



Nieuwsbrief Stationsomgeving #11

februari 2023

Deze brief is een uitgave van gemeente Culemborg
ONDERNEMERS PAVIJEN



Culemborg

Welkom

In deze nieuwsbrief geven we je een update over de verhuur van de voormalige bedrijfshallen van Gispen en nemen we je mee in hoe het proces naar woningbouw dit jaar verloopt; van de definitieve Structuurvisie naar het Masterplan en tenslotte de Nota's van Uitgangspunten. Verder lichten we het te wijzigen bestemmingsplan toe en geven we een update over de crisishulpopvanglocatie voor vluchtelingen aan de Bellweg.



UPDATE

Verhuur Gispen

In de vorige nieuwsbrief berichtten we over de aankoop van de Gispen bedrijfshallen door de gemeente Culemborg. Ook meldden we dat de gemeente van plan is om de bedrijfshallen tijdelijk te verhuren en dat voor deze verhuur selectiecriteria worden opgesteld. Dat laatste is nu aan de orde en moet in de eerste week van maart een feit zijn.

Selectiecriteria

De selectiecriteria zijn er in de eerste plaats om ervoor te zorgen dat de bedrijfsactiviteiten van de toekomstige huurder(s) van de bedrijfshallen geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving of elkaar veroorzaken. Ook heeft de gemeente Culemborg aangegeven om het liefst lokale Culemborgse bedrijven te helpen met hun ruimtetekort. De gemeente selecteert een makelaar die vanaf medio maart contact opneemt met de geïnteresseerden en dan

Via deze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de belangrijke gebeurtenissen bij het programma.

In de Stationsomgeving werken we aan de toekomst van Culemborg. We maken een wijk met een duurzame en levendige woon- en werkomgeving waar de identiteit van de creatieve maakindustrie voelbaar is en blijft. Een wijk waar Culemborgers een passende woning kunnen vinden en gezond en prettig kunnen leven. Het hart van de wijk wordt gevormd door een moderne ov-hub. Met deze ontwikkeling versterken we de duurzame bereikbaarheid van onze stad en verbeteren we de verbinding met en tussen het Rivierenland en de Randstad.



de selectiecriteria bekendmaakt. Ook zorgt de makelaar voor de huurovereenkomst(en) tussen de partijen.

Aanmelden

De gemeente heeft al diverse aanmeldingen ontvangen. Mocht u als mogelijke huurder interesse in de bedrijfshallen hebben, dan kunt u uw e-mailadres doorgeven via ondernemen@culemborg.nl. U wordt dan rechtstreeks door de makelaar geïnformeerd over de selectiecriteria. De makelaar zorgt er ook voor dat de bedrijfshallen op www.fundainbusiness.nl komen te staan.



Van grof naar fijn

Na de vaststelling van de definitieve Structuurvisie werken we deze uit naar een Masterplan en vervolgens naar Nota's van Uitgangspunten. We noemen dit 'werken van grof naar fijn'.

Masterplan

Waar de Structuurvisie een beschrijving is van de ambities, krijgen die in het Masterplan een gezicht. Hier worden de ambities naar een globaal ruimtelijk plan vertaald. Zo geven we de hoofdstructuur van de wegen en fietsroutes aan, maar ook de zoekgebieden voor de parkeergebouwen, de bouwvelden voor de woningen en de groene openbare ruimte. Ook beschrijven we hierin de bandbreedtes van bouwhoogtes en geven we een kader voor de beoogde beeldkwaliteit. Daarmee is het Masterplan geen ontwerp waarbij alles al precies vastligt. Het geeft vooral richting en houvast voor partijen die voor elk bouwveld een plan gaan uitwerken. Die behouden daarmee de nodige vrijheid om creatieve oplossingen te bedenken voor hun ontwerp. Het Masterplan wordt gemaakt door een te contracteren stedenbouwkundig bureau. We hopen in mei te kunnen starten, dat er begin oktober een concept Masterplan ligt en dat het Masterplan in de winter definitief is en wordt vastgesteld.

Nota's van Uitgangspunten

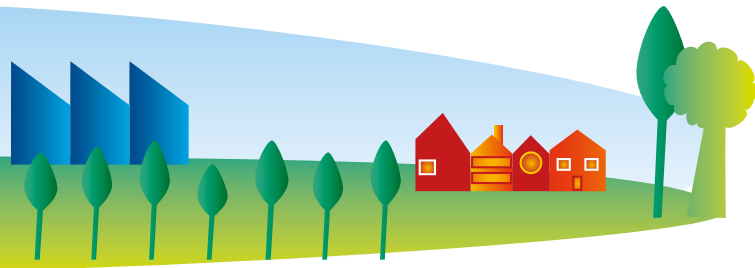
Deels tegelijkertijd, maar vooral volgend op het Masterplan stellen we per deelgebied zogenaamde Nota's van Uitgangspunten (NvU) op. Deze NvU's zijn een soort van programma van eisen voor een ontwikkelaar. Binnen deze kaders kan diegene een plan maken. Dit gaat onder andere over het aantal en type woningen, bouwhoogtes, groenvoorzieningen, parkeren, et cetera. We leggen de concept NvU's te zijner tijd - net als de Ontwerp Structuurvisie - voor aan de omgeving. Daarna worden deze vastgesteld door de gemeenteraad.

UPDATE

Structuurvisie Stationsgebied

De Structuurvisie is een document waarin de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkelingen in de stationsomgeving staan. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. Er staat in hoe en waar de ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaald gebied plaatsvinden en wat daarbinnen de samenhang is. Het doel van de structuurvisie is om een kader te bieden voor de ontwikkeling van de stationsomgeving.

