INFORMATIENOTITIE

AAN	De leden van de Gemeenteraad
VAN	College van Burgemeester en Wethouders
ONDERWERP	Toezeggingen in raadscommissie van 26 januari 2022
DATUM	31 januari 2022
BIJLAGE	Stand van zaken Ruimtevraag, WBI beschikking, Beschikking co-financiering WBI Provincie Gelderland
REGISTRATIENUMMER	393225/393801

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 modern multifunctioneel station. Met deze ontwikkeling versterken we de duurzame bereikbaarheid van onze stad en verbeteren we de verbinding tussen het Rivierenland en de Randstad.

Tijdens de bespreking van de visie stationsomgeving en bijbehorende stukken in uw commissie van 26 januari 2021 heeft de wethouder toezeggingen gedaan wat betreft het toezenden van aanvullende stukken ter voorbereiding op de raadsvergadering van 7 februari 2022. In de bijlage treft u de volgende toegezegde stukken aan:

Bijlage 1 Stand van zaken Ruimtevraag (GEHEIM) (393225/395538)

Bijlage 2 WBI beschikking (393225/395065)

Bijlage 3 Beschikking co-financiering WBI van de provincie (GEHEIM) (393225/395067)

Hieronder lichten we de volgende onderwerpen die zijn genoemd in de commissievergadering nader toe:

1. Hoe verlopen de gesprekken met ondernemers over verplaatsing?
2. Waar lopen de milieucirkels in het gebied?
3. Is de reservering van €14 miljoen genoeg?
4. Wat gebeurt er als Visie niet wordt vastgesteld 7 februari?

1. Hoe verlopen de gesprekken met ondernemers over verplaatsing?

In de commissievergadering zijn veel vragen gesteld over de gesprekken met ondernemers. In deze paragraaf geven we samenvattend een beeld van hoe deze gesprekken verlopen en hoe de wet de belangen van ondernemers borgt.

Wettelijk kader

Het is de bedoeling van de gemeente om het gebied waarop de Wvg is gevestigd te transformeren naar woningbouw. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Onteigeningswet zijn ervoor gemaakt om in dit soort situaties te zorgen dat de bedrijven (of bewoners) waar het om gaat een eerlijke vergoeding krijgen. Het is een lastige situatie, maar zij mogen geen extra nadeel ondervinden van het feit dat ze weg moeten voor de ontwikkeling van woningen.

De gemeente heeft de plicht om grondeigenaren schadeloos te stellen in de vorm van geld. Als een ondernemer wil verplaatsen is het aanbieden van een nieuwe locatie door de gemeente alleen verplicht als de gemeente zelf geschikte grond heeft om te verkopen. Het kopen van een nieuwe locatie, het ontwerpen en bouwen van een nieuw bedrijfsgebouw, het verplaatsen van machines en voorraden en het verhuizen worden volgens de wet uitgevoerd door en/of in opdracht van de eigenaar. Al deze activiteiten worden begroot en vormen onderdeel van de schadeloosstelling door de gemeente. De gemeente ondersteunt daarnaast zaken zoals het verkrijgen van omgevingsvergunningen, milieuvergunningen, bodemonderzoeken, archeologische onderzoeken en bestemmingsplannen. Om te komen tot een oplossing zoeken de bedrijven zelf vaak mee naar een vervangende locatie.

Omdat we het behoud van onze bedrijven en hun werkgelegenheid erg belangrijk vinden, steken we veel energie in het zoeken naar passende locaties of spelen een bemiddelende rol tussen de bedrijven en andere vastgoedeigenaren. Hierover zijn veel gesprekken gevoerd met ondernemers en eigenaren, maar ook met makelaars en ontwikkelaars. We hebben contact met alle ondernemers waar het voorkeursrecht voor geldt en daarnaast is met iedere ondernemer die op onze uitnodiging een gesprek heeft aangevraagd gesproken. Met de nieuwe coördinator bedrijven breiden we de gesprekken met andere ondernemers nu nog verder uit. Op basis van gesprekken en onderzoek is in kaart gebracht welke percelen nu beschikbaar zijn of komen binnen afzienbare tijd. Waar nodig kunnen we zelfs overwegen om actief vervangende locaties aan te kopen. In bijlage 1 vindt u de huidige stand van zaken rondom vervangende locaties en de stand van zaken van de gesprekken met bedrijven. Dit document is geheim omdat dit vertrouwelijke informatie bevat die invloed heeft op lopende onderhandelingen.

