Raadsvoorstel

Onderwerp:	Masterplan Stationsomgeving
Portefeuillehouder:	M. Wichgers, M. Peters
Datum college besluit:	21 mei 2024
Behandelend ambtenaar:	Bouke Vellinga, Peter Schinkel, Saskia Bosman, Wouter van Boekel
Registratienummer:	GZDGCB1427640/1427660

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.

Op 9 maart 2023 stelde uw raad de Structuurvisie Stationsomgeving met bijbehorende gebiedsexploitatie en de ontwikkelstrategie vast. Het doel van de structuurvisie was om een kader te bieden met de ambities voor de Stationsomgeving. De volgende stap is het masterplan dat nu ter besluitvorming voorligt. In het masterplan zijn de ambities ruimtelijk vertaald naar een modelmatige opzet voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied waarin de hoofdstructuur voor wegen, groen, water en bebouwing met programma -met zekere marge- is vastgelegd. Dit geeft houvast voor de ontwikkelmogelijkheden van de diverse deelgebieden. De businesscase van het energie/warmtenet en de governance van de parakeergarages zijn nog geen onderdeel van het masterplan, die kunnen op basis van dit masterplan verder uitgewerkt worden.

Daarmee is er meer duidelijk en kon de gebiedsexploitatie een stap verder verfijnd worden. De gebiedsexploitatie kent dus dezelfde uitgangspunten als die van de structuurvisie, maar heeft een uitwerking gekregen die aansluit bij de verdeling van het programma die in het masterplan is opgenomen.

Dit project biedt grote kansen voor de gemeente Culemborg. Het is ook een project dat substantiële risico’s met zich meebrengt. We sturen erop die risico’s te voorkomen en beheersen. Om deze risico’s verantwoord te kunnen nemen vinden we het noodzakelijk de toekomstige winsten uit de grondexploitaties van Parijsch en Pavijen hiervoor te reserveren.

Ook de ontwikkelstrategie is verder uitgewerkt, onder andere is de rolneming van de gemeente onderbouwd en de voorkeur voor een logische fasering in kaart gebracht. Het Spoorboekje 2024 geeft inzicht in de stappen die we op korte en middellange termijn willen zetten.

Met dit besluit geeft de gemeente richting aan de ruimtelijke invulling van de nieuwe wijk ‘stationsomgeving’. Hiermee is er een basis om voor de deelgebieden het proces te starten voor een haalbare en wenselijke ontwikkeling. Tegelijk is het de basis om te starten met het opstellen van een omgevingsplan, dat wonen mogelijk maakt.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Het Masterplan Stationsomgeving (GZDGCB 1427640/1434903), met bijbehorende documenten Gebiedsexploitatie Stationsomgeving 2024 (GEHEIM: GZDGCB 1427640/1434823) en Ontwikkelstrategie (GZDGCB 1427640/1436655) vast te stellen.
2. Het college de opdracht te geven om het in de stationsomgeving gewenste energieconcept nader uit te werken.
3. Het college de opdracht te geven om het concept voor parkeren en deelmobiliteit in de stationsomgeving verder uit te werken.
4. Het college de opdracht te geven om voorbereidingen te doen om de vervolgfase te kunnen ontwikkelen.
5. Het gewogen exitrisico van € 3.87 miljoen te reserveren in de reserve grondexploitatie.
6. Bij de uitwerking van dekkingsmogelijkheden voor de te openen grondexploitaties, het kostenverhaal en de bovenwijkse voorzieningen:
    a. De geprognosticeerde winsten van Pavijen V en Parijsch in te zetten voor de dekking van de huidige en toekomstige tekorten en als buffer voor voorkomende projectrisico’s van de Stationsomgeving.
    b. Deze winsten indien mogelijk zo ver mogelijk naar voren te halen om een snelle uitvoering mogelijk te maken.
    c. Het delen van risico’s met medeoverheden en ontwikkelaars in de dekkingsmogelijkheden mee te nemen om te voorkomen dat de projectrisico’s invloed krijgen op het algemene weerstandsvermogen van de gemeente / aanvullende subsidiemogelijkheden.
7. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 1c en d, lid 2b, f en i van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de volgende documenten: Gebiedsexploitatie Stationsomgeving 2024 (GZDGCB 1427640/1434823) en Memo Financiële aspecten gebiedsexploitatie Stationsomgeving GEHEIM (GZDGCB 1427640/1434916).

