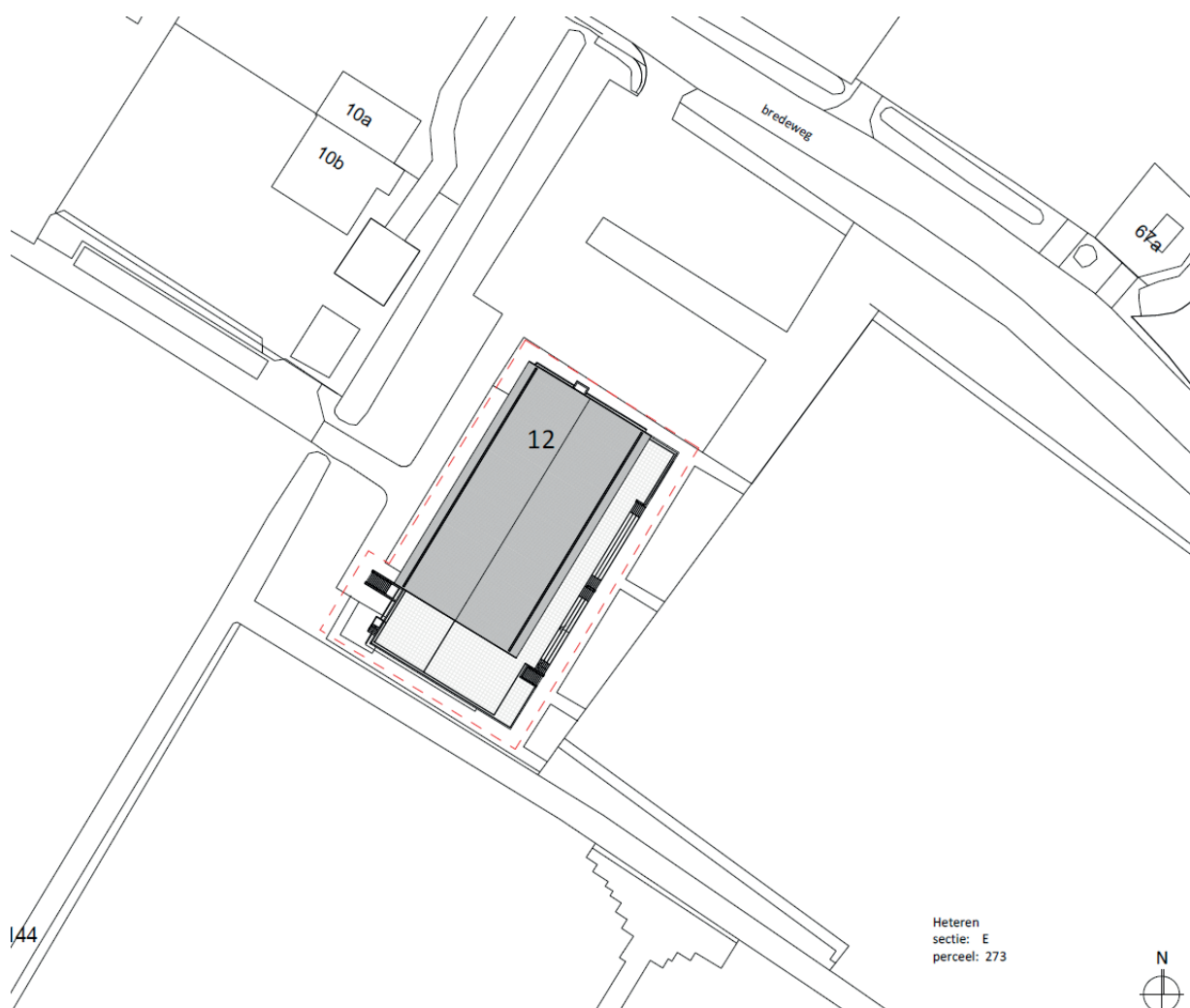
Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	Wijnte Hol
Kern	Randwijk
Startjaar	2018
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht



↓ Afbeelding: Situatietekening MFA Randwijk





Afbeelding: 3D visualisatie

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Op basis van de in 2018 getekende exploitatie overeenkomst tussen de stichting De Haar en de gemeente zijn de bouwwerkzaamheden uitgevoerd en opgeleverd. Als laatste is het terrein aangelegd en daarmee is het project afgerond.

