Voortgangsrapportage

Ruimtelijke projecten

Stand per 1 juli 2026

Zaaknummer: 3315135

1. Inleiding

Voor u ligt de Voortgangsrapportage ruimtelijke projecten 2026 als onderdeel van de planning- en control cyclus.
In de planning- en control cyclus is opgenomen dat voor de ruimtelijke projecten en grondexploitaties, als onderdeel van het Stuurmodel Overbetuwe 2023, twee rapportages worden opgesteld: het Projectenboek (stand van zaken per 1 januari) en de V**oortgangsrapportage** (stand van zaken per 1 juli).

Deze Voortgangsrapportage geeft inzicht in:

- een samenvattend overzicht van de projecten met een beknopte toelichting (stoplichtmodel);
- het verwachte resultaat van de jaarrekening 2026;
- de belangrijkste afwijkingen van projecten ten opzichte van het Projectenboek.

Samenvatting projecten
De onderstaande tabel geeft inzicht in de stand van zaken van de projecten per 1 juli 2026 ten opzichte van de stand van zaken per 1 januari 2026, zoals opgenomen in het Projectenboek.
Voor het kleurgebruik is gebruikgemaakt van onderstaande duiding.

	Kwaliteit	Tijd	Geld
	Nog niet gestart		
	Doelstelling/scope gaat behaald worden binnen laatst vastgestelde norm.	Doelstelling/projectoplevering gaat behaald worden binnen vastegstelde termijn.	Doelstelling/Project gaat behaald worden met vastgesteld budget.
	Doelstelling/scope gaat deels behaald worden binnen laatst vastgestelde termijn.	Doelstelling/ projectoplevering wijkt < 15% af van de vastgestelde termijn.	Budget wijkt > € 25.000 af, maar < € 150.000. (geen besluit raad nodig)
	Doelstelling/scope gaat niet behaald worden binnen laatst vastgesteld norm.	Doelstelling/projectoplevering wijkt > 15% af van de vastgestelde termijn.	Budget wijkt > € 150.000 af. (besluit raad nodig)

Gebiedsontwikkeling Elst Centraal

Project Elst Centraal Oost
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Bedrijvencomplex in exploitatie

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2026 kan dit project per 31-12-2029 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 883.000. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

Project Fietspad Nieuwe Aamsestraat/Regenboog
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

In 2026 wordt dit project financieel afgerond. Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld restant krediet over te hevelen voor de dekking van de infrakosten voor de Woongaard.

Gebiedsontwikkeling Elst Centraal - vervolg

Project Elst Centraal West
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Woningbouwcomplex in exploitatie

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2026 kan dit project per 31-12-2028 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 795.000. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

Project Klooster Noord
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Voor dit project is een kostenverhaalsovereenkomst met de ontwikkelaar in voorbereiding.

Project De Woongaard
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Geld

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Geld

Voor dit project wordt een ontwerp van het openbaar gebied opgesteld en is een aanvullende kredietaanvraag in voorbereiding.

Gebiedsontwikkeling Knoop 38

Project Knoop 38
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

De Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de gemeente Nijmegen is op 29 juni getekend. Er is € 8 mln. subsidie aangevraagd en toegekend door de provincie. De projectscope met de kostenraming wordt nu uitgewerkt en zal medio 2027 voorzien van een dekkingsvoorstel worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout

Project Herontwikkeling Kerk
Projectportefeuillehouder I. de Pagter
Soort project Vastgoed

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

In november 2026 zal aan de gemeenteraad een extra krediet worden aangevraagd voor verbouw van de kerk tot een MFC.

Project Herontwikkeling Pastorie
Projectportefeuillehouder I. de Pagter
Soort project Vastgoed

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

In november 2026 zal aan de gemeenteraad een krediet worden aangevraagd voor verbouw van de Pastorie tot een MFC.

Gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout - vervolg

Project Deelproject Noord
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project GREX in voorbereiding

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Voor dit project is een projectopdracht in voorbereding en zal een voorbereidingskrediet worden aangevraagd.

