

fasedocument
definitie

Veilingterrein en omgeving Teisterbantlaan

gemeente Tiel



Tiel, 1 mei 2021

inhoudsopgave fasedocument definitie

1	besluit fasedocument definitie	1
1.1	inleiding	1
1.2	beoogd projectresultaat	2
1.3	argumenten	3
1.4	kanttekeningen	4
1.5	financiële toelichting	5
1.6	uitvoering	6
1.7	communicatie	7
1.8	besluit	7
2	Stand van zaken inhoud project	8
2.1	vertrekpunt en afbakening	8
2.2	communicatie en participatie	9
2.3	inhoudelijk technisch quickscan - aandachtspunten	9
2.4	publiekrecht	11
3	Beheersaspecten Veilingterrein en Teisterbantlaan	12
3.1	tijd/planning	12
3.2	projectorganisatie	12
3.3	werkgroepen	14
3.4	ureninzet	16

1 Besluit fasedocument definitie

1.1 inleiding

aanleiding

De strategische locatie Veilingterrein en omgeving biedt kansen voor herontwikkeling tot een hoogwaardig woon-, werk en onderwijsmilieu. Het betreft een (voormalig) bedrijfsterrein in Tiel, naast het station en op loopafstand van het centrum. Nu zijn hier onder andere de Vrije Markt, Alibaba en tweedehandszaak 2Switch gevestigd. De uitstraling van het gebied wordt echter vooral bepaald door leegstaande panden, opslag en parkeren. Herontwikkeling is wenselijk om het gebied een kwalitatieve impuls te geven. De verhuizing van het Beroepscollege van het Lingecollege richting Veilingterrein maakt herontwikkeling van de voormalige schoollocatie Teisterbantlaan mogelijk. Hier ligt de kans een aantrekkelijk woonmilieu te creëren, dat bijdraagt aan de versterking van Tiel-West.

opzet en doel van dit beslisdocument

Een project als dit delen we op in vijf fasen: initiatief-, definitie-, plan-, procedure- en realisatiefase. Soms volgt ook een beheerfase. Elke fase sluiten we af met een fasedocument dat we door het college laten vaststellen.

Dit fasedocument heeft meerdere doelen. Het is de afsluiting van de definitiefase en vormt het startsein voor de planfase. Het is een instrument voor de projectleider, een kader voor het management en vormt de projectopdracht, geaccordeerd door het college. Het schept helderheid over en weer over de opdracht en koers.

	initiatief	definitie	planfase	procedure	realisatie
resultaat	projectopdracht	haalbaarheids-onderzoek, opzet visie	Gebiedsvisie en planontwerp	Ro-vergunningen	Realisatie project
inhoud	Quickscan, inventarisatie beleid en belemmeringen	Concept- gebiedsvisie, randvoorwaarden en uitgangspunten. Programmering.	Definitief stedenbouwkundig ontwerp. Gebiedsvisie gereed. BKP DO. Nader onderzoek. Inrichtingsplan openbare ruimte VO	Definitief architectonisch ontwerp, inrichting openbare ruimte	bouw – woonrijpmaken. Evt. aanbesteding
proces	Inrichting organisatie, intentieovereenkomst. voorbereidingskrediet, globale planning	Keuze grondhouding, sluiten hoofdlijnenakkoord, financiële haalbaarheid, planning en fasering.	Inrichten organisatie. Sluiten samenwerkingsovereenkomst, eventueel met kostenverhaal. voorbereiding procedures. Planning en communicatieplan.	Oprichten PPS. RO-procedures. Bezwaar en beroep.	
fase-document	Vastgesteld 24 maart 2020	Besluit gepland 11 mei 2021	Gepland Begin 2022	Gepland Eind 2022	Gepland

figuur 1: fasen gebiedsontwikkeling

beoogd resultaat planfase

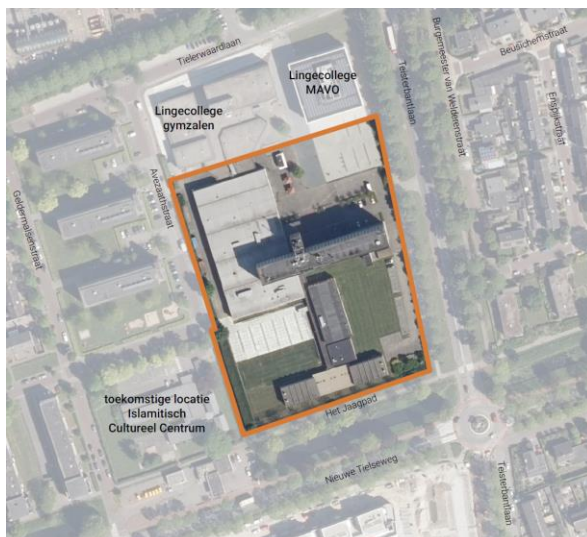
De gemeente en haar partners borgen de financiële haalbaarheid, betrekken inwoners bij de planvorming, werken eerste ontwerp plannen uit tot een stedenbouwkundig ontwerp en richten de ontwikkelorganisatie in. Afspraken leggen we vast in een samenwerkingsovereenkomst. Thius blijft aangehaakt, maar steeds meer voorbereidende werkzaamheden pakken gemeente en BPD samen op. De gemeente richt samen met BPD de ontwikkelorganisatie in. Uitgangspunt is een publiek private samenwerking (PPS). De gemeente, BPD en Thius werken de concept-gebiedsvisies na participatie uit in wervende gebiedsvisies voor Veilingterrein en Teisterbantlaan.