Door het college is besloten aanvullend de onderstaande bedragen beschikbaar te stellen:

- | | |
|---|-------------|
| • Een aanvullende investeringsbijdrage voor de afronding van de bouw: | € 30.300,- |
| • Een investeringskrediet aanleg van de buiteninrichting: | € 118.400,- |
| • Een lening voor de inrichtingskosten | € 67.500,- |

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

In 2021 zal het project administratief worden afgewikkeld.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 2.174.577
Verantwoord per 31-12-2020	€ 2.318.878
Nog beschikbaar per 1-1-2021	€ -144.301

Het totaal begrote bedrag wordt gedekt door de gemeente.

In de verantwoorde kosten is een bedrag opgenomen van € 140.000 wat aan de stichting de Haar betaalbaar is gesteld als voorfinanciering op de BTW als renteloze lening. Dit bedrag zal in 2021 worden terugbetaald

D. Risico ontwikkeling

Niet van toepassing.

12.4 Nieuwbouw OBC Elst

A. Projectbeschrijving

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

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

Het OBC is bouwheer en realiseert de nieuwbouw.

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

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	R. Engels
Kern	Elst
Startjaar	2017
Verwacht jaar van afronding	2021

Stoplicht



↓ *Ontwerp van de school*



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan als ook het definitieve ontwerp van het openbare gebied rondom de school zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden en de omgevingsvergunningen voor de bouw van de school, de aanleg van het schoolplein en de inrichting van het openbaar gebied zijn verleend. De uitvoering van zowel de bouw van de school als de inrichting van het openbare gebied zijn gestart. De bouw verloopt voorspoedig en volgens planning.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

Datum - 19 november 2019

Besluit - vaststelling bestemmingsplan 'Elst, Over Betuwe College' en 'Beeldkwaliteitplan OBC Elst'.

Wat gaan we doen in 2021?

De ruwbouw van de school wordt omstreeks februari 2021 afgerond. Uiterlijk na de herfstvakantie kan het schoolgebouw in gebruik genomen worden. In het omliggende openbaar gebied zullen de werkzaamheden t.b.v. woonrijp maken verder worden uitgevoerd. Denk daarbij aan de aanleg van de definitieve verhardingen, aanleg groenvoorzieningen en het plaatsen van divers straatmeubilair.

C. Financiële voortgang

Begroot	€ 13.137.882
Verantwoord per 31-12-2020	€ <u>4.165.204</u>
Nog beschikbaar per 1-1	€ 8.972.678

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

D. Risico ontwikkeling

Tegenvallers tijdens de bouw van de school komen voor rekening van het schoolbestuur. Mogelijke risico voor de gemeente zijn hogere kosten voor de inrichting van het openbaar gebied. Dit risico is in de fase waar het project in zit nog minimaal.

12.5 Wanmolen Zetten

A. Projectbeschrijving

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

Het voorstel aan de raad was om over te gaan tot sloop en vervangende nieuwbouw volgens het scenario Wanmolen Light. Dit voorstel is geamendeerd door de raad met de toevoeging “in te stemmen met het verder uitwerken van voorkeursscenario Wanmolen light en bij deze verdere uitwerking zowel de mogelijkheid van een sporthal met 2 als met 3 zaaldelen te onderzoeken.” Dit onderzoek is samen met de (sport)gebruikers van de Wanmolen, het bewonerscomité Zicht op Zetten en de Dorpsraad in gang gezet.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	Wijnte Hol
Kern	Zetten
Startjaar	2019
Verwacht jaar van afronding	nog niet te voorzien

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Met sleutelspelers uit het dorp (w.o Zicht op Zetten en dorpsraad) werkten wij aan een visie op de maatschappelijke meerwaarde die een nieuwe Wanmolen moet bieden. Tegelijkertijd hebben wij de (gefaseerde) wensen naar een raadsvoorstel met financiële onderbouwing vertaald. Met enkele zorgpartijen zijn nog aanvullende gesprekken gevoerd over de op te nemen vierkante meters in het programma en de interesse die zij in een nieuwe Wanmolen hebben. Het raadsvoorstel is daarop afgerond en 5 januari 2021 aan de raad aangeboden.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Op 23 februari 2021 ging de raad akkoord met een extra investering in een nieuwe Wanmolen als gevolg van de keuze voor drie zaaldelen in plaats van twee en het besluit ook te investeren in een zorgcentrum. Totaal is er nu € 7.292.666 beschikbaar gesteld. Na dit besluit start de projectfase waarbij het proces met het dorp en de planprocedure gelijk oplopen om zo tot een concreet ontwerp en beheer en exploitatieplan te komen.

