INGEKOMEN
19 APR. 2023

TER HAND GESTELD – MET BEVESTIGING VAN ONTVANGST

Gemeente Culemborg

T.a.v. het College van B en W en de Raad

Postbus 136

4100 AC Culemborg

Culemborg, 19 april 2023

Betreft: bezwaar inzake structuurvisie Stationsomgeving Culemborg registratienummer GZDGCB 681508 / 681536

Geacht college,

Op 9 maart 2023 heeft de Raad een aantal besluiten genomen, inzake de structuurvisie Stationsomgeving Culemborg inzake het collegebesluit d.d. 24 januari 2023. De stukken zijn bij u bekend onder registratienummer GZDGCB 681508 / 681536 (zie bijlage).

Met dit besluit zijn wij het niet eens. Binnen 6 weken kunnen wij tegen deze beslissing een bezwaarschrift indienen. Die termijn is nog niet verstreken. Omdat wij meer tijd nodig hebben om onze bezwaren in een bezwaarschrift te melden, dienen wij hierbij dit bezwaarschrift "pro forma" in, op nader aan te voeren gronden.

Wij verzoeken u ons te melden tot welke datum wij de gronden van ons bezwaar bij u kunnen indienen, zodat dit nader bezwaarschrift onderbouwd wordt. Vervolgens willen wij graag gehoord worden over ons bezwaar.

Zoals u mogelijk weet zijn wij eigenaar en exploitant van een mooi familiebedrijf in uw Gemeente. Als autobedrijf met wascentrum en brandstofverkooppunt aan de Randweg 12, alsmede Industrieweg 1-D en Randweg 10 en 10-A te Culemborg zijn wij zeer sterk afhankelijk van een goede bereikbaarheid. Veel bewoners van onze mooie gemeente komen graag bij

Namens:

Automobiel- en Garagebedrijf Gecu B.V.

Gecu wassen en tanken BV

De heer O.F. Geurts [redacted]

Randweg 12. Randweg 10, Randweg 10-A, Industrieweg 1-D

4104 AC CULEMBORG

0345-513650

Frans@vakgaragegecu.nl

Bijlage: kopie van het Raadsbesluit d.d. 9 maart 2023

ons op bezoek en wensen dat in de toekomst ook te blijven doen. Als van
wij het toe dat de gemeente een prettig woonklimaat nastreeft en z
woningaanbod. Wij wensen echter met klem te benadrukken dat een g
voor onze bedrijfsvoering essentieel is en wij ons producten en s
veranderende omgeving ongestoord willen kunnen blijven aanbieden. Bi
een nieuwe woonomgeving en aanpassing van de verkeersinfrastru
belangen adequaat meegewogen te worden. Denk hierbij aan een goe
verkeer, goede bereikbaarheid, externe veiligheidsregels, routing voor ge
Wij zien hiervan nog onvoldoende terug in de structuurvisie en hebben
verzocht de structuurvisie met name op bovengenoemde punten na
Overigens kunnen wij ons voorstellen dat bovenstaande punten ook in
verder aan de orde komen. Beschouw dit bezwaar dan ook vooral als een
ons bij de plannen te betrekken zodat alle belangen goed meegewogen k

Hoogachtend,

Namens: [redacted]

O.F. Geurts

C.P. Geurts-Brouwer

Namens:

De heer O.F.H. Geurts [redacted]

Namens:

Culemborg

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Structuurvisie Stationsomgeving
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	24 januari 2023
Behandelend ambtenaar:	Marjolein Jurrius, Bouke Vellinga, Saskia Bosman, Peter Schinkel
Registratienummer:	GZDGCB 681508 / 681536

Op 30 juni 2022 stelde u de Ontwerp Structuurvisie Stationsomgeving, de concept gebiedsexploitatie en de concept ontwikkelstrategie vast. Het doel van de structuurvisie is om een kader te bieden voor de ontwikkeling van de Stationsomgeving. De volgende stap voor de Stationsomgeving stond voor begin december 2022 in het spoorboekje. De complexiteit van dit project en de grote financiële impact van dit voorstel voor onze gemeente, vergden meer tijd voor zorgvuldige uitwerking. Deze uitwerking is nu gereed, waarmee het voorstel van de definitieve structuurvisie aan uw raad wordt voorgelegd.