Om de hoogte van de schadeloosstelling te bepalen, zijn in de wet heldere procedures en kaders opgenomen. Daarmee garandeert de wet dat de bedrijven een voldoende en eerlijke vergoeding krijgen. Ook zorgt dat ervoor dat de gemeente niet een te hoge vergoeding biedt, met als risico staatssteun. De verplaatsing van bedrijven speelt een cruciale rol in het realiseren van maatschappelijke doelen, in ons geval woningbouw. Om te voorkomen dat deze maatschappelijke doelen niet gerealiseerd kunnen worden bijvoorbeeld omdat een verplaatsing te veel geld of tijd kost, biedt de wet de gemeente uiteindelijk de mogelijkheid tot onteigening. Om dat te kunnen doen moet er een vastgesteld bestemmingsplan zijn. Er moet namelijk een aantoonbare reden zijn waarom een bedrijf moet verplaatsen. Ook bij onteigening ontvangt het bedrijf op basis van de wet een volledige schadeloosstelling.

Huidige situatie
Voor de concept gebiedsexploitatie die nu bij de stukken is gevoegd is een raming van de schadeloosstelling voor bedrijven opgenomen. De taxatie is gedaan door een gerenommeerd taxatiebureau. Zij hebben een taxatie gedaan op basis van de op dat moment beschikbare gegevens. Voor een nadere detaillering van de schadeloosstelling van bedrijven is inzicht nodig in de huidige bedrijfsactiviteiten en bijvoorbeeld de machines en installaties, hun verplaatsbaarheid, etc. Daarvoor is het nodig dat een gespecialiseerde taxateur de bedrijven van binnen kan opnemen en beoordelen. Daarbij is de gemeente uiteraard afhankelijk van de medewerking van bedrijven.

De gemeente spant zich in om te komen tot zogenaamde minnelijke verwerving. We willen aan de ene kant graag een oplossing vinden waar de bedrijven mee verder kunnen, maar we willen ook dat de ontwikkeling van woningen kan doorgaan. De gesprekken over aankoop en verplaatsing van bedrijven zijn niet altijd eenvoudig, de gemeente wil iets van bedrijven wat niet primair in het belang van die bedrijven is. In bijlage 1 kunt u zien dat we met verschillende bedrijven in gesprek zijn, ieder met hun eigen context. Sommige bedrijven zien dit als een kans en nemen zelf initiatieven. Andere bedrijven stellen zich meer afwachtend op. We beseffen ook dat dit spanningen kan opleveren.

Voor alle bedrijven waar de WVG en/of het voorbereidingsbesluit zijn opgelegd geldt dat deze periode vele onzekerheden biedt. Zoals u in bijlage 1 kunt zien is zijn we met vele bedrijven in gesprek. Eén bedrijf heeft in het bijzonder uw aandacht gevraagd om nieuwe kansen te onderzoeken over loftbebouwing op de bedrijven. Een

officiële aanvraag van dit bedrijf zal het college vanuit dat perspectief onderzoeken. Een ander bedrijf vraagt uw zorg en aandacht voor een redelijke vergoeding, en stelt zelf een bedrag en de eis van een vervangende locatie. Het college stelt zich op het standpunt dat het belangrijk is met zorg en aandacht met ieder bedrijf in gesprek te blijven. Daarbij past ook een eerlijke, onafhankelijk bepaalde compensatie conform het wettelijk kader, waar de eigenaar voor open moet staan.