C. Financiële voortgang

Voor dit project is na het raadsbesluit van februari 2021 een krediet beschikbaar van € 7.292.666; hiervan is t/m 2020 € 62.648 besteed aan onderzoekskosten.

<i>Begroot</i>	€ 7.292.666
<i>Verantwoord per 31-12-2020</i>	<u>€ 62.648</u>
<i>Nog beschikbaar per 1-1-2021</i>	€ 7.230.018

D. Risico ontwikkeling

Het belangrijkste risico is dat zorgpartijen die mondeling hun belangstelling hebben geuit voor een plek in de Wanmolen alsnog afhaken.

Toekomstige projecten

13 Toekomstige projecten

13.1 't Kriekske

A. Projectbeschrijving

In de uitvoeringsagenda 2018-2022 is de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFC) in de kern Valburg als speerpunt opgenomen. De afronding staat voor 2021 gepland. Met de realisatie van het nieuwe MFC komt het terrein van het huidige dorpshuis 't Kriekske vrij. Dit 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 behoefteonderzoek naar woningbouw.

Projectkenmerken

Soort project	Grondexploitatie nader te bepalen
Projectwethouder	W. Hol
Kern	Valburg
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2025

Stoplicht



▼ Projectlocatie



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het project is in 2020 getemporeerd. De startdatum van het project is vooruitgeschoven naar 2021

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Er wordt gestart met de initiatieffase van het project. Doel van deze fase is het bepalen van het projectresultaat en komen tot een duidelijk kader voor herontwikkeling van deze locatie, zowel financieel als programmatisch.

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt vooralsnog is dat dit project budgettair neutraal kan worden uitgevoerd

D. Risico ontwikkeling

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

13.2 Randwijkse Hof

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Grondexploitatie nader te bepalen
Projectwethouder	W Hol
Kern	Elst
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	NTB

Stoplicht

●	Geld
●	Kwaliteit
●	Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het project is voor 2020 getemporiseerd.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2020?

In 2020 zijn er geen raadbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Het project is voor 2021 getemporiseerd. De startdatum van het project is daarmee in ieder geval uitgesteld tot 2022.

C. Financiële voortgang

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan 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.

A. Projectbeschrijving

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

Projectkenmerken

Soort project	Nog in exploitatie te nemen gronden
Projectwethouder	W Hol
Kern	Elst
Startjaar	2022
Verwacht jaar van afronding	n.t.b.

Stoplicht



Geld
Kwaliteit
Tijd



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het project is voor 2020 getemporeerd.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2020?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Het project is voor 2021 getemporeerd. De startdatum van het project is daarmee in ieder geval uitgesteld tot 2022.

C. Financiële voortgang

Uitgangspunt vooralsnog is dat dit project budgettair neutraal kan worden uitgevoerd

