



# Nieuwsbrief Stationsomgeving #14

september 2023

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



Culemborg

## Beste ondernemer,

Hierbij tref je de veertiende nieuwsbrief van de Stationsomgeving/ Pavijen aan. In deze nieuwsbrief geven we een update over het Concept Masterplan en het vastgestelde bestemmingsplan. Ook geeft wethouder Monica Wichgers aan waarom het belangrijk is om een visie op de toekomst van bedrijventerrein Pavijen te hebben.

➤ WIL JE JE NIEUW AANMELDEN VOOR DEZE NIEUWSBRIEF? STUUR DAN JE MAILADRES NAAR [ONDERNEMEN@CULEMBORG.NL](mailto:ONDERNEMEN@CULEMBORG.NL). ZET BIJ HET ONDERWERP VAN DE MAIL: ONTVANGEN NIEUWSBRIEF PAVIJEN.

➤ HEB JE TROUWENS DE VERNIEUWDE [WEBSITE](#) AL GEZIEN?



Via deze nieuwsbrief houden we je 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.

‘VOOR EN SAMEN MET ONDERNEMERS’

## Visie op een toekomstbestendig Pavijen

De ontwikkeling van woningbouw op een deel van het Culemborgse bedrijventerrein Pavijen is hét moment om ook de rest van het gebied klaar voor de toekomst te maken. De gemeente werkt - in opdracht van de gemeenteraad - aan een visie op de toekomst van Pavijen. Dat doet zij voor en onder andere samen met de ondernemers. Verantwoordelijk wethouder Monica Wichgers legt uit waarom dit toekomstplan zo belangrijk is voor de stad.



‘Toen Pavijen in de jaren ‘50 ontstond, leefde het idee dat er voldoende plek was voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Vandaag de dag is ruimte echter een schaars goed. Niet alleen in Culemborg, maar in heel Nederland.





Nu we een deel van Pavijen omvormen naar woningbouw, moet een aantal bedrijven verhuizen. We willen hen het liefst behouden voor Culemborg en proberen hen op Pavijen een andere plek te geven. Daar is een goed plan voor nodig, waarbij we gelijk ook andere zaken willen verbeteren.'

### Win-win

Deze herhuisvesting brengt de komende jaren meerdere bedrijven op het terrein in beweging. Er zijn ook bedrijven die willen uitbreiden en een nieuwe plek zoeken, bedrijven die veranderen van eigenaar of die nieuwe plannen hebben voor het terrein. Dat soort bewegingen zijn een mooie aanleiding om te kijken of we slimmer met de ruimte om kunnen gaan. Zodat we de schaarse grond beter benutten voor meer bedrijven en werkgelegenheid. En tegelijkertijd of we het terrein daarbij duurzamer en met meer oog voor het veranderende klimaat kunnen inrichten. Denk hierbij aan Pavijen weerbaarder maken tegen de toenemende periodes met grote wateroverlast of juist lange droogte. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van groenstroken en waterpartijen (klimaatadaptatie).

De verhuizingen en verplaatsingen van bedrijven noemen we een 'verhuiscarrousel'. We willen van deze verhuiscarrousel gebruik maken om te bedenken of en hoe we de schaarse ruimte beter kunnen gebruiken en hoe er een win-win situatie kan ontstaan. De op te stellen 'Visie op een toekomstbestendig Pavijen' moet richting geven aan hoe we dit invullen.

### Blik op de toekomst

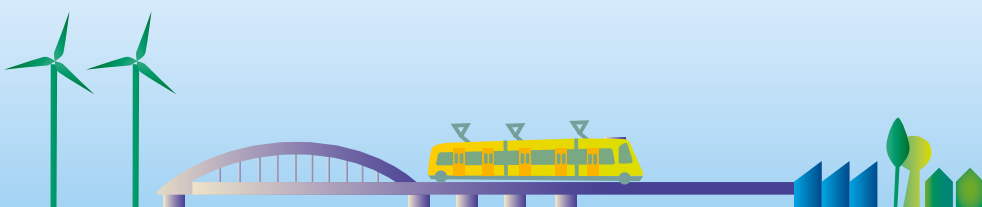
Monica Wichgers geeft aan dat de gemeente de visie niet alleen kan maken. 'Dit wordt een blik op de toekomst van ons bedrijventerrein die we bij voorkeur samen maken. Je kunt het zien als een ruimtelijke en economische stip op de horizon voor de komende 25 jaar. Opgesteld door de bedrijven, de vastgoedeigenaren en de gemeente, waarbij we ook bewoners en belanghebbenden van Pavijen betrekken. De gemeenteraad heeft de startnotitie inmiddels vastgesteld, waarin we de aanleiding, het probleem en het doel beschrijven. Nu zijn we bezig met het plan van aanpak. Onze verwachting is dat de 'Visie op een toekomstbestendig Pavijen' in de eerste helft van 2024 klaar is. En dat we daarmee een gedegen en gedragen toekomstplan voor Pavijen hebben.'