Met alle bedrijven wordt gekeken naar hun behoeftes, er is namelijk ook sprake van groei- of andere wensen. Aan verschillende bedrijven zijn concrete opties voorgelegd (zie bijlage 1). Aan enkele bedrijven hebben we al een eigen kavel in Pavijen V aangeboden. We bemiddelen ook tussen vastgoedeigenaren in het gebied die leegstaande panden hebben. Verwerven kost tijd en partijen zijn daarbij afhankelijk van het veranderende aanbod. Een goede plek vinden is dus niet alleen afhankelijk van wat er nu beschikbaar is, maar ook toekomstige kansen die passend zijn. In de loop het afgelopen jaar zijn er in de flinke dynamiek op Pavijen al verschillende opties bijgekomen die we vooraf niet voorzien hadden. Dat geeft ons vertrouwen dat ook het komende jaar zich nu nog nieuwe opties zullen voordoen als we de bedrijven en eigenaren in het gebied maar goed blijven volgen.

Een snelle oplossing voor de bedrijven in het WVG-gebied zou versnelling van de woningbouw mogelijk maken. Dit gegeven maakt dat juist deze bedrijven een stevige onderhandelingspositie hebben. Natuurlijk zullen zij die inzetten om de druk op te voeren met de bedoeling een hoge schadeloosstelling te verkrijgen. De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor de bedrijven in de stad, en wil graag met hen tot een goede oplossing komen. Ze is daarbij gebonden aan de wettelijke regels en heeft de medewerking van bedrijven nodig om in overleg te treden en tot nadere uitwerking te komen.

Concept visie
Het vaststellen van de concept visie is noodzakelijk voor de voortgang van het woningbouwprogramma. Parallel blijven we in gesprek met bedrijven. Ook voor ondernemers neemt het vaststellen van de concept visie onzekerheid weg. Lange onzekerheid is voor de bedrijven die zelfrealisatie overwegen of al een ontwikkellocatie in het gebied hebben, zoals in Spoorzone-West niet wenselijk. Bedrijven die kansen zien om zelf of met een ontwikkelaar hun locatie te ontwikkelen, kunnen dat zonder concept visie als basis niet verder onderzoeken en blijven langer in onzekerheid, waardoor de bouw van woningen vertraagt.