D. Risico ontwikkeling

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

13.4

Start planvorming Kruisakkers

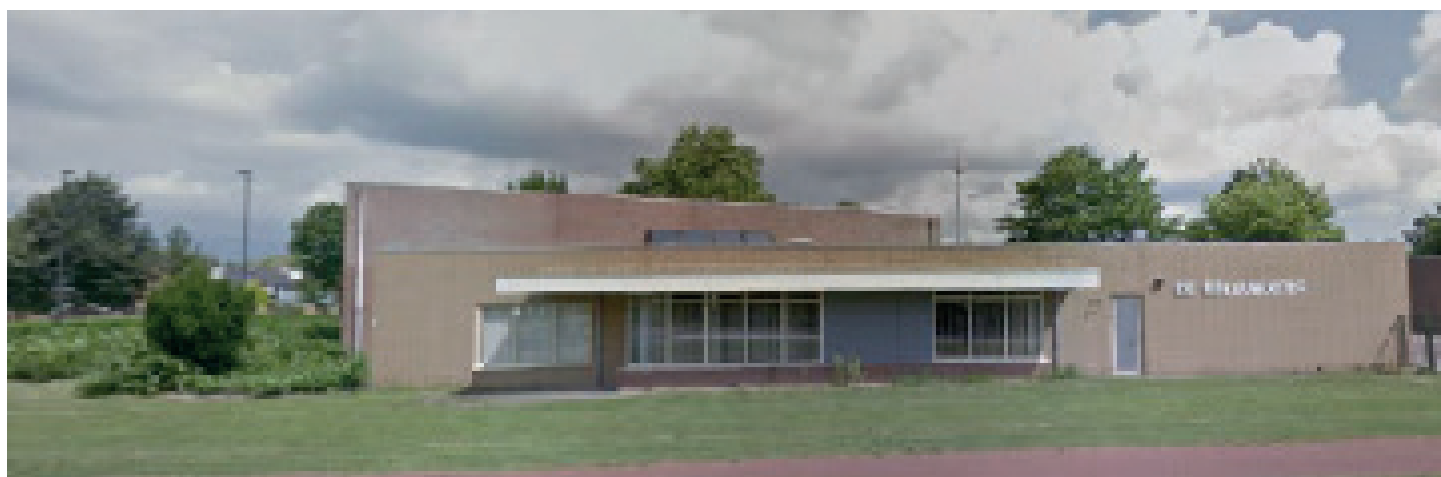
A. Projectbeschrijving

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	W. Hol
Kern	Elst
Startjaar	2022
Jaar van afronding	2026

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Het project is in 2020 getemporeerd. De startdatum van het project is vooruitgeschoven naar 2022

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

In 2020 zijn geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

Door de temporisering wordt in 2022 gestart met het opstellen van een Projectplan voor de nieuwbouw van sportaccommodatie de Kruisakkers en een haalbaarheidsonderzoek. de Kruisakkers en een haalbaarheidsonderzoek.

C. Financiële voortgang

Investeringskosten zijn nog niet in beeld.

D. Risico ontwikkeling

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

13.5 Blaashal HCOB

A. Projectbeschrijving

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

Ook het VO in het Westeraam heeft grote behoefte aan capaciteit voor het gymnastiekonderwijs. Met het realiseren van een blaashal wordt zowel het probleem van HCOB als het VO opgelost.

Projectkenmerken

Soort project	Maatschappelijke voorzieningen
Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	W Hol
Kern	Elst
Startjaar	2020
Jaar van afronding	2021

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

In 2020 is er in samenspraak met de HCOB en Quadraam (het schoolbestuur van het VO in Westeraam) onderzoek gedaan naar het plaatsen van een blaashal op het terrein van HCOB. Er zijn voorbereidingen getroffen voor het vergunningentraject.

Welke besluiten heeft de raad genomen in 2020?

In 2020 zijn er geen raadsbesluiten genomen.

Wat gaan we doen in 2021?

In 2021 bereiden we een voorstel voor waarbij de blaashal wordt gekocht door HCOB en gemeente en het VO exploitabel wordt gemaakt. Daarnaast moet het vergunningentraject worden doorlopen.

C. Financiële voortgang

HCOB koopt de blaashal. De gemeente verstrekt de komende 10 jaar jaarlijks een bijdrage aan het HCOB van € 25.000. Voor deze bijdrage is dekking geregeld vanaf de begroting 2021.

D. Risico ontwikkeling

- Op dit moment is het grootste risico of de vergunning al dan niet wordt verleend en HCOB de financiering rond krijgt;
- Na 10 jaar, het einde van de looptijd van de vergunning, resteert van de 15-jarige lening aan HCOB nog een leningsbedrag van ca. € 115.000. Dit wordt door HCOB "afgekocht" via de overdracht van de blaashal aan de gemeente. Er is dus een financieel risico dat de restwaarde (verkoopopbrengst na overdracht) lager is dan het nog openstaande leningsbedrag.

13.6 Hart voor Driel

A. Projectbeschrijving

Op 22 mei 2019 heeft het College besloten tot het toekennen van een subsidie aan de overblijfselen van de oude Dorpsraad Driels Belang, die op dat moment feitelijk al meer dan twee jaar in winterslaap verkeerde. De gevraagde resultaten aan Dorpsplatform Samen Driel zijn toentertijd in onderstaande bewoording vastgelegd, met als deadline het eerste kwartaal van 2020.

