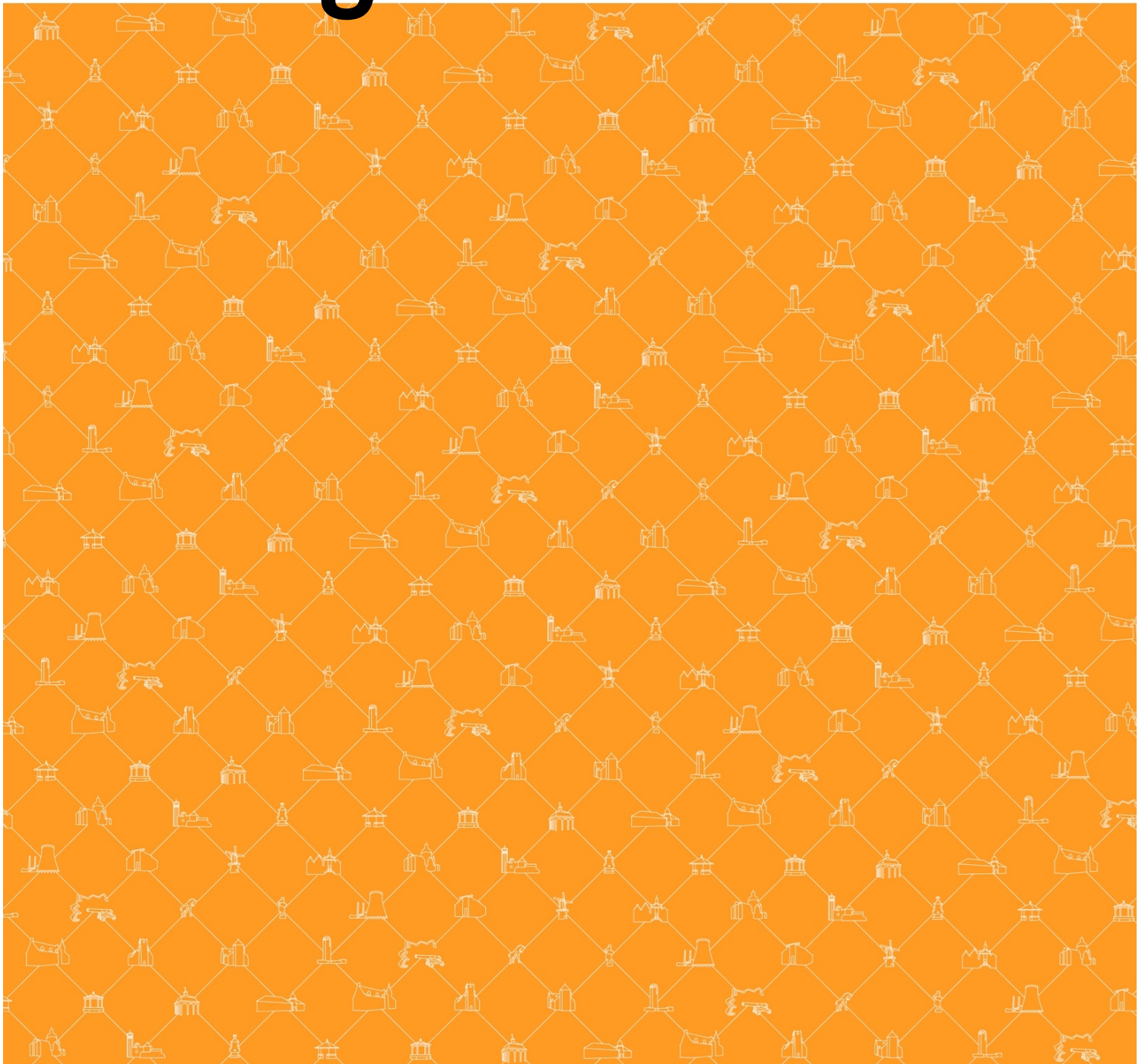


# Paragraaf I - Donge oevers



## Algemeen

In deze niet verplichte extra paragraaf lichten we de stand van zaken van het project Dongeoevers toe.