De nu voorliggende documenten zijn grotendeels hetzelfde, maar geüpdatet met de uitkomsten uit de participatie. De ontwikkelstrategie is geüpdatet naar nu en er is een hoofdstuk toegevoegd over vormen van samenwerking en het Didam-arrest. In de definitieve gebiedsexploitatie zijn de aanbevelingen uit de stresstest op de Concept Gebiedsexploitatie van Rebel Group verwerkt, de verkregen WBI subsidie is opgenomen en zijn de cijfers geüpdatet naar 1 januari 2023. Een belangrijke wijziging in de gebiedsexploitatie is dat we omwille van meer transparantie de bovenwijkse maatregelen uit de Structuurvisie hebben gehaald en in een apart besluit over het GVVP hebben ondergebracht.

Omdat het gaat om een update van de hiervoor genoemde documenten wordt in dit raadsvoorstel de uitgebreide inhoudelijke onderbouwing van de in juni voorgelegde besluiten en bijbehorende bijlagen (o.a. ontwerp structuurvisie, concept gebiedsexploitatie, concept ontwikkelstrategie) niet nog eens herhaald. Daarvoor verwijzen we naar het raadsvoorstel van 30 juni 2022 (508569 / 508582), dat als bijlage is bijgevoegd. Voor de wijzigingen in de structuurvisie voegen we voor het leesgemak een overzicht met wijzigingen toe, in de gebiedsexploitatie is een verschilanalyse opgenomen en in de ontwikkelstrategie is gemarkeerd welk hoofdstuk is toegevoegd.

Visie op Pavijen

In het raadsvoorstel van 30 juni 2022 is aangegeven dat een integrale visie op Pavijen nodig is om een efficiëntieslag te maken op Pavijen, waarin onder meer ruimte beter wordt benut en om meer werk te maken van onder meer duurzaamheid. Als eerste stap in dit traject wordt, met input van de KCB een startnotitie opgesteld voor het opstellen van deze visie. Deze startnotitie wordt begin 2023 ter besluitvorming aan u voorgelegd, waarna we, samen met de ondernemers, de visie zullen gaan opstellen. Dit zal een apart proces

worden, en de besluitvorming zal dus ook los van de besluitvorming over de Stationsomgeving verlopen. Er vindt natuurlijk wel onderlinge afstemming plaats.

Wat willen we met dit besluit bereiken?
Met dit besluit geven we de eerder vastgestelde Ontwerp Structuurvisie de definitieve status. Met het gevraagde budget kunnen we met de projectorganisatie de structuurvisie uitwerken naar een volgend detailniveau: een masterplan en nota's van uitgangspunten. Het doel van de structuurvisie is om een kader te bieden voor de ontwikkeling van de stationsomgeving.

In de stationsomgeving werken we aan de toekomst van Culemborg. We maken een wijk met een duurzame en levendige woon- en werkomgeving waar de identiteit van de creatieve maakindustrie voelbaar is en blijft. Een wijk waar Culemborgers een passende woning kunnen vinden en gezond en prettig kunnen leven. Het hart van de wijk wordt gevormd door een moderne OV-hub. Met deze ontwikkeling versterken we de duurzame bereikbaarheid van onze stad en verbeteren we de verbinding met en tussen het Rivierenland en de Randstad.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Op basis van de aanmeldingsnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) "Structuurvisie Stationsomgeving Culemborg" (681508/704148) dat voor dit project geen verdere m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is.
2. De Structuurvisie Stationsomgeving (681508/681538) met de bijbehorende Gebiedsexploitatie 2023 (Geheim: 681508/681539) en Ontwikkelstrategie (681508/681537) gewijzigd vast te stellen, onder de voorwaarde dat het besluit over bovenwijkse maatregelen in het GVVP (768364/827617) positief wordt genomen.
3. De Nota van Beantwoording van de Zienswijzen op de Ontwerp Structuurvisie (681508/704121) vast te stellen.
4. Het gewogen exitrisico van € 3.880.000 te reserveren in de reserve grondexploitatie.
5. Een voorbereidingskrediet van € 1.200.000 voor plan- en apparaatskosten in 2023 beschikbaar te stellen.
6. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de verwerving van percelen in de actieve deelgebieden, die opgenomen zijn in de bijlage Gebiedsexploitatie (Geheim: 681508/681539).

Argumenten:

1.1 Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. De gemeenteraad kan daarom besluiten dat voor dit project geen verdere m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is.

