

Informatienotitie

AAN	Raadsleden
VAN	College van Burgemeester en Wethouders
ONDERWERP	Stand van zaken en vervolgstappen Culemborg aan de Lek
DATUM	11 december 2010
KOPIE AAN	C. Dolman/ S. Bosman/ S. Booms
BIJLAGE	Hoofdpunten Planvisie
REGISTRATIENUMMER	109985

1. Inleiding

Het project Culemborg aan de Lek is een uitwerking van een initiatiefvoorstel uit de gemeenteraad. Uw raad verzocht ons college om de mogelijkheid te verkennen om samen met een partner uit het bedrijfsleven te komen tot het uitwerken van een gebiedsontwikkeling voor het gebied langs de Lek van de spoorbrug tot en met de Beusichemse waard. Beoogd werd om beoogde meerdere gemeentelijke plannen (Veerweggebied, jachthaven, landschapsontwikkelingsplan) te combineren met die van de Provincie en de door het bedrijf Ballast Van Oord opgestelde visie "Inspiratie langs de Lek". Uw raad heeft in februari 2009 ingestemd met de planvisie Culemborg aan de Lek als ruimtelijk programma voor het gebied. Ons college heeft onlangs ook besloten om Culemborg aan de Lek als sleutelproject in de structuurvisie op te nemen. Daarmee hebben we het belang benoemd dat het project heeft voor de ontwikkeling van de stad.

2. Culemborg aan de Lek: de ambitie

Het belangrijkste vraagstuk in het gebied is het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. De meerwaarde van Culemborg aan de Lek is de aanpak als een gebiedsontwikkeling. Daarmee kan een heel gebied verbeterd worden, waar dit voor de onderdelen afzonderlijk financieel niet haalbaar is.

De doelstellingen zijn:

- *Verbetering van ruimtelijke kwaliteit*
De opgaven hierbij zijn de ruimtelijke relatie/ de verbinding van de stad met de Lek, de kwaliteiten van de natuur en het landschap, de toegankelijkheid van het buitengebied en de aantrekkelijkheid van Culemborg als toeristisch-recreatieve bestemming.
- *Verbetering van de entree van de stad*
De noordelijke entree via de veerpont toeristisch van groot belang. Dit betekent voor het havenkwartier een herstructurering waarbij het gehele rivierfront wordt meegenomen en verbeterd.
- *Uitbreiding jachthaven*
Opgaven zijn verbetering en vergroting van de huidige jachthaven, de aantrekkelijkheid voor toeristen en bewoners.
- *Verbetering van riviergeveiligheid*
Opgaven zijn de ruimte voor de rivier, veiligheid en bodem.

- *Een minimaal budgettair neutraal project*
Kosten en kostendragers zijn bekend en kunnen ook ten behoeve van het project ingezet worden. Het project kan op meerdere manieren inkomsten genereren. De bedoeling is hierin de nodige flexibiliteit te behouden gedurende de looptijd van het project en keuzemomenten in te bouwen.

Van belang is dat met dit ruimtelijk programma een de kwaliteitsslag in het gebied gemaakt kan worden. Andere beleidsopgaven profiteren hiervan mee: 4 strategische projecten uit de nota toerisme, het landschapsonwikkelingsplan, realisering van de ecologische hoofdstructuur in de uiterwaarden, aanpak bodemverontreiniging Veerweggebied. De ontwikkeling plaatst Culemborg letterlijk aan de Lek: wonen en verblijven in een omgeving met stedelijke en recreatieve verblijfskwaliteiten. Dat is ook de reden dat het project onderdeel is gaan uitmaken van de structuurvisie.

Het project omvat een grote operatie die minimaal budgettair neutraal moet verlopen. Gelet op die ambitie is de handschoen om dit met een bedrijfspartner samen te doen opgepakt. Ballast Van Oord is samen met de gemeente initiatiefnemer van Culemborg aan de Lek. Op basis van een intentie-overeenkomst werken wij met Ballast Van Oord samen aan de planontwikkeling voor het project. Een rivierproject vereist ook een aanzienlijke investering in kennis, die door de bedrijfspartner wordt ingebracht. De samenwerking bij een dergelijk civieltechnisch project biedt voordelen van praktische oplossingen waar werk-met-werk maken sterk onderdeel van uit maakt. Via de moederbedrijven Ballast Nedam en Van Oord is kennis beschikbaar voor duurzame en integrale oplossingen voor inrichting van ruimte. Projecten als de herontwikkeling van Havenfront Willemstad, duurzame herinrichting uiterwaarden Lexkesveer, Versterking dijkvakken Terneuzen, herontwikkeling uiterwaarden Tull en 't Waal zijn daar voorbeelden van.

