



Nieuwsbrief Stationsomgeving #6

juni 2022



Culemborg

Deze brief is een uitgave van gemeente Culemborg

ONDERNEMERS PAVIJEN

Beste ondernemer, hierbij treft u de zesde nieuwsbrief van de Stationsomgeving/ Pavijen aan. Het is een goed gevulde update omtrent de laatste ontwikkelingen in het stationsgebied en het bedrijventerrein.

In de vorige nieuwsbrief...

In de vorige nieuwsbrief kondigden we verschillende bijeenkomsten aan.

We benoemen hieronder hoe ze verliepen.

11 APRIL 2022

Beeldvormende avond gemeenteraad

Op 11 april jongstleden spraken belanghebbenden uit de hele stad met de gemeenteraad. Namens de ondernemers waren KCB en VSC vertegenwoordigd. De gemeenteraad luisterde vooral goed naar wat partijen belangrijk vinden bij een nieuwe woningbouwontwikkeling rondom het station en de transformatie van een deel van het bedrijventerrein. Dit gaf hen veel informatie om een brede afweging te kunnen maken over de plannen.

19 APRIL 2022

Ondernemersavond KCB

Op 19 april organiseerde KCB een avond voor ondernemers. Hier gaf de gemeente een uitgebreide toelichting wat de transformatie voor de ondernemers betekent. Er is terecht veel behoefte aan duidelijkheid voor de ondernemers. Voor sommige delen is het helder wat de gemeente wil doen en kan bieden. Voor andere deelgebieden zijn ondernemers afhankelijk of en hoe snel de markt een ontwikkeling oppakt. En voor sommige bedrijven is er nog

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

onzekerheid of bedrijven weg moeten of dat ze kunnen blijven zitten met bronmaatregelen.

Bij zo'n grootschalige ontwikkeling moet je van grof naar fijn werken. Stap voor stap werkt het projectteam van de gemeente de visie verder uit en nemen we de stad, de ondernemers, het college en de raad hierin mee. Dit zorgt voor een goede afweging en verantwoording. We willen zo snel als mogelijk meer duidelijkheid geven aan de ondernemers.

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.





9 MEI 2022

Beeldvormende avond over de ontwerpstructuurvisie Stationsomgeving

Op 9 mei vond een beeldvormende avond voor de gemeenteraad over de ontwerpstructuurvisie plaats, die op 30 juni ter vaststelling voorligt. Deze is opgesteld om onderbouwd richting en inhoud te geven hoe we de stationsomgeving willen transformeren tot een gebied waar gewoond, gewerkt en gereisd wordt. De ontwerpstructuurvisie biedt daarmee zowel een afwegingskader als een startpunt om met initiatiefnemers per deelgebied een uitwerking te maken. Dat geeft helderheid naar onszelf, initiatiefnemers, bewoners en overige partijen. Nadat de ontwerpstructuurvisie is vastgesteld, wordt deze ter inzage gelegd en start de participatie. Na afronding van de participatie wordt er eind van dit jaar een definitieve structuurvisie ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Bij de visie hoort ook een financiële onderbouwing en een strategie hoe we de visie willen uitvoeren. Onderdeel van de ontwikkelstrategie is het TTP, het Transitie- en Transformatieplan Pavijen, wat hieronder is toegelicht.

Uit de ondernemersavond volgden vier aanbevelingen voor de gemeenteraad

- 1 Zorg voor duidelijkheid op korte termijn bij de uitwerking van de ontwikkelstrategie in deelgebieden 3 en 4.
- 2 Bied inhoudelijke bijstand voor de ondernemers in alle deelgebieden.
- 3 Neem een duidelijk standpunt in over de Culemborgse economie en bedrijventerrein Pavijen als leidraad voor de uitwerking van deze gebiedstransformatie en de woningbouwopgave.
- 4 Verwerk dit standpunt samen met de Culemborgse ondernemers in een visie voor een toekomstbestendig bedrijventerrein Pavijen en stel deze visie als gemeenteraad vast.

De raad heeft aan het college gevraagd hoe ze deze aanbevelingen oppakt. Het college gaat de raad een voorstel voorleggen om een visie op te stellen voor een toekomstbestendig Pavijen. Via KCB willen we hier dan de ondernemers bij betrekken. Daarnaast wordt momenteel uitgewerkt op welke manier inhoudelijke bijstand is te verlenen aan ondernemers in de deelgebieden 2 t/m 4. Hiermee bedoelen we een vergoeding van deskundigenkosten (advieskosten voor de ondernemers, gerelateerd aan de gebiedstransformatie). Het helpt daarbij als we een beeld hebben van de vragen vanuit de ondernemers van Pavijen. Ondernemers met een vraag en behoefte aan inhoudelijke bijstand kunnen zich melden bij KCB. KCB maakt een inventarisatie die wij gebruiken bij de uitwerking.