Het Besluit m.e.r. (milieu effectrapportage) en de Wet milieubeheer regelen dat bij een structuurvisie moet worden afgewogen of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit besluit moet voorafgaand aan de vaststelling van de structuurvisie genomen worden.

De conclusie van de aanmeldingsnotitie is, dat er voor het project geen m.e.r. - procedure hoeft te worden doorlopen. Belangrijkste reden is dat de beoogde woningbouwontwikkeling vanuit milieukundig oogpunt veel positiever uitpakt dan de huidige inrichting als bedrijventerrein.

2.1 *De vaststelling van de structuurvisie en bijbehorende documenten zorgt voor het kunnen uitvoeren van de ambities voor de stationsomgeving.*

De vastgestelde structuurvisie zet het ambitieniveau voor de stationsomgeving neer. Het is het vertrekpunt om verder te kunnen uitwerken naar concrete plannen. Eerst naar een masterplan waarin de hoofdstructuren en de ruimtelijke samenhang van deelgebieden zichtbaar worden. En daarna in nota's van uitgangspunten waarin per deelgebied wordt ingezoomd en aantallen en typen woningen worden benoemd.

De structuurvisie is ook de basis om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen, waarmee de milieuzonering omlaag kan worden gebracht, om straks wonen mogelijk te maken.

De gebiedsexploitatie is de financiële basis om de ambities uit de structuurvisie waar te kunnen maken. De ontwikkelstrategie geeft weer hoe we het willen aanpakken. En het spoorboekje laat onze globale tijdlijn zien daarvoor.

2.2 *De reacties uit de participatie ondersteunen op hoofdlijnen de concept structuurvisie.*

Op 27 augustus 2022 is een drukbezochte participatiedag gehouden in de Gelderlandfabriek. Daarna hebben mensen ook op het online platform nog kunnen reageren. Van de suggesties, wensen en zorgen is een participatieverslag gemaakt, dat als bijlage is toegevoegd (681508/704245). In de participatie is vooral positief gereageerd. De genoemde punten ondersteunen de structuurvisie in hoge mate, en maken hem op details sterker. Waar passend bij het schaalniveau van de structuurvisie zijn veel suggesties uit de participatie opgenomen. Andere opmerkingen zijn voor de uitwerkingsfase.

2.3 *De gebiedsexploitatie biedt nog steeds een globale, maar stevige basis.*

In de gebiedsexploitatie zijn de aanbevelingen uit de stresstest verwerkt. De aanpassingen bestaan onder andere uit een betere raming van de civieltechnische kosten en kosten voor sloop- en sanering, het verwerken van de WBI-subsidie, het verbeteren van de risicoanalyse en het opnemen van een algemene post onvoorzien. In het kader van de risico-analyse is ook het exitscenario geüpdatet. Ook is de gebiedsexploitatie geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2023. Met de update van de gebiedsexploitatie en de doorgevoerde wijzigingen zoals hierboven genoemd is de structuurvisie haalbaar, met de wetenschap dat we in de initiatieffase zitten en de plannen verder uitgewerkt moeten worden en we pas over een paar jaar tot uitvoering komen. Zowel de structuurvisie en de gebiedsexploitatie zijn voldoende robuust om de nodige flexibiliteit te bieden in deze roerige tijden.

2.4 *De reserve grondexploitatie is bedoeld om de winsten van ruimtelijke projecten in te storten en daarmee verliezen van andere ruimtelijke projecten met maatschappelijke doelstellingen te kunnen dekken.*

De stationsomgeving voorziet straks in veruit het grootste deel van de Culemborgse woningbehoefte. Een groot aandeel daarvan zal bestaan uit betaalbare woningen. Daarmee draagt de ontwikkeling substantieel bij aan de maatschappelijke doelstelling dat Culemborgers in hun gemeente een betaalbare woning kunnen vinden. Betaalbare woningen en binnenstedelijke transformatie leveren minder of geen winst op, en daarom kost uitvoeren van de structuurvisie meer geld dan het oplevert. Die middelen worden gedekt uit de reserve grondexploitatie, waarin projecten die wel geld opleveren hun winsten storten.

