

# INFORMATIENOTITIE



---

AAN	De leden van de Gemeenteraad
VAN	College van Burgemeester en Wethouders
ONDERWERP	Ontwikkelingen stationsomgeving
DATUM	5 juni 2021
BIJLAGE	-
REGISTRATIENUMMER	GZDGCB 176181/178015

---

## Inleiding

In de afgelopen tijd heeft u als raad al een aantal keer gesproken over de wens om mogelijkheden voor woningbouw in de stationsomgeving te onderzoeken. Zo is in de gesprekken die we hebben gevoerd over de startnotitie woningbouwlocaties vanuit de raad ook aandacht gevraagd voor een snelle ontwikkeling van de stationsomgeving. Dit onderwerp is dan ook opgenomen in de uitvoeringsagenda woningbouwopgave. Verder heeft u op 20 mei het voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Pavijen I-IV (ged.) vastgesteld, waarmee een eerste stap is gezet in het planologisch omvormen van Pavijen I tot woningbouwlocatie.

Nu het voorbereidingsbesluit is genomen gaan we verder met de volgende stappen om de mogelijkheden voor woningbouw in de stationsomgeving te onderzoeken, zoals we hebben afgesproken. Hierbij is het van belang om snelheid te maken, zodat we als gemeente een positie behouden waarin we het onderzoek zorgvuldig kunnen doen. Op dit moment volgen de stappen in de ingezette ontwikkelingen in de stationsomgeving elkaar dan ook in hoog tempo op. Om die reden hebben we onder meer besloten om voorkeursrecht te vestigen op een aantal locaties in de stationsomgeving. Dit voornemen tot het vestigen van voorkeursrecht wordt op 1 juli in de commissie en op 15 juli in de raad aan u voorgelegd. Op deze data behandelt u daarnaast de volgende stap in het project 'Visie op de stationsomgeving' in uw commissie- en raadsvergadering. We vinden het van belang dat u als raad goed op de hoogte bent van het totale proces dat wordt doorlopen in de stationsomgeving. Daarom informeren wij u hierover op dit moment met deze informatienotitie waarin de verschillende ontwikkelingen worden beschreven en wordt toegelicht op welke wijze we werken aan steun van provincie en Rijk voor deze plannen.

## Aanleiding

Zoals u weet staat onze gemeente voor de opgave om nieuwe woningen te realiseren. We vinden het van belang om bij de realisatie van nieuwe woningen diverse woningtypes te realiseren, zodat we ook betaalbare woningen en woningen voor één en twee persoonshuishoudens aan onze woningvoorraad toevoegen. In de startnotitie woningbouwlocaties hebben we aangegeven welk proces we willen doorlopen om tot eventuele nieuwe woningbouwlocaties te komen. Hierbij maken we keuzes op basis van onze Culemborgse omgevingsvisie die in de komende periode wordt opgesteld. In aanvulling hierop hebben we ook aangegeven om waar mogelijk te versnellen, de stationsomgeving biedt hiervoor kansen, zoals ook door uw raad is aangegeven.

Bouwen in de stationsomgeving biedt namelijk voor onze stad mogelijkheden om binnenstedelijk, en dicht bij het openbaar vervoer te bouwen. Daarmee maken we duurzame woningbouw mogelijk, op een plek die mensen minder afhankelijk maakt van de auto. Verder biedt woningbouw in de stationsomgeving een mooie kans om oost en west Culemborg beter met elkaar te verbinden. Op dit moment lijken de mogelijkheden en ruimte in de stationsomgeving aanwezig te zijn om inderdaad woningen te realiseren in deze omgeving.

Naast deze wens om woningen te bouwen in deze omgeving, is in de afgelopen periode het gesprek op gang gekomen naar de toekomst van het station. Waar dit eerst vrij kleinschalige plannen leken te zijn, op initiatief van ProRail, zijn deze plannen steeds groter geworden, door steun vanuit de NS en de provincie Gelderland. De provincie wil zich met

ons inzetten om van het station een zogenaamde OV-hub te maken. Ook ondersteunt zij ons bij een aanvraag bij het ministerie om als de Gelderse pilot-locatie voor een OV-hub in aanmerking te komen. Dit betekent dat onze stationsomgeving grondig herontwikkeld moet worden. ProRail, NS, de provincie en de gemeente hebben dan ook de handen ineengeslagen en een integrale visie voor de stationsomgeving laten opstellen. Deze wordt in juni afgerond en in juli met u besproken. Deze visie wordt daarmee ons belangrijkste kader voor de herontwikkeling van de stationsomgeving.