1.2 beoogd projectresultaat

Transformatie van het Veilingterrein en omgeving tot een aansprekende stedelijke zone met een hoogwaardig woon-, studeer- en werkmilieu. Transformatie van de voormalige schoollocatie Teisterbantlaan (bekend als de lesflat) naar een aantrekkelijke woonbuurt. We streven naar een start van de eerste bouwwerkzaamheden in 2023.



figuur 2: Plangebied Veilingterrein. De gronden voor de reconstructie Papesteeg en de aanleg van een rotonde maken geen onderdeel uit van de gebiedsexploitatie. Hiervoor volgt een separaat traject (zie ook 1.4 en 2.1)



figuur 3: Plangebied Teisterbantlaan.

1.3 argumenten

herontwikkeling is haalbaar, mits voldoende overheidssteun zeker is

Het afgelopen jaar is onderzocht of herontwikkeling haalbaar is. Zowel op gebied van programma, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en financiën. Hieruit blijkt dat herontwikkeling ruimtelijk, programmatisch, planologisch, technisch en operationeel haalbaar is. Hiernaast is er een breed politiek draagvlak. Het project past binnen landelijke doelstellingen en Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben hun steun uitgesproken. Een bijdrage vanuit de overheid is noodzakelijk om tekorten in de exploitatie te dekken. Gemeente, BPD en Thuis hebben het vertrouwen in de haalbaarheid naar elkaar uitgesproken en vastgelegd in het hoofdlijnenakkoord.

uitvoeren vastgesteld beleid

Herontwikkeling van het Veilingterrein en omgeving betreft uitvoering van meerdere vastgestelde beleidskaders. Het gebied maakt deel uit van het Masterplan Stationsgebied Tiel uit 2008 en is in de Structuurvisie 2030 benoemd als herontwikkellocatie (toen nog gericht op alleen wonen). De in 2019 vastgestelde Woonvisie benoemt het als prioritair te ontwikkelen gebied. De visies geven aanknopingspunten voor de invulling. Het Masterplan markeert het Veilingterrein als te transformeren naar “een stedelijk woongebied”. De Woonvisie duidt de locatie aan als: “Ontwikkelen gemengd stedelijk milieu... Naast onderwijs en werklocaties ook wonen...”.

uitvoering geven aan coalitieprogramma

In het coalitieakkoord 2018-2022 is herontwikkeling van het Veilingterrein opgenomen. De locatie betreft stedelijk gebied, waar de uitstraling van de stad flink verbeterd kan worden en waar realisatie van een stedelijk woonmilieu mogelijk is. De locatie draagt hiermee bij aan de inzet om 200 woningen per jaar toe te voegen.

voorziet in woonbehoefte

Er is behoefte aan hoogwaardige woningen, met name grondgebonden, maar op de juiste plek en met de juiste aantallen ook appartementen. In een gemengd stedelijk milieu. Het Veilingterrein biedt hiervoor een geschikte omgeving. De locatie ligt strategisch naast het station en sluit aan op de aantrekkelijke woonomgeving van de stationsbuurt en de historische binnenstad.

kansen herhuisvesting onderwijs

Herhuisvesting van het Beroepscollege van het Lingecollege op deze strategische locatie maakt het behoud en mogelijk versterking van deze maatschappelijk relevante onderwijsinstelling mogelijk. Centraal, goed bereikbaar en passend bij de huidige en toekomstige onderwijsvraag. Met herhuisvesting komt het Beroepscollege dichterbij het ROC Rivor te liggen. Dit biedt mogelijk op termijn kans op synergievoordelen tussen de onderwijsinstellingen.

sluit aan bij “Toekomstvisie Tiel”

Herontwikkeling van het Veilingterrein tot een hoogwaardig woon-, werk- en studeermilieu draagt bij aan positie van Tiel als krachtige centrumgemeente in Rivierenland. Met een hoogwaardig woonmilieu kunnen we nieuwe doelgroepen van buiten Tiel aantrekken. Dit vergroot de draagkracht en kan een bijdrage leveren aan het behoud van het regionale voorzieningenniveau. Sterk onderwijs is een noodzakelijke basis voor versterking, doorontwikkeling en uitbreiding van de essentiële sectoren logistiek en handel in Tiel.

1.4 kanttekeningen

het project kent de volgende kanttekeningen:

- Voor de herontwikkeling van het Veilingterrein moeten nog gronden van Prorail verworven worden. In de financiële opzet heeft de gemeente hier wel reeds mee gerekend. In overleg met Prorail en NS Vastgoed is een handelingsperspectief opgesteld om de ontwikkeling van het station in zijn omgeving met een integrale blik in beeld te brengen. Een bestuurlijk overleg is gepland om afspraken te maken over grondaankoop en stationsaanpak. Gemeentelijke inzet hierbij is om de planning van het Veilingterrein niet te vertragen.
- De Spoorzone vraagt om diverse ontwikkelingen, die herontwikkeling van het Veilingterrein zeer complex maken. Om de herontwikkeling beheersbaar te houden trekken we een duidelijke plangrens. De gewenste aanleg van een spoortunnel voor fietsers en voetgangers, de opwaardering van het station en de gronden er direct omheen en de reconstructie van de Papesteeg (inclusief aanleg rotonde) maken daarom geen onderdeel uit van het project Veilingterrein.
- Bodemverontreiniging. Onderzoek wijst uit dat delen van het projectgebied verontreinigd zijn. Dit heeft gevolgen voor de herontwikkeling. In de planfase brengen we de vereiste vervolgstappen en financiële gevolgen nader in beeld. In het haalbaarheidsonderzoek hebben we zo goed mogelijk rekening gehouden met kosten voor bodemsanering. Kosten hiervoor zijn meegenomen in de exploitatie.
- Het veilingterrein is verbonden met de culturele identiteit van Tiel. Vroeger werd hier fruit geveild dat uit de omgeving kwam. We zetten in op behoud van de villa van de fruitveiling en het METAWA-kantoor. De mogelijkheden van deze gebouwen moeten nog worden onderzocht. Samen met BPD pakken we deze opgave op in de volgende fase. In de dialoog met de inwoners willen we de invulling van oude te behouden panden meenemen.
- De gemeente heeft beperkte capaciteit beschikbaar voor dit project in een jaar dat de Omgevingswet eraan komt en er al bezuinigingen achter de rug zijn. Beschikbare capaciteit heeft veelal ook een generalistisch profiel. Inhuur van capaciteit en specialistische kennis is noodzakelijk om deze complexe opgave te begeleiden. De kosten voor de inhuur van deze kennis zijn meegenomen in de raming voor het voorbereidingskrediet. Gemeente, BPD en Thius hebben afspraken gemaakt over het inbrengen van deze kosten in de gebiedsexploitatie.
- De gemeente heeft een dubbele rol in de herontwikkeling. De gemeente heeft belang bij het voeren van regie om de herontwikkeling in beweging te brengen en hiermee het maatschappelijke belang te dienen. Hiernaast is de gemeente eigenaar van het merendeel van de gronden en heeft zij dus een privaatrechtelijk belang bij ontwikkeling.
- Uit het haalbaarheidsonderzoek volgt een verwacht tekort op de exploitatie. Overheidssubsidie is noodzakelijk om tot een haalbare exploitatie te komen. De gemeente neemt dit jaar een besluit over de bijdrage die zij kan leveren. We schakelen ook met provincie en rijk om hun bijdrage te borgen. Doel is om eind 2021 zekerheid over de financiën te hebben, zodat we vervolgstappen kunnen maken.

