

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 9 april 2020
Agendnummer	:
Onderwerp	: Programma-exploitatie Donge Oevers

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de (herziene) uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Rivierkade;
2. In te stemmen met de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Achter de Hoeven en ten behoeve van de woningbouw een startnotitie met een stedenbouwkundig plan op te stellen;
3. In te stemmen met de (herziene) uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Oude Haven en ten behoeve van de woningbouw een startnotitie met een stedenbouwkundig ontwikkelkader op te stellen;
4. In te stemmen met het in zijn geheel inzetten van Fort Lunet voor toeristisch-recreatieve functies;
5. In te stemmen met de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Timmersteekade;
6. De programma-exploitatie Donge Oevers (zie bijlage 2) vast te stellen;
7. In het kader van geheimhouding:
 - a. Op grond van artikel 23 derde en vierde lid van de Gemeentewet te besluiten over dit agendapunt, voor zover het de 0-meting en de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlagen 1 + 2) betreft, met gesloten deuren te vergaderen en hiervan een afzonderlijk verslag op te maken;
 - b. De op de 0-meting en de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlagen 1 + 2) gevestigde geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 derde lid van de Gemeentewet, juncto artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur;
 - c. Op grond van artikel 23, vierde lid en artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet, juncto artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur te besluiten dat geheimhouding tevens wordt opgelegd op het afzonderlijke verslag van de beraadslagingen hierover, voor zover dit de 0-meting en de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlagen 1 +2) betreft.

Inleiding

Op 29 maart 2012 heeft uw raad ingestemd met de Visie op de herontwikkeling Donge Oevers. Daarmee wil de gemeente zich richten op de toeristische, recreatieve, cultuurhistorische en economische herontwikkeling van diverse locaties langs de oevers van de Donge. Het programma Donge Oevers betreft zes locaties, te weten Rivierkade, Achter de Hoeven, Oude Haven, Slikpolder, Timmersteekade en Fort Lunet. Op 19 januari 2016 heeft het college van B&W ingestemd met de programmastrategie voor het vervolg van het programma Donge Oevers. Daarover is uw raad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Eind 2016 heeft uw raad het bestemmingsplan Timmersteekade en passantenhaven vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om aanmeervoorzieningen aan te brengen voor maximaal zes historische woonschepen aan de Timmersteekade. In 2019 is gestart met de realisatie van de steigers ten behoeve van deze schepen. De werkzaamheden worden begin 2020 afgerond, zodat vervolgens de schepen hun plaats in kunnen nemen.

Op 6 april 2017 heeft uw raad het locatieconcept voor Natuurpark Slikpolder vastgesteld. Het beleid is erop gericht om dit gebied uitsluitend in te zetten voor natuurontwikkeling in combinatie met uitsluitend stille extensieve recreatieve functies. Het dijkversterkingsproject Geertruidenberg en Amertak van waterschap Brabantse Delta is van invloed op de inrichting van Natuurpark Slikpolder. Op 16 mei 2017 koos het dagelijks bestuur van het waterschap voor een voorkeursalternatief van dijkverlegging. In 2018 ontving het waterschap nieuwe waterstanden van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Het waterschap heeft vervolgens onderzocht wat de gevolgen daarvan zijn voor het dijkversterkingsproject. Het traject van het waterschap met het oog op de nieuwe waterstanden heeft wellicht gevolgen voor de Slikpolder. Gezien deze onzekerheden en de samenhang van de inrichting van Natuurpark Slikpolder met het dijkversterkingstraject, laten we het opstellen van een concrete inrichtingsschets voor het Natuurpark en de uitvoering daarvan parallel lopen aan dat project. Een en ander wordt in samenwerking met het waterschap uitgevoerd.

Uw raad heeft op 22 juni 2017 het locatieconcept 'Rivierkade – Pleisterplaats tussen Biesbosch en vesting' vastgesteld.

Op 21 december 2017 heeft uw raad kennisgenomen van het locatieconcept 'De Oude Haven Raamsdonksveer - Lijnenspel van eenheid en contrast' met bijbehorende bijlagen.

Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn voor diverse locaties besluiten genomen in de afgelopen jaren. De projecten bevinden zich inmiddels in verschillende ontwikkelingsfasen: de restauratie van Fort Lunet is uitgevoerd en afgerond; de Timmersteekade wordt op dit moment uitgevoerd; de Oude Haven zit voor wat betreft de openbare ruimte in de Definitief Ontwerp (DO) fase; de overige projecten (Oude Haven (voor wat betreft de uitgeefbare delen en de jachthaven), Rivierkade, Achter de Hoeven en Slikpolder) zitten nog in de initiatief fase, waarbij er al dan niet een locatieconcept is vastgesteld.

