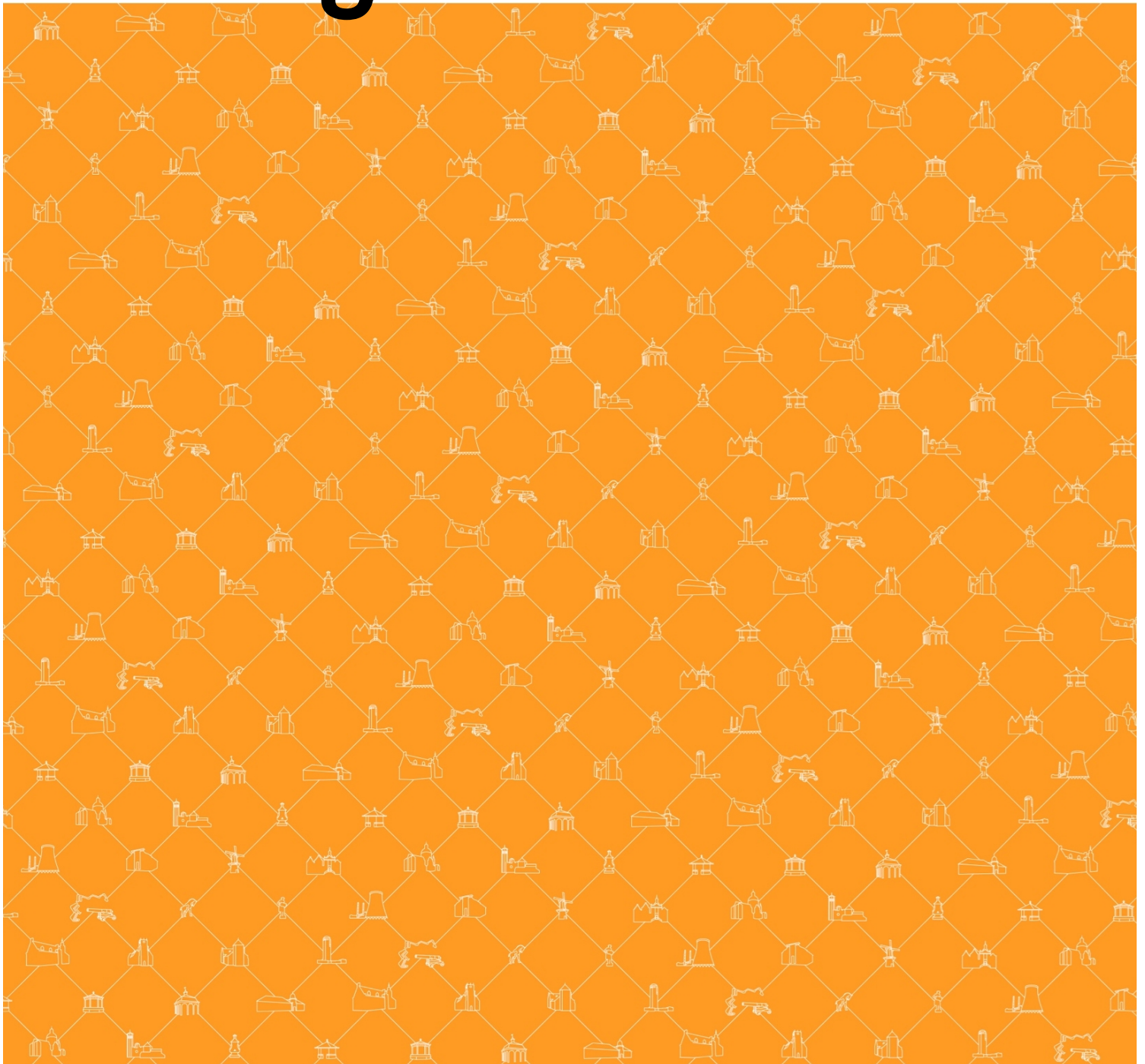


# Paragraaf K - Donge Oevers



## Algemeen

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

Het oorspronkelijke programma Donge Oevers 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 Donge Oevers. 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 Hoeve zijn opgesteld. 1 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 laatst vastgestelde actualisatie bedraagt € 2.708.000. onderstaand volgt een opgave per plangebied.