1.5 financiële toelichting

Wij schatten de kosten voor de planfase tot de start van de PPS in op circa € 406.000,-- exclusief BTW. Dit betreft de kosten voor Veilingterrein en Teisterbantlaan. Dit is exclusief de kosten van inzet van medewerkers werkend voor of in dienst van de gemeente Tiel. Maar wel inclusief de inzet van het ingehuurde projectmanagement.

In het Hoofdlijnenakkoord spreken gemeente, Thius en BPD af dat de gemeente € 336.000,- van deze kosten inbrengt in de grondexploitatie van het Veilingterrein op het moment dat het project definitief doorgaat. Het verschil van € 70.000,- komt ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties. Het bedrag van € 336.000,-- bestaat uit twee delen:

1. Het deel van kosten tot 1 mei 2021 zijnde een bedrag van € 136.000,-. Als het project niet doorgaat draagt de gemeente deze kosten volledig zelf;
2. Het deel van de kosten na 1 mei 2021, zijnde € 200.000,--. Als het project niet doorgaat deelt de gemeente deze kosten met BPD. Beiden 50%.

Indien het project niet doorgaat dan komt € 136.000,- + € 100.000,- ten laste van de gemeente.

Naast bovengenoemde kosten gaan wij als aparte ontwikkeling ook aan de slag met de aanleg van een rotonde op de kruising Papesteeg / Spoorstraat, de reconstructie Papesteeg en mogelijk verdere uitwerking van de spoortunnel en aanpassing station. Deze deelprojecten maken geen onderdeel uit van de scope van dit project.

In figuur 4 zijn de totale resterende voorbereidingskosten geraamd. Om deze middelen beschikbaar te krijgen wordt de gemeenteraad verzocht een tweede voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

	Tot 1 mei	vanaf 1 mei
Procesmanagement	€ 70.000,-	€ 70.000,-
Stedenbouwkundig bureau	€ 25.000,-	€ 60.000,-
Extern advies financiën	€ 15.000,-	€ 7.500,-
Milieukundig onderzoek	€ 48.000,-	€ 20.000,-
Communicatie en participatie	€ 0,-	€ 20.000,-
Subsidieadviseur	€ 0,-	€ 7.500,-
Diversen kosten verwervingen	€ 38.000,-	€ 7.500,-
Onvoorzien	€ 10.000,-	€ 7.500,-
Totaal	€ 206.000,-	€ 200.000,-

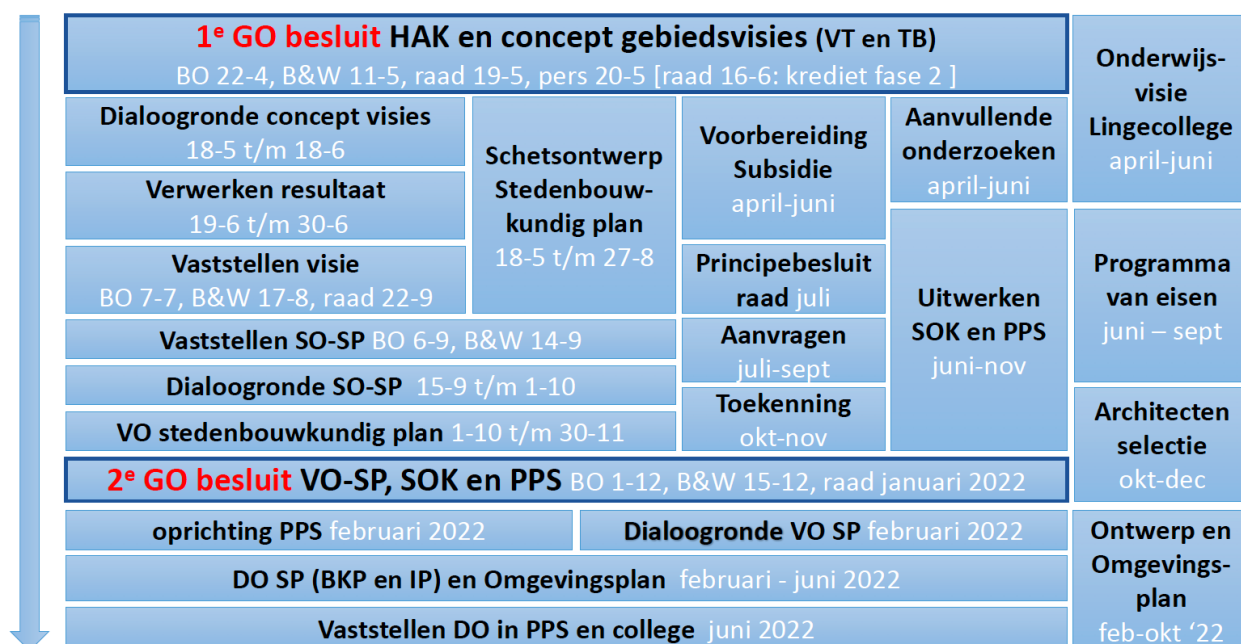
figuur 4: Opbouw geschatte kosten van de planfase