Om enig zicht te krijgen op de financiële haalbaarheid van de diverse projecten is een exploitatieopzet gemaakt, waarbij is gekeken naar de kosten en opbrengsten van alle projecten. Hieruit blijkt dat het onverkort uitvoeren van de bestaande plannen en locatieconcepten een tekort met zich mee zou brengen van circa € 12.000.000,-. Deze 0-meting is opgenomen als bijlage 1. Het daarin aangegeven tekort is gezien de gemeentelijke begroting onwenselijk en onrealistisch.

Met onderhavig advies worden per locatie optimaliseringsvoorstellen gedaan om tot een budgettair neutraal exploitatiesaldo van het programma Donge Oevers te komen. Daarvoor is het dan wel noodzakelijk dat de projecten als een programma-exploitatie in de begroting worden opgenomen en onderling kunnen salderen. Daarom wordt in dit advies eveneens het voorstel gedaan om een programma-exploitatie ten behoeve van het programma Donge Oevers vast te laten stellen door uw raad.

Beoogd effect

Verbetering van zowel het toeristisch-recreatieve verblijfsklimaat als de realisatie van een aantrekkelijk leef- en werkklimaat in gemeente Geertruidenberg. Investerings die structuurversterkend zijn, te doen in de projecten Oude Haven, Timmersteekade, Rivierkade, Achter de Hoeven en de Slikpolder, die samen met Fort Lunet het programma Donge Oevers vormen. Hierdoor ontstaat een duurzame lokale (en regionale) ontwikkeling.

Argumenten

1. Locatie Rivierkade

1.1 Bedrijven aan de Rivierkade kunnen de door hen gewenste uitbreiding vormgeven

In het locatieconcept uit 2017 was het noordelijke gedeelte van het gebied aangewezen voor winkels, bedrijven, horeca etc..

In de programma-exploitatie wordt hier nog steeds vanuit gegaan. Diverse bedrijven grenzend aan het braakliggende terrein hebben aangegeven te willen/moeten uitbreiden in verband met hun huidige bedrijfsvoering. Om daar gehoor aan te geven, zal een gedeelte van het terrein aan deze bedrijven worden 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.

1.2 De voormalige brandweerkazerne/gemeentewerf blijft behouden o.a. ten behoeve van Mafeking

In het locatieconcept uit 2017 werd voorzien in de sloop van de voormalige brandweerkazerne/gemeentewerf om daarmee ruimte te maken voor nieuwe bebouwing ten behoeve van de havens van de watersportverenigingen en toeristisch-recreatieve functies.

In de programma-exploitatie wordt uitgegaan van het behoud van dit pand, 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 eveneens is hiermee een geschikt onderkomen voor Mafeking gevonden op een geschikte locatie voor deze vereniging: 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.

Met de huisvesting van Mafeking in de voormalig brandweerkazerne/gemeentewerf zal dit pand weer opgenomen dienen te worden in het onderhoudsprogramma gemeentelijke gebouwen. Hier tegenover staan echter ook huurinkomsten en het commercieel kunnen verhuren van Fort Lunet. De inkomsten zullen daarmee naar verwachting hoger zijn dan deze noodzakelijke onderhoudskosten.

1.3 De aanlegsteiger voor riviercruiseschepen krijgt een plek aan de Timmersteekade

In het locatieconcept werd voorzien in een doorsteek vanaf de Rivierkade, tussen de twee havens door, naar de oever van de Donge. Daar was een aanlegsteiger voor riviercruiseschepen gepland.

In de programma-exploitatie is deze aanlegsteiger komen te vervallen. Beide watersportverenigingen hebben aangegeven geen voorstander te zijn van een dergelijke steiger met aanlooproute tussen hun watersportverenigingen door. De aanlegsteiger voor de riviercruiseschepen wordt nu voorzien bij de steigers voor de historische schepen aan de Timmersteekade. Daarmee krijgt deze een meer centrale plek, tussen de centra van Raamsdonksveer en Geertruidenberg in.



Afbeelding 1: Globale begrenzing locatie Rivierkade

1.4 De geplande ingrepen bij beide jachthavens (in het water en op het land) zijn sterk vereenvoudigd

In het locatieconcept uit 2017 was sprake van een vergroting van de havens van zowel watersportvereniging de Donge als watersportvereniging Geertruidenberg. Daarnaast werden alle steigers vervangen. Ook de openbare ruimte zou verbeterd worden, onder andere met een multifunctioneel havengebouw ten behoeve van informatie, horeca en verblijf. Dit laatste ter vervanging van de bestaande bebouwing bij de twee watersportverenigingen.