Het programma Dongeoevers betreft zes locaties, te weten Rivierkade, Achter de Hoeven, Oude Haven, Slikpolder, Timmersteekade en Fort Lunet en is een uitwerking van het in 2016 vastgestelde programmastrategie voor het vervolg van het programma Dongeoevers. In april 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de gepresenteerde exploitatieopzetten voor de ontwikkeling van de drie deelgebieden, Oude haven, Rivierkade en Achter de Hoeven. De ontwikkelingen voorzien in woningbouw in de deelgebieden Oude Haven en Achter de Hoeven. In het plangebied Rivierkade wordt watergeboden bedrijvigheid ontwikkeld.

## Financiële kaders projectontwikkeling

De uitvoering van het voorgenomen programma wordt op onderdelen gerealiseerd aan de hand van investeringen die worden afgeschreven. Het grootste gedeelte echter wordt ontwikkeld op basis van grondexploitatie, waarvoor drie deelexploitaties te weten Oude Haven, Rivierkade en Achter de Hoeven zijn opgesteld. Eén keer per jaar bij de actualisatie van de grondexploitaties wordt een toelichting gegeven over de voortgang van de deelprojecten gevolgen en de financiële gevolgen hiervan voor de exploitatie. Het verwachte resultaat op basis van de actualisatie in november 2023 bedraagt € 348.000. In onderstaande tabel is het resultaat per plangebied aangegeven.

Oude haven	-/- € 665.000 *
Rivierkade	-/- € 1.546.000 *
Achter de Hoeven	€ 2.559.000 *
<b>Totaal</b>	<b>€ 348.000 *</b>

\* stand rekeninghoudend met actualisatie november 2023

Voor wat betreft de investeringen zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

Realisatie onderkomen Mafeking & Bergsche Battery	ntb*
---	------

\* Voor de investering wordt een voorstel aan de raad voorgelegd. Deze wordt verwacht in februari 2024

## Voortgang

### Oude Haven

Het plangebied kan onderverdeeld worden in drie deeluitwerkingen. Het eerste deel is de herinrichting van de openbare ruimte van de Haven vanaf de kiosk tot aan de Willem Letschertbrug zonder het deel waar het waterelement is voorzien en de parkeerplaatsen op de kop van de haven. Deze laatste twee hebben onderdeel uitgemaakt van de aanbesteding en worden gerealiseerd door de ontwikkelaar van de woningbouw. De oplevering van de openbare ruimte door de aannemer heeft plaats gevonden en de eindafrekening is opgemaakt. Bij de actualisatie in december 2023 wordt de eindafrekening in de grondexploitatie verwerkt.

De woningbouw is de tweede deeluitwerking. Hiervan heeft in 2023 de aanbesteding plaats gevonden. De aanbesteding is gewonnen door Dura Vermeer. Zij realiseren op het deel naast de Jeroen Boschstraat 42 appartementen en op het deel van het voormalige dorps huis 9 grondgebonden woningen.



De derde deeluitwerking betreft de gemeentelijke jachthaven. Voor deze haven is gekozen om deze aan een marktpartij aan te bieden. De gunning van de verkoop is in 2022 afgerond. Met de inschrijver die de aanbesteding heeft gewonnen vinden op dit moment gesprekken plaats over het concretiseren van zijn plannen, de benodigde vergunningen en de contractuele afspraken. We houden rekening met enkele ingrepen in de openbare ruimte rondom de jachthaven om het plan te kunnen realiseren. Onder andere de aanleg van extra parkeerplaatsen zal nodig zijn om het plan uit te kunnen voeren. De opbrengsten van de verkoop zijn nog niet verdisconteerd in de grondexploitatie Oude Haven. Zodra de overeenkomst met de initiatiefnemer zeker is kan deze verwerkt worden, Ook met de ingrepen in de openbare ruimte is in de grondexploitatie nog geen rekening gehouden.

### **Rivierkade**

Het deelgebied Rivierkade binnen Dongeoevers beslaat grofweg het gebied vanaf de brandweerkazerne aan de Rivierkade tot en met de twee watersportverenigingen aan de Statenlaan. In dit gebied moeten de doelstellingen van Dongeoevers, het verbeteren van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en de beleefbaarheid van de Donge, tot volle bloei komen. Door Bunkercentrale Dongemond uitbreidingsmogelijkheden te geven gaan zij een bijdrage leveren aan die doelstellingen. De beoogde nieuwbouw van het bedrijf gaat voorzien in een bedrijfsruimte met een hoogwaardige uitstraling en gaan in de toekomst onderdak bieden aan horeca, gericht op het gebied.