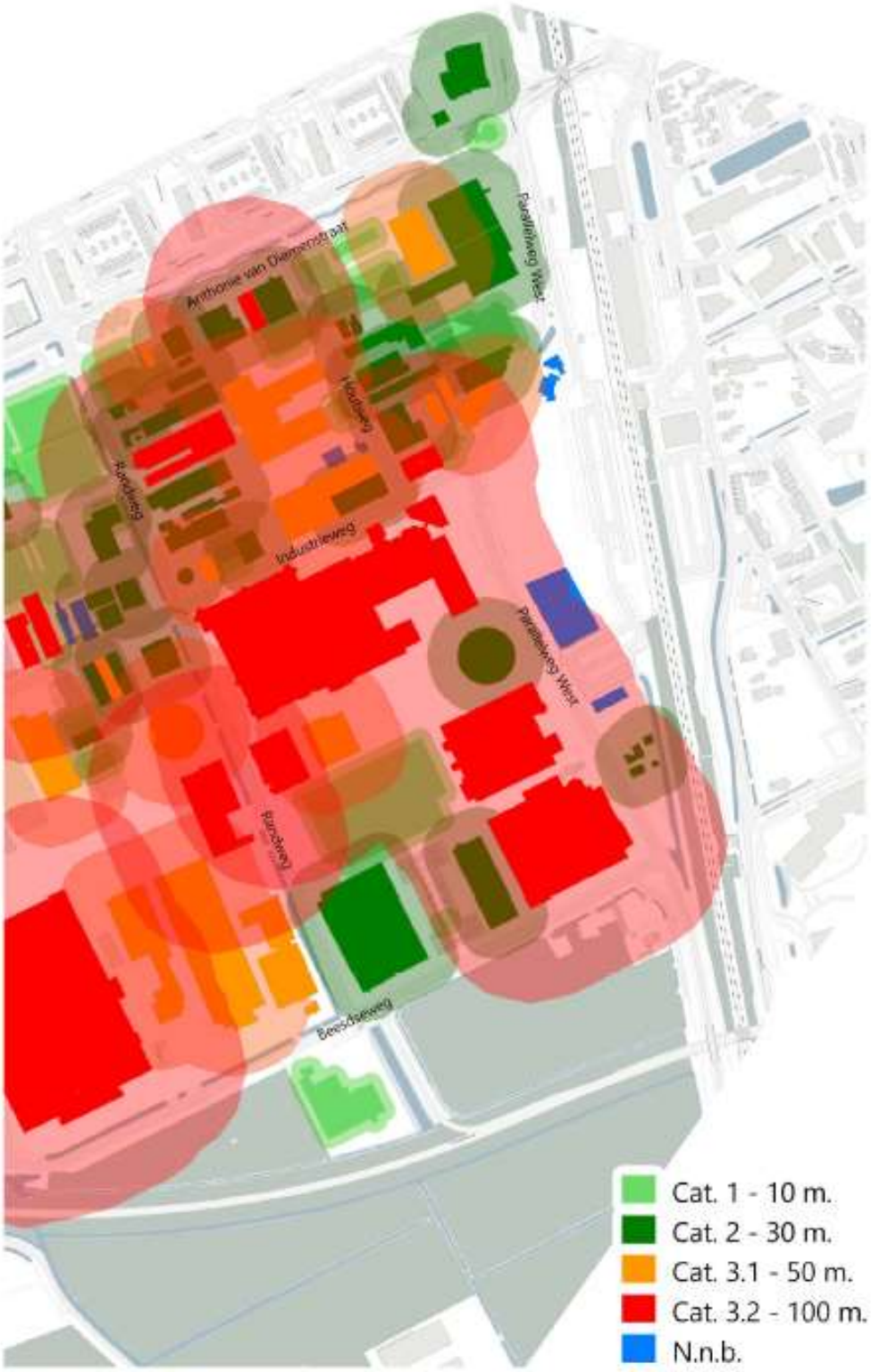
Vanuit het belang van enkele duizenden woningzoekende Culemborgers en de duidelijkheid voor de betrokken bedrijven hecht het college ook waarde aan voortgang op dit project. Daarom is het noodzakelijk om concrete stappen te zetten met de visie en het bestemmingsplan. Om woningen te kunnen realiseren moet daarna nog een heel ontwerp- en vergunningentraject worden doorlopen. Beide zijn meerjarige trajecten waarin weinig zichtbaars gebeurt. Zekerheid over de woningbouw biedt ook zekerheid dat de verwerving / bedrijfsverplaatsingen uit het project betaald kunnen worden. Daarom verloopt verwerving door gemeenten in dergelijke projecten parallel aan de planvoorbereidingen. Er is dan nog voldoende tijd om een goede oplossing voor te verplaatsen bedrijven te vinden.

We stellen dan ook voor om voor de bedrijven waarop de WVG is gevestigd en die daarbij ook in aanmerking komen voor een volledige schadeloosstelling, aan te bieden op onze kosten een professionele geaccrediteerde adviseur in de arm te nemen om het proces van verkoop/verplaatsing voor hen te begeleiden. De gemeente vergoedt dan alle in redelijkheid te maken kosten.

2. Waar lopen de milieucirkels in het gebied?

De wethouder heeft toegezegd een kaart te bieden met de milieucirkels in het gebied. Deze kaart is op de volgende bladzijde opgenomen. U kunt daarop zien welke milieucontouren aan welke bedrijfspanden gekoppeld zijn. Een heel groot deel van het gebied waarover de visie gaat heeft te maken met deze milieucirkels. U kunt ook zien dat het gebied van de visie groter is dan het gebied met milieucirkels.

Het is mogelijk om te starten met de woningbouw uit de visie, ook als er nog geen bedrijf verplaatst is. Niet alle bedrijven hebben de zware milieucategorie nodig die er op hun pand ligt en er kan gewerkt worden met specifieke bronmaatregelen om de categorie te verlagen en te kunnen bouwen.



