



# Nieuwsbrief Stationsomgeving #12

april 2023

Deze brief is een uitgave van gemeente Culemborg  
**ONDERNEMERS PAVIJEN**



## Welkom

In deze nieuwsbrief geven we je een update over de verhuur van de voormalige bedrijfshallen van Gispén, nemen we je mee in het verdere proces van het (ontwerp) bestemmingsplan en maken we kennis met het begrip placemaking. Verder hebben we nieuws over een mogelijke regeling voor adviseurskosten voor jouw bedrijfshuisvesting in de stationsomgeving en geven we een update over de crisishulpopvanglocatie voor vluchtelingen aan de Bellweg.

### UPDATE

## Verhuur Gispén

Eerder meldden we al dat de bedrijfshallen van Gispén door de gemeente Culemborg zijn aangekocht en dat de gemeente van plan is deze tijdelijk te verhuren tot het moment dat de hallen wijken voor woningbouw. In eerste instantie gaat het om een periode van twee jaar. De gemeente verhuurt de hallen het liefst aan lokale, Culemborgse bedrijven om hen te helpen met hun ruimtetekort.

### Selectiecriteria

Inmiddels zijn de selectiecriteria vastgesteld en zijn deze door de ingeschakelde makelaar - Van der Horst Bedrijfsmakelaar - aan de geïnteresseerden bekendgemaakt. De selectiecriteria bestaan onder andere uit: geen concurrerende werking voor de binnenstad en de winkelcentra, geen verkoop op locatie en passend binnen het bestemmingsplan Pavién (maximaal milieucategorie 2).

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

De makelaar zorgt voor de huurovereenkomst(en) tussen de partijen. Als je geïnteresseerd bent, maar dit nog niet kenbaar hebt gemaakt, dan kun je contact opnemen met:

➔ [VAN DER HORST BEDRIJFSMAKELAARDIJ VIA 0345 - 65 21 13 OF INFO@VANDERHORSTMAKELAARDIJ.NL](mailto:INFO@VANDERHORSTMAKELAARDIJ.NL)

Op dit moment worden de ruimtes waar nodig door de gemeente gerepareerd en verder in orde gemaakt voor de tijdelijke verhuur. We verwachten de hallen in de tweede helft van het jaar te kunnen verhuren.

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.





## Van grof naar fijn

Op 9 maart jongstleden stelde de gemeenteraad de **Structuurvisie Stationsomgeving** vast. Deze heeft tot 26 april op het Stads Kantoor en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ter inzage gelegen. Vanaf dit punt werken we de visie verder uit naar een **Masterplan** en vervolgens naar **Nota's van Uitgangspunten**. We noemen dit 'werken van grof naar fijn'.

### Masterplan

Het Masterplan is een verdere concretisering van de Structuurvisie. De ambities uit de visie krijgen in het Masterplan een gezicht en worden vertaald naar een globaal ruimtelijk plan. In het Masterplan wordt dus de hoofdstructuur van het gebied vastgelegd. Hierbij kun je denken aan de wegen-, water- en groenstructuur, de plek van de 'bouwvelden' (de locaties waar de gebouwen komen te staan) en de zoekgebieden voor de parkeergebouwen. Voor de bouwvelden worden kaders en regels gegeven hoe ze kunnen worden ingevuld. Thema's als 'energie' krijgen ook een plek in het Masterplan.

De gemeente is op dit moment bezig met de aanbesteding van een stedenbouwkundig bureau die het Masterplan opstelt. We verwachten dat ze begin juni kunnen starten. We koersen erop dat er in oktober een concept Masterplan ligt. Daarna willen we een participatiedag voor de

stad organiseren. In het begin van het nieuwe jaar hopen we het Masterplan vast te laten stellen.

### Nota's van Uitgangspunten

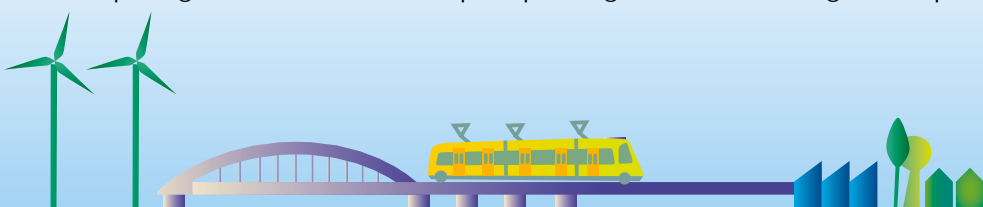
Deels tegelijkertijd, maar vooral volgend op het Masterplan, stellen we per deelgebied Nota's van Uitgangspunten (NvU's) op. Dit zijn een soort van programma's van eisen voor een ontwikkelaar. Binnen deze kaders kan diegene een plan maken.

Dit gaat onder andere over het aantal en type woningen, bouwhoogtes, groenvoorzieningen, parkeren, et cetera.

Over de concept NvU's vindt vervolgens participatie plaats. Hierbij denken we aan het vormen van klankbordgroepen, waarin diverse mensen en groepen uit de stad zitting hebben. Daarna worden de NvU's door de gemeenteraad vastgesteld.