2.5 *De Structuurvisie en de bovenwijkse maatregelen voor de stationsomgeving uit de notitie GVVP (768364 / 827617) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.*

In de concept gebiedsexploitatie waren ook de bovenwijkse maatregelen uit de notitie GVVP Bovenwijkse maatregelen Stationsomgeving 2023 (768364 / 827617) opgenomen. In de definitieve gebiedsexploitatie zijn die maatregelen apart van de structuurvisie opgenomen in een besluit uit de notitie GVVP. Ruimtelijk en financieel zijn de benoemde maatregelen uit het GVVP verweven met de structuurvisie en de voorwaarden van de subsidies hiervoor. Dit is nader toegelicht in de gebiedsexploitatie (bijlage GEHEIM) en de notitie GVVP Bovenwijkse maatregelen Stationsomgeving 2023 (768364 / 768396) (GEHEIM).

2.6 *De ontwikkelstrategie geeft weer hoe we ingaan op de huidige ontwikkelingen.*

De gemeente voert overleg met eigenaren in het gebied. Overleggen tot op heden lijken meer regie te vragen van de gemeente in het gebied dan vooraf werd gedacht, zoals bijvoorbeeld bij Gispen en de Houtvijver. Zelfrealisatie sec is niet aan de orde. Dit betekent een grotere invloed van de gemeente, maar ook meer risico. De risico's zijn vertaald in de gebiedsexploitatie en in de benodigde risicovoorzieningen. In de ontwikkelstrategie wordt beschreven hoe we kunnen omgaan met het versnipperde grondeigendom in het gebied. De manier waarop het bestemmingsplan voor het terugbrengen van de milieucategorieën wordt ingestoken is inmiddels concreet en gewijzigd opgenomen in de ontwikkelstrategie. Ook wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het Didam-arrest.

3.1 *Met het vaststellen Nota van beantwoording Zienswijzen laten we zien aan de indieners dat we hun zienswijzen serieus behandelen.*

Met deze beantwoording laat de gemeente zien wat zij doet met de ingediende zienswijzen. De zienswijzen geven nu geen aanleiding tot aanpassingen en we verwachten de relevante adviezen mee te kunnen nemen in de vervolgfasen. We zorgen ervoor dat we dat doen door het bijhouden van één overzicht van alle aandachtspunten uit de participatie, adviezen en zienswijzen.

4.1 *Met het aanwijzen van een reserve voor een exit-scenario houden we rekening met het risico dat het project niet doorgaat en maken we dat gewogen risico inzichtelijk.*

We zijn aan het investeren in plankosten en aankopen, terwijl er altijd een kans is dat om een onverwachte reden het project niet door kan gaan. De aankopen kunnen we ook weer verkopen. Plankosten en schadeloosstellingen zijn niet meer te verhalen. De gemeente zal in dat geval een verlies moeten opvangen. Daarvoor is deze reservering, voor zo lang als dit risico blijft bestaan.

5.1 *Met het voorbereidingskrediet kan de projectorganisatie ook in 2023 de verdere uitwerking van de structuurvisie gaan doen.*

Vaststellen van het voorbereidingskrediet zorgt ervoor dat de projectorganisatie de structuurvisie kan uitwerken, onderzoeken kan laten uitvoeren, de gesprekken met de ondernemers kan voortzetten en te komen tot afspraken, en met de spoorse partijen het onderzoekstraject kan inzetten voor de herontwikkeling van het station tot regionale hub.

In de eerste jaren zijn de kosten van de gemeente het hoogst. De projectorganisatie is op sterkte en er zijn diverse onderzoeken en uitwerkingen nodig. Ook zijn de gesprekken met vele ondernemers in volle gang. En gaat het hele traject met de spoorse partijen nu echt van start. De budgetaanvraag voor 2023 is daarom nu - hoewel iets lager dan in 2022- nog fors. Als de ontwikkeling eenmaal loopt is minder inzet van de gemeente nodig.

Conform de BBV notitie grondbeleid 2019 worden voorbereidingskosten geactiveerd als kosten voor onderzoek en ontwikkeling en maken ze na het vaststellen van de grondexploitatie onderdeel uit van de grondexploitatie.