Oude haven	-/- € 975.000
Rivierkade	-/- € 1.859.000
Achter de Hoeven	€ 5.542.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.708.000</b>

Het verwachte resultaat op basis van de laatst vastgestelde actualisatie bedraagt € 2.708.000.

Voor wat betreft de investeringen zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

Realisatie walstroom installatie	€ 75.000
Realisatie paviljoen schippersverleden	€ 50.000
Realisatie onderkomen MafeKing	€ 30.000
Realisatie openbare voorzieningen Haven	€ 971.000

## Voortgang

### Oude Haven

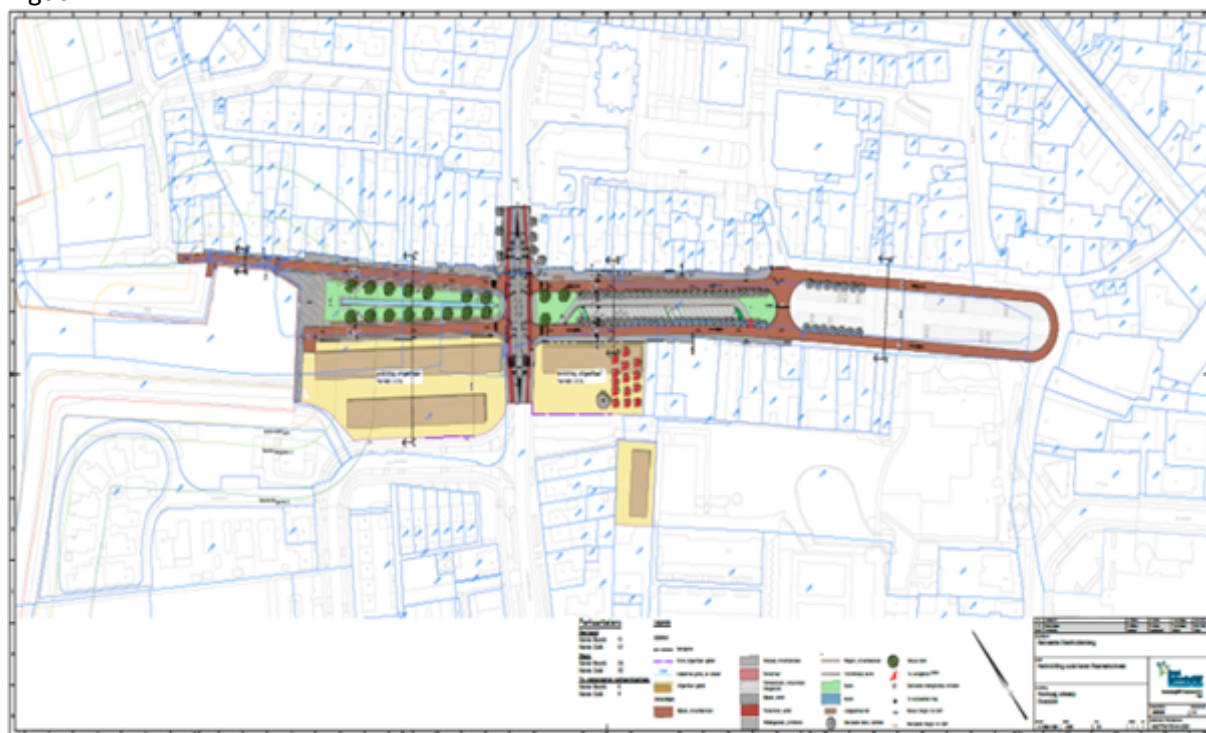
In dit plangebied wordt voorzien in twee uitgeefbare delen ten behoeve van woningbouw te weten in het zuidelijk plandeel en daar waar het dorpshuis gesitueerd was en het noordelijk plandeel richting de jachthaven (zie figuur 1). Voorts vindt herinrichting van de rijloper van het Heereplein plaats de huidige bestrating blijkt niet geschikt genoeg voor te veel en te zware verkeersbewegingen. Beheer en onderhoud is vaak nodig, wat voor onnodig hoge kosten zorgt. Dit maakt dat het wenselijk is deze bestrating te vervangen (zie figuur2). Doordat het centrale plandeel heringericht wordt, is er de mogelijkheid om zaken te combineren. De bestrating uit de rijloper van het Heereplein wordt hergebruikt in het centrale plandeel, ten behoeve van de parkeerplaatsen in dat gedeelte. Dit zorgt niet alleen voor een beperking van de te maken kosten voor deze maatregel, maar zorgt ook voor