Milieucirkels Pavijen I

De vervolgstap op het voorbereidingsbesluit is het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan. Door de visie vast te stellen als structuurvisie kan de gemeente een bestemmingsplan in procedure brengen waarin zij milieucategorieën voor nieuw te vestigen bedrijven naar beneden brengt en voor bestaande bedrijven de uitbreidingsruimte beperkt. Met dit eerste bestemmingsplan worden ook direct de niet gebruikte milieucategorieën omlaag gebracht. Er geldt een overgangsregeling voor bestaande bedrijven. De voortgang van het project is geborgd, en de raad blijft in positie om haar kaders te scheppen per deelgebied.

Met het nieuwe bestemmingsplan waarin de milieucategorieën worden teruggebracht wordt de mogelijkheid gecreëerd om daarna een bestemmingswijziging naar wonen per deelgebied in procedure te brengen.

3. Is de reservering van € 14 miljoen genoeg?

Bij de visie Stationsomgeving heeft u de concept gebiedsexploitatie ontvangen. Een gebiedsexploitatie is een overzicht van de kosten en opbrengsten die de gemeente geraamd heeft voor het hele project. Deze berekening biedt inzicht in de haalbaarheid van de visie.
De opbrengsten in de gebiedsexploitatie bestaan op hoofdlijnen uit opbrengst uit grondverkopen, opbrengsten uit het 'kostenverhaal' (de gemeente moet van ontwikkelaars in het gebied eisen een bijdrage te doen in de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de ontwikkeling), en subsidies. De kosten bestaan uit aankoop van grond, sloop en sanering, de aanleg van infrastructuur, de voorbereiding en aanleg van wegen en paden, pleinen, water, groen, parkeer- en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn er ook de kosten voor planontwikkeling en tijdelijke exploitatie.

Een gemeentelijke bijdrage
In deze binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zijn de kosten hoger dan de opbrengsten. Om deze visie te kunnen realiseren, verwachten we dat de overheid een bijdrage moet doen van ca € 24 miljoen. De bijdrage is nodig om het tekort op de woningbouwontwikkeling te dekken, maar ook omdat we andere gemeentelijke doelen realiseren. Dit zijn doelen die belangrijk zijn voor de verkeersinfrastructuur van de hele stad. Van het Rijk en de provincie ontvangen we een WBI-bijdrage van circa € 10 miljoen en daarmee resteert er voor Culemborg € 14 miljoen te dekken.

Wij vragen u nu niet om dit hele bedrag op dit moment te investeren. Op dit moment hebben wij op hoofdlijnen een visie gemaakt voor het gebied en de bijbehorende kostenraming gemaakt. Wij laten u ook zien dat het bedrag dat in deze berekening nodig is vanuit de gemeente ook daadwerkelijk beschikbaar is. Wij vragen u nu alleen om te besluiten dit bedrag niet uit te geven aan andere zaken tot het moment dat hier daadwerkelijk door de gemeenteraad definitief over wordt besloten, verwachting september 2022. Dit wil zeggen dat deze gelden tot op het moment van verdere besluitvorming niet worden ingezet voor andere doeleinden. Dit betreft dus geen kredietverstrekking maar uitsluitend een tijdelijke reservering.

Wel vragen we u nu budget beschikbaar te stellen voor de geraamde kosten van de planontwikkeling van het komende jaar.

Ruimte voor tegenvallers
Een vraag die door de raad gesteld is of er in de gebiedsexploitatie voldoende rekening is gehouden met de inbrengwaarde van bedrijven. In de gebiedsexploitatie zijn de kosten van aankoop van bedrijven getaxeerd. Daarbij zijn door de deskundige onder andere op basis van ervaring en vergelijking ook ramingen gemaakt voor de bedrijfskosten die met verplaatsingen gemoeid zijn. Deze kosten zijn meegenomen. De uiteindelijke schadeloosstelling weten we pas nadat we precies inzicht hebben in het hele bedrijf, de bedrijfseconomische gegevens en als een vervangende locatie bekend is. En de exacte waarde door onafhankelijke deskundigen, en indien nodig de rechter, is vastgesteld.