### **Ontwikkelingen en kansen**

Vanuit bovenstaande stappen hebben we onderzocht op welke plekken woningbouw in de stationsomgeving mogelijk is. Op dit moment doen zich unieke kansen voor die we graag aan willen grijpen, maar die vragen om snel handelen. Als we deze kansen aangrijpen, worden de mogelijkheden voor woningbouw in de Stationsomgeving behoorlijk vergroot. Dit is een gebied waar op dit moment nog geen woningbouw is toegestaan door de milieucontouren van bedrijven in de omgeving. Als dit probleem wordt opgelost wordt dit een perfecte plek voor veel huishoudens met een werk-economische relatie richting Utrecht of 's-Hertogenbosch.

### *Vestigen voorkeursrecht*

Een woningbouwontwikkeling in de stationsomgeving is alleen mogelijk als er ruimte kan worden gemaakt op kansrijke aaneengesloten locaties en belastende milieucontouren van omliggende bedrijven verkleind worden of verdwijnen. Om dit te bereiken hebben we een eerste stap gezet met het voorbereidingsbesluit. Daarnaast is het van belang om zekerheid te krijgen dat op kansrijke locaties gebouwd kan worden. Pas dan kan de gemeente immers een verkenning maken van de haalbaarheid van een woningbouwprogramma op die locaties. Het risico bestaat dat bedrijven, en daarmee de gronden, worden opgekocht door speculanten, als bekend wordt dat we woningbouw in dit gebied willen realiseren. Op de percelen die cruciaal zijn voor de herontwikkeling is het dan ook noodzakelijk om ongewenste ontwikkelingen, zoals aankoop door speculanten te voorkomen. Om dergelijke ontwikkelingen tegen te gaan is speciaal voor dit soort situaties de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gemaakt.

Om deze reden heeft het college van burgemeester en wethouders besloten voorkeursrecht te vestigen op een aantal percelen in Pavijen I. De gemeente heeft daarmee het eerste recht van koop, mocht de eigenaar willen verkopen. Deze percelen zijn essentieel voor de ontwikkeling van dit gebied en de eerstvolgende stap in de transformatie. Zo voorkomen we het risico dat de kansen op een haalbaar woningbouwplan verder worden bemoeilijkt. Niets doen, en daarmee de markt vrij spel geven om aankopen te doen, is nu te risicovol en ondermijnend voor ons doel. Dit past ook binnen het grondbeleid dat door de raad is vastgesteld, waarin we hebben vastgelegd dat actief grondbeleid mogelijk is als dit een maatschappelijk doel dient. Binnen dit voorkeursrecht kunnen overigens afspraken worden gemaakt met de eigenaren van gronden, over bijvoorbeeld het zelf realiseren binnen met elkaar overeen te komen randvoorwaarden. Over het vestigen van voorkeursrecht vindt u een apart voorstel bij de raadstukken die op 1 juli in de commissie worden behandeld. In deze stukken wordt dus ook een nadere onderbouwing gegeven van de redenen voor het vestigen van voorkeursrecht en wordt onderbouwd waarom we voor deze locaties hebben gekozen.

We zijn ons ervan bewust dat het vestigen van voorkeursrecht een ingrijpende beslissing is voor de bedrijven die op dit moment op deze locaties gevestigd zijn. Het gaat hierbij om bedrijven die voor een deel al lange tijd in Culemborg gevestigd zijn en die belangrijk zijn voor de werkgelegenheid in onze gemeente. We willen dan ook in goed overleg en contact met deze bedrijven aan de slag met deze herontwikkeling. Ons uitgangspunt hierbij is dat we met de ondernemers in gesprek gaan over de mogelijkheden om op een andere locatie in Culemborg te blijven en daarmee ook de werkgelegenheid voor Culemborg te behouden. Voor iedere ondernemer wordt een vast ambtelijk contactpersoon benoemd, zodat de bedrijven een vast aanspreekpunt hebben voor hun vragen over deze ontwikkeling.

