Raadsvoorstel

Onderwerp:	Voorbereidingskrediet Stationsomgeving
Portefeuillehouder:	M. Wichgers, C. Stolwijk
Datum college besluit:	15 februari 2022
Behandelend ambtenaar:	Saskia Bosman
Registratienummer:	GZDGCB305043/404361

Inleiding:

In de raadsvergadering van 7 februari is een ordevoorstel aangenomen over de behandeling van de conceptvisie stationsomgeving (raadsvoorstel GZDGCB305043/305048). Daarin wordt het volgende geconcludeerd:

"*In de commissie 20 en 26 januari 2022 is duidelijk geworden dat alle partijen kansen zien voor woningbouw op en rondom de stationsomgeving en Pavijen. Maar is ook vastgesteld dat bijna de helft van deze raad, het voorliggende besluit niet besluitrijp vindt. Daarmee is het raadsbesluit, zeker met het oog op de verkiezingen over 36 dagen, controversieel te verklaren*."

Het college heeft toegezegd een nieuw raadsvoorstel op te stellen voor de raadsvergadering van 17 februari, waarin inzicht in het proces en de nu benodigde budgetten wordt gegeven. Deze informatie vindt u in dit raadsvoorstel.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Een krediet van € 640.000 voor de voorbereiding van de ontwikkeling van de stationsomgeving in de periode tot 1 juli beschikbaar te stellen, vooruitlopend op een nog vast te stellen gebiedsexploitatie;
2. Dit krediet te dekken uit de reserve grondexploitatie.

Argumenten:

Werkzaamheden projectorganisatie februari t/m juni 2022

In dit raadsvoorstel vragen we een krediet aan voor de voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling van de stationsomgeving tot en met 1 juli 2022. Om tot een besluit over de ontwikkeling van het stationsgebied te komen

moet namelijk een aantal zaken worden uitgewerkt. In bijlage 1 wordt toegelicht welke werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tot en met juni 2022.

De meeste werkzaamheden moeten doorlopen. Daarvoor is de expertise en inzet van een aantal medewerkers noodzakelijk. . We vroegen u om een voorbereidingskrediet van € 1,4 mln voor 11 maanden. Voor de komende 6 maanden vragen we 6/11 deel van deze € 1,4 mln.

Kennisontwikkeling en beeldvorming

U heeft in het debat over het ordevoorstel aangegeven welke wensen u heeft voor vervolgstappen in het proces met de gemeenteraad. We stellen voor de volgende activiteiten te organiseren:

- *Vanaf maart 2022: Kennissessies over gebiedsontwikkeling*
  In het inwerkprogramma van de nieuwe gemeenteraad nemen we een dag de tijd voor kennis en inzicht in gebiedsontwikkeling en de bestuurlijke belangen die daarin spelen. We bezoeken met alle raadsleden een project in een gemeente met een vergelijkbare opgave, en ondersteunen het bezoek met deskundigen op dit vakgebied.

  Per raadsvoorstel dat voorligt zal er voor woordvoerders een werksessie (deels geheim) worden gepland waarin uitleg wordt gegeven over het desbetreffende stuk en waar technische vragen kunnen worden gesteld (deels geheim). Voor besluitvorming over het transitie- en transformatieplan kan daarin een meer inhoudelijke toelichting geven op het voorgestelde grondbeleid en over de werkwijze bij het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Bij het bestemmingsplan kan het bijvoorbeeld gaan over milieuzonering, planschade en overgangsrecht. Ook kan in een dergelijke werksessie (in het geheim) een uitgebreidere toelichting worden gegeven over de gebiedsexploitatie. De precieze inhoud wordt natuurlijk op uw wensen afgestemd.

- *April – juli 2022: Beeldvormende avonden*
  We organiseren, in overleg met de agendacommissie, in het komende half jaar één of enkele beeldvormende avonden over de stationsomgeving. Deze avonden worden begeleid door een externe procesbegeleider. Daarin komen in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde (dit is geen uitputtende lijst, in willekeurige volgorde, en er zijn nog combinaties mogelijk):

  - Een gesprek met alle belanghebbenden (balans in afvaardiging), college en raad over de impact van deze ontwikkeling vanuit ieders eigen perspectief;
  - Doelgroepen, het woningbouwprogramma, de schaalgrootte en bijzondere woonvormen die in het gebied een plek kunnen krijgen;
  - Het mobiliteitsconcept
  - Innovatief bouwen, kansen voor initiatiefnemers, circulariteit, klimaatadaptatie, etc.

Planning vervolgstappen

We stellen voor de volgende stappen te zetten in de komende periode:

- Eind maart — inwerkprogramma: ‘dag van de gebiedsontwikkeling’
- 11 april — beeldvormende avond
- 21 april — commissiebehandeling transitie- en transformatieplan
- 12 mei — raadsbehandeling transitie- en transformatieplan
- Half / eind mei *(nog inplannen)* — In overleg met agendacommissie mogelijk te plannen beeldvormende avond
- Half / eind mei — Besluitvorming door college over ontwerp bestemmingsplan en ter inzage legging

- 9 juni — Commissiebehandeling ontwerp structuurvisie en concept gebiedsexploitatie, concept ontwikkelstrategie
- 30 juni — Besluitvorming ontwerp structuurvisie, concept gebiedsexploitatie en concept ontwikkelstrategie
- Sept / oktober — Ter inzage legging en participatie ontwerp structuurvisie en ontwerp bestemmingsplan
- 3 nov — Commissiebehandeling structuurvisie, gebiedsexploitatie, ontwikkelstrategie, bestemmingsplan
- 24 nov — Raadsbehandeling structuurvisie, gebiedsexploitatie, ontwikkelstrategie, bestemmingsplan

Na besluitvorming over deze planning zullen we deze stappen in het spoorboekje verwerken en de aangepaste versie aan u toesturen.

