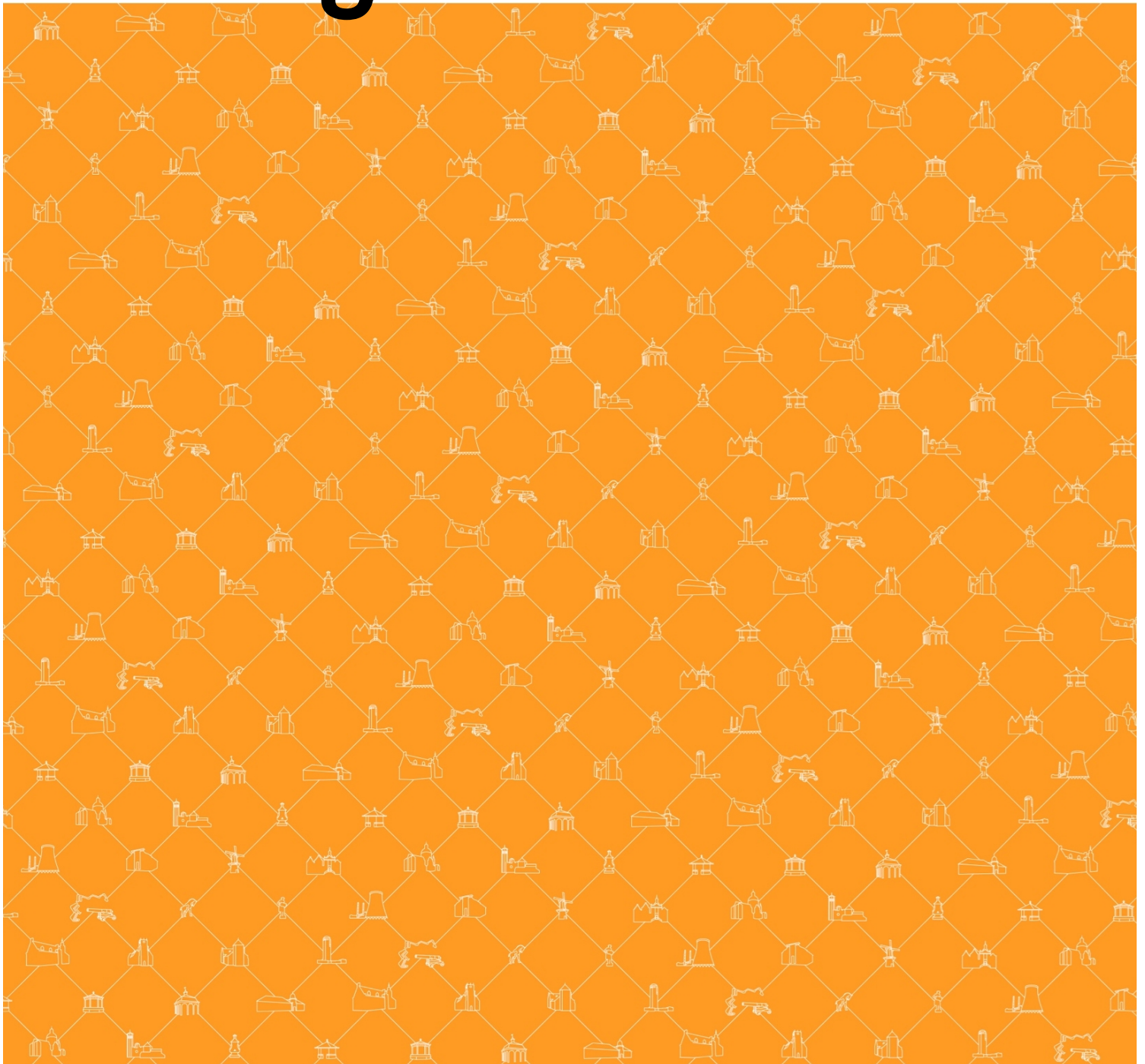


Paragraaf I - Donge oevers



Algemeen

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

Het oorspronkelijke programma Dongeoevers betrof 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. 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, waarbij met name natuurcompensatie plaats moet vinden voor de voorgenomen woningbouw in het plangebied 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. Op 9 november 2023 heeft de raad alle grondexploitatie geactualiseerd. Het verwachte resultaat op basis van deze laatst vastgestelde actualisatie bedraagt € 348.000 In onderstaande tabel is het resultaat per deelgebied weergegeven volgens de laatste actualisatie.

Oude haven	-/- € 665.000
Rivierkade	-/- € 1.546.000
Achter de Hoeven	€ 2.559.000
Totaal	€ 348.000

Voortgang

Oude Haven

Zie ook de beschrijving bij GREX Oude Haven.

Dura Vermeer heeft de aanbesteding voor de woningbouw in het projectgebied gewonnen. Samen met Dura Vermeer wordt er gekeken hoe de ontwikkeling (financieel) geoptimaliseerd kan worden. Instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit waarmee zij de aanbesteding hebben gewonnen is hierbij belangrijk.

Het openbare gebied vanaf de kiosk tot aan de gemeentelijke jachthaven is opnieuw aangelegd. De oplevering heeft in 2022 al plaats gevonden. In 2023 heeft een eindopname plaats gevonden omdat de onderhoudstermijn voor de aannemer is afgelopen.

Met de initiatiefnemer die de aanbesteding voor de verkoop van de gemeentelijke jachthaven heeft gewonnen worden gesprekken gevoerd om tot definitieve planvorming te komen. Met name de omvang van het plan en de beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving vraagt om goede afstemming. Wanneer hier overeenstemming is bereikt kan tot definitieve contractvorming over worden gegaan.

Rivierkade

Zie ook de beschrijving bij GREX Rivierkade

Dit plangebied voorziet in een revitalisering van het bestaande gebied met betrekking tot bedrijvigheid en de aanwezige jachthavens. Bunkercentrale Dongemond, aangrenzend aan het braakliggende terrein, zal gaan uitbreiden op dit terrein. De benodigde grondtransacties hebben hiervoor plaats gevonden en de omgevingsvergunning voor de bouw is verleend. Vanwege de revitalisering is in 2023 onderzocht of er een alternatieve huisvesting voor Mafeking en Bergsche Battery te realiseren is, zodat de voormalige gemeentelood aan de Statenlaan kan worden gesloopt. Besluitvorming is voorbereid en wordt begin 2024 verwacht.

Onder begeleiding van Aveco de Bondt wordt gewerkt aan een inrichtingsplan voor het gebied.

Achter de Hoeven

Zie ook de beschrijving bij GREX Achter de Hoeven



Voor de woningbouwontwikkeling in het gebied Achter de Hoeven is door de gemeenteraad op 5 oktober 2023 een startnotitie vastgesteld. Op basis van deze startnotitie wordt er verder gewerkt aan de verdere planuitwerking. De onderliggende grondexploitatie is op basis van deze startnotitie bij de actualisatie in november bijgesteld. Het resultaat voor dit deelgebied is nog steeds positief, maar beduidend lager door de randvoorwaarden die de raad in de startnotitie heeft meegegeven.

Conclusie

De ontwikkeling Dongeoevers sluit zoals nu wordt voorzien met een licht positief resultaat van € 348.000. Dit maakt dat de grondexploitaties weinig financiële ruimte creëren voor toekomstige investeringen die nog nodig zijn een bijdrage te leveren aan de doelstelling van het programma Dongeoevers. Welke investeringen dit exact gaan zijn en hoe groot deze gaan zijn is op dit moment nog niet te zeggen.