6.1 *Door een strategisch verwervingskrediet beschikbaar te stellen kan de gemeente als dat wordt vereist, snel acteren door een concreet bod uit te brengen.*

Door direct te kunnen handelen zonder voorbehoud, kan de gemeente spoedig tot een akkoord en dus een aankoop komen. Dit is vooral van belang als een te verplaatsen bedrijf snel moet handelen om bij voorbeeld een alternatieve locatie te kunnen aankopen. Voor de benodigde middelen moet zij dan de eigen locatie ook snel kunnen verkopen. Hiermee willen we bereiken dat de gemeente op strategische posities in het gebied bezit krijgt, waarmee zij de gewenste ontwikkeling kan initiëren en sturen.

De raad wordt geïnformeerd over ontwikkelingen, zoals dat bij de verwerving van Gispen gebeurd is.

Kanttekeningen:

2.1 *Met het vaststellen van de structuurvisie zet je een ambitie voor betaalbare woningbouw neer die in deze tijd niet eenvoudig te realiseren zal zijn.*

Op dit moment zien we onzekerheid in de markt over het kunnen realiseren van betaalbare woningbouw in relatie tot de bouwkosten. We zien echter ook dat het Rijk hier snel op in wil spelen. En de markt is zich aan het heroriënteren op andere bouwvormen. Deze ontwikkeling is een opgave voor de komende 10 jaar, waarin altijd sprake is van conjuncturele schommelingen en elke gebiedsontwikkeling mee te maken heeft. Dit vraagt gedurende het hele traject om flexibiliteit om in te spelen op wat op dat moment nodig is. En daarnaast om helder te sturen op risicobeheersing. In de eigen P&C cyclus rapporteert het college twee keer per jaar over hoe ze die flexibiliteit en risicobeheersing invult.

2.2 *De huidige marktomstandigheden zijn onzeker.*

Het zijn roerige economische tijden die op dit moment grote gevolgen hebben voor gebiedsontwikkeling. Op het moment van schrijven van dit raadsvoorstel constateren we dat woningbouwprojecten stagneren en niet of moeilijk van de grond komen als gevolg van marktomstandigheden, zoals stijging van rente, inflatie en bouwkosten, en tekort aan (gekwalificeerd) personeel. Stijging van inflatie en bouwkosten kan leiden tot het niet haalbaar krijgen van (deel)projecten en simpelweg dat ontwikkelaars projecten stoppen of on hold zetten. Dit laatste is ook het geval bij een tekort een personeel, waardoor ontwikkelaars prioriteiten in hun portefeuille moeten stellen. Omdat we met de Stationsomgeving in de initiatieffase zitten, duurt het nog een tijd voordat ontwikkelaars de eerste woningen realiseren. De structuurvisie en gebiedsexploitatie zijn flexibel en hebben mogelijkheden om (bij) te sturen, en in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Er zijn mogelijkheden voor optimalisatie en de financiële onderbouwing is robuust.

2.3 *Voor de dekking van het publieke tekort op de deelprojecten hebben we de middelen nodig die in de nabije toekomst aan de reserve grondexploitatie toegevoegd moeten worden*

Voor enkele projecten is al zeker dat die zullen bijdragen aan de reserve grondexploitatie, zoals het afgeronde Sprokkelenburg, en te nog te verkopen kavels van Pavijen. Er is nog geen rekening gehouden met inkomsten uit Parijsch. Die zijn in de komende jaren wel te verwachten. We verwachten dat er daarmee voldoende middelen beschikbaar komen om het publieke tekort op de stationsomgeving af te dekken.

Pas bij het vaststellen de financiële haalbaarheid van de deelgebieden door de raad worden de hiervoor benodigde budgetten beschikbaar gesteld en wordt het tekort afgedekt in de reserve grondexploitatie. Uitgangspunt is dat deelgebieden pas kunnen worden gestart als er voldoende middelen in de reserve grondexploitatie beschikbaar zijn om het tekort te dekken.

Twee maal per jaar rapporteren we over de deelprojecten en de stand van de reserve grondexploitatie. De eerste keer is bij de vaststelling van het Meerjaren Programma Grondexploitaties, de tweede keer is bij de najaarsrapportage.

2.4 *Dit betekent dat we niet tegelijkertijd zomaar andere verliesgevende projecten kunnen starten*

Omdat we met dit project de maatschappelijke taak van voldoende betaalbare woningbouw realiseren zijn voldoende middelen uit de reserve grondexploitatie nodig. Voor andere verliesgevende projecten zijn met onderhavig besluit maar beperkt middelen beschikbaar.