### *Verkoop Gispens-locatie*

Een eerste kans voor de transformatie van Pavijen I is dat Gispens haar locatie wil verkopen. Deze locatie sluit mooi aan bij Spoorzone West. Op dit moment heeft de locatie een milieucontour die woningbouw in de directe omgeving belemmert. De aankoop van deze locatie is een logische eerste stap om woningbouw in de stationsomgeving mogelijk

te maken. De bestemming bedrijven moet dan gewijzigd worden naar wonen, zodat de milieucontour van de locatie af gaat. We zijn daarom verkennend in gesprek met Gispen over een eventuele aankoop.

### *Woningbouwimpuls*

Om te komen tot een grootschalige herontwikkeling van bedrijventerrein naar woningbouwlocatie is meer nodig. Een dergelijke transformatie vraagt om flinke investeringen die we met een gemengd programma naar alle waarschijnlijkheid niet volledig terug kunnen verdienen. Woningbouw in de stationsomgeving zal dus nooit kostendekkend zijn. Het verschil tussen het opbrengstpotentieel en de kosten die gemaakt moeten worden wordt ook wel een “onrendabele top” genoemd.

Er zijn echter mogelijkheden om deze onrendabele top te verkleinen. Speciaal om dit soort onrendabele woningbouwinitiatieven in binnenstedelijke gebieden mogelijk te maken lanceerde de Rijksoverheid de Woningbouwimpuls (WBI). Met deze WBI wil het Rijk woningbouw financieel beter mogelijk maken op moeilijke plekken waar deze woningbouw wel wenselijk is. Eerder vonden de eerste twee tranches van de WBI plaats, waarbij het Rijk 50 procent van de onrendabele top, tot een maximum van € 5.000 per woning, heeft betaald en voor de gemeenten dus de helft van deze kosten over bleef. Eind mei kondigde de Rijksoverheid de derde tranche van de WBI aan. Dit is hoogstwaarschijnlijk ook de laatste tranche van deze regeling. Om in aanmerking te komen voor deze regeling moeten we begin september een aanvraag indienen.

Het college van burgemeester en wethouders wil deze kans graag aangrijpen. Naar ons idee biedt de WBI een unieke kans voor Culemborg om woningbouw in de stationsomgeving haalbaar en betaalbaar te maken. Hierbij worden we ook ondersteund door de provincie. De provincie heeft namelijk aangegeven dat zij, wanneer de gemeente de WBI-subsidie ontvangt, een kwart van de -voor de gemeente overgebleven- onrendabele top, tot een maximum van € 1.000 per woning, mee zal betalen. In dat geval blijft slechts een deel (3/8) van de onrendabele top voor onze gemeente over. Daarmee krijgen we een erg mooie kans om deze woningbouw te kunnen realiseren.

Zoals aangegeven moet de aanvraag voor de WBI begin september binnen zijn. Dit is al erg snel. Om dit mogelijk te maken moet een zeer intensief traject worden doorlopen. Zo moeten we een gebied voor woningbouw afbakenen en moet voor dit gebied een financiële verkenning op basis van een haalbaarheidsstudie worden opgesteld. Op basis van de uitgangspunten uit de visie die nog voor de zomer aan u worden voorgelegd, leidt dit tot een aantal woningen en dus een financiële opbrengst van woningbouwontwikkeling. Daar tegenover staan de kosten voor de aankoop en sloop van bedrijven en de aanleg van nieuwe infrastructuur, groenstructuur en de parkeergebouwen. Dit alles bij elkaar vormt de business case, waar de WBI-aanvraag op gebaseerd wordt. Dit is dus veel werk dat in korte tijd moet worden uitgevoerd. Onze adviseurs geven aan dat dit mogelijk zou moeten zijn, hoewel dit wel om een grote inspanning vraagt, de hele zomer door.