Projectkenmerken

Soort project	Centrumvoorzieningen
Projectwethouder:	Dimitri Horsthuis-Tangelder
Kern:	Driel
Startjaar:	2020
Verwacht jaar van afronding	ntb

Stoplicht



Inmiddels is de Dorpsagenda (in het eindrapport van SamenDriel wordt dit Dorpsontwikkelpun genoemd) opgesteld en zijn er diverse werkgroepen opgericht, waaronder een werkgroep Hart van Driel. Deze werkgroep heeft de gemeente om hulp gevraagd bij het realiseren van hun doel: een levendig dorpshart van Driel.

We realiseren een Dorpsontwikkelaenda onder de naam Plan Driel

- Naast een herijkte **visie** op het dorp geeft PD20 ook een **concrete lijst** van projecten en initiatieven die de inwoners in de komende jaren willen oppakken;
- De ideeën met de hoogste prioriteit vertalen we naar **projectvoorstellen**, waardoor het dorp ze samen met de Gemeente kan (laten) uitvoeren.

We realiseren een **online platform** voor de inwoners van Driel, dat bijdraagt aan het vergroten en vasthouden van burgerbetrokkenheid bij **het uitvoeren** van duurzame verbeteringen in Driel

We realiseren een **samenwerkingsstructuur** van actieve bewoners onder de stichting (werkgroepen) waardoor de **uitvoering** van de verbeterinitiatieven geborgd is.

B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Dorpsplatform Samen Driel heeft de eindrapportage van het document Dorpsontwikkelagenda Driel opgeleverd. Dit rapport is ter kennisname aan de raad aangeboden. De gemeente is in deze fase telkens in contact gebleven met SamenDriel en heeft een aantal gesprekken gevoerd over het proces om te komen tot het op te leveren eindrapport.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

Datum - 6 oktober 2020

Besluit - 20rb000082, de raad besloten om:

1. Het initiatief Hart van Driel te omarmen
2. Het college van B&W opdracht te geven om tot een projectaanpak te komen

Wat gaan we doen in 2021?

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

C. Financiële voortgang

Voor dit project zijn per 31-12-2020 € 59.550 aan voorbereidingskosten verantwoord.

D. Risico ontwikkeling

Hoge verwachtingen van de bewoners ten aanzien van de projectinhoud.
In deze fase zijn nog geen specifieke projectrisico's inzichtelijk.

13.7 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. Zo wordt samenwerking tussen milieustraten en kringloopwinkels gestimuleerd.

Projectkenmerken

Soort project	Vastgoed
Projectwethouder	D. Horsthuis-Tangelder
Kern	Nader te bepalen
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	Nader te bepalen

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

Onderzoek naar de verschillende scenario's van een nieuwe milieustraat.

De raad heeft het college de opdracht gegeven een projectplan uit te werken voor het nader onderzoeken van de varianten om te komen tot een circulair ambachtscentrum

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

De raad heeft de ambitie uitgesproken om op termijn een circulair ambachtscentrum te realiseren.

Wat gaan we doen in 2021?

Nader onderzoeken van de voorkeursvarianten.

C. Financiële voortgang

Voor dit project zal in 2021 een voorbereidingskrediet worden aangevraagd.

D. Risico ontwikkeling

In deze fase van het project zijn er nog geen risico's te benoemen.

13.8 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. Engels
Kern	Driel
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2024

Stoplicht



B. Projectvoortgang

Wat hebben we gedaan in 2020?

2020 heeft in het teken gestaan van de initiatieffase waarin de haalbaarheid getoetst is en de kaders zijn geformuleerd waarbinnen het project gerealiseerd moet worden. Daarnaast is overleg geweest met het schoolbestuur waarin afgesproken is dat de gemeente bouwheer zal zijn van de nieuwbouw.

Welke besluiten heeft de raad in 2020 genomen?

De gemeenteraad heeft geld beschikbaar gesteld in de Kadernota 2020-2023 voor vervangende nieuwbouw in de ontwikkeling Driel Zuidoost.

Wat gaan we doen in 2021?

In het jaar 2021 wordt er, na de vaststelling van de projectopdracht, gewerkt aan de nadere definitie van het project. De eerste stap daarin is het opstellen van programma's van eisen waarin invulling wordt gegeven aan alle eisen en wensen op ruimtelijk/functioneel en technisch gebied.

Die documenten vormen, samen met de bestaande kaders en uitgangspunten, de basis om een bouworganisatievorm te kiezen die past bij de aard van het project en daarmee aanbestedingen te starten om partijen te betrekken voor de ontwikkeling en uitvoering van het project.