3. Proces tot nu toe

3.1. Planvisie

Allereerst is via een open planproces met bewoners en belanghebbenden een planvisie opgesteld. De hoofdlijnen van de planvisie hebben wij kort samengevat in bijlage 1. Bij het besluit om in stemmen met de planvisie als ruimtelijk programma heeft uw raad een aantal opdrachten en signalen meegegeven:

- vraag aan de minister van V&W om medewerking;
- laat de financiële haalbaarheid zien;
- ga na of Culemborg aan de Lek te ontwikkelen is met minder woningen en beter passend binnen de gewenste woningbouwdifferentiatie van Culemborg;

In de afgelopen tijd zijn daarvoor gegevens verzameld. Hieronder geven wij weer welke acties daartoe ondernomen zijn.

3.2. Aanvragen omwisselbesluit

Voor het uitvoeren van een project langs de rivier is op diverse aspecten toestemming van het Rijk nodig. Om te voorkomen dat wij ons diep in een onzeker traject zouden storten hebben wij de minister van Verkeer en Waterstaat verzocht zijn steun aan het project duidelijk te maken. Hierop heeft de directeur van de Programmadirectie Ruimte voor de Rivier (PDR), die namens de minister hierin optreedt, ons verzocht om de weg naar omwisselbesluit in de volgende drie stappen te nemen:

1. Onderzoek naar veiligheid en stabiliteit van de te verleggen dijk.
2. Een vergelijking van Culemborg aan de Lek met de voorgenomen dijkversterking van het Waterschap.
3. De formele uitwerking en onderbouwing van de aanvraag tot omwisseling.

Na de tweede stap zou PDR een antwoord geven of het project inhoudelijk voldoende brengt om in aanmerking te komen voor een omwisselbesluit. Daarop zouden wij kunnen beslissen of het zin heeft de 3^e stap te zetten. Wij hebben u hierover medio 2009 geïnformeerd.

In de eerste stap is een technische uitwerking gemaakt van de nieuwe dijk en de aangrenzende maatregelen in de uiterwaard. In de tweede stap is de notitie Vergelijking Culemborg aan de Lek met dijkversterking Fort Everdingen-Ravenswaaij opgesteld. De notitie gaf aan PDR een overzicht van alle inhoudelijke ruimtelijke omgevingsfactoren die een rol spelen bij het project.

3.3. Dijkversterking

Met de Programmadirectie Ruimte voor de Rivier en Rijkswaterstaat Oost Nederland is overleg gepleegd over de consequenties voor Culemborg van het gedeeltelijk wegvallen van een ander plan langs de Lek, nl. het project bij Vianen/Nieuwegein.

De doelstelling van Culemborg aan de Lek op het gebied van rivierveiligheid ging aanvankelijk verder dan ruimtelijke kwaliteit. Wij hoopten er ook de aanstaande dijkversterking mee te voorkomen. De ambities van de projecten Ruimte voor de Lek (Vianen, Nieuwegein, Houten) en Culemborg aan de Lek zouden zorgen voor zoveel cm waterstanddaling dat de voorgenomen dijksterking ten oosten van Vianen grotendeels vervangen kon worden door deze projecten. Vianen cs. nam echter het besluit haar ambities terug te schroeven met als gevolg minder cm. waterstanddaling. Vervolgens waren de cm's van Culemborg onvoldoende om de dijkversterking te voorkomen. Alleen ter plekke van de dijkverlegging zou dan nog sprake kunnen zijn van een omwisseling en een bijdrage van het Rijk.

De dijkversterking op het grondgebied van Culemborg gaat dus door op de trajecten Fort Everdingen-Werk aan 't Spoel en Palumbus-einde Beusichemse dijk. De werkzaamheden zijn inmiddels in voorbereiding genomen. Het mer-traject is onlangs gestart. De gemeente neemt deel in de betrokken project- en stuurgroep. Bewoners en gebiedsorganisaties zijn betrokken in een klankbordgroep. Tussen Waterschap en Culemborg aan de Lek vindt intensief contact en uitwisseling van gegevens plaats. Uitvoering wordt verwacht rond 2014.

3.4. Overleg diverse partners

3.4.1 Waterschap

De beoordeling van de veiligheid en stabiliteit van de nieuwe dijk (de hierboven genoemde eerste stap) heeft PDR overgelaten aan Waterschap Rivierenland. De dijkverlegging moet voldoen aan de kwaliteitseisen die het Waterschap stelt. Hiertoe zijn onderzoeken gedaan op het gebied van stabiliteit en kwelvorming. Het Waterschap is inmiddels tevreden met de uitkomst van de onderzoeken en de aangeleverde gegevens van Culemborg aan de Lek. Het Waterschap heeft de dijkverlegging opgenomen in de onlangs verschenen startnotitie-mer van haar eigen project dijkversterking dijkkring 43 Fort Everdingen-Ravenswaaij.

Bij de intensivering van de samenwerking met het Waterschap bleek dat beide projecten werk met werk kunnen maken. Behalve het wederzijds beschikbaar stellen van onderzoeksgegevens bleek dat voor de komende dijkversterking veel grondstoffen nodig zijn die in het project Culemborg aan de Lek aanwezig zijn. De ambitie is om het uiterwaardendeel van Culemborg aan de Lek gelijk met de dijkversterking uit te voeren.