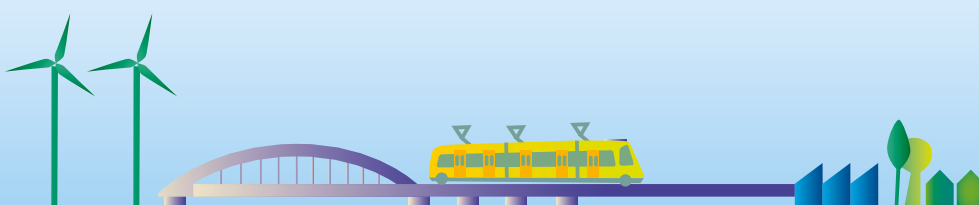
Het signaal over onduidelijkheid bij de deelgebieden 3 en 4 is onderkend.

📍 **ONDERNEMERS MET INDIVIDUELE VRAGEN KUNNEN TERECHT BIJ BEDRIJFS-COÖRDINATOR ANGELA VAN AERLE VIA 06 – 4674 6527**
OF A.VAN.AERLE@CULEMBORG.NL

21 APRIL 2022

Commissie ruimte: behandeling Transitie en Transformatieplan (TTP)

Op 21 april jongstleden is het TTP inhoudelijk behandeld in de Commissie Ruimte. Hierbij zijn bovengstaande vier aanbevelingen als terugkoppeling namens de ondernemers meegegeven aan de raad. De commissieleden deelden hun bevindingen en stelden hun verdiepende vragen. Zij gaven vervolgens het advies om het ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad op 10 mei.





VOORBEREIDINGS- BESLUIT EN WVG

- Projectgebied Stationsomgeving
- Contouren voorbereidingsbesluit
- Kavels WVG (indicatief)

10 MEI 2022

Vaststelling TTP raadsvergadering

Het transitie-en transformatieplan (TTP) creëert duidelijkheid voor ondernemers, de gemeente en vastgoedpartijen over het proces om te komen tot de transformatie van Pavijen.

De gemeenteraad heeft het TTP op 10 mei jongstleden met een ruime meerderheid vastgesteld, met de volgende toezeggingen: er wordt een voorstel voor de raad gemaakt voor het opstellen van een visie op een toekomstbestendig bedrijventerrein Pavijen. Verduurzaming wordt in deze visie en bij de gesprekken over individuele bronmaatregelen meegenomen.

De vaststelling is een belangrijke stap in de gebiedstransformatie van de stationsomgeving. De raad had namelijk het TTP naar voren geschoven, vóór de behandeling van de ontwerp structuurvisie en bijbehorende stukken. Dit om eerst een concreter beeld te hebben over hoe bij de gebiedstransformatie met de ondernemers op Pavijen wordt omgegaan. Ofwel; dat er voor de te verplaatsen ondernemers binnen Culemborg voldoende mogelijkheden zijn en dat er op een reële manier naar de financiën wordt gekeken voor dit onderdeel. Met de vaststelling van dit TTP geeft de raad aan daar voldoende van te zijn overtuigd en kan ze zich buigen over de ontwerp structuurvisie, de gebiedsexploitatie en de ontwikkelstrategie die in juni naar de raad gaan. De raad heeft haar waardering uitgesproken over het TTP. Het betekent ook dat de raad een positieve grondhouding heeft ten aanzien van de gebiedstransformatie.

Met het vaststellen van het TTP geeft de raad ook opdracht om het TTP uit te voeren. Namens de gemeente gaat Angela van Aerle actief met de ondernemers in gesprek om de verhuiscarrousel uit het TTP uit te voeren. Hierbij wordt werk met werk gemaakt op het bedrijven-

terrein en duidelijkheid geboden, passend in de dynamiek van de gebiedstransformatie. Op dit moment worden al diverse gesprekken gevoerd met de ondernemers. Hun vragen worden binnen de gemeentelijke organisatie besproken en afgestemd en vervolgens teruggekoppeld aan de ondernemers.

Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) Spoorzone West

De gemeente heeft op 25 april 2022 het gebied waarop het voorkeursrecht rust, uitgebreid met de gronden van 'Spoorzone West'. Het gaat om de gronden tussen het spoor en Parallelweg West. Het is een cruciale en complexe locatie, waarin naast woningbouw bijvoorbeeld de beoogde centrale P+R en de Albert Heijn een plek moeten krijgen en de aansluiting met een vernieuwd station met onderdoorgang en plein gemaakt moeten worden. De gemeente wil regie voeren in het gebied om te zorgen dat dit gaat slagen.