1.6 uitvoering

De gemeente houdt ook in de planfase de regie. In deze fase werken we toe naar een definitief “GO” voor de herontwikkeling Veilingterrein. Hierna start de Publiek Private Samenwerking (PPS) tussen gemeente en BPD met de grondexploitatie. In de aanloop hiernaartoe zullen BPD en gemeente steeds meer voorbereidende werkzaamheden samen oppakken en afstemmen met elkaar. Uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de voortgang tot de definitieve “GO” is nadrukkelijk een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de uitvoeringscoalitie tussen gemeente, BPD en Thius.

Voor de procesbegeleiding huren we een ervaren procesregisseur. Deze brengt kennis en ervaring, houdt de gemeente scherp en vormt een deskundige partner voor de stakeholders. De aansturing van het project blijft liggen bij de huidige stuurgroep, met de projectwethouder, de wethouder onderwijs/wonen/financiën en de directeurs van BPD en Thius. De voorbereiding van het bestuurlijk overleg, coördinatie en afstemming van werkzaamheden vindt plaats in de projectgroep met de drie partijen. Hiernaast richten we ontwikkelteams en werkgroepen in om de voorbereiding concreet vorm te geven en uitvoering te geven aan beslissingen. Zie paragraaf 3.2 voor een nadere toelichting.

In overleg met Thius, BPD en het Lingecollege is het volgende proces op hoofdlijnen ingericht om in 2021 te komen tot een definitief “GO” in de gemeenteraad van januari 2022.



figuur 5: schematische weergave proces op hoofdlijnen in 2021-2022

1.7 communicatie

We gaan actief in overleg met belanghebbenden om hen mee te nemen in de herontwikkeling van het gebied. De gemeenteraad informeren wij periodiek over de voortgang. Inzet hierbij is altijd een zo groot mogelijk draagvlak. Om dit in goede banen te leiden stellen we een communicatieplan op. Zowel voor het Veilingterrein als de Teisterbantlaan. Hoewel beide projecten organisatorisch met elkaar verbonden zijn benaderen we ze in de communicatie naar buiten als twee locaties met elk een eigen verhaal en opgave.

Belangrijk onderdeel van de communicatie zijn de dialoogronden. We organiseren twee dialoogronden. De eerste ten behoeve van de gebiedsvisie. De tweede ten behoeve van de uitwerking in het stedenbouwkundig plan. We gaan samen met onze partners actief in overleg met inwoners, omwonenden en belanghebbenden. Zij hebben immers op dit moment nog weinig kennis van de voorgenomen herontwikkeling. Door hen actief te informeren creëren we bewustwording, die nodig is als basis voor het gesprek.

Direct omwonenden en bedrijven informeren we in een online bijeenkomst. Doordat zij het gebied goed kennen en hun ervaring en expertise inbrengen kunnen we de kwaliteit van de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan voor beide locaties verhogen. In een latere fase kunnen we ook de dialoog aangaan over de invulling van de veilingvilla en het METAWA-kantoor.

1.8 besluit

Met ondertekening van dit beslisdocument verklaart de bestuurder zich akkoord met de inhoud ervan. Op hoofdlijnen stemt u daarmee in met de volgende punten:

- De haalbaarheid van herontwikkeling van het veilingterrein en omgeving tot een hoogwaardig woonmilieu met onderwijshuisvesting.
- De haalbaarheid van de herontwikkeling Teisterbantlaan tot een aantrekkelijk woonmilieu.
- De rol van de gemeente als regisseur van de herontwikkeling Veilingterrein en Teisterbantlaan.
- De eindrapportage haalbaarheidsstudie en de concept gebiedsvisies en daarmee met de afsluiting van de definitiefase.
- Het opstarten van de planfase om tot een gedragen gebiedsvisie, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en samenwerkingsovereenkomst te komen.
- De gemeenteraad te verzoeken om een voorbereidingskrediet van € 406.000,- beschikbaar te stellen voor uitvoering van de planfase.
- De planning op hoofdlijnen.