De planvorming gaat van globaal steeds een stap concreter. De gebiedsexploitatie volgt dit. Naarmate er meer onderzocht en bekend wordt, wordt de onzekerheidsmarge kleiner. Ondertussen zullen marktomstandigheden invloed hebben op de kosten- en opbrengsten. Doordat we in de visie met bandbreedtes werken, kunnen we later in de tijd inspelen op genoemde invloeden. Het is de raad die bij elke uitwerkingsstap wordt meegenomen en in positie wordt gebracht. Voorbeelden hiervan zijn:

a. Rentestand en inkomsten tijdelijke exploitatie na aankoop
b. Stijging van de woningprijzen in de dure categorie ten opzichte van de zomer van 2021 zijn nog niet meegenomen en zorgen in de huidige markt voor een omvangrijk positief effect.
c. Enkele procenten meer grondgebonden woningen leiden tot een groot financieel voordeel en andersom
d. Een beperkte aanpassing in de parkeernorm heeft een groot financieel effect

e. Een voordeel of nadeel in de kosten voor het aanleggen van de wegen, water, parkeerplaatsen, pleinen, etc of in de kosten voor het bouwen van woningen.

In de komende periode, voordat zij de gebiedsexploitatie ter besluitvorming aan u voorlegt, laat het college een onafhankelijke stresstest uitvoeren, om er zeker van te zijn dat de gebiedsexploitatie robuust genoeg is om het project mee te starten en de benodigde dekking van de gemeentelijke bijdrage financieel verantwoord te dragen is. Dat zal door een onafhankelijke partij worden gedaan. Mogelijk kan en wil de rekenkamer een rol krijgen bij deze test. In dezelfde periode zal er ook een kwantitatieve risico-analyse worden opgesteld, waardoor u ook meer zicht krijgt op de financiële omvang van de risico's.

Conclusie

Met deze eerste concept gebiedsexploitatie concluderen wij dat het plan financieel haalbaar is. Onderdeel van die haalbaarheid is wel de WBI-subsidie, de subsidie van de provincie en de eigen bijdrage van de gemeente van € 14 mln. Deze concept gebiedsexploitatie zal verder uitgewerkt worden naar de gebiedsexploitatie, die u bij vaststelling van de visie wordt voorgelegd. Daarna zal het college daar halfjaarlijks over rapporteren. Daarmee houdt u altijd de mogelijkheid om bij te sturen.

In de financiële memo bij het raadsvoorstel heeft het college laten zien dat zij de geraamde € 14 mln kan dekken uit de al voor dit doel vastgestelde reserves en uit de reserve grondexploitatie. Daarbij houdt ze rekening met de lopende grondexploitaties, maar niet met de te verwachten winst uit de grondexploitatie van Parijsch.

4. Wat gebeurt er als Visie niet wordt vastgesteld op 7 februari?

Zoals in het spoorboekje en raadsvoorstel te lezen is, ligt op dit moment de Concept Visie voor de Stationsomgeving voor ter besluitvorming. Daarnaast vragen we u een voorbereidingskrediet vast te stellen om verder te kunnen werken aan de volgende fase. In de komende maanden wordt, volgens het spoorboekje, aan de volgende onderwerpen gewerkt:

- Het ontwerp bestemmingsplan, als vervolg op het voorbereidingsbesluit. Daarin brengen we in ieder geval de milieucategorieën terug. Het ontwerp bestemmingsplan zal in mei door het college worden vastgesteld.
- Het transitie en transformatieplan wordt uitgewerkt en u voor de zomer voorgelegd. Hierin beschrijven we de stappen die doorlopen worden met de ondernemers, de mogelijkheden voor verplaatsing, de onderzoeksrichting per eigenaar en het instrumentarium dat we inzetten om de verhuiscarrousel ook op de langere termijn in te kunnen zetten. We stellen daarin ook voor om eens per 2 maanden in vertrouwen een vertegenwoordiging van u bij te praten over de voortgang op dit gebied.
- Een participatietraject, vorm te geven in omvang en werkwijze met een werkgroep van de raad
- Een kwantitatieve risico-analyse voor de gebiedsexploitatie, en waar mogelijk een update.
- De stresstest op de gebiedsexploitatie.
- De uitwerking van de ontwikkelstrategie. Daarin wordt ook een fasering opgenomen van de woningbouwontwikkeling, rekening houdend met het tempo waarin we verwachten bedrijven te kunnen verplaatsen.