Sinds de vaststelling van de Ontwerp Structuurvisie Stationsomgeving op 30 juni 2022, is gewerkt naar de nu voorliggende definitieve Structuurvisie. Hierin zijn onder andere de uitkomsten uit de participatie opgenomen en is de financiële onderbouwing verder uitgewerkt. De Structuurvisie wordt op 9 maart ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Vanaf 15 maart ligt de structuurvisie voor een termijn van zes weken ter inzage.





NIEUW BESTEMMINGSPLAN

Pavijen I

Voordat woningbouw op Pavijen mogelijk is moet er nog veel gebeuren. Eén van de dingen is het wijzigen van het bestemmingsplan voor het gebied. Dat is best een lastig onderwerp. Daarom hebben we planoloog Rick Hendrickx en adviseur Stadsontwikkeling Eline Roest gevraagd een en ander nog eens toe te lichten.



Een nieuw bestemmingsplan

“Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om de toegestane milieucategorieën in het gebied te verlagen” zegt planoloog Rick Hendrickx. “Een milieucategorie zegt iets over de belasting die een bedrijf op het milieu en de omgeving heeft. Deze indeling bestaat uit de categorieën 1 tot en met 6. Hoe hoger de categorie, hoe zwaarder de belasting van het milieu. Aan iedere milieucategorie is een zogenaamde ‘richtafstand’ gekoppeld. Een richtafstand is de gewenste ruimte tussen het bedrijf en de woning. Op dit moment is het zo dat de bouw van nieuwe woningen op Pavijen vrijwel niet mogelijk is omdat er bedrijven met een te hoge milieucategorie zijn gevestigd. Daarom willen we de toegestane milieucategorieën in het gebied terugbrengen. En dat doen we in het nieuwe bestemmingsplan.”



Mogelijke gevolgen voor ondernemers

Eline Roest is als adviseur Stadsontwikkeling één van de contactpersonen namens de gemeente voor de ondernemers in het gebied.

“Voor sommige ondernemers is het nieuwe bestemmingsplan vervelend nieuws. Zij vragen zich af waar ze rekening mee moeten houden of wat de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor hen zijn. We lichten hen zo goed mogelijk in over hun specifieke situatie en denken zo veel mogelijk met hen mee. In veel gevallen is er gelukkig ook ruimte voor maatwerk.”

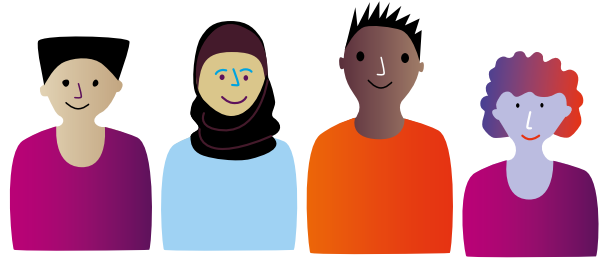
Planschade

Het nieuwe bestemmingsplan kan in sommige situaties nadelig uitpakken. Eline Roest legt dit uit. “Bij nieuwe bestemmingsplannen kan het zo zijn dat eigenaren in het gebied of daar direct omheen schade ondervinden van het nieuwe plan. Dit noemen we planschade. De wet biedt in deze situatie de mogelijkheid om, met een zogenaamd planschadeverzoek, tegemoetkoming in de schade te claimen bij de gemeente. Dat kan zelfs tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan.” Dit nieuwe bestemmingsplan is een volgende stap om woningbouw op Pavijen I mogelijk te maken. Later in het proces wordt gewerkt aan een bestemmingsplan waarmee de daadwerkelijke woningbouw gerealiseerd kan worden. Hierover informeren we u te zijner tijd verder.



Update Bellweg

Als gemeente vinden we het belangrijk dat we een bijdrage leveren aan mensen die op de vlucht zijn gegaan voor oorlog en geweld. Vorig jaar kwam er aan de Bellweg een pand beschikbaar waardoor we tijdelijk vluchtelingen konden opvangen om de overheid te ondersteunen bij het tekort aan opvangcentra.



Op 1 juli sluiten de deuren van deze crisishulpopvanglocatie aan de Bellweg. Het pand is niet geschikt voor langdurige opvang en daarom gaat het nu echt dicht. Tot die tijd zullen er inwoners komen en gaan.

➤ **KARIN JANSSEN IS BINNEN DE GEMEENTE CULEMBORG**
CONTACTPERSOON VOOR ALLE ONDERNEMERS. ZIJ IS BEREIKBAAR
VIA ONDERNEMEN@CULEMBORG.NL.



Belangrijke data & mijlpalen

- **7 MAART 2023**
Collegebesluit ontwerpbestemmingsplan
- **9 MAART 2023**
Vaststelling Structuurvisie
- **15 MAART – 26 APRIL 2023**
Inzage Structuurvisie
- **15 MAART – 26 APRIL 2023**
Inzage ontwerpbestemmingsplan
- **MEDIO 2023**
Vaststelling bestemmingsplan

➤ **DEZE NIEUWSBRIEF BLIJVEN ONTVANGEN?** Wilt u zich nieuw aanmelden voor de digitale nieuwsbrief? Stuur dan uw mailadres naar ondernemen@culemborg.nl. Zet bij het onderwerp van de mail: Ontvangen nieuwsbrief Pavijen.