2 Stand van zaken inhoud project

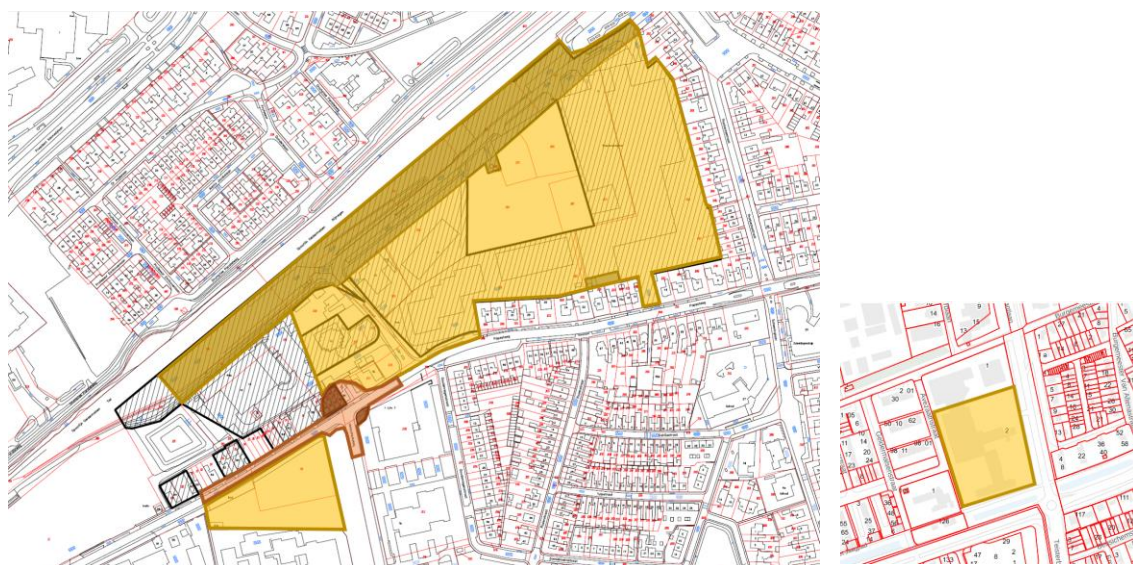
2.1 vertrekpunt en afbakening

positie gemeente en afbakening projectgebied

In het verleden en recent heeft de gemeente diverse gronden binnen het gebied verworven. Coalitiepartners gemeente, BPD en Thius hebben nu nagenoeg het gehele exploitatiegebied Veilingterrein en omgeving in eigendom. Hiermee is voldaan aan een belangrijke voorwaarde om het gebied tot ontwikkeling te kunnen brengen.

In figuur 6 is het exploitatiegebied in geel weergegeven. De donkergeel weergegeven gebieden maken deel uit van het exploitatiegebied en zijn nog niet verworven. Dit betreft met name de strook van ProRail aan de noordzijde. Onderhandeling hierover loopt, zie ook paragraaf 1.4. Een deel van deze gronden is noodzakelijk voor de geplande woningbouw.

De oranje gemarkeerde gronden maken geen onderdeel uit van het exploitatiegebied. Deze gronden hebben betrekking op de reconstructie Papesteeg en zijn nodig voor de aanleg van een rotonde en aansluiting van het bestaande wegennet. Hiervoor wordt apart budget aangevraagd. De ontwikkeling Veilingterrein draagt hier wel aan bij middels een bovenwijkse bijdrage. Benodigde gronden betreft een vijftal particuliere kavels aan de Papesteeg en een hoek van het perceel van Thius.



figuur 6: Projectscope exploitatiegebied Veilingterrein en Teisterbantlaan (geel) en reconstructie Papesteeg (oranje), de donkere gronden moeten nog verworven worden, gearceerde gronden zijn begin 2020 onder voorkeursrecht gebrach.t

2.2 communicatie en participatie

onderwijscoalitie

De onderwijsinstellingen Lingecollege en ROC Rivor wilden samen naar het Veilingterrein verhuizen en zagen synergievoordelen voor de toekomst. Hiertoe is begin 2020 een intentieovereenkomst getekend. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is ROC Rivor afgehaakt. De gemeente en Lingecollege blijven inzetten op verhuizing van het Beroepscollege van het Lingecollege.

uitvoeringscoalitie

Begin 2020 hebben de eigenaren BPD en Thius met de gemeente de intentie vastgelegd om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Hiertoe is in 2020 gezamenlijk onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van herontwikkeling. Deze fase van onderzoek sluiten we af met het hoofdlijnenakkoord. Er is voldoende vertrouwen in een haalbare exploitatie. Partijen werken in 2021 aan een stedenbouwkundig plan en streven naar het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst begin 2022.

gesprekken met stakeholders

In 2020 hebben wij gesprekken met de stakeholders voortgezet. Zowel met eigenaren in het gebied als met bedrijven direct aansluitend aan het plangebied. Met Prorail en NS zijn afspraken gemaakt over de integrale benadering van het stationgebied. Met Niacet en Van Kempen zijn de gevolgen en kansen van de planvorming voor hun bedrijfsvoering besproken. De eerste helft van mei gaan we ook actief met bewoners aan de Papesteeg en de hondensportvereniging in gesprek. Conclusie tot nu is dat deze stakeholders bereid zijn om mee te denken en de transformatie mogelijk te maken.

communicatieplan

Communicatie en participatie vormen een cruciaal onderdeel van de volgende fase. Tot nu toe werken we achter de schermen. In mei presenteren we de concept gebiedsvisie en gaan we met inwoners en belanghebbenden in gesprek. Bij een prioritair project als het Veilingterrein, waar de belangen enorm zijn, is het belangrijk goed na te denken over de vorm van de communicatie, het doel van participatie, wie je betreft en welke middelen je hiervoor inzet. De gemeente heeft daarom, in afstemming met BPD een communicatieplan opgesteld voor de vervolgfase van zowel Veilingterrein als Teisterbantlaan.