Project Deelproject Zuid
Projectportefeuillehouder I. de Pagter
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Voor dit project wordt in het derde kwartaal een voorovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Actieve Grondexploitaties in exploitatie

Project De Biezenkamp
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Woningbouwcomplex in exploitatie

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2026 kan dit project per 31-12-2032 worden afgesloten met een positeif saldo van € 2.063.000.

Project Spoorallee
Projectportefeuillehouder K. Grimm
Soort project Bedrijvencomplex in exploitatie

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2026 kan dit project per 31-12-2026 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 74.000 voor dit bedrag is een voorziening gevormd.
De laaste kavel is in optie uitgegeven en wordt na verwachting in het viede kwartaal 2026 verkocht.

Project De Merm Oost
Projectportefeuillehouder K. Grimm
Soort project Bedrijvencomplex in exploitatie

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Volgens de vastgestelde GREX per 1-1-2026 kan dit project per 31-12-2029 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 859.000. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

GREXEN in voorbereiding

Project Land van Tap
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project GREX in voorbereiding

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

In het vierde kwartaal worden diverse ontwikkelscenario's afgerond. De uitkomsten hiervan zullen worden gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Project Herontwikkeling De Helster
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project GREX in voorbereiding

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Momenteel wordt gewerkt aan een concept ontwikkelvisie voorzien van een grondexploitatie. De uitkomsten hiervan zullen in het eerste of tweede kwartaal van 2027 worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Project Vriezenenck
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project GREX in voorbereiding

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Op 6 juli heeft de gemeenteraad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 760.000 voor de aankoop van de gronden. Voor de herontwikkeling van het gebied zal een aanvullende projectopdracht worden opgesteld waarbij de locatie Kruisakkers zal worden betrokken.

Project Herontwikkeling Heterense Tennisvelden
Projectportefeuillehouder K. Grimm
Soort project GREX in voorbereiding

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
			Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project moet nog worden opgestart.

Energie projecten

Project Windmolenturbine Park 15
Projectportefeuillehouder K. Grimm
Soort project Energie

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden worden eind 2026 afgrond.

Project Zonnepark Eisenhouwerplas
Projectportefeuillehouder K. Grimm
Soort project Energie

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

De ontwikkelaar onderzoekt samen met Liander de teruglevermogelijkheden van het zonnepark. Zodra hier duidelijk over is zal de ontwikkelaar starten met de aanleg.

Project Powerhub
Projectportefeuillehouder K. Grimm
Soort project Energie

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Het project is in voorbereiding. In het voorjaar van 2027 komt er duidelijkheid of hoe het project kan worden opgestart.

Infra-en landschapsprojecten

Project Spoorkruisingen Elst Noord
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Verwacht dat in 2026 de laatste grondzaken met de omwonende worden afgewikkeld en het project na de bijdage uit de bestemmingsreserve bovenwijkse voorziening kan worden afgesloten.

Project Viaduct A325 - Bemmelseweg /Kattenleger
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Momenteel worden de ontwikkelmogelijkheden van dit project onderzocht. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschikbare gronden en subsidiemogelijkheden.

Project Danenberg middengebied
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Landschap

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

In 2026 wordt de vastgestelde projectopdracht uitgevoerd. Waar mogelijk zullen initiatieven die een relatie hebben met De Danenberg, zoals de herontwikkeling van het kassencomplex en de mogelijke plannen van Rijkswaterstaat over de Uiterwaarden aan het project worden toegevoegd.

Project Agrarische park Westeraam
Projectportefeuillehouder I de Pagter
Soort project Landschap

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

De realisatie wordt in het vierde kwartaal opgestart.

Project Herinrichting Stationsgebied Zetten-Andelst
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

De realisatie wordt in het vierde kwartaal opgestart.

Project Molenhoekplein
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project wordt in 2026 administratief afgewikkeld.

Project Dijkversterking - Elden Heteren
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

In het derde kwartaal wordt een intentieovereenkomst gesloten met het waterschap over de verdere uitwerking van gemeentelijke meekoppelkansen binnen het dijkversterkingsproject van het waterschap.

Infra-en landschapsprojecten - vervolg

Project Gastvrije Waaldijk
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

In het vierde kwartaal van 2026 wordt aan het college een evaluatie en advies Gastvrije waaldijk voorgelegd. Eventuele maatregelen kunnen worden gedekt uit het restant krediet.