In de programma-exploitatie zijn grote investeringen in de openbare ruimte geschrapt. Wel wordt de ingang van watersportvereniging de Donge verplaatst zodat er één centrale toegang voor beide watersportverenigingen ontstaan. Dit is een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Er vinden nog steeds maatregelen aan de openbare ruimte plaats waardoor sprake is van een kwalitatieve ruimtelijke verbetering, deze hebben echter een meer sober karakter.

Daarnaast gaat de programma-exploitatie uit van het grotendeels handhaven van de bestaande bebouwing van de watersportverenigingen en er wordt niet meer voorzien in het multifunctionele havengebouw. De vergroting van de havens is geschrapt. Ook worden de steigers van beide jachthavens niet vervangen. Uitzondering daarop vormt het uitgraven van de haven van watersportvereniging de Donge ten behoeve van Mafeking.

De aanpassingen in de programma-exploitatie op deze locatie zijn erop gericht om de kosten naar beneden te brengen. De maatregelen in het locatieconcept waren erg kostbaar, met name de vergroting van de havens en het vervangen van alle steigers. Door daar een versoering in aan te brengen, wordt het plan financieel aantrekkelijker terwijl er nog steeds sprake is van een kwalitatieve verbetering.

1.5 Er vindt een versterking van het toeristisch-recreatieve karakter van het gebied plaats

Zoals hierboven gesteld, is er sprake van een versoering van de maatregelen ten opzichte van het locatieconcept uit 2017. Desondanks vindt er nog steeds een versterking van het toeristisch-recreatieve karakter van de locatie plaats. Dit gebeurt onder meer door het bieden van ruimte aan toeristisch-recreatieve functies in de zuidelijke zone van het noordelijke gebied en in de openbare ruimte in de rest van het gebied.

Samenvatting uitgangspunten Rivierkade

- Uitgifte van het noordelijke gedeelte van het terrein ten behoeve van de uitbreiding van aangrenzende bedrijven.
- Versterking van het toeristisch-recreatieve karakter van het gebied door ruimte te bieden aan dergelijke functies in het noordelijke gebied en in de openbare ruimte.
- Inzetten van de voormalige brandweerkazerne/gemeentewerf voor de huisvesting van o.a. Mafeking.
- Uitgraven van de haven van watersportvereniging de Donge ten behoeve van Mafeking.
- De aanlegsteiger voor riviercruiseschepen wordt aan Timmersteekade gerealiseerd.
- Realiseren van één centrale toegangsweg voor beide watersportverenigingen.
- Uitvoeren van maatregelen aan de openbare ruimte waardoor sprake is van een kwalitatieve ruimtelijke verbetering.

2. Locatie Achter de Hoeven



Afbeelding 2: Globale begrenzing locatie Achter de Hoeven

2.1 Woningbouw zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en benodigde opbrengsten

De locatie Achter de Hoeven was in het verleden in beeld voor de ontwikkeling van woningbouw. Dat lag ook vast in een bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan Achter de Hoeven uit 2013 is dit veranderd naar de bestemming Groen waardoor woningbouw op dit moment niet mogelijk is op de locatie.

In de programma-exploitatie wordt uitgegaan van woningbouw op deze locatie. Ruimtelijk en functioneel gezien is dat een passende functie op deze locatie. Dat blijkt ook uit het feit dat de locatie daar in het verleden ook al voor bestemd 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 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. Dit is gezien de grootte van het gebied geen hoge dichtheid. Er wordt op dit moment echter nog geen besluit verwacht over dit aantal woningen. Evenals dat er nu nog geen woningtypologieën worden bepaald. Op dit moment wordt alleen de principe uitspraak voor woningbouw op deze locatie gevraagd. 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.

In de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant is de locatie aangeduid als stedelijk gebied. Ontwikkelingen voor wonen, werken of voorzieningen moeten op basis van de provinciale regels

binnen het stedelijk gebied worden ontwikkeld. Dit betekent dat vanuit de provincie woningbouw als een passende ontwikkeling op deze locatie wordt gezien.

Uit de Woonvisie 2017 “Aangenaam en duurzaam wonen” blijkt dat er in Raamsdonksveer, gezien de voorgestane plannen in verhouding tot de behoefte en prognoses, geen ruimte is voor een woningbouwplan met 185 woningen. De huidige provinciale prognoses overschrijden we al flink met alle woningbouwplannen die er op dit moment zijn. Echter is het altijd goed om meer woningbouwplannen te hebben dan de prognose, omdat er altijd plannen zijn die uiteindelijk niet worden ontwikkeld. Daarnaast is er in de huidige woningbouwmarkt voldoende ruimte om woningen te realiseren. Dat geldt in heel Nederland en ook in de gemeente Geertruidenberg. De verwachting is ook dat de provinciale woningbouwprognoses bijgesteld zullen worden, omdat de woningbehoefte groter is. Gezien deze omstandigheden is het voorstelbaar om een woningbouwplan binnen de locatie Achter de Hoeven te realiseren.