2.3 inhoudelijk technisch quickscan - aandachtspunten

stedenbouw en cultuurhistorie

Het Veilingterrein krijgt een onderscheidend 'stedelijke' uitstraling met een passende hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en architectuur. Aan de randen van het plangebied zoeken we aansluiting bij de bestaande bebouwing. Het wonen is geconcentreerd in gesloten blokken. De openbare ruimte tussen deze blokken is groen ingericht. De Spoorstraat transformeren we tot een brede groene boulevard. De te behouden kantoorvilla van de fruitveiling en het kantoorgebouw van de METAWA worden 'smaakmakers' binnen het plangebied. Met hun specifieke karakteristiek en architectuur brengen ze de sfeer van het verleden in de nieuwe woonomgeving.

wonen

Binnen het plangebied Veilingterrein is ruimte voor 300 tot 350 woningen. Met het woningaanbod zetten we in op het aantrekken van hoge inkomens. Hiernaast is ook ruimte voor 30% sociale huur. Het woningaanbod bestaat uit een mix van appartementen en grondgebonden woningen in aansprekende, onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige eigentijdse architectuur met een stedelijke uitstraling. De Teisterbantlaan biedt ruimte voor circa 60 grondgebonden woningen in de koopsector.

onderwijs en voorzieningen

Naast wonen biedt het Veilingterrein straks ruimte om te werken, te leren en elkaar te ontmoeten. Het wordt een plek om naar school te gaan, waar je (thuis) werkt en waar je elkaar in een deel van de voormalige veilinggebouwen ontmoet. Aan de rand van het Veilingterrein is ruimte voor een markant onderwijsgebouw. Samen met het Lingecollege werken we aan de nieuwbouw van het Beroepscollege. Door de ligging vlak bij het ROC Rivor zien we kansen om de bestaande samenwerking verder in te vullen. Hiermee dragen we direct bij aan de verdere versterking van toekomstbestendig onderwijs in Tiel.

gezondheid en openbare ruimte

Gezondheid is met de komst van de Omgevingswet een belangrijk thema voor de fysieke leefomgeving. In het plan willen we ruimte bieden aan: voetgangers, spelen, bewegen en sporten. De locatie van bomen en zonnecollectoren stemmen we op elkaar af. Openbaar en privégroen in tuinen en op gevels en daken versterken elkaar. Het groen richten we zo in dat er ook regenwater wordt opgevangen bij grote buien. Het klimaat binnen de wijk is hierdoor duurzaam aangenaam en gezond.

mobiliteit

We hebben een brede kijk op mobiliteit. Naast autobereikbaarheid zetten we in op diverse vormen van mobiliteit: openbaar vervoer, deelauto's, fiets en wandelmogelijkheden. De Spoorstraat trekken we door tot aan het verlengde van de Teisterbantlaan. De aanleg van een rotonde vergroot de verkeersveiligheid. Parkeren gebeurt in het gebied. Zoveel mogelijk op eigen terrein en aan het zicht onttrokken. We onderzoeken of de aanleg van een spoortunneltje voor fietsers en wandelaars ten westen van het Veilingterrein op termijn mogelijk is.

milieu - overig

Het voormalige bedrijventerrein Veilingterrein heeft op delen vervuilde grond. Waar nodig saneren we de vervuilde grond om deze geschikt te maken voor nieuwe (woon)functies. Uitgangspunt is een acceptabel woon- en leefmilieu. Geluids- en geurbelasting dient binnen de hiervoor geldende streefwaarden te blijven.

2.4 publiekrecht

Om tot een haalbare gebiedsontwikkeling te kunnen komen heeft de gemeenteraad op 27 mei 2020 voorkeursrecht gemeenten gevestigd op grond van artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten. Inmiddels zijn de meeste benodigde gronden te koop aangeboden en daadwerkelijk verworven. Het voorkeursrecht eindigt van rechtswege na 3 jaar. Binnen deze termijn moet een ruimtelijk plan zijn vastgesteld om de termijn te kunnen verlengen. Naar verwachting wordt eind 2021/begin 2022 de gebiedsvisie vastgesteld en zal binnen de termijn van drie jaar een Omgevingsplan worden vastgesteld (huidige bestemmingsplan).

3 Beheersaspecten Veilingterrein en Teisterbantlaan

3.1 tijd/planning

Voor het project is een procesplanning gemaakt. Deze procesplanning is gekoppeld aan de tijdplanning van de fasedocumenten. Het betreft een inschatting op basis van de huidige kennis. Belangrijk is dat de werkelijke voortgang en realisatie afhankelijk is van de inzet van de stakeholders, faseringen in plannen en bijvoorbeeld marktomstandigheden.

planning op hoofdlijnen met doorkijk

Mei 2021	presentatie concept gebiedsvisie – dialoogronde 1 (visie)
Juni 2021	besluitvorming 2 ^e voorbereidingskrediet (raad)
Juli 2021	principebesluit investering gemeente Tiel (raad)
September 2021	vaststellen gebiedsvisie (raad)
September 2021	dialoogronde 2 (stedenbouwkundig plan (SO)
Q2-Q4 2021	vervolg onderzoeken en uitwerken SOK en PPS
Januari 2022	besluitvorming stedenbouwkundig plan (VO), SOK en PPS (raad)
Q1-Q2 2022	Start procedure fase Stedenbouwkundig plan (DO), Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan
Q1-Q2 2022	Opstellen Omgevingsplan
Q2-Q4 2022	procedure Omgevingsplan
2023	sloop bouw- en woonrijpmaken, aanbesteding bouw
2024	start bouw

3.2 projectorganisatie

Veel organisatie- en bestuurskracht is nodig om de volgende fase tot een succes te maken. De gemeente pakt de regie en stuurt op haar ambities. Dit betekent dat inzet van veel disciplines noodzakelijk is om het project integraal conform onze doelen en uitgangspunten te kunnen realiseren. We richten een stevige projectorganisatie in, waarbij we inhoudelijke taken zoveel mogelijk op de juiste plaats in de organisatie leggen. We verdelen taken en maken werkgroepen met eigen deelverantwoordelijkheden. Hierbij werken we zoveel mogelijk samen met onze partner BPD en gebruiken we elkaars kracht en expertise.