Al deze stukken samen leiden tot een raadsvoorstel voor de Visie 2.0 (Structuurvisie) in september / oktober 2022, waarin de resultaten van het participatietraject verwerkt zijn. Bij dat raadsvoorstel worden ook de ontwikkelstrategie en de gebiedsexploitatie ter besluitvorming voorgelegd. Dat is de basis om het Bestemmingsplan in procedure te brengen, dat u in januari 2023 ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Ook wordt op dat moment gerapporteerd over de uitgaven tot dan toe van het voorbereidingskrediet, zodat u hierop desgewenst kunt bijsturen.

Na vaststelling van de Structuurvisie houdt u als raad gedurende de hele ontwikkeling uw invloed. Inhoudelijk doordat u per bouwdeel uitgangspunten vaststelt voor de transformatie naar wonen. Ten behoeve van de algehele sturing op het project zal het college daarnaast twee keer per jaar over de voortgang van het project en de gebiedsexploitatie rapporteren.

De visie is geagendeerd voor de gemeenteraad van 7 februari om meerdere redenen:

1. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen in Culemborg is woningbouw noodzakelijk. De woningmarkt is gespannen en de vraag naar (betaalbare) woningen is heel hoog. Dit vraagt om voortgang. De stationsomgeving is de plek waar dit uitstekend past in/voor de stad. Door de visie (in concept) vast te stellen geeft de raad aan te kiezen voor het realiseren van haar woningbouwopgave in het stationsgebied. Onderzoek naar mogelijkheid tijdelijke woningen in tijdelijk leegstaande panden of kavels kan ook starten.
2. Zekerheid over de woningbouw biedt ook zekerheid dat de verwerving / bedrijfsverplaatsingen uit het project betaald kunnen worden. En zekerheid naar grondeigenaren die juist willen ontwikkelen in het gebied.
3. Wanneer u deze visie niet vaststelt, wordt de vraag waar de woningbouwopgave gerealiseerd moet worden opnieuw onderwerp van gesprek in de omgevingsvisie.
4. De visie is een uitwerking van de uitgangspunten die de raad op verschillende manieren heeft meegegeven (in raadsakkoord, stadsvisie, beleid, beeldvormende sessies). Hij is ruimtelijk en financieel vertaald. Door de visie (in concept) vast te stellen geeft de raad een kader op basis waarvan het college verder kan werken. Na het participatie traject kan de nieuwe raad op basis van de participatie en het nieuwe coalitie akkoord een besluit nemen. Een nieuwe raad kan, en zal, nieuwe accenten leggen. Met het vaststellen van de visie als concept zorgt de raad voor een warme overdracht als basis van het project, en laat ze voldoende ruimte voor de volgende raad voor nieuwe keuzes
5. De visie is noodzakelijk als basis voor het ontwerp bestemmingsplan dat in mei door het college ter inzage moet worden gelegd.
6. De subsidies die voor de *versnelling* van woningbouw bedoeld zijn, kennen een bijbehorend tijdspad. Voorwaarde voor het verkrijgen van de WBI-subsidie is een start van de bouw binnen 3 jaar.
7. De (semi-)publieke partners en ontwikkelende bedrijven in het gebied hebben vertrouwen in de ambities en realisatievermogen van de gemeente. Zij investeren mede op basis van dat vertrouwen. Door de visie (in concept) vast te stellen onderstreept de gemeente dat vermogen. Waarbij alle partijen weten dat er nog veel uitwerkingsstappen genomen moeten worden.