3.4.2. Provincie Gelderland

Het provinciaal Streekplan geeft richting voor toegestane ruimtelijke ingrepen. Daarnaast is de Provincie ook bevoegd gezag voor de vergunning voor ontgrondingen, die in de uiterwaarden

plaatsvinden. Met de Provincie zijn daarom diverse gesprekken gevoerd over de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die zij van belang acht. Onlangs heeft de Provincie de handreiking ruimtelijke kwaliteit Nederrijn/Lek uitgebracht. Daarin worden meerdere ontwikkelingen van Culemborg aan de Lek ondersteund. Desondanks is de handreiking terughoudend over bouwen langs de rivier. Daar staat tegenover dat de Provincie bij het opstellen heeft aangegeven lopende projecten niet te willen frustreren. Van belang is dat de verantwoordelijk Gedeputeerde Keereweer heeft aangegeven het project Culemborg aan de Lek te ondersteunen. Verwacht mag worden dat de Provincie zal toezien op een zorgvuldige uitwerking van de aspecten natuurontwikkeling en cultuurhistorie in de verschillende gebiedsdelen.

3.4.3. Gemeente Houten/Staatsbosbeheer

De gemeente Houten heeft laten weten positief te staan tegenover het verbeteren van de rivierveiligheid. Zij verzocht om samen op trekken met Staatsbosbeheer, eigenaar van de Steenwaard, de uiterwaard aan de overzijde van de Lek. Ook met Staatsbosbeheer bleek het mogelijk tot afspraken te komen. De noodzaak tot het betrekken van de Steenwaard (om de benodigde cm daling van de waterstand rivier te halen) is inmiddels niet meer aanwezig. Als rivierkundige ingreep blijven de voorstellen voor de betrokken overheden interessant.

3.4.4. Ballast Van Oord

Ballast Van Oord heeft gedurende de initiatieffase samen met de gemeente het procesmanagement gevoerd. Waar de gemeente vanuit haar disciplines als stadsontwikkeling, landschap, cultuurhistorie en recreatie & toerisme haar inbreng had, bracht Ballast Van Oord kennis in vanuit de meer rivierkundige en technisch rekenkundige optiek. Zo heeft Ballast Van Oord als sparring partner gefungeerd van het Waterschap en Rijkswaterstaat. Optimalisaties ten aanzien van de saneringsopgave, opwaardering van het rivierfront, havenontwikkeling en de herinrichting van de uiterwaarden zijn ingebracht.

3.4.5. Programmadirectie Ruimte voor de Rivier

De bovengenoemde drie stappen (zie 3.1.) zijn op bestuurlijk niveau met PDR overeengekomen. Als uitvloeisel daarvan zijn vorig jaar gesprekken gevoerd met PDR over de wijze waarop inhoud gegeven zou moeten worden aan stap 2. In januari 2010 is de genoemde notitie Vergelijking Culemborg aan de Lek met het project dijkversterking Fort Everdingen-Ravenswaai ingediend. Hoewel wij na enkele weken antwoord zouden ontvangen heeft het tot september geduurd voordat dat zover was.

Het was voor PDR moeilijk om tot een eenduidig antwoord te komen, omdat Culemborg aan de Lek na het wegvallen van een groot deel van het project van Vianen cs. strikt genomen niet meer nodig was als PKB-(planologische kernbeslissing) project voor de rivierveiligheid. PDR was hiermee ook niet meer verplicht om geld beschikbaar te stellen voor Culemborg aan de Lek. Alleen de dijkverlegging zou hiervoor nog in aanmerking kunnen komen als een zgn. Aanvullende Maatregel uit de PKB Ruimte voor de Rivier. Het bedrag dat daarvoor beschikbaar is, werd geschat op een bedrag tussen de 0,6 en 1 mln.

3.5. Bewoners en belanghebbenden

Bij het tot stand komen van de planvisie is intensief met bewoners en belanghebbenden overlegd in een drietal ontwerpdeliers. Behalve gedegen kennis over het project heeft dit traject er ook toe geleid dat er een draagvlak voor het project is ontstaan. Vorig jaar zijn bewoners op de hoogte gesteld van de drie stappen die het ministerie van V&W van ons verwacht. Afgelopen periode is relatief weinig gecommuniceerd, omdat Culemborg aan de Lek in afwachting is van uitsluitel van het Rijk. In deze periode waarin uw raad wordt geïnformeerd zullen we ook naar bewoners over de uitkomsten communiceren.

3.6. Check op de financiële haalbaarheid

Naar aanleiding van het signaal van de raad besloot ons college om op het uitgevoerde onderzoek van Twijnstra Gudde een second opinion te laten uitvoeren. Bureau BBN uit Houten, gespecialiseerd in advisering over gebiedsontwikkelingen, heeft dit onderzoek uitgevoerd. In haar onderzoek heeft zij de aandachtspunten vanuit uw raad (financiële haalbaarheid, aantal woningen rivierfront, woningbouwdifferentiatie) meegenomen. Daarmee was dit onderzoek niet meer vergelijkbaar met het eerste. Het heeft echter veel meer diepgang gekregen, zodat we dit onderzoek nu als leidraad hanteren.