Rolverdeling

Bestuurlijk opdrachtgever:	Ben Brink (projectwethouder) Marcel Melissen (wonen, onderwijs en financiën)
Ambtelijk opdrachtgever:	Stefani Hilferink (manager fysiek domein)
Ambtelijk opdrachtnemer:	Patrick Gering (projectmanager) ¹ Jan-Willem Heijsteeg (strategisch adviseur)

¹ We gaan momenteel na of ook projectleider Osman Sancak hierin een rol kan oppakken

stuurgroep

De stuurgroep voert om de 6 tot 8 weken overleg op bestuurlijk niveau. Besluit over de relevante aspecten van de ontwikkeling van het project en is bepalend bij het oplossen van knelpunten bij de ontwikkeling van het project. De Stuurgroep heeft de volgende leden:

Gemeente Tiel	Projectwethouder (voorzitter)	Ben Brink
Gemeente Tiel	Wethouder wonen, onderwijs, financiën	Marcel Melissen
Gemeente Tiel	Ambtelijk opdrachtgever	Stefani Hilferink
Gemeente Tiel	Projectmanager	Patrick Gering
Gemeente Tiel	Assistent projectmanager	Marloes Timmerman
BPD	Regiodirecteur	Frans Holleman
BPD	Ontwikkelingsmanager	Gonny Doornbos
Thius	Directeur- bestuurder	Johan Heesen
Thius	Vastgoedmanager	John van der Staak

projectgroep

De projectgroep komt om de 3 weken bijeen en coördineert de uitvoering van de gemaakte afspraken. De projectgroep bereidt de stuurgroep voor en rapporteert aan de stuurgroep met betrekking tot de voortgang en knelpunten van het project. De projectgroep stuurt de diverse werkgroepen aan en stemt af met verwante projecten, zoals het project nieuwbouw Lingecollege. De projectgroep heeft de volgende leden:

gemeente Tiel	Projectmanager (voorzitter)	Patrick Gering
gemeente Tiel	Assistent projectmanager	Marloes Timmerman
gemeente Tiel	Strategisch adviseur	Jan-Willem Heijsteeg
BPD	Ontwikkelingsmanager	Gonny Doornbos
BPD	Projectmanager	Arjen de Jong
Thius	Vastgoedmanager	John van der Staak
Thius	Projectmanager	Peter van Essen

kernteam

Het kernteam komt elke 2 weken bijeen en coördineert de gemeentelijke inbreng. Het kernteam bewaakt de gemeentelijke uitgangspunten, bereidt gemeentelijke besluitvorming en de inbreng in de projectgroep voor.

Gemeente Tiel	Projectmanager (voorzitter)	Patrick Gering
Gemeente Tiel	Assistent projectmanager	Marloes Timmerman
Gemeente Tiel	Strategisch adviseur Tiel	Jan-Willem Heijsteeg
Gemeente Tiel	Stedenbouwkundige Tiel	Eric Visser
Gemeente Tiel	Projectmanager Lingecollege	Mark de Ligny
Gemeente Tiel	Beleidsadviseur Wonen	Karin Blaauw
Gemeente Tiel	Financieel strateeg	Boudewijn Losekoot

ontwikkelteam Veilingterrein

Het ontwikkelteam komt elke twee weken bijeen. Het ontwikkelteam bewaakt de planning en bereidt de projectgroep voor. Het ontwikkelteam is de schakel tussen de werkgroepen en de projectgroep. Elke 4 weken koppelen de trekkers van de werkgroepen de voortgang terug in het ontwikkelteam (ontwikkelteam+). Een belangrijke opgave van het ontwikkelteam is de voorbereiding van de samenwerkingsovereenkomst en de organisatie van de PPS.

Gemeente Tiel	Projectmanager (voorzitter)	Patrick Gering
Gemeente Tiel	Assistent projectmanager	Marloes Timmerman
Gemeente Tiel	Strategisch adviseur	Jan-Willem Heijsteeg
BPD	Ontwikkelingsmanager	Gonny Doornbos
BPD	Projectmanager	Arjen de Jong

3.3 werkgroepen

werkgroep verwervingen

Deze werkgroep heeft als taak om verwervingen af te handelen, bruikleen- en huurovereenkomsten op te stellen, te sluiten en te beheren.

Gemeente Tiel	Financieel strateeg Tiel (trekker)	Boudewijn Losekoot
Gemeente Tiel	Manager Vastgoed	Ton Warsen
Extern	Taxateur – onderhandelaar	Carlo van Dommelen

werkgroep communicatie

De werkgroep communicatie stelt het communicatieplan op en is verantwoordelijk voor de uitvoering hiervan. De werkgroep pakt de gebiedsmarketing op en begeleidt dialoogrondes met inwoners, verzorgt perscontacten (via gemeente), de website, een eventuele nieuwsbrief etc.

Gemeente Tiel	Communicatieadviseur (trekker)	Mieke Kat
Gemeente Tiel	Projectmedewerker	Els Wijnveen
BPD	Communicatieadviseur	Anne-Marit Helmink

werkgroep contractvorming

Deze werkgroep bereidt de contractvorming voor. Hiertoe behoren in ieder geval de voorbereiding en afstemming van de te sluiten samenwerkingsovereenkomst tussen Thius, BPD en gemeente, het uitwerken van de PPS constructie tussen gemeente en BPD en advisering over der fiscaal optimale grondrouting.

BPD	Ontwikkelingsmanager (trekker)	Gonny Doornbos
BPD	Jurist	Charlotte Oostenenk
BPD	Fiscalist	Sandjiet Chaitram
Gemeente Tiel	Financieel strateeg	Boudewijn Losekoot
Gemeente Tiel	Jurist	Jelleke Truijen
Thius	Ontwikkelingsmanager	John van der Staak (m.u.v. PPS)

werkgroep subsidies

De werkgroep subsidies is verantwoordelijk voor de verkenning, afstemming en aanvraag van mogelijke subsidies. Onder afstemming vallen ook de reguliere contacten. Hieronder vallen in ieder geval de subsidies: SteenGoed Benutten van de Provincie Gelderland en de Woningbouw impuls van het ministerie van BZK.