2.2 Naast woningbouw is er ook ruimte voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit in het gebied

In de bestaande situatie heeft het gebied een groen karakter. Er is een vlindertuin gevestigd, mensen laten er hun hond uit. Door de jaren heen heeft de natuur de ruimte gekregen om zich hier te ontwikkelen.

Gezien de gemeentelijke doelstelling om natuur te ontwikkelen en biodiversiteit te vergroten en de doelstellingen vanuit het programma Donge Oevers op het gebied van toerisme en recreatie en ecologie is het uitgangspunt dat ook natuur, water en biodiversiteit de ruimte krijgen binnen het gebied. Zoals eerder gesteld, is het gebied circa 10 ha groot. Er is dan ook voldoende ruimte om zowel woningbouw, als ook natuur en ecologie een plek te geven binnen Achter de Hoeven. In de op te stellen startnotitie met het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt.

2.3 Er wordt een openbare kade/oever gerealiseerd ten behoeve van toerisme en recreatie

In het kader van de toeristisch-recreatieve doelstellingen van het programma Donge Oevers krijgt de kade/oever aan de Donge een openbaar karakter. Hoe dit precies vorm zal krijgen, wordt in de startnotitie uitgewerkt.

Samenvatting uitgangspunten Achter de Hoeven

- Ontwikkeling van woningbouw
- Opstellen van een startnotitie met een stedenbouwkundig plan om aantal woningen, woningtypen, stedenbouwkundige structuur etc. vast te stellen
- Natuur, water en biodiversiteit krijgen ook nadrukkelijk een plek in het gebied
- Realisatie van een openbare kade/oever

3. Locatie Oude Haven

3.1 Door de bestaande gemeentelijke jachthaven niet te vergroten treedt een grote kostenbesparing op

In het locatieconcept waarvan uw raad in 2017 kennis heeft genomen, werd uitgegaan van het vergroten van de gemeentelijke jachthaven door deze uit te graven tot aan Het Spant.

In de programma-exploitatie is dit uitgangspunt verlaten. De voornaamste reden is dat het een zeer kostbare ontwikkeling is die afhankelijk is van het waterschap. De rand van de bestaande jachthaven is namelijk onderdeel van de primaire waterkering. Het waterschap onderzoekt op dit moment welke versterkingsopgave er voor alle primaire waterkeringen binnen de gemeente geldt. Daar maakt deze waterkering ook onderdeel van uit. Dit onderzoek en het proces om tot een besluit over de eventueel te nemen maatregelen gaat nog jaren duren. Al die tijd is het onduidelijk of en op welke wijze het uitgraven en vergroten van de jachthaven mogelijk is.

Daarnaast is het vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om vooruitlopend op de besluitvorming bij het waterschap de jachthaven uit te breiden. Vanwege het feit dat het onderdeel uitmaakt van de primaire waterkering en het hoogteverschil dat er in het gebied zit, zou bij het uitgraven van de jachthaven enorme damwanden/keringswanden noodzakelijk zijn. Daardoor zou men vanuit het omliggende gebied niet in de jachthaven kunnen kijken, maar kijkt men tegen een wand aan. Dit is een onwenselijke situatie.

Bijkomend voordeel van de keuze om de jachthaven niet uit te graven en te vergroten is dat er daardoor meer gronden uitgegeven kunnen worden voor woningbouw. Dit maakt dat de opbrengsten groter zijn.



Afbeelding 3: Globale begrenzing locatie Oude Haven

3.2 De speelse watervoorziening in het meest noordelijke plandeel zorgt voor een kwaliteitsverbetering

In het oorspronkelijke centrumplan Raamsdonksveer en ook in het locatieconcept uit 2017 werd uitgegaan van een speelse watervoorziening in het centrale gedeelte van de locatie. Dat betrof het gebied aan de Haven, in de zone tussen Gangboord en Het Spant.

Aangezien wordt voorgesteld de gemeentelijke jachthaven niet uit te graven en te vergroten, blijft het noordelijke plandeel beschikbaar voor een andere invulling. In de programma-exploitatie wordt uitgegaan van de realisatie van de speelse watervoorziening in dit gedeelte van de locatie. Door de invulling als een openbaar groen gebied met een speelse watervoorziening wordt een mooie verbinding gemaakt met de gemeentelijke jachthaven. Daarnaast zorgt deze invulling voor een goede zichtlijn en een kwalitatief hoogwaardige verbindings-as tussen Raamsdonksveer en Geertruidenberg.