Argumenten:

1.1 De vaststelling van het masterplan en bijbehorende documenten biedt een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de stationsomgeving.

In het masterplan worden de hoofdstructuren en de ruimtelijke samenhang van deelgebieden zichtbaar. Daarmee is duidelijk hoe het gebied als geheel kan 'functioneren'. Het stadspark, de buurtparkjes, de hoofdwegen, de zoekgebieden voor de parkeerhubs, waterstructuur en globaal programma hebben een plek gekregen in het plan. Het is geen ontwerp maar een model dat per deelgebied nader wordt uitgewerkt. Het is een eindbeeld van als het hele plangebied ontwikkeld zou worden. Dat hoeft niet te gebeuren. Maar als er na de eerste fase op een andere plek in het plangebied een initiatiefnemer een ontwikkeling zou willen starten, dan geeft het masterplan weer hoe dit ingepast kan worden.

Voorts geeft het masterplan een aanzet van wat er op de deelgebieden mogelijk is. Gesprekken met initiatiefnemers kunnen worden gestart en toegewerkt kan worden naar nota's van uitgangspunten waarin per deelgebied wordt ingezoomd en o.a. bandbreedten aangeeft voor aantallen en typen woningen, groen en parkeren. Daarmee kan een initiatiefnemer een ontwerp laten maken.

De gebiedsexploitatie is de financiële basis om het masterplan waar te kunnen maken. Het is een verfijning van de vastgestelde gebiedsexploitatie bij de structuurvisie van 9 maart 2023. De ontwikkelstrategie geeft weer hoe we het willen aanpakken. En het spoorboekje laat de passende fasering zien voor de komende paar jaar.

1.2 Dit masterplan geeft een goede invulling aan de opgave die we onszelf hebben gesteld.

Met dit plan geven we invulling aan de volgende ambities voor de stad:

- Een groot deel van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd zonder impact op het buitengebied;
- We versterken de verbinding tussen Oost en West
- Het biedt de basis voor een hoogwaardige stationsomgeving
- We geven op innovatieve wijze invulling aan onze duurzaamheidsambitie

1.3 We hebben een uitgebreid participatietraject gevolgd, waarin bewoners, ondernemers en partners input konden leveren voor het masterplan en de vervolgfasen.

De gemeente heeft het masterplan niet alleen gemaakt, maar met de stad en met haar partners. Hiervoor is gewerkt in een participatietraject met vele organisaties en groepen, en met de stad. Een verslag van het participatietraject is een bijlage bij het masterplan. Er kwamen ook vele suggesties en ideeën naar voren die thuis horen in een volgende uitwerkingsfase. Ze zullen daarom onderdeel worden van de overwegingen voor de uitwerking van de nota's van uitgangspunten per deelgebied.

1.4 Het Masterplan gebruiken we als basis voor het op te stellen omgevingsplan om wonen mogelijk te maken en om een Milieu Effect Rapportage (MER) uit te voeren die helpt de negatieve milieu-impact te voorkomen en kansen te pakken.

De MER helpt de doelen uit het masterplan ruimtelijk verder te optimaliseren en zo goed mogelijk gebruik te maken van de fysieke ruimte die er is, en geeft daarbij aan eventueel nadelige effecten op het milieu te voorkomen. Zo biedt de MER structuur, maakt ambities, opgaven en te maken afwegingen concreet en levert de (milieu) informatie die afwegingen ter plekke onderbouwt.