Wij vinden het van belang om de gemeenteraad een duidelijke stem te geven in dit proces. Deze ontwikkeling heeft tenslotte grote gevolgen voor de toekomst van Culemborg en we vinden het dan ook belangrijk dat u in staat wordt gesteld hier besluiten over te nemen. Een belemmerende factor hierbij is echter dat de aanvraag begin september, en dus direct na het zomerreces, moet worden ingediend. Hoewel de aanvraag van de WBI vraagt om een besluit van het college, vinden we het van belang om u aan de voorkant de mogelijkheid te geven om hier ook als raad een uitspraak over te doen. We nemen deze ontwikkeling dan ook in ieder geval mee in de besluiten die nog voor de zomer aan u worden voorgelegd. Verder gaan we graag met de griffie en agenda commissie in gesprek over de mogelijkheid om begin september, direct na het zomerreces, met u over dit onderwerp te spreken.

### *BO-MIRT*

Een derde ontwikkeling die van belang is en waar u binnenkort een besluit over neemt, is de herontwikkeling van het station tot een volwaardige OV-hub. Zoals eerder aangegeven is dit een belangrijk onderdeel van de visie die is opgesteld door ProRail, NS, provincie en gemeente. Vanuit deze visie ontstaat de kans om een bredere onderdoorgang te maken bij het station, die een echte verbinding tussen het oosten en westen van Culemborg kan worden. Uiteraard vraagt ook een dergelijke ontwikkeling bij het spoor om flinke investeringen, met een nieuwe onderdoorgang, perrons,

een stationsgebouw, voorpleinen, een parkeergarage en fietsenstallingen. Ook de routes van en naar het station worden meegenomen in deze visie.

Om dit mogelijk te maken zijn financiële investeringen van andere overheden nodig. De provincie heeft al aangegeven mee te willen investeren in deze ontwikkeling. Daarnaast is geld van de Rijksoverheid nodig. Middelen van het Rijk voor dergelijke ontwikkelingen worden altijd bestemd via het BO-MIRT (Bestuurlijk Overleg – Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). De provincie kan hiervoor een aanvraag indienen bij het BO-MIRT, dat één maal per jaar vergadert. Het volgende overleg is eind november, en de agendering hiervoor zal ook in juli plaatsvinden. Uit dit overleg komt een advies aan het Rijk om al dan niet gelden vrij te maken hiervoor. Daarna zal ook duidelijk moeten zijn welke bedragen andere partijen en de gemeente bij kunnen en willen dragen. Het jaarlijkse BO-MIRT zou dan ook een mooie kans zijn om de ontwikkeling van ons station ook bij het Rijk op de agenda te krijgen. In de praktijk blijkt het echter ook best lastig te zijn om nieuwe onderwerpen op de agenda van dit overleg te krijgen. We zetten dan ook samen met de provincie vol in om dit zo goed mogelijk te kunnen doen. Als hier meer over bekend is, informeren wij u daar uiteraard ook over.

### **Slot**

Zoals hierboven aangegeven spelen op dit moment dus diverse ontwikkelingen die een herontwikkeling van de stationsomgeving mogelijk maken. Het gaat hierbij om ingrijpende besluiten, die een grote impact hebben op de toekomst van Culemborg. Het gaat ook om besluiten met behoorlijke financiële consequenties. Deze worden in de komende tijd verder inzichtelijk gemaakt. Tegelijkertijd bieden de WBI en het BO-MIRT unieke kansen om, als het ons lukt, met behulp van bijdragen van het Rijk en de provincie deze ontwikkeling mogelijk te maken en zo een belangrijke impuls te geven aan onze stad.

Wij willen deze kansen graag aangrijpen. Dat doen we omdat we er van overtuigd zijn dat we met de stationsomgeving een unieke mogelijkheid hebben om een nieuwe woonwijk te creëren, waar we mogelijk een zeer substantieel deel van onze woningbouwopgave kunnen realiseren. Ook kunnen we dan investeren in een volwassen en toekomstbestendig station en onze stadsdelen aan elkaar verbinden. De herontwikkeling van een station gebeurt maar eens in meerdere decennia. En partijen willen hieraan mogelijk een grote bijdrage leveren. Daarom willen we deze kansen op dit moment graag aangrijpen.

We gaan in de komende periode graag nader met u in gesprek over dit onderwerp. Uiteraard zijn we van harte bereid om vragen over deze ontwikkelingen te beantwoorden. Als daar behoefte aan is doen we dat graag tijdens een beeldvormende avond, waarop we uitgebreid met u hierover door kunnen spreken.