3.3 De herinrichting van het centrale plandeel met parkeren zorgt voor een kwaliteitsverbetering

Zoals hierboven gesteld, werd in het verleden uitgegaan van de inrichting van het centrale plandeel (dit betreft het gebied tussen Gangboord en Het Spant) met een speelse watervoorziening. Inmiddels wordt de watervoorziening in het noordelijke plandeel voorzien. Daarnaast is gebleken dat de parkeerbehoefte in het centrum van Raamsdonksveer zodanig is, dat we dit gedeelte als parkeerterrein willen behouden.

Wel vindt een herinrichting van het deelgebied plaats. Het haaks parkeren maakt plaats voor visgraat parkeren en de weginrichting en de groenvoorziening worden verbeterd. Door deze aanpassingen ontstaat er een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

3.4 Een nieuwe uitvoering van de rijloper van het Heereplein zorgt voor een kwaliteitsverbetering

De bestrating van de rijloper van het Heereplein 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. 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.

3.5 Woningbouw op de uitgeefbare gronden zorgt voor een goede invulling van het gebied

In het locatieconcept uit 2017 werd voorzien in woningbouw op twee uitgeefbare delen van de gronden, te weten in het noordelijke plandeel en daar waar het dorpshuis gesitueerd was.

In de programma-exploitatie wordt nog steeds uitgegaan van woningbouw op deze gronden. Voor wat betreft het noordelijke plandeel is woningbouw ook al mogelijk in het vigerende bestemmingsplan 'Dongeburgh'. Daar is het zeer specifiek bestemd in de vorm van vier woontorens.

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 55 woningen opgenomen. Dit is gelijk aan de woningbouwaantallen waar in het locatieconcept uit 2017 vanuit werd gegaan. Er wordt op dit moment echter nog geen besluit verwacht over dit aantal woningen. Evenals dat er nu nog geen woningtypologieën worden bepaald. Op dit moment wordt alleen de principe uitspraak voor woningbouw op deze locatie gevraagd. De eerstvolgende stap is het opstellen van een startnotitie met een stedenbouwkundig ontwikkelkader, die ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd. Daarin worden woningbouwaantallen, woningbouwtypen, stedenbouwkundige structuur en dergelijke vastgelegd.

3.6 Het uitbesteden van de exploitatie van de gemeentelijke jachthaven (i.c.m. de passantenhaven) zorgt voor het afstoten van een taak die geen gemeentelijke opgave is

De gemeentelijke jachthaven in Raamsdonksveer en de passantenhaven in Geertruidenberg zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente is niet alleen eigenaar, maar ook exploitant van de jachthavens. Met het oog op de gewenste bijdrage van de twee jachthavens aan de kwaliteit van de centra van Raamsdonksveer en Geertruidenberg en aan de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente lijkt een ruimtelijke en functionele kwaliteitsimpuls van beide havens noodzakelijk.

Echter, gezien haar kerntaken, zijn we van mening dat de exploitatie en het beheer van de twee jachthavens en de investeringen daartoe geen gemeentelijke opgave is. Daarom willen we de exploitatie van de jachthavens uitbesteden aan een derde.

Voor een levensvatbare exploitatie van de gemeentelijke jachthaven is een vergroting naar 100 ligplaatsen nodig. Deze kan gerealiseerd worden door in ligplaatsen op de Donge te voorzien. Voor de extra ligplaatsen zijn ook extra parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze moeten door de exploitant van de jachthaven gerealiseerd worden. Een mogelijkheid is om dit te voorzien op de uitgeefbare gronden in het noordelijke plandeel, in combinatie met de parkeervoorziening ten behoeve van de woningbouw op die locatie. Het is aan de ondernemer om van deze mogelijkheid gebruik te maken of te kiezen voor een andere mogelijkheid om een oplossing voor de parkeervraag te realiseren.

Bij de jachthaven ontstaat de mogelijkheid voor een horecavoorziening binnen de uitgeefbare gronden met terras aan het water van de jachthaven. Dit kan door de exploitant van de jachthaven geëxploiteerd worden, zodat daarmee de exploitatie meer levensvatbaar wordt.