Dit instrument helpt bij de totstandkoming van het omgevingsplan, dat straks de woonfunctie mogelijk moet maken. De diverse milieu-gerelateerde onderzoeken die voor het omgevingsplan nodig zijn, doe je ook voor de MER. De MER brengt de samenhang in beeld. Voor de structuurvisie is een vormvrije MER-beoordeling (Milieu Effect Rapportage) opgesteld. Hieruit bleek dat er geen (grote) negatieve effecten op het milieu worden verwacht in het plangebied. Het opstellen van een milieueffectrapport voor het masterplan is dan ook niet noodzakelijk, maar vanwege bovengenoemde voordelen kiezen we er voor het toch te doen.

Het is gebruikelijk dit te doen in de periode na vaststelling van de belangrijkste uitgangspunten, hier het masterplan, en in aanloop naar het nog op te stellen Omgevingsplan.

1.5 De gebiedsexploitatie biedt een goede basis passend bij het masterplan.

De gebiedsexploitatie heeft dezelfde uitgangspunten als de vastgestelde gebiedsexploitatie bij de structuurvisie van 9 maart 2023. Met dit masterplan is er meer zicht gekomen hoe de ambities uit de structuurvisie uitgewerkt kunnen worden. Daarmee is de bandbreedte verkleind van de kosten die voor de onderdelen waren opgenomen. Ook is het bouwprogramma anders verdeeld over het gebied in het masterplan, overwegend gunstiger, waardoor een herberekening is gemaakt van de kosten en opbrengsten per deelgebied, en de verhaalbare kosten. De hoofdstructuur met globale wegprofielen is in het masterplan weergegeven, waardoor nauwkeurigere ramingen konden worden gemaakt. Tot slot zijn er aanvullende kosten opgenomen voor mogelijke maatregelen bij bedrijven om hinder weg te nemen.

1.6 De gebiedsexploitatie is extern getoetst en de aanbevelingen zijn verwerkt.

We hebben Arcadis gevraagd de gebiedsexploitatie 2024 te toetsen/valideren. De aanbevelingen uit deze review hebben we verwerkt in deze gebiedsexploitatie. In deze toelichting op de gebiedsexploitatie zijn tekstkaders (groen) opgenomen die verwijzen naar de conclusies en aanbevelingen. Ook is aangeven op welke wijze we de aanbevelingen opvolgen.

1.7 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 het masterplan meer geld dan het oplevert.

Die middelen worden gedekt uit de reserve grondexploitatie, waarin projecten die wel geld opleveren hun winsten storten.

1.8 De ontwikkelstrategie geeft aan hoe we denken het masterplan te kunnen realiseren.

We hebben goed nagedacht over welke rol voor de gemeente goed past bij deze ontwikkeling. Dat is die van actief waar de markt het niet zal oppakken vanwege een financieel tekort, of waar de gemeente regie wil voeren. Waar het kan is de gemeente faciliterend. Bijvoorbeeld waar marktpartijen initiatief nemen of als iemand op eigen gronden wil realiseren. Zo houden we een goede balans tussen het sturen, kosten en risico's verdelen en de beschikbare ambtelijke capaciteit.

Er is een fasering bedacht om de deelgebieden op het Pavijen-deel tot ontwikkeling te brengen. Beginnen bij het station (Spoorzone West) en van daaruit fasegewijs het park met de bebouwing erlangs op de fabriekshallen van Gispen. Dat geeft een aaneengesloten buurt met kwaliteit. Vervolgens willen we de eerste fase zuidwaarts afmaken. Waar partijen zelf initiatief nemen in de eerste fase zullen we meewerken.

2.1 Het organiseren en financieren van het gewenste energieconcept is een uitwerking van het ontwerp en de ruimtelijke inpassing van het energieconcept in het masterplan, waarin nog keuzes te maken zijn.

Hoe het energieconcept werkt en binnen het masterplan ruimtelijk ingepast kan worden is uitgewerkt. Het organiseren en financieren ervan is een volgende stap en vraagt om verder onderzoek. De vraag over de rolneming van de gemeente en wat het betekent voor de bewoners staat hierin centraal. Er zijn meerdere scenario's met voor- en nadelen die in een beeldvormende raad op 11 april 2024 met de raad zijn besproken. Op basis van een aantal basisprincipes, die ook in het Masterplan worden genoemd, bepalen we welke we verder gaan uitwerken. Daarbij spelen ook de financiële mogelijkheden van de gemeente een rol. De verkenning doen we samen met mogelijk te betrekken partijen op haalbaarheid en impact voor de langere termijn. De keuzes leggen we voor aan de gemeenteraad.