C. Financiële voortgang

Door de ontwikkeling van de nieuwe wijk in Driel Zuidoost zal het aantal geprognostiseerde leerlingen van de Meeuwenberg toenemen met ongeveer 2 klaslokalen. Dit betekent dat het gebouw moet worden vergroot en daarmee ook de projectomvang. Daarnaast is het normbedrag voor het bouwen van een bijna energie neutraal (BENG) gebouw aangepast. Ook moet er rekening gehouden worden met plankosten. Deze herijking van de kaders en uitgangspunten die horen bij de Kadernota 2022-2025 worden tegen het licht gehouden. Vervolgens worden de financiële consequenties in beeld gebracht en meegenomen in de kadernota.

D. Risico ontwikkeling

Het project heeft nog een lange doorlooptijd waarbij het grootste deel van de investering ligt in de laatste jaren. Marktentwikkelingen in de bouwkosten kunnen daar behoorlijke invloed op hebben.

Faciliterende projecten

Legenda stoplicht

Faciliterende projecten

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 bedraagt € 57.000. 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.

Legenda			
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 nieuw besluit wenselijk is.		
Project Park 15 - Oosterhout	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling 85 ha. Bedrijventerrein		
Toelichting risico's	Niet van toepassing		
Project Aamsepoort Noord - Elst	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Ontwikkeling 1 ha. Bedrijventerrein		
Toelichting risico's	Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het programma en het verhaal van kosten.		
Project Veldzicht Zetten	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 45 woningen		
Toelichting risico's	Project heeft prioritering woningbouw per maart 2019. Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het programma en het verhaal van kosten.		
Project Molenzicht Valburg	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 71 woningen		
Toelichting risico's	Verhaal van plankosten		
Project Hoofdstraat 71 Herveld SSZ	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 35 zorgappartementen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing		
Project Grintpad Herveld	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 17 woningen		
Toelichting risico's	Verhaal van plankosten		

Project Schuberstraat / Brahmstraat	RISICO GeldKwaliteitTijd		
Programma	Bouw 8 woningen		
Toelichting risico's	Project heeft prioritering woningbouw per november 2017.		
Project Eco recreatiewoningen	Risico GeldKwaliteitTijd		
Programma	Bouw 55 eco recreatie woningen		
Toelichting risico's	Bezwaar en beroep Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het verhaal van kosten.		
Project Danenberg Flanken	Risico GeldKwaliteitTijd		
Programma	Bouw 36 woningen en landschapsontwikkeling		
Toelichting risico's	Niet van toepassing		
Project Tuyn van Limes- Herveld	Risico GeldKwaliteitTijd		
Programma	Bouw 59 woningen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		
Project Hoge Wei Fase 1 - Oosterhout	Risico GeldKwaliteitTijd		
Programma	Bouw 66 woningen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		
Project Hoge Wei Fase 2 - Oosterhout	Risico GeldKwaliteitTijd		
Programma	Bouw 44 woningen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		
Project Virehof (Baltussenweg Driel)	Risico GeldKwaliteitTijd		
Programma	Ontwikkeling ca. 80 (zorg) woningen in een landschappelijke setting totaal 8 hectare		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		

Project Rijzenburg Elst	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		
Project De Eshof Pols - Herveld	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Natuur ontwikkeling/ inrichting landgoed		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		
Project Beatrixstraat Zetten	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 21 woningen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing.		
Project Hoge Hof - Herveld	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 42 woningen		
Toelichting risico's	Haalbaarheid van een gemeenschappelijke ruimte in gebouw		
Project Zetten Zuid	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	77 woningen		
Toelichting risico's	Niet alle plankosten zijn verhaalbaar.		
Project Rijksweg 1-2-3	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	15 appartementen en commerciële ruimte		
Toelichting risico's	Niet alle plankosten zijn verhaalbaar.		
Project NIOO Terrein Heteren	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	26 woningen		
Toelichting risico's	Met de ontwikkelaar dienen afspraken gemaakt te worden over het verhaal van kosten.		
Project Hoenderkamp - Heteren	Risico		
	Geld	Kwaliteit	Tijd
Programma	Bouw 3 woningen		
Toelichting risico's	Niet van toepassing		



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

info@overbetuwe.nl

www.overbetuwe.nl