Samenvatting uitgangspunten Oude Haven

- Ontwikkeling van woningbouw
- Opstellen van een startnotitie met een stedenbouwkundig ontwikkelkader om aantal woningen, woningtypen, stedenbouwkundige structuur etc. vast te stellen
- Realisatie van een speelse watervoorziening in het noordelijke plandeel
- Herinrichting van het centrale plandeel met parkeren
- Opnieuw uitvoeren van de rijloper van het Heereplein
- Uitbesteden van de gemeentelijke jachthaven (in combinatie met de passantenhaven)

4. Locatie Fort Lunet

4.1 Door de verhuizing van Mafeking naar de Rivierkade is Fort Lunet beter te exploiteren en te presenteren als historisch – en toeristisch pareltje

Zoals eerder in dit advies gesteld, wordt in de programma-exploitatie voorzien in de verhuizing van Mafeking van Fort Lunet naar de voormalige brandweerkazerne/gemeentewerf aan de Rivierkade. Daarmee komen de door hen gebruikte ruimtes binnen Fort Lunet beschikbaar ten behoeve van toeristisch-recreatieve functies. De exploitant van het overige deel van Fort Lunet heeft de wens om het gehele fort in gebruik te nemen. Door het vertrek van de maatschappelijke functie krijgt de toeristisch-recreatieve functie meer kansen om dit historische pand ten volle te benutten. Daarmee worden ook onze inkomsten uit de verhuur van het pand vergroot. Deze inkomsten zijn niet opgenomen in de programma-exploitatie, aangezien het hier over structurele inkomsten gaat. Daarbij kan ook bekeken worden hoe de kansen en mogelijkheden van de buitenruimte bij het fort, aan het water, beter benut kunnen worden voor deze functie.



Afbeelding 4: Globale begrenzing locatie Fort Lunet

Het vigerende bestemmingsplan voor Fort Lunet geeft heel specifieke regels voor het gebruik van het pand en de binnenplaats. Het is daardoor alleen met behulp van een planologische procedure (in de vorm van een bestemmingsplanwijziging of een afwijkingsprocedure) mogelijk om de wijziging van het gebruik toe te staan.

Samenvatting uitgangspunten Fort Lunet

- Het in zijn geheel inzetten van Fort Lunet voor toeristisch-recreatieve functies
- Doorlopen planologische procedure

5. Locatie Timmersteekade

5.1 Een moderne walstroomvoorziening voor de beroepsvaartsteiger is nodig

Bij de realisatie van de steigers ten behoeve van de historische schepen aan de Timmersteekade was niet voorzien in een walstroomvoorziening ten behoeve van de beroepsvaartsteiger.



Afbeelding 5: Globale begrenzing locatie Timmersteekade

In de programma-exploitatie is wel voorzien in de voorziening, zodat deze steiger een goede en moderne walstroomvoorziening heeft. Door deze voorziening hebben bewoners in de omgeving geen last meer van aggregaten die in de bestaande situatie soms noodzakelijk waren.

5.2 Realiseren van een paviljoen

We hebben van de provincie Noord-Brabant de toekenning van een subsidie vanuit het project Zuiderwaterlinie ontvangen van € 150.000,-. Deze subsidie kan worden ingezet om een paviljoen aan de Timmersteekade te realiseren. Dit paviljoen zal worden gebruikt als informatievoorziening over de historische schepen die aan de Timmersteekade zullen liggen en over de Zuiderwaterlinie. Er zijn gesprekken met de VVV, zodat het paviljoen ook aangedaan wordt tijdens rondleidingen door de gidsen van de VVV.

De tegenprestatie die de provincie in het kader van de subsidieverlening vereist is al geleverd bij de aanleg van Route Imperial. Er zijn in de programma-exploitatie daarom geen kosten opgenomen voor de realisatie van het paviljoen.

Samenvatting uitgangspunten Timmersteekade

- Aanleggen van een walstroomvoorziening voor de beroepsvaartsteiger
- Realiseren van een paviljoen

6. Programma-exploitatie

6.1 Door het opzetten van een programma-exploitatie wordt het mogelijk het programma Donge Oevers budgettair neutraal uit te voeren

De in de programma-exploitatie opgenomen kosten en opbrengsten van ieder project kunnen tegen elkaar worden weggestreepd. Zo ontstaat er per project een saldo dat zowel positief als negatief kan zijn. Voor de realisatie van een budgettair neutrale programma-exploitatie van Donge Oevers, is het dan wel noodzakelijk dat de afzonderlijke projecten als één programma-exploitatie in de begroting worden opgenomen en onderling kunnen salderen.

6.2 Tevens kan op deze wijze de benodigde investering in de openbare ruimte worden uitgevoerd

Als er niet voor een programma-exploitatie zou worden gekozen is er momenteel geen dekking voor de verschillende plannen in de buitenruimte. Zo zou bijvoorbeeld het plan voor de Oude Haven, waarvoor het Definitief Ontwerp (DO) nu wordt afgemaakt, niet kunnen worden gerealiseerd om deze reden. Ook de middelen voor de aanpak van de openbare ruimte aan de Rivierkade ontbreken dan.