2.5 *De gemeentelijke bijdragen gerelateerd aan de Stationsomgeving zullen binnen de grenzen van gemeentelijke draagkracht blijven meebewegen met aanpassingen als gevolg van wijzigende marktomstandigheden en voortschrijdende inzichten.*

Er zijn nog diverse aanpassingen mogelijk omdat we in de beginfase van de ontwikkeling staan, waardoor voor veel onderdelen aannames zijn gedaan. Het kan noodzakelijk of opportuun zijn bepaalde ambities naar boven of beneden bij te stellen. De gebiedsexploitatie zal dan mee bewegen. Voor zoveel mogelijk scenario's die zich kunnen voordoen zijn effecten ingeschat, maatregelen bedacht, en financiële buffers gereserveerd.

2.6 *Met het vaststellen van de structuurvisie nemen we een duidelijke positie in, die vraagt dat we regie nemen en snel reageren. Regie nemen vraagt om een actievere grondpolitiek, wat ook meer risico's met zich meebrengt.*

Daarom is het nodig om een stevige projectorganisatie te blijven inzetten, waar we een budget voor aanvragen. We nemen een risicobuffer op in de paragraaf Weerstandsvermogen van de gemeentelijke begroting. Om snel te kunnen schakelen in de actieve grondpolitiek vragen we ook een verwervingsbudget aan. Het project is niet haalbaar als de gemeente niet bereid is deze risico's te nemen. Dat is één van de redenen voor de WBI-subsidie.

In een eigen P&C cyclus rapporteert het college twee keer per jaar hoe ze om gaat met de regiefunctie en kan de raad hierop bijsturen. Bij grote gebeurtenissen zal het college de raad ook separaat informeren.

4.1 *Dit legt een claim op het weerstandsvermogen in de reserve grondexploitatie.*

Dit bedrag is dus om exit- en/of projectrisico's te dekken en daarmee niet meer beschikbaar voor andere projecten die uit de reserve worden gedekt.

5.1 *In de gebiedsexploitatie is rekening gehouden met een in tien jaar aflopend budget voor plankosten. Door een langdurig grotere regierol te kiezen in het project zou er op termijn aanvullend budget nodig kunnen zijn.*

We kiezen op dit moment voor een grote regierol met een actievere grondpolitiek met daarbij veel aandacht voor het effect van het project op de ondernemers op Pavijen. Ook nemen we het voortouw in de ontwikkeling van de OV-hub.

Dit heeft een grote impact op de projectorganisatie. In de komende fase willen we deze rollen gaan uitwerken met aparte projectbudgetten en sturing voor de OV-hub en Pavijen. Voor de woningbouwontwikkeling zullen we bij het masterplan de gebiedsexploitatie verder uitwerken. Daarin maken we een nadere uitwerking van de plankosten voor de resterende looptijd en leggen eventueel te maken strategische keuzes daarbij aan u voor.

6.1 Hiermee is er geen voorbehoud meer om de actieve deelgebieden binnen de kaders aan te kopen.

Met het Transitie en Transformatie Plan (TTP), de ontwikkelstrategie en de gebiedsexploitatie zijn er duidelijke kaders waarbinnen een aankoop tot stand moet komen. Het maken van deze kosten is de voorwaarde om daarna ook opbrengsten te kunnen genereren, en dus het project te realiseren.

6.2 Het doen van een strategische aankoop brengt een projectrisico met zich mee.

Voor het grootste deel van de aankopen geldt dat als het project uiteindelijk niet door zou kunnen gaan, deze weer in de markt te zetten zijn. Daarmee kunnen de aankoopkosten grotendeels terugverdiend worden. Dat geldt niet voor eventuele schadeloosstellingen. Maar met het nemen van het risico op de schadeloosstellingen vervalt het projectrisico dat woningbouw door milieuhinder (deels) niet mogelijk is.

Kosten, Baten, Dekking:

De toelichting en onderbouwing van de financiële gevolgen van dit voorstel vindt u in de geheime bijlage Gebiedsexploitatie Stationsomgeving 2023 (681508/681539), en bij de 'Argumenten' en 'Kanttekeningen' van de verschillende besluitpunten.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Het mogelijk maken van een ontwikkeling in de Stationsomgeving op deze schaal is een project dat vraagt om een volwaardige projectorganisatie. De projectorganisatie is niet gewijzigd ten opzichte van de projectorganisatie bij de concept structuurvisie. De capaciteit is op orde, deels gevuld worden door medewerkers van de gemeente, en voor een deel is er ingehuurd. We huren periodiek een zeer ervaren strategisch adviseur in om mee te denken en te klankborden, met name vanuit zijn kennis van de markt en (zijn netwerk bij) marktpartijen.