📍 HEB JE IDEEËN OF INPUT OVER DE TOEKOMST VAN HET BEDRIJVENTERREIN? LAAT JE STEM HOREN EN STUUR EEN MAILTJE AAN ONDERNEMEN@CULEMBORG.NL.

## Update Gispem

Eerder meldden we al dat per 1 juli de Culemborgse bedrijven Havee Meubelen en Tielbeke hun intrek in de hallen van Gispem hebben genomen. Zij gebruiken de ruimtes de komende tijd voor opslag en logistieke werkzaamheden. Per 1 oktober aanstaande huurt ook Rentwereld een van de hallen van Gispem voor opslag van goederen.

De voormalige keuken van Gispem wordt tijdelijk door Dickij's Doppen Depot gebruikt voor het sorteren van doppen. Sinds de brand van eind mei in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Textielweg 16 was het voor Dickij even zoeken naar een nieuwe werkruimte. We zijn blij dat we haar een plek in de voormalige keuken van Gispem hebben kunnen bieden en dat Dickij en haar collega's het werk voor het goede doel op deze manier kunnen voortzetten.



## Van grof naar fijn

Vanuit de vastgestelde Structuurvisie Stationsomgeving werken we naar een Masterplan en vervolgens naar Nota's van Uitgangspunten. We noemen dit 'werken van grof naar fijn'.

### Masterplan

In het Masterplan maken we de Structuurvisie een stap concreter. De ambities uit de Structuurvisie krijgen in het Masterplan een gezicht. We vertalen ze naar een globaal ruimtelijk plan. In het Masterplan leggen we de hoofdstructuur van het gebied vast. Hierbij kun je denken aan hoe de wegen liggen, waar er water komt en waar de groengebieden en verbindingen komen. Niet alles ligt daarmee precies vast; het geeft richting en duidelijkheid voor de opzet en samenhang van het hele gebied. Binnen die context kunnen ontwikkelaars van de deelgebieden straks een echt ontwerp maken.

De stedenbouwkundige bureaus [SVP](#) en [Flux](#) werken op dit moment samen met ons aan het Concept Masterplan wat begin volgend jaar klaar is. In het eerste kwartaal van 2024 organiseren we een Participatiedag, waarop iedereen welkom is om input op dit conceptplan te geven. Hierover lees je in de volgende nieuwsbrief meer. Daarna wordt het Masterplan definitief gemaakt, waarna het de bedoeling is dat deze in het tweede kwartaal van 2024 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 kaders en spelregels voor een projectontwikkelaar. Binnen deze kaders en op basis van het Masterplan kan de ontwikkelaar een plan met een ontwerp maken. De NvU gaat over het aantal en type woningen, bouwhoogtes, groenvoorzieningen, parkeren, et cetera. We leggen de concept NvU's te zijner tijd - net als de Structuurvisie en het Masterplan - voor aan de omgeving. Daarna worden deze vastgesteld door de gemeenteraad.



## Update bestemmingsplan

Het door de raad vastgestelde nieuwe bestemmingsplan (Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën) lag vanaf woensdag 21 juni tot en met dinsdag 1 augustus 2023 ter inzage in het Stadskantoor, op de website van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). In deze periode zijn twee beroepsschriften binnengekomen. Die worden op een zitting van de Raad van State besproken, de datum hiervan is nog niet bekend. De uitspraak is binnen zes tot twaalf weken na de zitting. We houden je in de nieuwsbrieven op de hoogte van het proces. Het is overigens niet zo dat de planvorming stilligt in afwachting op de zitting en de uitspraak.