3.1 Het organiseren en financieren van het gebouwd parkeren in hubs en de inzet van deelmobiliteit vraagt om een verdere uitwerking naar een concreet plan waarbij verschillende scenario's mogelijk zijn.

De kosten voor het bouwen van een parkeerhubs zijn een relatief grote kostenpost in de gebiedsexploitatie. We willen ze zo efficiënt mogelijk inzetten en de kosten zoveel mogelijk omlaag brengen door in te zetten op slimme constructies en samenwerkingen. Zoals slim omgaan met dubbelgebruik van bedrijven, bewoners en bezoekers. Of delen verhuren aan bezorgdiensten, of de hub uitvoeren als elektrisch laadstation. Hierin nemen we de mogelijke effecten van de hubs in het integrale energiesysteem mee. Tegelijkertijd willen we als gemeente de regie houden op het gebruik van de parkeerplaatsen en tarieven. Dit vraagt om een uitgebreidere uitwerking van het mobiliteitssysteem, waarin we de mogelijkheden en financiële effecten in kaart brengt. Dit gaan we komend jaar uitvoeren.

4.1 Zicht op de vervolgfasen geeft ondernemers duidelijkheid en maakt het mogelijk een complete buurt te ontwerpen, en daarbij de kosten voor voorzieningen en infrastructuur eerlijk te verdelen.

Uit de woningbehoefteraming bleek dat er meer woningen nodig zijn op termijn dan de ca. 1800 uit fase 1. Uit de meest recente peilingen blijkt dit nog sterker het geval te zijn. Het masterplan is daarom hierop al voorbereid zodat de wijk straks als een samenhangend geheel functioneert. Ruimtelijk, maar ook op gebied van verkeer en energie.

Daarnaast geeft het de benodigde duidelijkheid aan ondernemers die willen weten of er in de toekomst met hun bedrijf iets kan gaan gebeuren, en of er mogelijkheden zijn om in te passen in de wijk. We hoeven ze dan niet te vertellen 'daar gaan we over 5 jaar over nadenken'. Die onzekerheid, zo kregen we regelmatig terug, is voor ondernemers erg vervelend.

Zekerheid over vervolgfasen maakt het mogelijk om een complete buurt te ontwerpen, met alle voorzieningen die daarbij horen. De kosten voor de planstructuur – zoals het grote wijkpark- worden eerlijk verdeeld over de ontwikkelingen van de hele buurt. Immers die profiteren van de waardestijging door de ligging van een mooi park, waardoor bijdragen aan de kosten daaraan ook logisch is. We nemen daarom ook niet alle kosten voor het park op in fase 1.

Onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van fase 2 gaan we dit jaar mee starten. Daarvoor maken we een verkenning van hoe de stapsgewijze ontwikkeling van die fase eruit kan komen te zien en financieel slim opgezet.

We verwachten dat er vanwege de aanhoudende landelijke woningbouwbehoefte er subsidieprogramma's blijven komen om gemeenten te helpen betaalbare woningen te realiseren. Immers op veel plekken zal de markt dit vanwege de hierdoor beperkte winsten, niet oppakken. Door zekerheid over de vervolgfase hebben we de tijd om die aanvragen tijdig te signaleren en op te pakken.

5.1 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.

6.1 Met het vaststellen van het masterplan komt ook het moment dat we het overgangsmoment gaan plannen van de dekking van de exit-risico's naar de dekking van het tekort en de projectrisico's.

Op dit moment hebben we voor het totale project het exit-risico afgedekt in de reserve grondexploitaties. De volgende stap is dat we de deelprojecten in de tijd gaan uitwerken tot grondexploitaties, facilitaire projecten en investeringsprojecten. Wanneer we daarover besluiten, dan krijgen we ook te maken met projectrisico's.

