

Paragraaf J - Donge oevers



Paragraaf J - 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 deexploitaties 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 laatst vastgestelde actualisatie bedraagt € 2.654.000. onderstaand volgt een opgave per plangebied.

| | |
|------------------|--------------------|
| Oude haven | -/- € 960.000 |
| Rivierkade | -/- € 1.844.000 |
| Achter de Hoeven | € 5.458.000 |
| Totaal | € 2.654.000 |

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

Voor wat betreft de investeringen zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

| | |
|---|-----------|
| Realisatie onderkomen MafeKing | € 210.000 |
| Realisatie openbare voorzieningen Haven | € 971.000 |

Voortgang

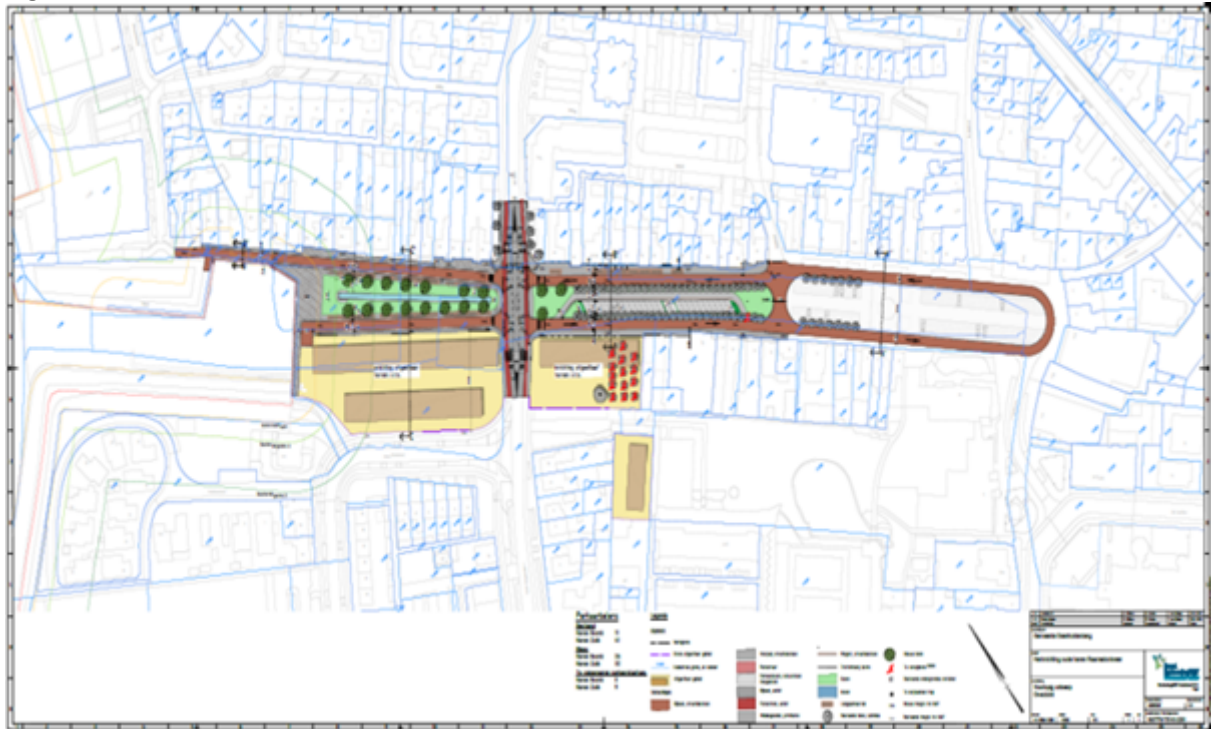
Oude Haven

In dit plangebied wordt voorzien in twee uitgeefbare delen ten behoeve van woningbouw te weten in het zuidelijk plandeel en daar waar het dorps huis gesitueerd was en het noordelijk plandeel richting de jachthaven (zie figuur 1). Op het moment van schrijven wordt de laatste hand gelegd aan de herinrichting van het noordelijke deel. Het zuidelijke deel is afgerond. Hierbij zijn extra kosten gemaakt voor onder andere bescherming van de bestaande wilgenrij en ontwerpaanpassingen als gevolg van verzoeken van bewoners en ondernemers.

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.