Project Herinrichting Poort van Midden Gelderland Noord
Projectportefeuillehouder K. Grim
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Werkzaamheden zijn in afronde fase. Het project wordt in 2027 administratief afgewikkeld

Project Gebiedsontwikkeling Boven Linge
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra, Groen, Water en Recreatie

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Momenteel zijn twee deel projecten in voorbereiding.
2e Weteringsewal (Logtsestraat – Tobbenhofsestraat)
Hollanderbroeksestraat - hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten met het waterschap.

Project Woonwagenstandplaatsen - locatie Elst
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Woonwagenstandplaatsen

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Het bouwrijpmaken is in uitvoering. Het project wordt in 2027 afgerond.

Vastgoedprojecten

Project Multifunctioneel Sportcomplex - Elst
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Multifunctioneel Sportcomplex

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Zodra er duidelijkheid is over de beroepsprocedure bij de Raad van State voor de startbouw zal een herziene kosten raming worden opgesteld. Hierin wordt opgenomen de meerkosten i.v.m. indexering en de energievoorziening.

Project De Bloesem Zetten
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Multifunctioneel Centrum

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

De bouw is gestart. Verwacht wordt dat het project in het tweede kwartaal van 2027 binnen het budget wordt opgeleverd.

Vastgoedprojecten - vervolg

Project Nieuwbouw De Meeuwenberg - Driel
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project PO School

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

In 2026 is een aanvullend krediet toegekend van € 495.000 door de verhoging van de BDB index.
Verwacht wordt dat de school in het tweede kwartaal van 2027 wordt opgeleverd.

Project Lyceum Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project VO School

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Project is in de voorbereidingsfase. Het schoolbestuur heeft opdracht gegeven aan een architect voor de bouw van de school.

Project Zwembad Zetten
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Zwembad Zetten

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Momenteel wordt gewerkt aan het verkrijgen van meer inzicht in de maatregelen die noodzakelijk zijn om het project te kunnen realiseren. Over de uitkomsten hiervan zal de gemeenteraad in het vierde kwartaal worden geïnformeerd.

Project Brandweerpost Oosterhout
Projectportefeuillehouder P. Hoytink-Roubos
Soort project Brandweerpost

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

De voorbereidende werkzaamheden voor dit project zijn opgestart.
Verwacht wordt dat in de tweede helft van 2027 gestart wordt met de bouw.

Faciliterende projecten

Project De Pas Zuid Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

In het tweede halfjaar van 2026 zal de ontwikkelaar starten met het bouwrijpmaken voor de laatste fase.

Project De Pas Noord - Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

In het tweede halfjaar van 2026 zal de ontwikkelaar starten met het bouwrijpmaken.
In 2027 wordt gestart met de bouw van de woningen.
De verhaalbare plankosten zijn niet toereikend om alle plankosten te kunnen dekken.

Faciliterende projecten - vervolg

Project Lingezicht - Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Het project is in behandeling bij de raad van State. De uitspraak wordt verwacht het eerste kwartaal van 2027. Door de procedure bij de Raad van State zijn niet alle plankosten verhaalbaar.

Project Park 15 - Oosterhout
Projectportefeuillehouder K. Grimm
Soort project Faciliterend bedrijvencomplex

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Project wordt in 2026 administratief afgerond.

Project Grintpad Herveld
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Project is on hold gezet naar aanleding van de uitspraak van de Raad van State. Het project wordt voortgezet zodra er een nieuw haalbaar plan is ingediend.

Project Virehof - Driel
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Scope wordt mogelijk aangepast. Hiervoor wordt een nieuwe kostenverhaalsovereenkomst gesloten.

Project De Eshof - Herveld
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project wordt mogelijk opnieuw opgestart.

Project Rijzenburg - I Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Bouw van de woningen is gestart geplande oplevering medio 2027.

Project NIOO-terrein - Heteren
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026	Stand per 1-7-2026

Project wordt mogelijk met fase 2 hiervoor wordt een nieuwe kostenverhaalsovereenkomst gesloten

Faciliterende projecten - vervolg

Project Veldzicht - Zetten
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Met de bouw van de woningen is gestart.