Bellweg ontvangstlocatie Oekraïense vluchtelingen

Het heeft geen directe relatie met de stationsomgeving, maar is wellicht toch goed om te weten: de Bellweg wordt ingezet als ontvangstlocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Zij worden hier ontvangen, geregistreerd en in hun eerste levensbehoeften voorzien. Daarna gaan ze naar een plek in de regio waar ze voor langere tijd kunnen blijven.

Onderzocht wordt of het pand naast de opvang voor Oekraïense vluchtelingen ook geschikt te maken is voor de opvang van asielzoekers. COA heeft een dringend beroep gedaan op Culemborg om voor twee weken de vluchtelingen op te vangen die niet in ter Apel terecht kunnen. De gemeente Culemborg heeft uit humanitaire overwegingen besloten om hier waar mogelijk aan bij te dragen.



Vorbereidingsbesluit

Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor een bepaald gebied wordt voorbereid. Een dergelijk besluit kan zorgen voor een verbod op of beperking van bouwactiviteiten en voorkomen dat het gebruik van gronden wordt gewijzigd. Met dit besluit wordt een voorbereiding van het toekomstige plan beschermd.

Op 21 april heeft onze gemeenteraad besloten om het voorbereidingsbesluit opnieuw te nemen. Dit is nu geldig tot 26 april 2023. De raad heeft dit besloten omdat de besluitvorming over de ontwerpstructuurvisie en de gebieds-exploitatie langer duurt. Wat daarin besloten wordt, is de basis voor het bestemmingsplan. Doordat het bestemmingsplan hiermee ook later in procedure gaat, zou dat niet binnen de termijn van het eerste voorbereidingsbesluit vallen. Dus is het voorbereidingsbesluit opnieuw genomen. Wij hebben u niet vooraf over dit besluit geïnformeerd en begrijpen dat dit daarom onverwacht voor u kwam. Helaas vraagt een dergelijk besluit om absolute geheimhouding.

Wat betekent dit voor u?

Hetzelfde als afgelopen jaar al gold onder het vorige voorbereidingsbesluit; met het nemen van dit besluit heeft de gemeenteraad verklaard dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid om uiteindelijk woningbouw op Pavijen te realiseren. Het blijven toestaan van 'zware' milieu-

activiteiten die bijvoorbeeld geluidsoverlast of geuroverlast veroorzaken voor die woningen, is dan niet logisch. De woningen worden daardoor veel moeilijker te realiseren. Daarom is besloten om de bestaande situatie qua bedrijvigheid op Pavijen I te bevriezen. Omgevingsvergunningen voor 'bouwen' en 'wijzigen van het gebruik' kunnen door het voorbereidingsbesluit niet zomaar meer worden verleend. Per geval wordt bekeken wat de effecten op de woningbouwplannen zijn en of de gemeente toch medewerking kan verlenen. Dit was onder het oude voorbereidingsbesluit zo, en dat is hetzelfde gebleven. Dus heeft u plannen, bespreek ze vooral met ons.

Vervolg

Op dit moment wordt het bestemmingsplan voor Pavijen I voorbereid. Met dit bestemmingsplan willen we ervoor zorgen dat er zich definitief geen nieuwe bedrijven met een hoge milieucategorie meer kunnen vestigen in het plangebied. Dit doen we door de maximale toegestane milieucategorie voor een deel van het plangebied te verlagen naar 1 en 2. We zijn nog aan het onderzoeken en afwegen hoe we in het bestemmingsplan omgaan met de bestaande bedrijven. Hier komen we in het najaar bij u op terug. De planning is dat het ontwerpbestemmingsplan in december 2022 en januari 2023 ter inzage ligt. De verwachting is dat het bestemmingsplan in het voorjaar van 2023 wordt vastgesteld.



Belangrijke data & mijlpalen

30 JUNI

Raadsvergadering over de ontwerp structuurvisie stationsomgeving, concept gebiedsexploitatie en concept ontwikkelstrategie

SEPT – OKT

Participatie met de stad over de ontwerp structuurvisie stationsomgeving

EIND 2022

Definitieve structuurvisie stationsomgeving, gebieds-exploitatie en ontwikkelstrategie

DEC 2022

Collegebesluit ontwerp bestemmingsplan milieucategorieën

DEC 2022/ JAN 2023

Ontwerpbestemmingsplan milieucategorieën ter inzage over terugbrengen milieucategorieën deel van Pavijen I en participatie

Q1 2023

Vaststellen bestemmingsplan milieucategorieën

DEZE NIEUWSBRIEF BLIJVEN ONTVANGEN? In de toekomst wordt deze nieuwsbrief alleen nog digitaal verspreid. Wilt u deze brief blijven ontvangen? Stuur dan uw mailadres naar ondernemen@culemborg.nl. Zet bij het onderwerp van de mail: Ontvangen nieuwsbrief Pavijen.