Na de bespreking begin dit jaar van de resultaten heeft de stuurgroep Culemborg aan de Lek besloten om nog een extra slag dieper te maken. Daarmee konden de haalbaarheid, wenselijkheid en realiteit van risico's en mogelijke optimalisaties scherper in beeld gebracht worden. Om hierin breder inzicht te krijgen hebben wij intern bij de gemeente zonder Ballast Van Oord een aantal workshops georganiseerd. Om deze workshops te begeleiden, heeft BBN een knoppenmodel opgesteld. Dit is een rekenmodel waarin projectonderdelen en uitgangspunten afzonderlijk en in samenhang inzichtelijk zijn gemaakt. Het maakt duidelijk wat de belangrijkste knoppen zijn die we in het project aan of uit zetten en welk effect ze hebben op de financiële haalbaarheid. Dit proces heeft sterk bijgedragen aan de zoektocht naar alternatieven en varianten in relatie tot haalbaarheid.

3.7 Informeren achterban

Om vervolgstappen te kunnen nemen achten beide partijen in Culemborg aan de Lek het van belang om eerst de verkregen gegevens op een rij te zetten en haar achterbannen te informeren. Er ligt nu veel op tafel en het proces sinds het raadsbesluit over de planvisie heeft lang geduurd. Het lijkt ons goed om nu eerst een tussenstap te maken met een informatieronde en besluitvorming. Daarna kunnen er stappen worden gezet richting een samenwerkingsovereenkomst.

3.8. Kostenverantwoording

Plankosten zijn gemaakt voor ontwerp, procesbegeleiding, communicatie, onderzoek naar diverse inhoudelijke aspecten en de financiële haalbaarheid. Hiervoor zijn vanuit de gemeente en Ballast Van Oord middelen beschikbaar gesteld met de afspraak dat ieder 50 % zou bijdragen, waarbij de overschrijdingen door Ballast Van Oord worden gedragen. Hiertoe heeft de raad € 150.000,- beschikbaar gesteld (2008: € 100.000,-, 2009: € 50.000,-). Eenzelfde bedrag was vanuit Ballast Van Oord beschikbaar. Later is een bijdrage verleend vanuit het RSP door de Regio Rivierenland. In totaal was daarmee € 350.000,- beschikbaar. In totaal is momenteel € 362.830,41 uitgegeven. Verwacht wordt nog € 25.000,- aan kosten. Het is de bedoeling dat alle huidige voorbereidingskosten uit de initiatiefase geactiveerd worden en opgenomen worden in de grondexploitatie. Als dat gebeurd is dit per saldo een meevaller € 150.000,- voor de gemeente.

4. Antwoord van het Rijk

De afstemming van deze verschillende onderdelen van het ministerie van V&W heeft wat tijd gekost, maar onlangs is het antwoord van PDR ontvangen. In haar antwoord (zie bijlage) deelt de Programmadirectie Ruimte voor de Rivier ons mee dat zij samen met Rijkswaterstaat Oost Nederland van mening is dat Culemborg aan de Lek kan bijdragen aan een robuuster systeem voor hoogwaterbescherming. Zij acht daarbij de kansen die er liggen voor de uiterwaardvergravingen en opwaarderen van het gebied rond de jachthaven groot. De combinatie met een dijkverlegging acht zij echter te risicovol, waarmee Culemborg ook geen potentiële omwisselmaatregel kan zijn zoals bedoeld in de PKB Ruimte voor de Rivier. Door het karakter van de maatregelen van Culemborg aan de Lek achten PDR en Rijkswaterstaat Oost Nederland de kans op een vergunning op basis van de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier wel groot. (De beleidslijn bevat de regels die gelden voor wat er wel en niet mag langs de rivier). Van dit integrale plan zijn VROM, RWS en provincie gemeenschappelijk

van mening "dat het project vanuit hun eigen visie, (beleids)verantwoordelijkheid en daaruit volgende criteria leidt tot een 'overall' positieve ontwikkeling, doordat het plan zich kenmerkt door:

- verbetering van een maatschappelijk ongewenste situatie;
- verbetering van de condities voor riviergebonden activiteiten en/of realisatie daarvan;
- verbetering van ruimtelijke kwaliteit;
- een bijdrage levert aan doelstellingen van rivierbeheer."

Dit betekent dat we hier een nieuw traject in gaan, waarbij in veel gevallen dezelfde ruimtelijke aspecten onderzocht moeten worden. Er zal alleen medewerking worden gegeven als de dijkverlegging wordt losgelaten. Het betekent ook het loslaten van de koppeling (in formele zin) aan de dijkversterking (Hoewel in praktische zin beide projecten wel samen blijven werken). Het betekent echter ook een positieve kwalitatieve beoordeling van het project. Hoewel het in dit stadium geen formele status heeft is het wel de belangrijke inhoudelijke beoordeling waarom is gevraagd.

5. Onderzoek financiële haalbaarheid: gebiedsexploitatie op hoofdlijnen

5.1. Gebiedsexploitatie op hoofdlijnen

In haar eindrapportage (ter inzage beschikbaar als vertrouwelijk document) heeft BBN de uitgangspunten voor de kosten en opbrengsten van het project financieel vertaald in een concept-grondexploitatie. In beeld komen:

- | | |
|--|------------------------------|
| ▪ parameters voor kosten en opbrengstenstijging, | ▪ civieltechnische kosten, |
| ▪ het programma (wonen, winkels en parkeren) | ▪ plankosten, |
| ▪ het grondgebruik, | ▪ archeologie, |
| ▪ planning van investeringen, | ▪ planschade |
| ▪ verwerving, | ▪ bovenwijkse voorzieningen, |
| ▪ inbreng gronden, | ▪ delfstoffenwinning, |
| ▪ verplaatsing verengingen, | ▪ de jachthaven |
| ▪ saneringskosten, | ▪ subsidies. |
| | ▪ kansen en risico's |
| | ▪ cash flow |

5.2. Flexibiliteit

Van belang is te weten welke parameters op welke manier invloed hebben op de grondexploitatie en de cash-flow. BBN heeft bij het overzicht van de grondexploitatie, raming civiele techniek en andere financiële overzichten een notitie gevoegd, waarin zij de financiële overzichten toelicht. Daarin wordt duidelijk welke knoppen welk effect hebben op de financiële haalbaarheid. Een overzicht van de knoppen:

- Rivier
 - uiterwaard maatregelen
 - dijk verplaatsen
 - binnendijkse kavels maken
- Stedelijke ontwikkeling
 - aantal woningen Rivierfront
 - hotel
 - jachthaven
- kade veerweg + passantenhaven
- aantal woningen Veerweggebied
- Algemene uitgangspunten
 - inbreng gemeente
 - planschade
 - rendement/risicoreservering
 - spoortunnel

Na de zomer is dit onderzoek afgerond. In de grondexploitatie is voor zover haalbaar tegemoet gekomen aan de aandachtspunten vanuit uw raad. Uw raad heeft verzocht om bij het uitwerken te bezien of er wellicht ook minder woningen in het project opgenomen kunnen worden, met name in het Rivierfront deel. Dat is gebeurd. Er zijn woningen verplaatst van het Rivierfront naar het Veerweggebied. Verder zaten in de planvisie 360 woningen, nu zijn dat er iets minder nl. 342. Ook is onderzocht wat effect is als in het Veerweggebied 54 woningen minder worden gebouwd. Voor dat gebied is nu ook de woningbouwdifferentiatie gebruikt, die uw raad als leidraad hanteert voor woningbouwprojecten, nl. 25-45-30%. In het rivierfront is vanwege de locatie en de haalbaarheid gekozen voor 20-30-50%.

Doelstelling is dat het project minimaal budgettair neutraal is en de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in de planvisie en het BBN-rapport. Dat betekent dat het noodzakelijk is dat het project ook opbrengsten genereert. Vanuit die gedachte kan flexibel worden omgegaan in de uiteindelijke invulling van de planvisie in het project en met name het vastgoedprogramma. Uitgangspunt is dat eerst het uiterwaarden - en binnendijkse programma, de jachthaven, het Rivierfront en eventueel de sanering van de Veerweg worden uitgevoerd. Afhankelijk van diverse factoren, m.n. de financiële stand in het project, kan daarna nadere invulling gegeven worden aan het verdere programma.

De verschillende fasen van realisering zijn vooralsnog als volgt gepland:

1. Opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten 2011
2. Opstellen samenwerkings overeenkomst 2011
3. Uiterwaarden incl. graven water jachthaven 2013-2014
4. Binnendijks gebied rondom de put van Hussen 2014
5. Jachthaven inrichten 2015-2016
6. Sanering Veerweggebied 2014-2016
7. Rivierfront 2017-2020
8. Inrichting Veerweggebied 2020-2022

5.3. Risico's en gevoeligheid

Van belang is op te merken dat in het onderzoek nadrukkelijk aandacht is besteed aan de financiële risico's. Enerzijds zijn de uitgangspunten, flexibiliteit, risico's en verdeling van marges bij de ontwikkeling in beeld gebracht. Het knoppenmodel laat daarbij de effecten van keuzes zien. Daarnaast is aandacht besteed aan de kansen en risico's in een vervolgtrajec. Daarbij wordt een beeld gegeven van de gevoeligheid van belangrijke invloedsfactoren (marktwaarden, inflatie, rente) op de netto contante waarde en de eindwaarde. Het onderzoek is bevat vertrouwelijke cijfers. We kunnen nadere afspraken maken hoe wij die met u delen.

5.4. Discussie woningbouwprogramma

Uiteraard is op het realiseren van het project ook de discussie rondom het totale Culemborgse woningbouwprogramma van invloed. En hoe verhoudt de huidige situatie op woningmarkt zich tot de woningbouwproductie van Culemborg aan de Lek. In de planvisie (hoofdpunten, zie bijlage) is

duidelijk gemaakt dat we Culemborg aan de Lek vooral willen ontwikkelen om redenen van ruimtelijke kwaliteit, waarbij ook een uniek woonmilieu past. De gebiedsontwikkeling is een initiatief van de raad zelf, waarbij de raad als eerste besluit al in 2009 heeft ingestemd met de planvisie waarin een woningbouwprogramma is opgenomen.

5.5. Conclusie

Conclusie is dat een sluitende gebiedsexploitatie realiseerbaar is als wordt afgezien van dijkverlegging. Wij verwachten dat de uiterwaardmaatregelen voldoende ruimte voor de rivier zal opleveren om de maatregelen in het rivierfront te compenseren. Gelet op wat hierboven is aangegeven over de medewerking van het Rijk en de Provincie hebben wij besloten de dijkverlegging niet meer op te nemen in het project.

Conclusie is ook dat wij Culemborg aan de Lek voort willen zetten. De situatie op de woningmarkt is reden om flexibel om te willen gaan met het vastgoedprogramma dat onderdeel van het project uitmaakt. Het project zelf is van strategisch belang voor de structuur van de stad. De medewerking van de diverse overheidspartners is in de steigers gezet en geeft de mogelijkheid om door te gaan met het project.

6. Vervolgproces

We moeten de initiatieffase van het project gaan afsluiten en het project nader definiëren. Dan zal ook een samenwerkingsovereenkomst nodig zijn, omdat de plankosten in de vervolgfase uit de grondexploitatie betaald moeten gaan worden. De huidige budgetten zijn daarvoor niet meer toereikend. De volgende stappen zullen in de komende periode worden gezet.

6.1. Informeren van de raad over het proces tot nu toe.

Deze notitie heeft vooral de vorm van een informerend voorstel. Beslispunt is ons voorstel om een positief besluit te nemen om het project voort te zetten en daarbij uit te gaan van een project zonder dijkverlegging.

6.2. Opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten

Hierin worden de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de planvisie en de grondexploitatie vastgelegd. De raad stelt deze vast en geeft daarmee de kaders aan ons college voor het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst en de uitvoering van het project.

6.3. Afronding inhoudelijke onderdelen

In de bovengenoemde notitie Vergelijking zijn al veel inhoudelijke punten bij elkaar gebracht. Deze dienen net als de eerdere onderzoeken als input voor de stedenbouwkundige uitgangspunten. Op 1 punt ontbrak nog de inhoudelijke gegevens, nl. de cultuurhistorie. Dat wordt op dit moment afgerond door het opstellen van een cultuurhistorische effectrapportage (CHER). Culemborg aan de Lek kan de ruimtelijke kwaliteit een grote meerwaarde geven als het behalve de aantrekkelijkheid van het gebied vergroot er ook in slaagt het oorspronkelijke cultuurhistorische verhaal zichtbaar te maken.

6.4. Traject verdere samenwerking

a. Inleiding

Bij een positief besluit om verder te gaan is het belangrijk om te komen tot een vorm van formele samenwerking. Van belang is om hiervoor een samenwerkingsovereenkomst op te stellen en te bekrachtigen.

b. Inhoud

Het opstellen en begeleiden van de samenwerkingsovereenkomst hebben de projectpartijen op advies van de Bank Nederlandse Gemeenten in handen gelegd van Houtstrijker Strijker, een gespecialiseerd juridisch bureau in deze zaken. In de voorbereiding wordt eerst uitgegaan van een uitgebreide overeenkomst waarin alle onderwerpen die bij een samenwerking als de onderhavige relevant zijn worden verwerkt. Het is dan altijd nog mogelijk om de samenwerkingsovereenkomst aan te passen naar minder gedetailleerd en meer een overeenkomst op hoofdlijnen. Bij de voorbereiding komen de volgende inhoudelijke aspecten aan orde:

- Algemene aspecten: doel en kaders van de samenwerking, de exclusiviteit, publiekrechtelijke medewerking, planning/fasering, commitment.
- Uitwerking van de voorgestelde juridische PPS-constructie: de wijze van participeren en besluitvorming, diverse administratieve afspraken, benoeming van de inkomsten en uitgaven en financiering van onderdelen van de rechtsvorm.
- Beschrijving van de grondexploitatie: welke werkzaamheden omvat deze, hoe wordt omgegaan met zelfrealisatoren, hoe worden gronden verkregen, op welke wijze zal bouw- en woonrijpmaken van het plangebied en het openbaar gebied plaatsvinden, afspraken over de verkoop en levering van kavels en openbaar gebied en overige financiële bijdragen.
- Afspraken over vastgoed ontwikkeling en –realisatie.
- Diverse losse onderdelen waarover bepalingen kunnen worden opgenomen: duur en voortijdig einde van de samenwerking, fiscaliteit, wettelijk kostenverhaal, planschade, leges en precario, kosten van de overeenkomst, opschortende voorwaarden, geheimhouding, toepasselijk recht en geschillen.

Naast deze inhoudelijke zaken zal afzonderlijk aandacht worden besteed aan de randvoorwaarden van (Europees) aanbestedingsrecht.

c. Besluitvormingsproces

De inhoud van de samenwerkingsovereenkomst op de genoemde aspecten wordt momenteel voorbereid en zal binnenkort gereed zijn. Het is goed om in dergelijke complexe projecten aan te geven welke besluitvorming bij de raad ligt en welke bij B&W.

Allereerst moet de keuze om voor een PPS-overeenkomst te kiezen expliciet gemaakt worden. Dat is voor de gemeente een keuze als publiekrechtelijk orgaan. Het is een bevoegdheid van het college van B&W (art. 160 Gemeentewet), die aan een aantal voorwaarden is gebonden met betrekking tot de verhouding tot de raad. Privaatrechtelijke rechtshandelingen als deze eisen dat hierover informatie wordt gegeven aan de gemeenteraad. Ons college kan geen besluit nemen dat ingrijpende gevolgen voor de gemeente heeft dan nadat uw raad wensen en bedenkingen ter kennis heeft kunnen brengen aan het college. Het blijft daarmee een bevoegdheid van ons college, maar wel met een duidelijke informatiepositie voor uw raad.

Dat uitgangspunt zullen wij in de procesaanpak hanteren. Het principe dat met Ballast Van Oord samenwerking gezocht is, staat niet ter discussie. Daarover hebben wij de afgelopen twee jaar voldoende helderheid geschapen. Wat de gemeente Culemborg en Ballast Van Oord samen willen is primair een zaak van het college van B&W waar het de gemeentelijke inzet betreft. De beleidskaders zijn een gegeven, ons college moet aan de hand van het rekenmodel bepalen of zij binnen die kaders blijft. Vervolgens leidt de wilsovereenstemming tot een keuze voor een samenwerkingsovereenkomst met meerdere opties. Zoals hierboven al vermeld kan deze meer of minder gedetailleerd contractueel uitgewerkt worden.

De informatievoorziening van ons college over ons voornemen met de samenwerkingsovereenkomst zal gefaseerd gebeuren. De eerste stap zal vooral gericht zijn op het versterken c.q. vergroten van de kennis van uw raad op het gebied van PPS. Karakter van deze vorm van samenwerking, de belangen van de gemeente, de principes van zeggenschap en controle die een rol spelen en de positie van raad en college bij de totstandkoming van de overeenkomst en bij het onderhouden van de samenwerking. De tweede stap is de informatievoorziening in formele zin. Het gaat dan om de inhoud van de overeenkomst en een verantwoording van de gemaakte keuzes en om een aanwijzing van de wijze waarop ons college tot afhandeling wenst te komen.

Het proces ziet er komende maanden als volgt uit.

- Ballast Van Oord en gemeente bepalen dit najaar samen wat zij willen met de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst. De beide betrokken bestuurders in de stuurgroep checken die uitkomst in hun eigen organisatie alvorens het uitgangspunt voor een samenwerkingsovereenkomst te bepalen. Hierbij zal onze wens om flexibiliteit en keuzemomenten in het proces op te nemen betrokken worden.
- Houtzager-Strijker werkt die samenwerkingsovereenkomst uit in nauwe samenspraak met de stuurgroep. Dat leidt tot een ontwerp van de stuurgroep dat door beide partijen intern gecheckt wordt.
- In een themabijeenkomst verzorgt ons college begin volgend jaar in samenwerking met bureau Houtzager Strijker een kennisworkshop voor uw raad over de verschillende aspecten rondom deze samenwerkingsovereenkomst. De inhoud en de organisatie van de bespreking met uw raad maken deel uit van het besluitvormingsproces aan gemeentelijke zijde om zodoende de positie van het college van B&W te borgen. Een rapportage over de bevindingen in de workshop van uw raad gaat naar stuurgroep en het college van B&W.
- Ons college besluit over de samenwerkingsovereenkomst als een voornemen en legt dit voornemen aan uw raad voor.
- Uw raad formuleert haar wensen en bedenkingen. Wij kunnen hier desgewenst op reageren.
- Ons college besluit vervolgens tot ondertekening of besluit dat veranderingen noodzakelijk zijn.

6.5. Projectorganisatie

Tijdens het voorbereidingstraject voor de samenwerkingsovereenkomst zal ook een nieuwe projectorganisatie worden ingericht. Projectleiding en inzet vanuit de gemeente zal moeten worden geregeld. Kennis vanuit landschap, stedenbouw, cultuurhistorie, ruimtelijke ordening, water, toerisme & recreatie zal daarbij nodig zijn. Het project zal overgaan van afdeling Stadsontwikkeling naar Programma's, van waaruit een nieuwe projectleider en mogelijk procesmanager het stokje zullen overnemen. Naast de intern betrokkenen zullen ook extern betrokkenen een plek krijgen in de projectorganisatie. Wij denken met name aan een bredere stuurgroep waarin zo mogelijk ook het Waterschap deelneemt.

6.6. Communicatie

Als de samenwerkingsovereenkomst van kracht is zal de nadruk weer meer op de inhoud en de communicatie van het project komen te liggen. Stedenbouwkundige uitgangspunten moeten worden uitgewerkt, het opstellen van het beeldkwaliteitplan, het definitief programma van eisen. Ook de aspecten van planeconomie (verwerving en grondexploitatie) worden dan verder uitgewerkt.

Vanaf dat moment is het belangrijk dat dan ook verder wordt gepraat met externe partijen. Dat zijn allereerst Rijkswaterstaat Oost Nederland, waarmee afspraken gemaakt moeten worden over aan te leveren gegevens. Aan de hand van de CHER zal met de Provincie en het Rijk verder worden gesproken over de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit. Met het Waterschap zal vooral de

afstemming op de planning van het dijkversterkingproject van belang zijn. Ook de lokale adviesraden (MAR en monumentencommissie) zullen nader worden geraadpleegd.

Tijdens de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig programma en de landschappelijke inrichting zal ook het overleg met de bewoners vervolgd worden. Op verschillende onderdelen is daarnaast nog formele inspraak verplicht. Allereerst echter zal de informatie die nu naar uw raad wordt gestuurd ook gelijktijdig met de bewoners moeten worden gecommuniceerd.

Bijlage 1

Hoofdpunten uit de planvisie

De planvisie onderscheidt het gebied in vier delen: Veerweggebied, rivierfront, uiterwaarden en binnendijks.



- Het stedelijke rivierfront van spoorbrug tot aan de uiterwaarden zal bij de stad gaan horen en een aantrekkelijk stedelijk woon- en verblijfsgebied zijn. De route tussen de binnenstad en haven wordt weer aantrekkelijk. De jachthaven met zijn boulevard met terrasjes en andere voorzieningen zorgt voor een nieuwe entree van de stad. De nieuwe jachthaven zal in de Lazaruswaard komen te liggen vlak achter de huidige camping evenwijdig aan de Lek. Een private partij zal exploitatie op zich moeten nemen. De camping en ook een open botenstalling horen niet meer in de gewenste kwaliteiten van dit gebied. Een goed gesitueerde horecagelegenheid zou ook een hotelfunctie kunnen hebben. De woningbouw moet kwaliteit uitstralen en gewilde woonlocatie opleveren. Het parkeren wordt hier ingepast.



- Het woonpark in het Veerweggebied sluit aan op het naastgelegen natuurgebied de Ronde Haven. De veerpont wordt ontsloten via het Veerweggebied. De Veerweg wordt een autovrije boulevard met zowel een hoge als een lage kade. Ook zal bodemsanering kunnen plaatsvinden, waarna een leeflaag aangebracht wordt waarop de verdere planontwikkeling kan plaatsvinden. Nieuwe inzichten in de geluidproblematiek levert op dat hier met bouwtechnische voorzieningen wel gebouwd kan worden. Verenigingen krijgen een nieuwe plek in het plangebied of elders in Culemborg.



- De uiterwaarden langs de Beusichemsedijk krijgen behalve meer ruimte voor de rivier ook een betere toegankelijkheid en recreatieve mogelijkheden. Tevens kan de Ecologische Hoofdstructuur van voornemen tot werkelijkheid worden. Hiertoe wordt de plas in de Redichemse Waard uitgebreid en de dijk verlegd, worden zomerkaden verlaagd, geulen gegraven, eilandjes aangelegd. De oostelijke uiterwaarden behouden wel een cultuurlijker beeld dan de westelijke. Naast inrichting voor natuur zal er agrarisch grasland blijven, dat echter wel een natuurfunctie zal hebben. De ontwikkeling met de eilanden- en geulen structuur in de Redichemse Waard refereert aan het historische beeld ten tijde van de aanleg van de dijk (14^e eeuw).



- Ook voor de binnendijkse gebieden, die raken aan deze ontwikkelingen, zijn keuzes gemaakt. Dat heeft er ook toe geleid om sommige locaties niet op te nemen in het plan. Het Palumbusterrein hebben we buiten het ruimtelijk programma gehouden (te kort op de dijk, verstoring van zichtlijnen). Een mogelijk verkeerskundig idee van een oostelijke aansluiting van de dijk op de Honddijk was ook een te grote verstoring. Binnendijks zal vooral het gebied tussen de Put van Hussen en de dijk worden betrokken. Dit deel is nu nog een onderbreking van de landschappelijke kwaliteit. Dit zal zowel met als zonder dijkverlegging een natuurfunctie krijgen. De put zelf zal tot openbaar gebied worden ontwikkeld. Hier kunnen enkele woningen worden toegevoegd. Ook zullen recreatieve routes richting kasteeltuin worden ontwikkeld die oude cultuurhistorische verbindingen volgen.