Bij het uitwerken van de dekkingsmogelijkheden voor de te openen grondexploitaties, het kostenverhaal en de bovenwijkse voorzieningen brengen we de beschikbare dekking in beeld. Het is nodig om:

- De huidige te verwachte winsten van Parijsch en Pavijen V aan de dekking van de Stationsomgeving toe te wijzen en deze zo ver mogelijk naar voren te halen;
- De risico's voor de gemeente zo veel mogelijk te beperken.

Met het reserveren van de te verwachten winsten van Parijsch en Pavijen zorgen we dat we het tekort op de grondexploitatie kunnen dekken. Daarnaast biedt dit een buffer voor projectrisico's die op kunnen treden wanneer het programma in uitvoering wordt genomen, zodat deze niet ten laste van de algemene reserve in de gemeentelijke begroting komen. Dat zou namelijk betekenen van de gemeente Culemborg onder de grens van het benodigde weerstandvermogen zou zakken, en dat willen we voorkomen.

Kanttekeningen:

1.1 Met het vaststellen van het masterplan zet je een hoge ambitie neer voor betaalbare woningbouw en een investering in onze verkeersinfrastructuur

De onzekerheid in de markt over het kunnen realiseren van betaalbare woningbouw in relatie tot de bouwkosten is nog steeds aanwezig. Wel zien we inmiddels een stabilisering van de bouwkosten. Daarnaast oriënteert de markt zich op andere bouwvormen. Deze ontwikkeling is een opgave voor de komende 8-10 jaar, waarin altijd sprake is van conjuncturele schommelingen waar 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 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.

1.2 Er is geen zekerheid over de omvang van de onderdoorgang en aanpassingen aan het station.

De gemeente wil graag in samenhang met regionale OV-hub een nieuw station realiseren dat gaat functioneren als een levendig gebied met aantrekkelijke verblijfsplekken en een duidelijke oriëntatie en welkom voor bezoekers. De onderdoorgang is daarbij cruciaal. Hoe omvangrijk die kan worden is onderwerp van lopend onderzoek door ProRail in opdracht van de gemeente. Verder stelt ProRail zich -door huidige gebrek aan middelen bij het ministerie van I&W- op het standpunt geen opgave te hebben voor overige aanpassingen. In een gezamenlijk traject met ProRail, NS en provincie gaan we onderzoeken wat noodzakelijk is en wenselijk, en daarmee inzicht in de kosten. Een lobbytraject zal gestart worden om aan aanvullende middelen te komen. De financiering van een nieuw station is op dit moment daarom niet opgenomen in de gebiedsexploitatie.

1.3 De fasering uit de ontwikkelstrategie is een ideaalbeeld, de realiteit kan tot andere keuzes leiden.

De fasering is een ideaalbeeld waarop we willen sturen vanuit financieel en ruimtelijk perspectief. Mocht er stagnatie zijn bij de ontwikkeling van deelgebieden is het aanpassen van de fasering mogelijk nodig, in verband met de eindtermijn van de subsidie van de woningbouwimpuls.

1.4 Voor de dekking van deelprojecten met een tekort en de projectrisico's hebben we de middelen nodig die in de nabije toekomst aan de reserve grondexploitatie toegevoegd moeten worden.

De te verwachten resultaten uit Parijsch zijn nog niet beschikbaar op dit moment. Die worden pas toegevoegd aan de reserve grondexploitatie als ze daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Om deelprojecten op te starten die een tekort hebben, moeten er op dat moment voldoende middelen in de reserve grondexploitatie beschikbaar zijn die het te verwachten tekort te dekken. Om voldoende middelen beschikbaar te krijgen zullen we met de CV Parijsch in overleg gaan over een vroeger moment om over middelen te kunnen beschikken.

1.5 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 het masterplan nog bandbreedten heeft en nog geen concreet ontwerp is. Er zijn aannames gedaan, in dit geval een stap nauwkeuriger dan in de structuurvisie. 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.