een eenduidige vormgeving van de bestrating door overeenkomsten in het materiaalgebruik. Tot slot is er voor gekozen de bestaande jachthaven niet uit te breiden en deze aan een marktpartij aan te bieden. Middels een speelse watervoorziening in het noordelijk deel wordt een verbinding gemaakt met de gemeentelijke jachthaven. Daarnaast zorgt deze invulling voor een goede zichtlijn en een kwalitatief hoogwaardige verbindings-as tussen Raamsdonksveer en Geertruidenberg. De ontwikkeling Dongeoevers is gericht op verbetering van zowel het toeristisch-recreatieve verblijfsklimaat als de realisatie van een aantrekkelijk leef- en werkklimaat in gemeente Geertruidenberg.

In de geactualiseerde opzet wordt de voorgenomen reconstructie het gedeelte van het Gangboord tot de exploitatiegrens van het woongebied (voormalig dorps huis De Haven) als investering gezien (figuur 2). De hieruit voortvloeiende kapitaallasten worden gedekt uit het investeringsbudget Vervanging riolering centrumplan fase 4 Haven, het investeringsbudget Centrum Ontwikkeling Raamsdonksveer en de beschikbare financiële ruimte die is ontstaan door het afsluiten van de kredieten Passantenhaven steigers, Fort Lunet steigers en Fort Lunet Damwand. Aanbesteding van de aanleg van deze openbare voorzieningen heeft in 2021 plaatsgevonden en de uitvoering is inmiddels in volle gang. Het bedrag van de aanbesteding bedroeg € 888.000 exclusief Btw en valt binnen de opgenomen ramingen.

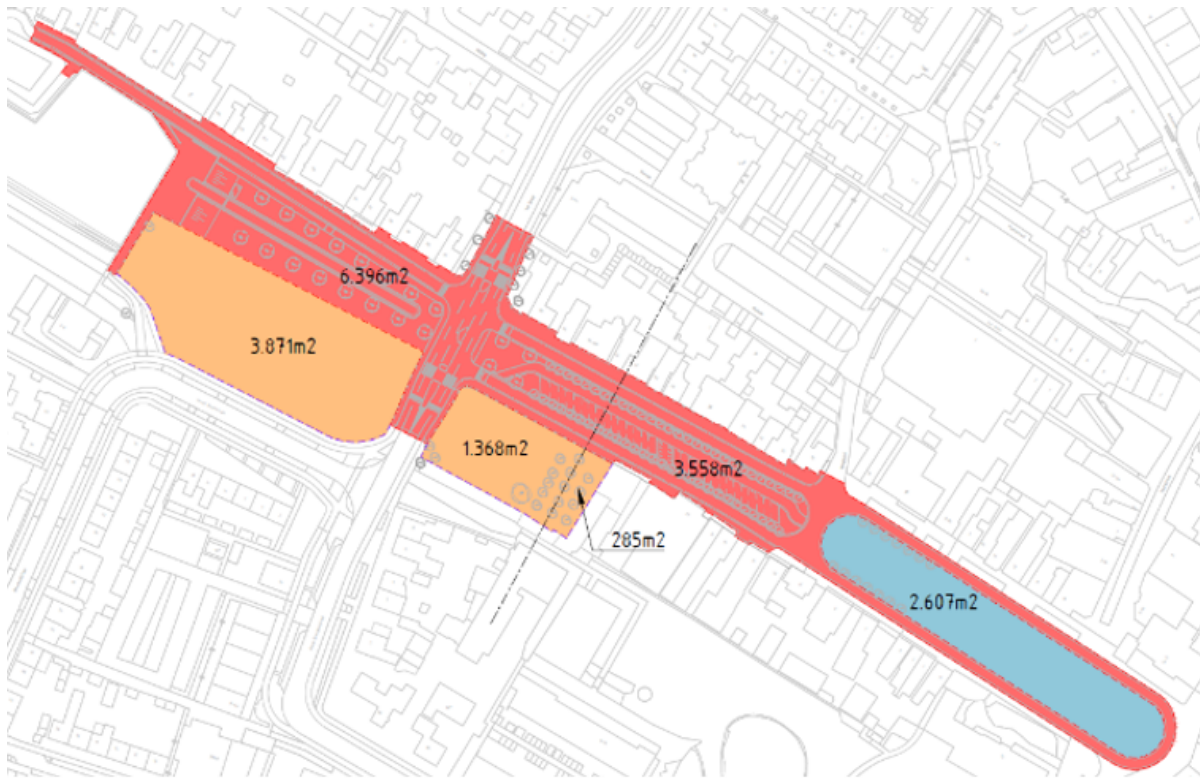
Met betrekking tot de ontwikkeling van de plot (woningbouw) is een selectieleidraad opgesteld voor de uitgifte van de bouwgrond op basis waarvan partijen kunnen meedingen naar de gunning hiervan. Naar verwachting zal medio 2022 definitieve gunning aan een ontwikkelaar plaats kunnen vinden.