Naast de Culemborgse organisatie zal er ook een meer structurele projectorganisatie worden opgericht met onze sleutelpartners. Er is de spoorse partijen gevraagd om prioriteit en structurele capaciteit voor dit project. Leden van de Culemborgse organisatie zullen hiervoor ingezet worden. De afspraken over de organisatiestructuur worden voorbereid en zullen dit jaar structureel vorm krijgen.

Communicatie en Burgerparticipatie:

De structuurvisie wordt na vaststelling door de raad gepubliceerd en op ruimtelijkeplannen.nl gezet. Er staat geen beroep open tegen de vastgestelde structuurvisie. De structuurvisie zal ook op de gemeentelijke website worden geplaatst. Een projectwebsite is nog in ontwikkeling. Zodra die af is zal het document daar te lezen zijn.

Van de vaststelling van de structuurvisie wordt tevens melding gedaan in de nieuwsbrief voor ondernemers en in de algemene nieuwsbrief.

Bijlagen:

- Raadsvoorstel Ontwerp structuurvisie 30 juni 2022 ..... (508569/508582)
- Structuurvisie Stationsomgeving ..... (681508/681538)
- Wijzigingsdocument aanpassingen Structuurvisie Stationsomgeving..... (681508/718635)
- Ontwikkelstrategie Stationsomgeving ..... (681508/681537)
- Gebiedsexploitatie Stationsomgeving 2023 ..... (681508/681539) (GEHEIM)
- Vormvrije m.e.r. beoordeling structuurvisie ..... (681508/704148)
- Nota van beantwoording zienswijzen..... (681508/704121)
- Participatieverslag stationsomgeving ..... (681508/704245)
- Spoorboekje Stationsomgeving ..... (681508/681540)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB 681508 / 681536

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Op basis van de aanmeldingsnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) "Structuurvisie Stationsomgeving Culemborg" (681508/704148) dat voor dit project geen verdere m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is.
2. De Structuurvisie Stationsomgeving (681508/681538) met de bijbehorende Gebiedsexploitatie 2023 (Geheim: 681508/681539) en Ontwikkelstrategie (681508/681537) gewijzigd vast te stellen, onder de voorwaarde dat het besluit over bovenwijkse maatregelen in het GVVP (768364/827617) positief wordt genomen.
3. De Nota van Beantwoording van de Zienswijzen op de Ontwerp Structuurvisie (681508/704121) vast te stellen.
4. Het gewogen exitrisico van € 3.880.000 te reserveren in de reserve grondexploitatie.
5. Een voorbereidingskrediet van € 1.200.000 voor plan- en apparaatskosten in 2023 beschikbaar te stellen.
6. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de verwerving van percelen in de actieve deelgebieden, die opgenomen zijn in de bijlage Gebiedsexploitatie (Geheim: 681508/681539).

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 9 maart 2023.

De griffier

[redacted]

D. van der Harst

De voorzitter

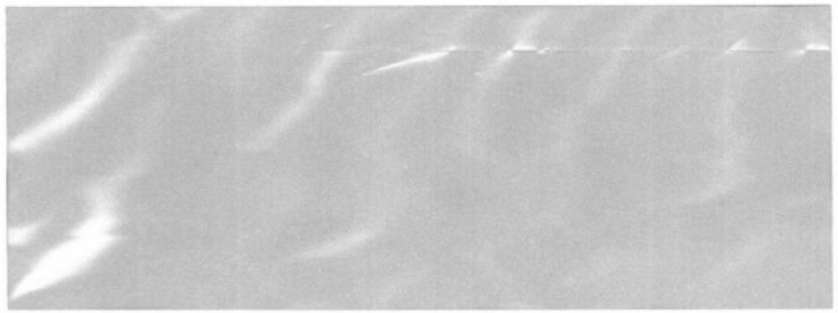
[redacted]

G. van Grootheest

[redacted]

GECU

AUTO TOTAAL SERVICE



Bezw. commissie

Bestuur 19-4-2023

19 APR. 2023

Randweg 12 ■ 4104 AC Culemborg