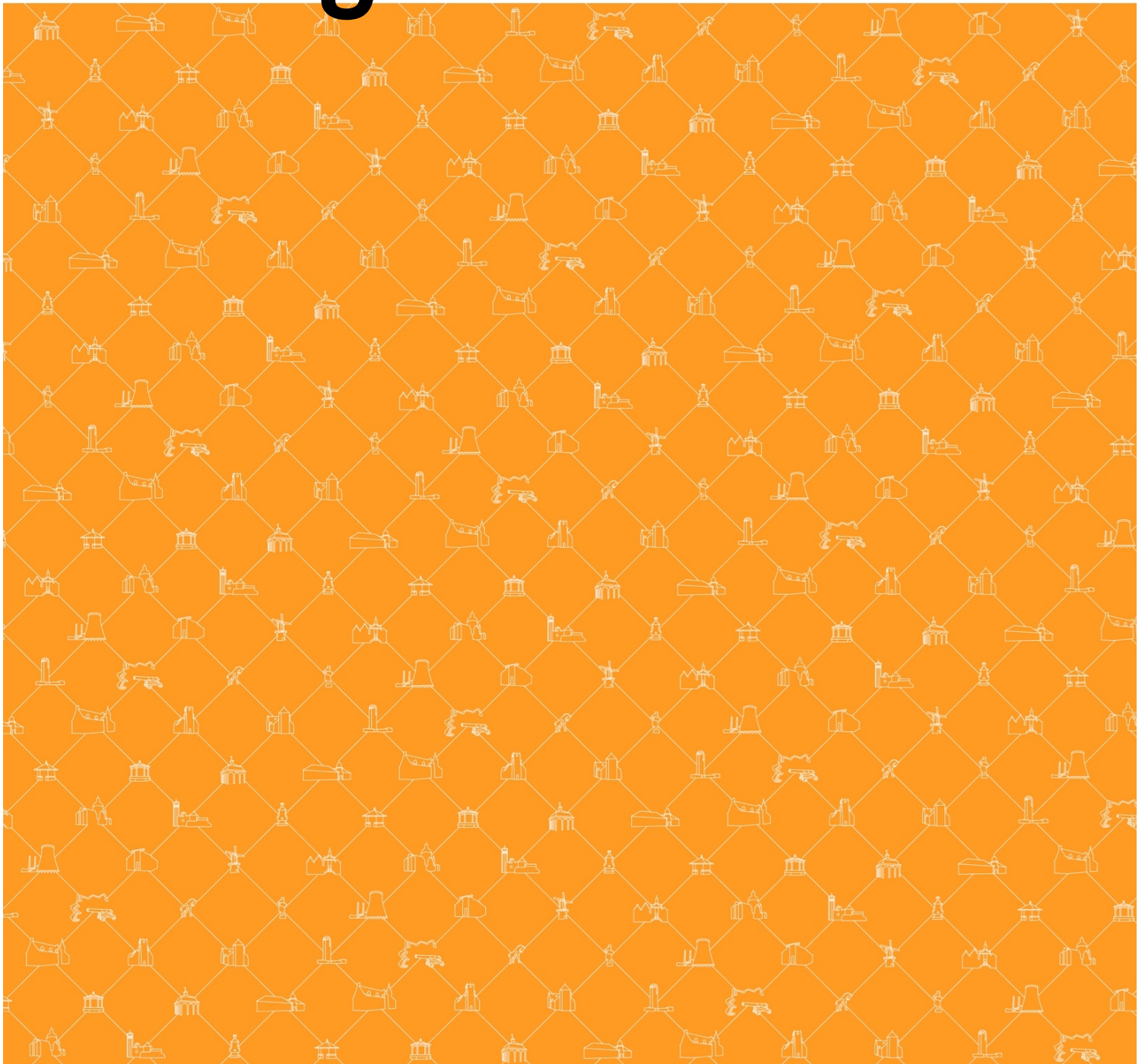


Paragraaf K - Donge Oevers



Algemeen

In deze extra paragraaf lichten we de stand van zaken van het programma Dongeoevers toe. 2022 richtte zich voornamelijk op de drie belangrijkste projectgebied en grondexploitaties. De Oude Haven, de Rivierkade en Achter de Hoeven.