Kanttekeningen:

Dekking van de kosten

Het kan zijn dat de nieuwe raad er voor kiest de ontwikkeling van de stationsomgeving niet, of volledig anders, te willen aanpakken. Als de visie en de bijbehorende gebiedsexploitatie niet worden vastgesteld, dan kunnen deze kosten niet uit de gebiedsexploitatie worden gedekt. De kosten worden dan gedekt uit de reserve grondexploitatie.

Planning

Met de huidige stappen en rekening houdend met een redelijke periode van participatie, de zomervakantie en de raadsplanning, zal de structuurvisie – en dus het definitieve bestemmingsplan, eind november op zijn vroegst kunnen worden vastgesteld. Dat betekent dat de betrokken ontwikkelende partijen langer moeten wachten op duidelijkheid. Dat heeft effect op het moment waarop de woningbouw gerealiseerd kan worden. In overleg met het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad kan onderzocht worden of en waar versnelling mogelijk zou kunnen zijn.

Om te voorkomen dat het voorbereidingsbesluit afloopt zonder opvolging is het collegebesluit om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen de harde deadline.

Kosten, Baten, Dekking:

Het besluit is bedoeld om de te maken voorbereidingskosten in de komende periode te dekken. De kosten bestaan uit externe inhuur, onderzoeken en uren van medewerkers die daardoor niet beschikbaar zijn voor andere taken. Deze kosten worden (voorlopig) gedekt uit reserve grondexploitatie. Wanneer er een gebiedsexploitatie wordt vastgesteld voor de ontwikkeling van de stationsomgeving, dan kunnen deze kosten daar met terugwerkende kracht uit worden gedekt.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Personeel

Zoals bij de argumenten beschreven worden een aantal werkzaamheden uitgevoerd voor de voorbereiding van de ontwikkeling van de stationsomgeving. De projectorganisatie bestaat deels uit vaste medewerkers van de gemeente en deels uit ingehuurde medewerkers.

We huren ervaring en deskundigheid in op het gebied van innovatieve gebiedsontwikkeling en transformaties van stationsgebieden. Heel specifieke kennis huren we in over gebiedsexploitaties, bestemmingsplannen met milieuzonering, juridische kennis op het gebied van de Wet Voorkeursrecht, verwerving van bedrijven. Daar zoeken we expliciet naar adviseurs die ervaring hebben in vergelijkbare projecten bij gemeentes van dezelfde schaal.

Juridisch

Dit besluit op zich heeft geen juridische gevolgen. De juridische basis voor het vervolg wordt gevat in een (ontwerp) bestemmingsplan. Een eerste stap is dat we in het bestemmingsplan de milieuzonering omlaag brengen. Er geldt een overgangsregeling voor bestaande bedrijven. De voortgang van het project is geborgd, en de raad blijft in positie om zijn kaders te scheppen per deelgebied.

Idealiter zou het ontwerp bestemmingsplan al gebaseerd zijn op een vastgestelde (ontwerp) structuurvisie. Ook biedt dat een betere financiële basis voor bijbehorende planschade. Het voorbereidingsbesluit en de vastgestelde basisprincipes bieden op dit moment dat kader. Het is van belang dat we in het definitieve bestemmingsplan kunnen verwijzen naar een vastgestelde structuurvisie. Dat betekent dat het definitieve bestemmingsplan tegelijk met de definitieve structuurvisie, en dus later dan gepland, zal worden vastgesteld.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Totdat er een raadsbesluit is genomen over de ontwerp structuurvisie voor de stationsomgeving wordt er geen stadsbreed participatietraject opgestart over deze structuurvisie en de impact van de ontwikkeling op de stad.

Tegelijkertijd heeft de voorbereiding al wel veel impact op de bedrijven in, en direct aansluitend aan het WVG-gebied, en in het gebied van het voorbereidingsbesluit. Over de voorbereiding en het proces dat de gemeente doorloopt sturen we elke 4 tot 6 weken een nieuwsbrief naar alle ondernemers op heel Pavijen. De KCB adviseert ons over de brede communicatie naar de ondernemers, en informeert ons over signalen in het gebied. Daarnaast voeren we individuele gesprekken met de ondernemers over wat deze ontwikkeling betekent voor hun bedrijf, hoe we ze kunnen faciliteren en eventuele ontstane kansen kunnen benutten.

Bijlagen:

- Bijlage 1: 305043/405916 Werkzaamheden Projectorganisatie Stationsomgeving tot 1 juli 2022
- Bijlage 2: 305043/406000 Aangenomen orde Voorstel 7-2-2022

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/305043/404361

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Een krediet van € 640.000 voor de voorbereiding van de ontwikkeling van de stationsomgeving in de periode tot 1 juli beschikbaar te stellen, vooruitlopend op een nog vast te stellen gebiedsexploitatie;
2. Dit krediet te dekken uit de reserve grondexploitatie.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 17 februari 2022.

De griffier De voorzitter

A.N. van Aarsen G. van Grootheest