Samen met de stakeholders in het gebied (o.a. bunkercentrale Dongemond, WSV de Donge, WSV Geertruidenberg, waterschap Brabantse Delta) gaan we aan de slag om tot een gedragen inrichtingsplan te komen. In het inrichtingsplan gaan we er vanuit dat de loods op de voormalige gemeentewerf niet blijft bestaan. Dit in tegenstelling tot het eerdere plan om de loods op te knappen en hier een onderkomen van te maken voor de waterscouts van Mafeking en de Bergsche Battery. Het opkappen van de loods vraagt naar verwachting een fors grotere investering dan in eerste instantie verwacht. Ook zijn bij de aanleg van nieuwe steigers aan deze kant van de Donge grote risico's te verwachten. De keuze om een structurele oplossing te vinden op een andere plek voor deze twee verenigingen lijkt dan ook zeer logisch. De investering voor het onderkomen van deze twee verenigingen wordt nog met een separaat aan de raad voorgelegd.

De grondexploitatie Rivierkade kent geen investering voor renovatie of nieuwbouw van een clubgebouw. Wel is voorzien in een post civiele werken die betrekking hebben op de uitbreiding/aanpassing van de steigers voor de Mafeking. Wanneer meer duidelijkheid bestaat over de locatie en de investeringen kan de post infrastructuur in de grondexploitatie verlaagd worden.

De kosten die in grondexploitatie zijn beoogd voor de herinrichting zijn gebaseerd op globale aannames, omdat er nog geen sprake is van een concreet plan dat financieel doorgerekend kan worden. Met het verder uitwerken van het inrichtingsplan kan ook meer zekerheid over de kosten worden gegeven.

### **Achter de Hoeven**

In de programma-exploitatie wordt uitgegaan van woningbouw op deze locatie. Ruimtelijk en functioneel gezien is dat een passende invulling op deze locatie. Dat blijkt ook uit het feit dat de locatie daar in het verleden ook al voor in beeld is geweest. Het programma Donge Oevers heeft daarnaast een ontwikkelingslocatie nodig waar opbrengsten gegenereerd worden om de kosten voor de ontwikkelingen op de andere locaties te kunnen dragen.

De opgave van de gemeenteraad om zoveel mogelijk van de aanwezige natuur in het gebied te behouden staat op gespannen voet met de opgave om hier een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de gemeentelijke woningbouwopgave en de balans tussen de drie grondexploitaties van Dongeoevers te behouden. Hoewel het amendement van 13 juli 2023 ruimte geeft om de balans tussen de drie grondexploitaties minder strikt te hanteren, wordt dit vooralsnog wel nagestreefd. Binnen de randvoorwaarden die de gemeenteraad in de startnotitie heeft vastgesteld en met de voorgestelde ontwikkelingsrichting wordt een programma van ca. 180 woningen voorgestaan. Hiermee wordt verwacht dat de opbrengst van de grondexploitatie Achter de Hoeven lager zal uitvallen dan was voorzien bij de actualisatie in december 2022, maar nog altijd voldoende is om de balans tussen de drie grondexploitaties positief te houden.



### Conclusie

De ontwikkeling Dongeoevers sluit zoals nu wordt voorzien met een positief resultaat van €348.000 (afgerond). De gunning van de Oude Haven is afgerond en de meeste investeringen zijn

gedaan. Voor deze grondexploitatie kan bij de actualisatie een concreter eindresultaat worden opgevoerd. Voor de Rivierkade wordt verwacht voor het einde van 2023 meer zicht te hebben op kosten die met de herinrichting gemoeid zijn. Dit zal worden meegenomen in de actualisatie van de exploitatie. Aangezien deze ontwikkeling in de toekomst ligt kan door externe invloeden (economie, marktontwikkelingen e.d.) het resultaat zowel positief als negatief worden beïnvloed. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij naar de opgestelde risicoparagraaf die bij de actualisatie wordt gevoegd.