In 2022 is geen voortgang geboekt op de tweede fase van Fort Lunet, het project Natuurontwikkeling en de Slikpolder.

In de Oude Haven is de herinrichting openbare ruimte succesvol afgerond en is de woningbouwontwikkeling gegund aan Dura Vermeer. Ook is er voortgang geboekt in de ontwikkeling en verkoop van de jachthaven.

Op de Rivierkade heeft de gronduitgifte aan Bunkercentrum Dongemond BV plaatsgevonden en er zijn belangrijke stappen gezet in de verdere gebiedsontwikkelingen op de Rivierkade en op Achter de Hoeven. Ook is het project Timmersteekade tot een einde gebracht

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 zijn opgesteld. Te weten Oude Haven, Rivierkade en Achter de Hoeven.

Eén keer per jaar bij de actualisatie van de grondexploitaties wordt een toelichting gegeven over de voortgang van de deelprojecten en de financiële gevolgen hiervan voor de exploitatie. Het verwachte resultaat op basis van de laatst vastgestelde actualisatie bedraagt € 1.546.741. onderstaand volgt een opgave per plangebied.

Oude haven	-/- € 733.769
Rivierkade	-/- € 1.430.020
Achter de Hoeven	€ 3.323.770
Totaal	€ 1.159.981

Voor wat betreft de investeringen zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

Realisatie walstroom installatie	€ 62.750
Realisatie onderkomen MafeKing	€ 30.000