Gemeente Tiel	Projectmanager (trekker)	Patrick Gering
Gemeente Tiel	Assistent-projectmanager	Marloes Timmerman
Gemeente Tiel	Strategisch adviseur	Jan-Willem Heijsteeg
Gemeente Tiel	Financieel strateeg	Boudewijn Losekoot
BPD	Subsidie deskundige	vacant
extern	Subsidie adviseur	vacant

werkgroep openbare ruimte en milieu

Deze werkgroep is verantwoordelijk voor de afstemming tussen de expertises met het raakvlak openbare ruimte, civiel en stedenbouw. De werkgroep verzorgt tijdige uitvoering van milieuonderzoeken en afstemming met planontwikkeling. De werkgroep adviseert de projectgroep waar dat civieltechnisch of milieukundig wenselijk of noodzakelijk is over het bijsturen op programma, stedenbouw en/of landschap.

BPD	Projectmanager civiel (trekker)	Peter Hup
BPD	Assistent projectmanager	vacant
BPD	Manager omgevingskwaliteit	Martijn van Gelderen
Gemeente Tiel	Beleidsmedewerker groen/openbare ruimte	Rolf Hemelrijk
Gemeente Tiel	Beleidsmedewerker civiele techniek	Bram Boers
Gemeente Tiel	Beleidsmedewerker water	Suzy Zijlmans
Gemeente Tiel	Beleidsmedewerkers Duurzaamheid	Miek Blom/Mirjam Bussink
Gemeente Tiel	Beleidsmedewerker milieu (bodem)	Marnix van Herwijnen
Gemeente Tiel	Stedenbouwkundige	Eric Visser
Extern	Stedenbouw/landschapsarchitect BGSV	Christopher de Boer
Extern (afroep)	bodem, geur en geluid	WSP en Witteveen + Bos

werkgroep stedenbouw en programma

De werkgroep stedenbouw en programma is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig definitief ontwerp en de toetsing en doorontwikkeling van het programma. De werkgroep doet uitspraken over doelgroepen, doet marktonderzoek en legt de relatie met de te voeren vastgoedexploitatie Veilingterrein Tiel. Thuis haakt aan richting besluitvorming indien sociaal programma aan de orde is.

Gemeente Tiel	Projectmanager (trekker)	Patrick Gering
Gemeente Tiel	Assistent-projectmanager	Marloes Timmerman
Gemeente Tiel	Strategisch adviseur	Jan-Willem Heijsteeg
Gemeente Tiel	Stedenbouwkundige	Eric Visser
Gemeente Tiel	Beleidsmedewerker groen/openbare ruimte	Rolf Hemelrijk
Gemeente Tiel	Verkeerskundige	P. Stienstra/R. v.d. Weerd
Gemeente Tiel	Beleidsadviseur Wonen	Karin Blaauw
Gemeente Tiel	Projectmanager Lingecollege	Mark de Ligny
BPD	Projectmanager	Arjen de Jong
BPD	Woningmarktexpert	Carin Alves
Thuis	Ontwikkelingsmanager (haakt aan)	John van der Staak
Extern	Stedenbouw/landschapsarchitect BGSV	Christopher de Boer

3.4 ureninzet

De projecten Veilingterrein en Teisterbantlaan vragen een stevige inzet vanuit de organisatie. De benodigde inzet hiervoor dient beschikbaar gesteld te worden. In de onderstaande tabel hebben we een inschatting opgenomen van de benodigde ureninzet voor de planfase 2021 vanaf 17 mei 2021.

functie	naam	Wergroepen	Projectgroep en ontwikkelteam (+)	Kernteam (uren)	Stuurgroep	Inhoudelijke werkzaamheden	Totaal inzet / gemiddeld per week
projectmanager	Patrick Gering	72	44	26	16	362	520 / 20
Assistent projectmanager	Marloes Timmerman	54	66	39	20	340	520 / 20
projectmedewerker	Els Wijnveen	40				168	208/8
Strategisch adviseur	Jan-Willem Heijsteeg	54	44	20		90	208 / 8
Stedenbouwkundige	Eric Visser	48	21	20		208	300 / 12
Beleid groen	Rolf Hemelrijk	48				108	156 / 6
Beleid wonen	Karin Blaauw	24		20		112	156 / 6
Beleid mobiliteit	Paul Stienstra	24				108	132 / 5
Projectmanager Lingecollege	Mark De Ligny	24		20		40	84 / 3
Beleid milieu	Marnix van Herwijnen	24				184	208 / 8
Beleid duurzaamheid	Miek Blom	24				108	132 / 5
Beleid water	Suzy Zijlmans	24				108	132 / 5
Beleid civiel techniek	Bram Boers	24				108	132 / 5
Financieel strateeg	Boudewijn Losekoot	74	21	20		185	300 / 12
Communicatie adviseur	Mieke Kat	40	21			156	208 / 8
jurist	Jelleke Truien	24				60	84 / 3
Manager vastgoed	Ton Warsen	15				63	78 / 3
TOTAAL GEMEENTE							3558

uitgangspunten bij inschatting ureninzet

Wergroepen: 3 uur per overleg inclusief voorbereiding, trekker 1 uur extra

Projectgroep: 2 uur per overleg inclusief voorbereiding, management assistent 1 uur extra

Ontwikkelteam: 2 uur per overleg inclusief voorbereiding, management assistent 1 uur extra

Ontwikkelteam+: 3 uur per overleg inclusief voorbereiding voor plusleden

Kernteam: 2 uur per overleg inclusief voorbereiding, management assistent 1 uur extra

Stuurgroep: 4 uur per overleg inclusief voorbereiding, management assistent 1 uur extra

Uitgaande van 26 werkbare weken: gemiddeld per week