### Planschade

Het nieuwe bestemmingplan kan in sommige situaties nadelig uitpakken. Bijvoorbeeld als uw milieucategorie door het nieuwe bestemmingsplan omlaag gaat naar maximaal categorie 2, waardoor u bepaalde zwaardere milieubelastende activiteiten niet meer kunt uitvoeren. 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. 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](#). Dat kan echter pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is, dus na de uitspraak van de Raad van State.







'GESPREK VAAK BETER  
DAN HANDHAVEN'

## Parkeren op Pavijen

De gemeente Culemborg ontvangt wel eens klachten over parkeergedrag op bedrijventerrein Pavijen.

Dit gaat dan bijvoorbeeld over werknemers en

bezoekers die ergens anders parkeren dan bij het bedrijf waar ze moeten zijn.

Of auto(verhuur)bedrijven die hun voertuigen op parkeerplaatsen zetten. Ook

worden vrachtwagens en bedrijfsauto's soms zó geparkeerd dat uitritten niet goed gebruikt kunnen worden, wat voor gevaarlijke situaties zorgt. Hoe komt dit en wat kunnen we doen om dit te verbeteren?

Een groot deel van de parkeerplaatsen op Pavijen ligt op eigen terrein, meestal recht voor het bedrijfspand. Deze parkeerplaatsen grenzen direct aan de openbare weg en zijn voor iedereen vrij toegankelijk. Omdat deze parkeerplaatsen op eigen terrein liggen, is het niet mogelijk hierop te handhaven. Sommige bedrijven plaatsen bordjes met daarop de bedrijfsnaam en een parkeersymbool. Dit om aan te geven dat deze parkeerplaats gereserveerd is voor werknemers of gasten van het eigen bedrijf. Deze bordjes kunnen helpen om de eigen gasten of medewerkers een parkeerplaats te bieden. Maar dit heeft geen juridische status, ofwel: het is niet vastgelegd in de wet dus de politie kan hier niet tegen optreden.

### Overlast voorkomen

Maar wat kun je doen als je echt wilt voorkomen dat er geen 'derden' parkeren op de parkeerplaatsen die bij het perceel horen? Een manier is om fysieke maatregelen te treffen. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van parkeerbeugels of een slagboom. Deze maatregelen mogen overigens alleen worden genomen door de eigenaar van het perceel en het pand en dus niet door de gebruiker(s) ervan.

Daarnaast zijn er regels, afspraken en wetten. Een voorbeeld daarvan is de APV (Algemeen Plaatselijke Verorde-

ning) Culemborg 2022. Daarin staat bijvoorbeeld opgenomen dat auto(verhuur)bedrijven niet zomaar voertuigen in de openbare ruimte mogen plaatsen. Wij controleren en handhaven hier regelmatig op. In de Wegenverkeerswet is opgenomen welke regels er in het verkeer gelden. Ook over hinderlijk stilstaan en/ of parkeren op de rijbaan en het blokkeren van uitritten. Hierop controleren en handhaven we ook geregeld.



### In gesprek

Michèle van Leest, beleidsadviseur Verkeer en Mobiliteit van de gemeente Culemborg: 'Iedereen wil dat zijn of haar onderneming goed bereikbaar is en dat de bedrijfsvoering zo goed mogelijk gaat. Het helpt hierbij als er begrip voor elkaar en

elkaars belangen is. Het liefst zien wij dat er zo min mogelijk controles en handhaving nodig zijn en dat ondernemers, hun werknemers en bezoekers rekening houden met elkaar en onderling proberen eventuele knelpunten op te lossen. Door met elkaar in gesprek te gaan is een oplossing vaak sneller gevonden dan gedacht.'

➤ HEB JE IDEEËN OF INPUT OVER DE TOEKOMST VAN HET BEDRIJVENTERREIN? STUUR DAN EEN MAILTJE AAN ONDERNEMEN@CULEMBORG.NL.



## Belangrijke data & mijlpalen

- **1E KWARTAAL 2024**  
*Participatiedag Concept Masterplan Stationsomgeving*
- **1E KWARTAAL 2024**  
*Concept Masterplan gereed*
- **2E KWARTAAL 2024**  
*Masterplan gereed*

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