2.1 Uitkomst van nader onderzoek kan zijn dat we voor een alternatieve warmtevoorziening moeten kiezen.

Bij het masterplan hoort ook een visie op energie, waarvoor een hoofdstuk Energie is opgenomen. Dit is een verdere uitwerking van de ambities op het gebied van duurzaamheid uit de structuurvisie. In de energiestrategie is aangegeven dat er voor een warmtenetwerk een entiteit (zoals bijvoorbeeld een coöperatie) wordt opgericht. Voor de governance – de organisatiestructuur- zijn verschillende scenario's denkbaar, met grote verschillen in bijv. gemeentelijke zeggenschap, financieringsstromen en kostenbeheersing voor bewoners. Een aantal van die scenario's hebben ook financiële gevolgen voor de gemeente. Deze scenario's worden verder verkend en keuzes worden apart voorgelegd.

Dit kan als uitkomst hebben dat het meest gewenste scenario niet financieel haalbaar is voor de gemeente. In het uiterste geval kan het zelfs zijn dat geen enkele keuze die nu onderzocht wordt haalbaar is of wordt bevonden. Als het echt niet mogelijk blijkt het gewenste energieconcept te realiseren, dan zal per deelgebied een zo duurzaam mogelijk alternatief uitgewerkt worden. Dat kan gevolgen hebben voor het tempo waarin we woningen kunnen realiseren, bv. vanwege de netcongestie.

3.1 Uitkomst van nader onderzoek kan zijn dat we onze mobiliteitsvisie moeten aanpassen.

Het project heeft een lange looptijd. De wereld van mobiliteit verandert op dit moment zeer snel. Het kan zomaar zijn dat deelmobiliteit binnen vijf jaar een andere wending krijgt of dat er een nieuw datagedreven concept ontstaat. We moeten daarom flexibel zijn. We onderzoeken hoe en waar we een start kunnen maken met de parkeerhubs en de kosten ervan zoveel mogelijk omlaag brengen door slimme keuzes te maken.

Hoe we de exploitatie en het beheer van de parkeerhubs organiseren is afhankelijk van die scenario's. Bij de besluitvorming hierover wordt ook duidelijkheid gegeven over de financiële impact van het besluit voor de gemeente en de bewoners.

4.1 De haalbaarheid van het ontwikkelen van de tweede fase moet nog nader onderzocht worden.

De vervolgfase speelt pas vanaf 2032. Ook die fase moet bijdragen aan de kosten van de planstructuur, zoals de wegen en het park. Zoals genoemd, en ook in de gebiedsexploitatie is te lezen, leggen we een deel van de kosten voor het park neer bij fase 2. Immers die ontwikkeling profiteert van het park en de waardeontwikkeling van het vastgoed eromheen.

We gaan een start maken met een verkenning van de haalbaarheid van die fase. Omdat het zover weg is, is een slimme financiële strategie voor de uitwerking van die fase nog niet doordacht. Zoals bijvoorbeeld een verdere onderverdeling en fasering met kansrijke deelgebieden en lastigere meer organisch te ontwikkelen deelgebieden. Verder kunnen we mogelijke nieuwe subsidies voor betaalbare woningbouw nog niet voorzien, die een mogelijk tekort zouden kunnen dekken.

In elk geval geldt net als voor fase 1 dat we in fase 2 niet zullen starten met grondexploitaties van deelgebieden, voordat er zicht is op dekking van een eventueel tekort. Datzelfde geldt voor het aanleggen van voorzieningen: deze zullen meegroeien met de deelgebieden en daarmee met de beschikbare middelen. Als nodig zullen we naar optimalisaties van het plan zoeken. In een ultiem scenario waarin het tekort van het wijkpark dat naar fase 2 wordt gebracht met geen andere maatregelen valt op te lossen, zou een deel van het park in fase 2 een woonbestemming kunnen krijgen.

5.1 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 of investeringen in de stad die uit de reserve worden gedekt.

Kosten, Baten, Dekking:

De toelichting en onderbouwing van de financiële gevolgen van dit voorstel vindt u in de geheime bijlage Gebiedsexploitatie Stationsomgeving 2024 (GEHEIM GZDGCB 1427640/1434823). Ook staan de belangrijkste punten genoemd bij de 'Argumenten' en 'Kanttekeningen' van de verschillende besluitpunten.