### En daarna?

Wanneer de Nota's van Uitgangspunten zijn vastgesteld, volgt een steeds verdere concretisering in de vorm van een stedenbouwkundig plan, gevolgd door een beeldkwaliteitsplan. Pas daarna is er sprake van invulling en uitwerking door een architect.





## ONDERDEEL VAN DE STAD

### Placemaking

Wellicht heb je deze term al eens eerder gehoord. Maar wat is placemaking nu eigenlijk? De Stationsomgeving is voor de Culemborgers nu nog geen echte bestemming. Het is lastig om je voor te stellen dat je er ooit op een prettige manier kunt wonen. Met placemaking geven we op een positieve manier bekendheid aan en maken we verbinding met dit gebied. Zo wordt het een plek waar je straks graag komt en misschien wel wil gaan wonen, werken of verblijven. We hopen dat het in de komende jaren alvast een natuurlijk en logisch onderdeel van de stad wordt.

#### Hoe we dat gaan doen?

Samen met geïnteresseerde ondernemers in het gebied, direct omwonenden, toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers, kinderen, jongeren en andere belanghebbenden gaan we kijken welke ideeën we hebben en wat we kunnen uitvoeren. Uitgangspunt is dat we vooral willen aansluiten op bestaande activiteiten en evenementen in het gebied en/ of in de stad. Maar ook kunnen we eigen, nieuwe acties organiseren. Het idee is om dat aan de hand van een thema te doen dat aansluit bij de historie en het huidige gebruik van het gebied (maak-industrie, meubelstad) en passend bij de kernwaarden uit de Stadsvisie van Culemborg (verbinding, meervoudig duurzaam, innovatief/ proeftuin). We houden je op de hoogte!

## Ontwerpbestemmingsplan

Op 7 maart jongstleden heeft het college een positief besluit genomen over het ontwerpbestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan is een volgende stap om woningbouw op Pavijen I mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan lag tegelijk met de Structuurvisie Stationsomgeving ter inzage, waarbij er zienswijzen konden worden ingediend. Het bestemmingsplan wordt hier al dan niet op aangepast. De planning van de vaststelling van het bestemmingsplan is bekend:

- 📅 **25 mei**  
behandeling in de raadscommissie
- 📅 **15 juni**  
vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad
- 📅 **21 juni tot en met 1 augustus**  
het bestemmingsplan ligt ter inzage voor beroep

### Planschade

In de vorige nieuwsbrief gaven we aan dat het nieuwe bestemmingsplan in sommige situaties nadelig kan uitpakken. Dat 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. Op de website van de gemeente Culemborg is een formulier opgenomen waarmee je jouw verzoek voor tegemoetkoming in planschade kenbaar kan maken:

📄 [Aanvraagformulier tegemoetkoming planschade | Gemeente Culemborg.](#)

### Oproep

Heb je vragen over de milieucategorie van jouw bedrijf of zijn er onduidelijkheden over de milieuzonering in het algemeen?

📧 **MELD JE DAN AAN VIA [ONDERNEMEN@CULEMBORG.NL](mailto:ONDERNEMEN@CULEMBORG.NL). WE MAKEN DAN EEN PERSOONLIJKE AFSpraak WAARIN WE DIT BESPREKEN EN TOELICHTEN.**





## Bijdrage adviseurskosten

Het kan zijn dat je als ondernemer vragen hebt over jouw bedrijfshuisvesting in de stationsomgeving in relatie tot de gemeentelijke plannen voor dit gebied. Via jouw eigen rechtsbijstandverzekering kun je een vergoeding aanvragen voor een adviseur die in jouw belang meekijkt. Heb je zelf geen rechtsbijstand maar toch behoefte aan een adviseur? Dan is het goed om te weten dat de gemeente Culemborg momenteel een regeling voorbereidt die het mogelijk maakt om als ondernemer op Pavijen aanspraak te kunnen maken op een bijdrage in deze adviseurskosten. Aan deze bijdrage is een aantal voorwaarden verbonden. Als je in aanmerking wil komen voor deze regeling, dan kun je dat kenbaar maken bij de KCB.



## Update Bellweg

In juni wordt gestart met de afbouw van de Crisis Noodopvang aan de Bellweg. Het pand sluit per 1 juli omdat het niet geschikt is voor langdurige opvang. 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](mailto:ONDERNEMEN@CULEMBORG.NL).



## Belangrijke data & mijlpalen

- 📅 **25 MEI 2023**  
*Behandeling bestemmingsplan in de raadscommissie*
- 📅 **15 JUNI 2023**  
*Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad*

- 📅 **21 JUNI TOT EN MET 1 AUGUSTUS**  
*Inzage bestemmingsplan voor beroep*

📍 **DEZE NIEUWSBRIEF BLIJVEN ONTVANGEN?** Wil je je nieuw aanmelden voor deze nieuwsbrief? Stuur dan jouw e-mailadres naar [ondernemen@culemborg.nl](mailto:ondernemen@culemborg.nl). Zet bij het onderwerp van de mail: Ontvangen nieuwsbrief Pavijen.