6.3 De negatieve boekwaardes op de grond in de Oude Haven en Rivierkade zijn in deze exploitatieopzet verwerkt

Zowel voor de aangekochte gronden van WSG in de Oude Haven als voor de gesaneerde grond bij de Rivierkade geldt dat deze een forse negatieve boekwaarde hebben. Deze boekwaarde vormt het uitgangspunt van de exploitatieopzet en is al in mindering gebracht op de respectievelijke saldi van de grondopbrengsten.

7+8. Geheimhouding

7+8.1 Geheimhouding is noodzakelijk voor een succesvolle ontwikkeling van de locaties

Voor een succesvolle ontwikkeling van de locaties is het noodzakelijk dat in dit stadium de programma-exploitatie met de grootst mogelijke voorzichtigheid dient te worden behandeld. Dit om te voorkomen dat andere belanghebbende partijen in toekomstige onderhandelingen voordeel kunnen onttrekken aan betreffende stukken, zowel financieel als onderhandeling technisch.

Daarom dienen bijlage 1 en 2, de 0-meting en de programma-exploitatie geheim te zijn. Een en ander op grond van artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur: de economische en financiële belangen van de gemeente zouden geschaad kunnen worden en de onderhandelingspositie van de gemeente zou benadeeld kunnen worden.

Daarom wordt aan uw raad voorgesteld de door het college van B&W opgelegde geheimhoudingsplicht in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen en te besluiten dat over dit agendapunt voor zover het betreft de 0-meting en de programma-exploitatie (bijlagen 1+2) met gesloten deuren te vergaderen en hiervan een afzonderlijk verslag op te maken.

Kanttekeningen

2+3.1 De provincie moet nog goedkeuring geven op de uitbreiding van het woningbouwprogramma

De woonvisie laat nu geen ruimte zien voor woningbouw mogelijkheden. Wij zijn er echter van overtuigd dat een kwalitatief hoogwaardig aanbod in de projecten Oude Haven en Achter de Hoeven voldoende vraag zal

creëren. Met het oog op de landelijke druk op de woningmarkt verwachten we ook dat de provincie geen enkel probleem zal hebben met deze uitbreiding. De provincie neemt met name bij buitenstedelijke ontwikkelingen een kritische houding aan, juist met als doel binnenstedelijke ontwikkelingen te stimuleren.

2+3.2 Het mogelijk ontbreken van afnemers voor de geprognostiseerde woningen

Bij elke woningbouwontwikkeling bestaat altijd een afzetrisico. Dat risico zullen we echter zo veel mogelijk naar de markt verleggen. In het project Achter de Hoeven zullen we samen met een markt een hoogwaardig plan ontwikkelen waarbij de gemeente de regie over het totaalplan zal voeren, maar waar de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de afzet van de woningen.

6.1 De opbrengst uit de grondverkoop staan deels later in de planning dan de uitgaven

De sluitende exploitatie is mogelijk door de kosten van de investeringen in de openbare ruimte te compenseren met de opbrengst van gronden voor de woningbouwlocaties en bedrijfskavels. Deze opbrengsten zullen deels later in de tijd plaats vinden. De kost gaat, om met Bredero te spreken, ook hier voor de baat uit. Met het oog op de grote vraag naar woningen en vrijwel zekere afname van de bedrijfskavels, lijkt dit risico te overzien en acceptabel. Na overeenstemming met de provincie is dit zelfs nihil te noemen in de huidige woningmarkt.

6.2 De renteontwikkeling kan ongunstiger verlopen dan in het rekenmodel is aangenomen

Een deel van de kosten zal gefinancierd moeten worden. Hiervoor moet waarschijnlijk een lening worden afgesloten waarvoor rente moet worden betaald. Er bestaat een mogelijkheid dat de rente sterk zal stijgen. De rente is echter op dit moment erg laag en zoals het zich nu laat aanzien is de trend ook eerder positief (ontwikkeling naar een nog lagere rente) dan negatief. In het rekenmodel is gerekend met een rentepercentage van 1,25. De BNG rekent momenteel met 0,03% rente, voor een looptijd van 10 jaar. De 1,25% is dus een zeer conservatieve schatting. Met de huidige rentestand en de ontwikkeling van die rentestand achten we de kans dat dit risico zich tijdens de uitvoering van ons programma zal voordoen laag.