Op basis van de gebiedsexploitatie wordt op dit moment binnen de financiële positie van de gemeente Culemborg rekening gehouden met:

1.	Dekking van het exit-risico vanuit de reserve grondexploitatie		€ 3.880.000
2.	Dekking van bovenwijkse voorzieningen		
	a.	vanuit de reserve grondexploitatie	€ 2.530.000
	b.	vanuit de reserve bovenwijks	€ 2.780.000
		totaal	€ 5.310.000

Nu het masterplan wordt vastgesteld komt ook het moment dat we het overgangsmoment gaan plannen van de dekking van de exit-risico's naar de dekking van het tekort van de gebiedsexploitatie en de projectrisico's. In bijgevoegd memo Financiële aspecten gebiedsexploitatie 2024 (GEHEIM GZDGCB 1427640/1434903) lichten we toe welke aspecten daarbij van belang zijn.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Geen, de projectorganisatie is bemand op de benodigde expertise.

Communicatie en Burgerparticipatie:

- Op het masterplan heeft participatie plaatsgevonden, te lezen in het participatieverslag bij het masterplan (GZDGCB 142760/1469340)

Ook online is er uitgebreid meegedacht. Het masterplan zal op de website worden gepubliceerd na vaststelling. Van de vaststelling van het masterplan wordt tevens melding gedaan in de nieuwsbrief voor ondernemers en in de algemene nieuwsbrief.

Bijlagen:

1.	Masterplan Stationsomgeving	(GZDGCB 1427640/1434903)
2.	Participatieverslag bij het Masterplan Stationsomgeving	(GZDGCB 1427640/1469340)
3.	Gebiedsexploitatie Stationsomgeving 2024 GEHEIM	(GZDGCB 1427640/1434823)
4.	Ontwikkelstrategie Stationsomgeving	(GZDGCB 1427640/1436655)
5.	Spoorboekje Stationsomgeving	(GZDGCB 1427640/1440066)
6.	Memo Financiële aspecten gebiedsexploitatie Stationsomgeving 2024 GEHEIM	(GZDGCB 1427640/1434916)

Registratienummer: GZDGCB 1427640/ 1427660

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Het Masterplan Stationsomgeving (GZDGCB 1427640/1434903), met bijbehorende documenten Gebiedsexploitatie Stationsomgeving 2024 (GEHEIM: GZDGCB 1427640/1434823) en Ontwikkelstrategie (GZDGCB 1427640/1436655) vast te stellen.
2. Het college de opdracht te geven om het in de stationsomgeving gewenste energieconcept nader uit te werken.
3. Het college de opdracht te geven om het concept voor parkeren en deelmobiliteit in de stationsomgeving verder uit te werken.
4. Het college de opdracht te geven om voorbereidingen te doen om de vervolgfase te kunnen ontwikkelen.
5. Het gewogen exitrisico van € 3.87 miljoen te reserveren in de reserve grondexploitatie.
6. Bij de uitwerking van dekkingsmogelijkheden voor de te openen grondexploitaties, het kostenverhaal en de bovenwijkse voorzieningen:
    a. De geprognosticeerde winsten van Pavijen V en Parijsch in te zetten voor de dekking van de huidige en toekomstige tekorten en als buffer voor voorkomende projectrisico's van de Stationsomgeving.
    b. Deze winsten indien mogelijk zo ver mogelijk naar voren te halen om een snelle uitvoering mogelijk te maken.
    c. Het delen van risico's met medeoverheden en ontwikkelaars in de dekkingsmogelijkheden mee te nemen om te voorkomen dat de projectrisico's invloed krijgen op het algemene weerstandsvermogen van de gemeente / aanvullende subsidiemogelijkheden.
7. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 1c en d, lid 2b, f en i van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de volgende documenten: Gebiedsexploitatie Stationsomgeving 2024 (GZDGCB 1427640/1434823) en Memo Financiële aspecten gebiedsexploitatie Stationsomgeving (GZDGCB 1427640/1434916).

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 24 juni 2024.

De griffier | De voorzitter

D. van der Harst | G. van Grootheest