Project Op Zuid - Zetten
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Het project wordt bouwrijpgemaakt. De start van de bouw van de woningen zijn gepland in het 1e kwartaal 2027,

Project Rijzenburg II - Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd
Geld	Kwaliteit	Tijd

Project is stopgezet. Het plan wordt opnieuw beoordeeld.

Project Tuindersbuurt - Andelst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Planontwikkeling is in voorbereding. De voorovereenkomst is getekend.

Project Danenberg flanken - Oosterhout
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State.

Project Kerkstraat - Randwijk
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Omgevingsplan is onherroepelijk.
Tegen de bouw van de 16 sociale huurwoningen is beroep aangetekend bij de rechtbank.
Hierdoor loopt het plan vertaging op.

Faciliterende projecten - vervolg

Project Verlengde Rijnstraat - Driel
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

De voorovereenkomst met de ontwikkelaar is in voorbereiding,

Project Oude Groenestraat - Oosterhout
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project dient nog te worden opgestart

Project Aamsebengel - Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

De voorovereenkomst met de ontwikkelaar is in voorbereiding,

Project Rijksweg Noord - Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Bouwwerkzaamheden zijn gestart door de ontwikkelaar

Project Willibrordusstraat - Herveld
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Faciliterend woningbouwproject

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Kostenverhaalsovereenkomst is gesloten
Er is bezwaar aangetekend tegen de omgevingsvergunning.

Projecten in voorbereiding

Project Hart van Driel
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Gebiedsontwikkeling

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Met de voorbereidende werkzaamheden voor de herinrichting van de Dorpsstraat en het Polenplein is gestart.

Projecten in voorbereiding - vervolg

Project Verplaatsing tennisvelden ETV / De Helster - Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Tennispark

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

De uitkomst van het locatieonderzoek met een voorkeurslocatie en een bijborende investeringsraming zal in het eerste of tweede kwartaal van 2027 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Project Heteren Zuid
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Woningbouw project

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Voor de dit project is in maart 2026 een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaars.

Overige projecten

Project Circulair Ambachtscentrum
Projectportefeuillehouder K. Grimm
Soort project Vastgoed

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project dient nog te worden opgestart.

Project Het Kriekse - valburg
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Herontwikkeling maatschappelijk vastgoed

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project dient nog te worden opgestart.

Project Herontwikkeling vm. OBC - Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Herontwikkeling maatschappelijk vastgoed

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project dient nog te worden opgestart.

Project Randwijks Hof - Randwijk
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Herontwikkeling maatschappelijk vastgoed

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project dient nog te worden opgestart.

Project Herontwikkeling locatie sportzaal Herveld
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Herontwikkeling maatschappelijk vastgoed

Stand per 1-1-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project dient nog te worden opgestart.

Overige projecten - vervolg

Project Start planvorming Kruisakkers - Elst
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Herontwikkeling maatschappelijk vastgoed

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project wordt opgestart in samenhang met de Vriezenenck de projectopdracht is in voorbereiding

Project Ontwikkeling Flexwoningen - Elst
Projectportefeuillehouder I. de Pagter
Soort project Woningbouw project

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

De verkennende werkzaamheden worden in het vierde kwartaal afgerond.

Project VeluweWaalpad - Oosterhout / Elst
Projectportefeuillehouder W. Hol
Soort project Infra

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Dit project is in voorbereiding

Project Verplaatsing Heterense Tennis Vereniging
Projectportefeuillehouder R. Post
Soort project Tennispark

Stand per 1-1-2026			Stand per 1-7-2026		
Geld	Kwaliteit	Tijd	Geld	Kwaliteit	Tijd

Met de voorbereidende werkzaamheden is gestart.

2. Verwacht resultaat jaarrekening 2026

Op basis van de inzichten per 1 juli 2026 wordt voor de grondexploitaties een nadelig resultaat van € 75.000 verwacht. Dit betreft het resultaat zoals opgenomen in de begroting 2026 voor de niet-doorberekenbare plankosten van de faciliterende projecten.