6.3 Grondprijzen kunnen zich negatief ontwikkelen

Het is niet zeker dat de opbrengst van de verkoop van gronden over een aantal jaar op hetzelfde niveau ligt als op dit moment. Hierdoor kan mogelijk een negatief saldo ontstaan omdat de geprognostiseerde opbrengsten niet worden gehaald. Daartegenover staat dat huidige trend eerder de andere kant op beweegt (stijgende grondprijzen) door een groot landelijk tekort aan woningbouwlocaties. In het licht van die ontwikkeling achten wij de kans dat dit risico zich zal voordoen ook gering.

Financiën

In bijlage 2 vindt u de programma-exploitatie.

Naast de programma-exploitatie is een tweetal bedragen gereserveerd die ten bate komen van de uitvoering van het project Oude Haven en dus van het programma Donge Oevers:

- Investeringsbudget in het rioolplan ten behoeve van "Vervanging riolering centrumplan fase 4 Haven" ter hoogte van € 168.000,-.
- Investeringsbudget in de begroting ten behoeve van "Centrumontwikkeling Raamsdonksveer" ter hoogte van € 741.000,-.

In de programma-exploitatie is de vervanging van de riolering buiten beschouwing gelaten. De kosten die daarmee direct en indirect gemoeid zijn kunnen vanuit de bovenstaande budgetten worden gedekt.

De in paragraaf 6 uiteengezette programma-exploitatie maakt het mogelijk om het totale programma budgettair neutraal uit te voeren. De als bijlage 2 bijgevoegde programma-exploitatie is daarmee taakstellend en vormt het financiële kader voor de uit te voeren projecten.

Communicatie

Na instemming met de programma-exploitatie kunnen de verschillende projecten verder worden uitgewerkt. Bij de diverse stappen in de uitwerking is participatie een onlosmakelijk onderdeel van de aanpak. Dit wordt per project georganiseerd. In de te vormen projectgroepen zal daartoe voor elk project een communicatieplan worden opgesteld.

Uitvoering

De realisatie van de verschillende projecten zal plaats vinden volgens de in bijlage 3 bijgevoegde planning.

Voor de openbare ruimte van de Oude Haven zal de gunning in de tweede helft van 2020 plaatsvinden zodat ook de uitvoering dit jaar nog kan starten. Ook zal er dit jaar nog een aanvang worden gemaakt met de verkoop van de gronden in de Oude Haven en de Rivierkade. Tevens zal er een start worden gemaakt met de uitwerking van de rest van het project Rivierkade.

Voor Achter de Hoeven zullen de eerste stappen worden gezet om te komen tot een ruimtelijk plan voor het gebied op basis waarvan het bestemmingsplan zal worden aangepast en ontwikkelaars kunnen worden benaderd. De Slikpolder moet nog even wachten op de planning van het waterschap tot eind 2021.

De omvang van dit programma zal een niet te onderschatten impact hebben op de capaciteit van de gemeentelijke organisatie. De bijgevoegde uitvoeringsplanning (bijlage 3) gaat er van uit dat dit geen knelpunten gaat opleveren.

Bijlagen

Bijlage 1: 0-meting programma Donge Oevers

Bijlage 2: Programma-exploitatie Donge Oevers

Bijlage 3: Planning

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,

de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Besluit:

De raad besluit:

1. In te stemmen met de (herziene) uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Rivierkade;
2. In te stemmen met de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Achter de Hoeven en ten behoeve van de woningbouw een startnotitie met een stedenbouwkundig plan op te stellen;
3. In te stemmen met de (herziene) uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Oude Haven en ten behoeve van de woningbouw een startnotitie met een stedenbouwkundig ontwikkelkader op te stellen;
4. In te stemmen met het in zijn geheel inzetten van Fort Lunet voor toeristisch-recreatieve functies;
5. In te stemmen met de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Timmersteekade;
6. De programma-exploitatie Donge Oevers (zie bijlage 2) vast te stellen;
7. In het kader van geheimhouding:
 - a. Op grond van artikel 23 derde en vierde lid van de Gemeentewet te besluiten over dit agendapunt, voor zover het de 0-meting en de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlagen 1 + 2) betreft, met gesloten deuren te vergaderen en hiervan een afzonderlijk verslag op te maken;
 - b. De op de 0-meting en de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlagen 1 + 2) gevestigde geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 derde lid van de Gemeentewet, juncto artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur;
 - c. Op grond van artikel 23, vierde lid en artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet, juncto artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur te besluiten dat geheimhouding tevens wordt opgelegd op het afzonderlijke verslag van de beraadslagingen hierover, voor zover dit de 0-meting en de programma-exploitatie Donge Oevers (bijlagen 1 +2) betreft.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 9 april 2020,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte