



Raadsvoorstel

Agendapunt	: 2
Raadsvergadering	: 24 februari 2022
Portefeuillehouder	: B. Brink
Begrotingsprogramma	: Ruimte en Economie
Onderwerp	: Investerings ontwikkeling Veilingterrein, Teisterbantlaan en rotonde Papesteeg.
Zaak/Documentnummer	: GZDGT381252/381261

Besluit om:

1. *Akkoord te gaan met de netto-investering vanuit de gemeente in de gebiedsontwikkelingen Veilingterrein en Teisterbantlaan van €5,0 mln.*
2. *Akkoord te gaan met een investering door de gemeente in de ontwikkeling en realisatie van de rotonde Papesteeg van € 3,3 mln.*
3. *Het resultaat uit Medel 1 toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondexploitaties en eventueel tekort te dekken met resultaten uit toekomstige verkopen van gemeentelijk vastgoed.*

Inleiding

De gemeenteraad heeft in september 2021 de Gebiedsvisie Veilingterrein en Teisterbantlaan vastgesteld. Op basis daarvan heeft de projectorganisatie in nauwe samenwerking met BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Thius deze visie uitgewerkt in een concreet plan voor in totaal circa 325 woningen, 700 m2 commerciële ruimte en nieuwbouw van het Beroepscollege in het gebied Veilingterrein en circa 90 woningen voor de locatie Teisterbantlaan. In de stuurgroep Veilingterrein is op 15 december door BPD en Thius met dit plan ingestemd.

Het Stedenbouwkundig Plan heeft nu de status van schetsontwerp en wordt in de loop van het eerste en tweede kwartaal van 2022 verder uitgewerkt tot definitief ontwerp dat dan de basis vormt voor het nieuwe bestemmingsplan. Het Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

Conform het vastgestelde communicatie en participatieplan wordt het Schetsontwerp nu in de tweede dialoogronde voorgelegd aan de inwoners en belanghebbenden. Reacties worden dan zo veel als mogelijk verwerkt in het definitieve ontwerp.

In september heeft uw raad een principebesluit genomen over de benodigde investeringen om deze gebiedsontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Dit principebesluit was een voorwaarde om de benodigde subsidies te kunnen aanvragen. Vervolgens hebben Provincie en Rijk de benodigde subsidies beschikbaar gesteld. Hiermee hebben we het punt bereikt dat er sprake is van een financieel haalbare businesscase.

Beoogd effect

Het vastgestelde schetsontwerp en het beschikbaar stellen van de financiële bijdrage maken het mogelijk om het Veilingterrein en omgeving te transformeren tot een aansprekende stedelijke zone met een hoogwaardig woon-, studeer- en werkmilieu. Even als de transformatie van de locatie van het Beroepscollege van het Lingecollege aan de Teisterbantlaan naar een aantrekkelijke woonbuurt.

Argumenten

1.1 De toegekende van de subsidie van het Rijk maakt het plan financieel haalbaar

Uit uitgebreid haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de herontwikkeling van het Veilingterrein en daaraan gekoppeld de Teisterbantlaan haalbaar is met een financiële bijdrage van de Provincie en het Rijk. Provinciale staten heeft in november een subsidie van 2,5 miljoen euro beschikbaar gesteld en het Rijk heeft op 15 december een subsidie van 3,1 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de Spoorzone. Van dit bedrag is 4,7 miljoen bestemd voor de ontwikkeling van het Veilingterrein en 0,9 miljoen euro bestemd voor de ontwikkeling van Lingehoven. Met deze subsidies en door optimalisatie van de grondexploitatie en vastgoedexploitatie met behulp van BPD en Thius, hebben we nu een financieel sluitende businesscase.

1.2 Financiële bijdrage gemeente is voorwaarde voor subsidies

Een voorwaarde voor de toegekende dekking vanuit Rijk en Provincie is dat gemeente ook zelf bereid en in staat is de benodigde bijdrage te doen. In september 2021 heeft de raad hierover een principe besluit genomen over de voorwaardelijke investering van €10,6 mln. in de grondexploitatie van het Veilingterrein. Het tekort op de grondexploitatie is naar verwachting € 15,8 mln., waarvan € 11,1 mln. te dekken door de gemeente. Dit is een netto investering van €5 mln. + €3,3 mln. voor de rotonde, zoals vermeld in de tabel onder 'financiën'. Het restant van dit tekort van € 4,7 mln. wordt gedekt door toegekende WBI-subsidie van het Rijk en de provincie.

1.3 De exploitatie is haalbaar

De plannen zijn verder uitgewerkt en doorgerekend op basis van het schetsontwerp. We beschikken nu over meer gedetailleerde cijfers, waarbij de grondexploitatie en vastgoedexploitatie verder zijn geoptimaliseerd en ook civiele kosten tot op verder detailniveau zijn verkend. Daarbij zijn ook de risico's in beeld gebracht. Gemeente, BPD en Thius hebben gezamenlijk geconcludeerd dat het een haalbare exploitatie is.

1.4 Borging investeringen, risicoverdeling en samenwerking in overeenkomsten

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de overeenkomsten tussen gemeente, BPD en Thius. Deze overeenkomsten zijn gebaseerd op het voorliggende schetsontwerp en de daarbij horende sluitende businesscase. Eind februari of begin maart vindt in het college besluitvorming plaats over deze overeenkomsten.

2.1 Rotonde is nodig voor veilige en goede ontsluiting Veilingterrein

Uit verkeerskundig onderzoek is gebleken dat een rotonde de beste oplossing is om fietsers die de Papesteeg of Teisterbantlaan kruisen om het Beroepscollege van het Lingecollege te bereiken veilig te laten oversteken. Daarnaast is het voor zowel de bewoners van het nieuwe Veilingterrein als het vrachtverkeer van de bedrijven aan de Papesteeg van belang dat het gebied goed ontsloten wordt.

3.1 Het resultaat uit Medel 1 borgt beschikking over voldoende middelen

Vanuit de toezegging om € 5,0 mln. bij te dragen in de ontwikkeling van het Veilingterrein en deze te putten uit de Algemene Reserve Grondexploitaties is het noodzakelijk dat deze reserve voldoende middelen bevat. Door het resultaat van Medel 1 en de resultaten van de toekomstige vastgoedverkopen te doteren aan de Algemene Reserve Grondexploitaties bevat de reserve straks voldoende middelen om een bijdrage te doen aan de ontwikkeling.

Kantttekeningen

1.1 Haalbaarheid van het plan is afhankelijk van definitieve uitwerking en werkelijke kosten

Om de haalbaarheid aan te tonen is grondexploitatie en vastgoedexploitatie opgesteld. Hierin zijn alle te verwachten kosten en opbrengsten begroot voor de totale ontwikkeling van zowel het Veilingterrein en de Teisterbantlaan inclusief de toegewezen beschikkingen van Rijk en Provincie. Met de bijdrage van de gemeente Tiel komen wij nu tot een sluitende businesscase.

3.1 Algemene Reserve Grondexploitaties momenteel niet toereikend

De Algemene Reserve Grondexploitaties is momenteel onvoldoende groot om de voorgestelde bijdrage van € 5,0 mln. te doen aan het Veilingterrein. Dit kan worden aangevuld met de resultaten uit Medel 1, zoals beschreven in de financiële paragraaf. Mocht deze Algemene Reserve Grondexploitaties niet gevuld worden vanuit toekomstige resultaten uit vastgoedverkopen en het resultaat van Medel 1, dan betekent dit dat de gemeente de door haar voorgestelde bijdrage uit de Algemene Reserve zal moeten halen dan wel anderszins beschikbaar zal moet stellen.

Aanpak / uitvoering

Planning op hoofdlijnen	
Februari	Raadsbesluit beschikbaar stellen investeringskrediet
Februari	Dialogronde 2 schetsontwerp stedenbouwkundig plan
Februari/maart	Collegebesluit overeenkomsten = definitief "GO" moment
Mei	Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan gereed
juni	Ontwerp Bestemmingsplan in procedure
2023	Sloop, bouw- en woonrijpmaken, start bouw
2024	Start bouw / eerste oplevering

Communicatie

Met het vastgestelde schetsontwerp en het vrijgegeven krediet gaat het project Veilingterrein een volgende fase in. Het schetsontwerp is na vaststelling middels een persgesprek gedeeld met de bewoners van Tiel. De komende periode wordt er gewerkt naar een definitief ontwerp voor het Veilingterrein en de Teisterbantlaan. De bewoners van Tiel en andere geïnteresseerden spelen hier een rol in. Halverwege februari 2022 zijn we gestart met de tweede dialogronde gericht op het informeren van alle publieksgroepen over de (schets)plannen voor herontwikkeling. We hebben hierbij aandacht voor verwachtingenmanagement: de hoofdkaders staan vast, maar we bieden inwoners zeker ruimte om ideeën mee te geven.

Voor de inspraak/dialogronden is een communicatie- en participatieplan opgesteld. We vinden het belangrijk omwonenden, andere inwoners, stakeholders en geïnteresseerden goed te blijven informeren. We zetten de volgende communicatiemiddelen in:

- Bezoekers van de dialogbijeenkomsten en geïnteresseerden die online hun interesse hebben kenbaar gemaakt informeren we per e-mail over: het schetsontwerp, de dialogbijeenkomsten en de algemene voortgang van het project.
- We passen de projectwebsite aan en plaatsen een bericht op Social Media.
- Naar aanleiding van het collegebesluit verspreiden we een persbericht. We plaatsen deze tekst ook in Tiel Aktueel.

Financiën

1.1 financiële bijdrage in grondexploitatie

Op basis van de laatste berekeningen en optimalisaties, als uitwerking van de haalbaarheidsstudie behorende bij het hoofdlijnenakkoord van mei 2021, bedraagt de benodigde investering in de herontwikkeling Veilingterrein en Teisterbantlaan € 15,8 mln.

De bijdrage van Rijk en Provincie zijn nu vastgesteld op een bedrag van in totaal € 4.692.000,--. Daarmee resteert een totaal investering door de gemeente van in totaal € 11,1 mln. De gemeente investeert in de aanleg van een nieuwe rotonde aan de Papesteeg voor een bedrag van € 3,3 mln.

Daarnaast gebruikt de gemeente ook het resultaat uit de opbrengsten van de gronden die in de ontwikkeling kunnen worden ingebracht van totaal € 2,8 mln.

Vervolgens blijft netto een daadwerkelijke investering vanuit de Algemene Reserve Grondexploitaties over van € 5,0 mln. In onderstaande tabellen wordt dit toegelicht.

Gemeentelijke investeringen	
Resultaat uit haalbaarheidsstudie tekort Veilingterrein	11.066.000
Resultaat uit haalbaarheidsstudie tekort Teisterbantlaan	1.426.000
Gemeentelijke investering reconstructie Papesteeg Rotonde	3.300.000
Totale investering	15.792.000
Bijdrage Rijk en Provincie	-4.692.000
Totaal te dekken Gemeente Tiel	11.100.000

Ten opzichte van het principe besluit van september 2021 neemt het totaal te dekken bedrag door de gemeente met € 0,5 mln. de verklaring hiervoor ligt bij de aanleg van de reconstructie Papesteeg Rotonde doordat het ontwerp wat is aangepast en ook verder toe te rekenen kosten zijn geactualiseerd komen wij daar op een investering van € 3,3 mln. in plaats van de eerder genoemde € 2,8 mln.

1. De totale investering reconstructie Papesteeg / Rotonde van € 3,3 mln. Bij een afschrijvingstermijn van 30 jaar betekent dit een structurele last van € 60.000,-- per jaar, deze kapitaallasten zullen pas vanaf 2026 worden geactiveerd.
2. Daarnaast brengt de gemeente ook haar gronden in op de Teisterbantlaan en Veilingterrein en ontvangt daarvoor een bedrag vanuit de toekomstige grondexploitaties. Dit is zo opgenomen in het Hoofdlijnenakkoord tussen de gemeente, BPD en Thius. Op basis van de inbrengwaarden ontstaat een resultaat van circa € 2,8 mln. welke meegenomen kan worden als dekking voor de totale investering. Het streven is deze dekking zo laat mogelijk in het project in te brengen;
3. Het resterende deel van € 5,0 mln. dient gedekt te worden uit de Algemene Reserve Grondexploitatie, waarbij gestreefd wordt deze dekking zo laat mogelijk in het project in te brengen. Naar verwachting zal dit pas vanaf 2026 zijn.

Gemeentelijke investeringen	Bedrag
Gemeentelijke investering reconstructie Papesteeg Rotonde	3.300.000
Resultaat uit inbrengen gronden Veilingterrein / Teisterbantlaan	2.800.000
Netto investering vanuit de Algemene Reserve Grondexploitaties	5.000.000
Totale investering	11.100.000

De Algemene Reserve Grondexploitaties is momenteel te gering van omvang om dit tekort af te dekken. Dit betekent dat vanuit de gemeente Tiel ook de Algemene Reserve Grondexploitaties zal moeten worden opgebouwd. Voorstel is dit te doen door resultaten uit de toekomstige verkopen van gemeentelijk vastgoed en het resultaat uit Medel 1 (afronding 2021) toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondexploitaties. De verwachte omvang van het resultaat van alleen Medel 1 wordt ingeschat op circa € 4,8 mln.

Bijlage

Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan Veilingterrein en Teisterbantlaan, januari 2022

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders

de secretaris,

de burgemeester

drs. L.J.F.P. Busschops

ir. J. Beenakker

Advies commissie ruimte d.d.: 8 februari 2022

De commissie adviseert om het voorstel regulier te agenderen voor de raadsvergadering van 23 februari 2022

Tiel, d.d.: 8 februari 2022

de commissiegriffier,

Beslissing raad d.d.: 24 februari 2022

de griffier,

Meer informatie:

Team:	Ruimtelijke Procedures
Contactpersoon:	M.H. Timmerman
Telefoon:	+31344637272
E-mail:	MTimmerman@tiel.nl

2 – raadsvoorstel – 24 februari 2022