Dit resultaat kan afwijken van het werkelijke resultaat dat in de jaarrekening 2026 wordt gepresenteerd. Dit is onder andere afhankelijk van:

- de resterende looptijd en fasering van de grondexploitaties ten opzichte van de vastgestelde grondexploitaties;
- wijzigingen in de projectscope.

3. Belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het Projectenboek

3.1 Knoop 38

De samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de gemeente Nijmegen is op 29 juni 2026 ondertekend. Daarnaast heeft de provincie een subsidie van **€ 8 miljoen** toegekend.
De projectomvang en de bijbehorende kostenraming worden momenteel verder uitgewerkt. Naar verwachting wordt medio 2027 een integraal voorstel, inclusief financieel dekkingsvoorstel, ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

3.2 Gebiedsontwikkeling Hart van Oosterhout
Voor de verbouwing van de kerk en pastorie tot Multifunctioneel Centrum (MFC) wordt in november 2026 een voorstel voor een aanvullend krediet aan de gemeenteraad voorgelegd.

De hogere investeringskosten worden voornamelijk veroorzaakt door:
- aanpassingen in de projectopzet tussen het schetsontwerp en het definitief ontwerp;
- aanvullende plankosten als gevolg van de complexiteit van het project;
- indexering van de bouwkosten ten opzichte van de eerste kredietaanvraag.

4. Grondexploitaties in voorbereiding

4.1 Land van Tap
In het kader van de ontwikkeling van Land van Tap wordt nader onderzoek uitgevoerd naar:
- de optimalisatie van de woningmix, met als uitgangspunt een maximaal aandeel betaalbare koop- en sociale huurwoningen binnen een financieel haalbare grondexploitatie;
- de verkeerskundige ontsluiting van het gebied, waaronder de effecten van een ontsluiting via de Wagenmakerstraat en de Randweg en de mogelijkheden voor een ontsluiting op de Rijksweg voor zowel Land van Tap als ’t Kruis;
- de gewenste woningtypologieën, waaronder grondgebonden woningen voor senioren en appartementen voor jongeren.

De onderzoeken worden naar verwachting in het vierde kwartaal van 2026 afgerond. De resultaten worden vervolgens ter bespreking aan de gemeenteraad voorgelegd.

4.2 Herontwikkeling De Helster
Er wordt gewerkt aan een concept ontwikkelvisie inclusief een bijbehorende grondexploitatie. De resultaten worden naar in het eerste of tweede kwartaal ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

4.3 Vriezenenck
Op 6 juli 2026 (na de peildatum van deze rapportage) heeft de gemeenteraad een aanvullend krediet van € 760.000 beschikbaar gesteld voor de aankoop van gronden.
Ten behoeve van de verdere gebiedsontwikkeling wordt een aanvullende projectopdracht opgesteld, waarbij ook de locatie Kruisakkers wordt betrokken.

4.4 Heteren-Zuid
De gemeente en vier projectontwikkelaars hebben een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Heteren-Zuid.
Met deze overeenkomst is een gezamenlijke verkenningsfase gestart waarin de mogelijkheden voor woningbouw, voorzieningen en openbare ruimte worden onderzocht. De plankosten die in deze fase worden gemaakt, komen voor rekening van de betrokken projectontwikkelaars.

5. Vastgoedprojecten

5.1 Multifunctioneel Sportcentrum
Tegen het bestemmingsplan voor het Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) is beroep ingesteld bij de Raad van State. Hierdoor is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Zolang geen uitspraak is gedaan, bestaat onzekerheid over het moment waarop met de uitvoering van het project kan worden gestart.
De vertraging leidt naar verwachting tot aanvullende plan- en advieskosten. Daarnaast wordt rekening gehouden met extra indexerings- en stagnatiekosten.

5.2 Zwembad Zetten
Voor de herbouw van het zwembad in Zetten heeft de gemeenteraad in 2023 een krediet van € 7.385.000 beschikbaar gesteld, inclusief grondkosten en exclusief btw.
Momenteel wordt gewerkt aan het verkrijgen van meer inzicht in de maatregelen die noodzakelijk zijn om het project te kunnen realiseren.
Over de uitkomsten hiervan zal de gemeenteraad in het vierde kwartaal worden geïnformeerd.