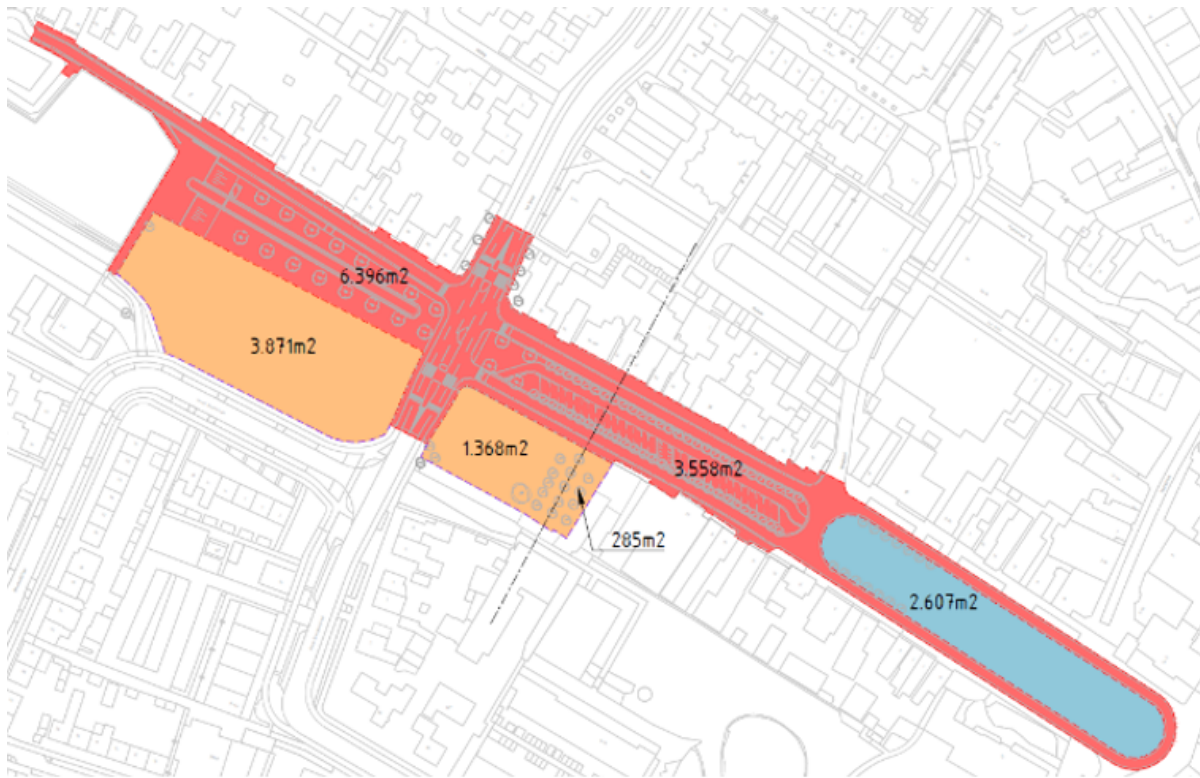
Voortgang

Oude Haven

In dit plangebied wordt voorzien in twee uitgeefbare delen ten behoeve van woningbouw te weten in het zuidelijk plandeel en daar waar het dorps huis gesitueerd was en het noordelijk plandeel richting de jachthaven (zie figuur 1).

De aanbesteding is afgerond en de gemeente is nu in ontwikkeling met ontwikkelaar Dura Vermeer.

De herinrichting van de rijloper van het Heereplein is afgerond. Het centrale plandeel is ook heringericht en dat is gecombineerd met het vervangen van het riool. In de geactualiseerde opzet wordt de voorgenomen reconstructie het gedeelte van het Gangboord tot de exploitatiegrens van



Rivierkade



Afbeelding 1: Globale begrenzing locatie Rivierkade

Dit plangebied voorziet in een revitalisering van het bestaande gebied met betrekking tot bedrijvigheid en de aanwezige jachthavens. Bedrijven grenzend aan het braakliggende terrein hebben de mogelijkheid gekregen om te breiden in samenhang met de ambities van de gemeente. Bunkercentrale Dongemond zal voorzien in toeristisch-recreatieve functies in de zuidelijke zone van dit noordelijke gebied. Daarmee wordt een overgang tussen het bedrijventerrein en het recreatieve gebied gerealiseerd.

De ruimtelijke invulling van de Rivierkade is ten opzichte van locatieconcept 2017 enigszins versoerd en zal in 2023 verder vormgegeven worden. In 2023 zal de raad een besluit kunnen nemen over de inrichting van het zuidelijke gebied van de rivierkade.

Het noordelijk gedeelte van de gebied is verkocht ten behoeve van uitbreiding van Bunkercentrale Dongemond en de horecavoorziening.

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 bestemd is geweest (Achter de Hoeven fase IV). Het programma Dongeoevers heeft daarnaast een ontwikkelingslocatie nodig waar opbrengsten gegenereerd worden om de kosten voor de ontwikkelingen op de andere locaties te kunnen dragen. De locatie Achter de Hoeven is circa 10 ha groot.

2022 is benut om beleid, ruimtelijke kaders en bestuurlijke uitgangspunten te verenigen. 2023 zal benut worden om die kaders te concretiseren in een startnotitie en een procedure om te komen tot ontwikkelende partijen.

De eerstvolgende stap is het opstellen van een startnotitie met een ecologische visie en participatieplan. Die ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd. Daarin worden woningbouwaantallen, woningbouwtypen, stedenbouwkundige structuur en dergelijke vastgelegd. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad om de natuurwaarden op niveau te houden. Naar verwachting zal de ontwikkeling in de komende jaren 2026-2030 plaatsvinden.

Conclusie

De ontwikkeling van de drie rondexploitaties van programma Dongeoevers sluiten op een positief geprognoseerd resultaat van € 1.159.981 . Hierbij wordt aangetekend dat dit sterk afhankelijk is van het ambitieniveau van het woningbouwproject Achter de Hoeven wat betreft woningbouwprogramma en bovenwettelijke ambities op het gebied van natuurcompensatie en duurzaamheid. De overige grondexploitaties Oude Haven en Rivierkade sluiten beide negatief, ondanks de succesvolle gronduitgiftes.

Aangezien de ontwikkeling van Achter de Hoeven 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.