Figuur 1

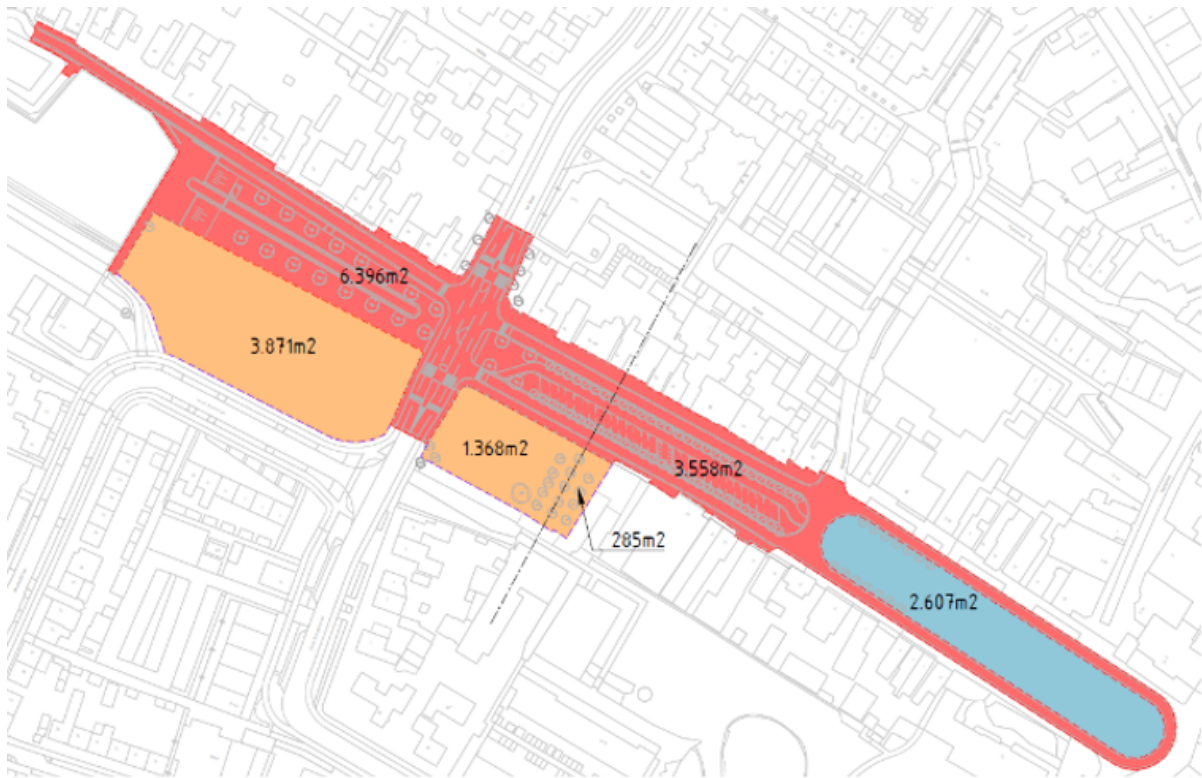


In de geactualiseerde opzet is de voorgenomen reconstructie, het gedeelte van het Gangboord tot de exploitatiegrens van het woongebied (voormalig dorpshuis De Haven) als investering gezien (figuur 2). De hieruit voortvloeiende kapitaallasten worden gedekt uit het investeringsbudget Vervanging riolering 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. In de actualisatie die in december 2022 plaatsvindt zal het meer- en minderwerk dat bij het project is opgetreden in de exploitatie (cijfers) worden verwerkt.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de plot (woningbouw) is de gunningsfase eind september 2022 afgerond en zal aan het einde van 2022 de ontwikkelaar bekend zijn. De gunning geschiedt op basis van een Europese aanbestedingsprocedure waarbij het beste ontwikkelingsplan van de inschrijvers is geselecteerd. In 2023 zal de gemeente met deze partij de ontwikkeling verder uitwerken en tot realisatie brengen.

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. Bunkercentrale Dongemond, aangrenzend aan het braakliggende terrein, zal gaan uitbreiden op dit terrein. Ook wordt er voorzien in een ontsluitingsweg naar het perceel, ten noorden 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 zeeverkenner van Mafeking. De voormalige brandweerkazerne wordt behouden, zodat onder andere Mafeking zich hier kan vestigen. Andere

gebruikers zijn de Bergsche Battery en WSV Geertruidenberg. 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. De ruimtelijke invulling van de Rivierkade is ten opzichte van locatie concept 2017 enigszins versoerd.

Invulling richt zich nu met name op het verplaatsen van de zeeverkeners Mafeking naar deze locatie en het bouwrijp maken van het perceel wat verkocht is aan Bunkercentrale Dongemond. Ten behoeve van Mafeking 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 was hiervoor een bedrag van € 30.000 als voorbereiding gevoteerd. In overleg met de betrokken partijen is het programma aangepast en zijn de kosten van het opknappen van de loods bijgesteld naar een bedrag van € 400.000. Het noordelijk gedeelte van de gebied wordt verkocht ten behoeve van uitbreiding van het aangrenzende Bunkercentrale Dongemond.



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 10ha 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. In het voorjaar van 2023 start de aanbesteding waarmee een ontwikkelende partij wordt gevonden voor de hele ontwikkeling van Achter de Hoeven. De startnotitie besteedt veel aandacht aan de ecologische visie op het gebied en een participatieplan. Daarnaast zal in het nieuwe project Natuurontwikkeling

natuurcompensatie plaatsvinden voor de toevoeging van woningen aan het huidige Achter de Hoeven.

Vooralsnog gaan wij uit dat hier circa 185 woningen kunnen worden gerealiseerd. Naar verwachting zal de ontwikkeling in de komende jaren 2025-2028 plaatsvinden. *(Bij amendement 10-11-2022 toegevoegd: ' het uitgangspunt bij het project is dat er zo min mogelijk groene ruimte wordt opgeofferd en dat waardevolle natuur behouden blijft')*

Conclusie

De ontwikkeling Dongeoevers sluit zoals nu wordt voorzien met een positief resultaat € 2.654.000 (afgerond). Hierbij wordt aangetekend dat voor de ontwikkelingen Oude Haven de gunning nog niet is afgerond en dat deze mogelijk tot aanpassing van de exploitatie leidt. Dit zal worden meegenomen in de actualisatie van de exploitatie. Voor de Rivierkade een negatief resultaat wordt voorzien. Ook hier zijn de onderhandelingen over de verkoop nog niet afgerond en kan dit tot bijstelling van de exploitatie leiden. De winst wordt met name in het nog te realiseren plangebied Achter de Hoeven 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 die bij de actualisatie wordt gevoegd. Daarnaast worden er financiële tegenvallers verwacht in het project Rivierkade. Deze tegenvallers hangen samen met de uitkomsten van het gebiedsproces en de huidige marktomstandigheden waarin, gezien de tijdsdruk, de werkzaamheden moeten worden ingekocht.