Figuur 1



Figuur 2





### 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. Diverse bedrijven grenzend aan het braakliggende terrein krijgen de mogelijkheid uit te breiden in verband met hun huidige bedrijfsvoering. Een gedeelte van het terrein wordt aan deze bedrijven uitgegeven. Ook wordt er voorzien in een ontsluitingsweg naar deze percelen, ten zuiden van de nieuwe brandweerkazerne. Daarnaast zal er ruimte zijn voor toeristisch-recreatieve functies in de zuidelijke zone van dit noordelijke gebied. Daarmee wordt een overgang tussen het bedrijventerrein en het recreatieve gebied gerealiseerd.

Tevens wordt ruimte gecreëerd voor de zeeverkeners van Mafeking. De voormalige brandweerkazerne wordt behouden, zodat onder andere Mafeking zich hier kan vestigen. Daartoe is rekening gehouden met het intern en extern opknappen van het gebouw. Door het pand niet te slopen, worden die kosten bespaard en is hiermee een geschikt onderkomen voor Mafeking gevonden, dicht bij de kernen van Geertruidenberg en Raamsdonksveer en aan het water. Naast Mafeking is er nog ruimte voor andere functies in het gebouw, welke functies dat zullen worden, moet nog uitgewerkt worden. De ruimtelijke invulling van de Rivierkade is ten opzichte van locatieconcept 2017 enigszins versoerd.

Invulling richt zich nu met name op het verplaatsen van de zeeverkeners Mafeking naar deze locatie. Hiervoor wordt de bestaande haven uitgegraven. De kosten hiervoor worden voorzien op een bedrag van € 500.000 welke ten laste van opgestelde exploitatieopzet Rivierkade komen. Zoals boven gesteld zal ook de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en ingezet voor onder andere het onderbrengen van de zeeverkeners. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat het gebouw wordt opgeknapt. In eerste aanleg is hiervoor een bedrag van € 30.000 als voorbereiding gevoteerd (zie investeringen). De kosten van het opknappen van de loods worden geraamd op € 225.000. Het noordelijk gedeelte van de gebied wordt verkocht ten behoeve van uitbreiding van aangrenzende bedrijven. Voor de uitgifte zijn inmiddels vergevorderde gesprekken met een partij gevoerd. Daadwerkelijke levering van de gronden is nog niet bekend omdat de gevolgen van het Didam arrest nog nader worden gezien in deze casus.

#### 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 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 locatie Achter de Hoeven is circa 10 ha groot.

Om de programma-exploitatie in te kunnen vullen en alles door te kunnen rekenen, moet daarin een aantal woningen staan. In de programma-exploitatie zijn 185 woningen opgenomen. De eerstvolgende stap is het opstellen van een startnotitie met een stedenbouwkundig plan, 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 natuur dat die verloren gaat door woningbouw te compenseren.

Voor alsnog gaan wij uit dat hier circa 185 woningen kunnen worden gerealiseerd. Naar verwachting zal de ontwikkeling in de komende jaren 2024-2028 plaatsvinden.

## **Conclusie**

De ontwikkeling Donge Oevers sluit zoals nu wordt voorzien met een positief resultaat € 2.708.000 (afgerond). Hierbij wordt aangetekend dat de ontwikkelingen Oude haven en Rivierkade zoals nu voorzien met een negatief resultaat worden afgesloten en de winst met name in het nog te realiseren plangebied Achter de Hoeven wordt behaald. 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.

