CONCEPT

# Transitie- en transformatieplan bedrijventerrein Pavijen in Culemborg

7 april 2022

Culemborg

# Management summary

| | |
|---|---|
| **Gemeente Culemborg heeft een flinke woningbouwopgave die zij primair wil oplossen met inbreiding. De Stationsomgving is hier een aantrekkelijke locatie voor. Om hier woningbouw te realiseren, onderzoekt de gemeente de transformatie van het bedrijventerrein Pavijen I.** | > De onderzochte woningbehoefte binnen de gemeente Culemborg vraagt om een toevoeging van 2.000 woningen tot 2030. Verdere ontwikkelingen in de stad, met name aan de randen, biedt ruimte voor zo'n 800 woningen. De overige 1.200 woningen zijn voorzien binnen het project Stationsomgeving op een deel van de locatie die nu in gebruik is als bedrijventerrein: Pavijen I.<br>> In het projectgebied Stationsomgeving kunnen drie opgaven gecombineerd worden: 1) de verbetering van het stationsgebied en de realisatie van een moderne OV-hub, 2) de realisatie van een groot deel van de Culemborgse woningbouwopgave en, 3) de realisatie van een aantal belangrijke maatregelen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP).<br>> Om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, heeft de gemeente Culemborg een ontwerp-structuurvisie, concept-gebiedsexploitatie en concept-ontwikkelstrategie opgesteld. Voorafgaand daaraan is de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd op een deel van bedrijventerrein Pavijen I. |
| **Een ontwerp-structuurvisie met concept-gebiedsexploitatie en concept-ontwikkelstrategie vormen de basis voor deze woningbouwontwikkeling en worden voorgelegd aan de raad. Het bestemmingsplan bereidt voor op het uitvoeren van de visie door het terug-brengen van de milieucategorieën.** | > Vooruitlopend op de ontwerp-structuurvisie wil de gemeente Culemborg aan ondernemers en vastgoedpartijen duidelijk maken wat de transformatie inhoudt, wat de consequenties zijn en hoe zij betrokken worden in het proces.<br>> In februari '22 zijn de ontwerp-structuurvisie, concept-gebiedsexploitatie en concept-ontwikkelstrategie in de raad geweest. Voordat de raad besluit over deze stukken, wil zij inzicht in wat de consequenties zijn voor de ondernemers in het gebied. Het transitie- en transformatieplan (TTP) geeft daar antwoord op.<br>> Het onderzoeksgebied transformatie van dit TTP betreft het deel van Pavijen I waarbinnen bedrijven mogelijk moeten verplaatsen vanwege woningbouw, om fysiek plaats te maken of vanwege hun milieucirkel. |
| **Een transitie- en transformatieplan vormt een tussenstap en is het eerste onderdeel van de concept-ontwikkelstrategie. Dit plan legt uit hoe omgegaan wordt met bedrijven (proces) en laat zien dat er voldoende ruimte en financiële middelen zijn om de transformatie te laten slagen.** | > Het transitie- en transformatieplan creëert duidelijkheid voor de gemeente, ondernemers vastgoedpartijen. Het plan maakt inzichtelijk op welke wijze het onderzoeksgebied transformatie verandert.<br>> Het TTP beschrijft een Plan van Aanpak voor de te verplaatsen ondernemers, licht de gevolgen toe voor de ondernemers die op hun huidige locatie kunnen blijven zitten toe, geeft inzicht in de financiële consequenties van de ontwikkelstrategie van de transformatie van Pavijen I en beschrijft de (beleids)instrumenten die de gemeente kan inzetten voor de transformatie.<br>> Onderdeel van het TTP is een verhuiscarrousel waarin continu wordt onderzocht welke alternatieve locaties beschikbaar zijn voor de ondernemers en vastgoedpartijen. Een belangrijk uitgangspunt voor deze verhuiscarrousel is om zoveel mogelijk ondernemers en vastgoedpartijen te verplaatsen binnen Culemborg. |

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Doelstelling, definities en relatie visie | 5 |
| 2. | Onderzoeksgebied transformatie binnen Pavijen | 11 |
| 3. | Stappenplan | 21 |
| 4. | Beleidskader | 31 |

**Geheime bijlage**

| | | |
|---|---|---|
| B1 | Financiële onderbouwing | |

# Leeswijzer transitie- en transformatieplan bedrijventerrein Pavijen in Culemborg



## 1. Doelstelling, definities en relatie visie

> Licht de doelstelling van het transitie- en transformatieplan toe.
> Beschrijft de woningbouw-opgave voor gemeente Culemborg.
> Legt de relatie tussen het transitie- en transformatieplan en andere documenten uit.



## 2. Onderzoeksgebied transformatie binnen Pavijen

> Duidt de te transformeren zone in relatie tot de Stationsomgeving en het bedrijventerrein Pavijen.
> Beschrijft de fasering en de gemeentelijke rol in de transformatie.



## 3. Stappenplan

> Beschrijft het proces van werken met de verhuiscarrou-sel, inclusief ‘werk met werk maken’ voor ondernemers-vragen uit Pavijen II-V.
> Licht de communicatie en participatie toe voor het behouden van bedrijven en toekomstperspectief op Pavijen.
> Gaat in op de gevolgen voor bedrijven die niet verplaatsen op Pavijen in deze transformatie.



## 4. Beleidskader

> Beschrijft de optimalisaties van het ruimtegebruik op Pavijen door het creëren van nieuw beleid.
> Licht de benodigde acties en verplichtingen toe indien dit geen oplossing biedt.
> Legt uit welke beleidsinstrumenten de gemeente kan inzetten voor de transformatie.



# 1. Doelstelling, definities en relatie visie

# Het transitie- en transformatieplan creëert duidelijkheid over de transformatie van Pavijen voor de gemeente, ondernemers en vastgoedpartijen

Culemborg

**Een transitie- en transformatieplan:**

> Beschrijft **een veranderingsproces** van zowel de **structuur** van bestaande stelsels (transitie) als **inhoudelijke vernieuwing** binnen het stelsel (transformatie).

> Vormt de **start van een ontwikkeling** dat moet leiden tot een concreet plan.

*Het transitie- en transformatieplan is op verzoek van de raad (d.d. 17-02-2022) naar voren gehaald als een tussenstap.*

> Het transitie- en transformatieplan creëert **duidelijkheid voor de gemeente, ondernemers en vastgoedpartijen.** Het plan maakt inzichtelijk op **welke wijze** het **onderzoeksgebied transformatie verandert**. Daarbij is de **werkgelegenheid** en **economie** in Culemborg en haar omgeving van groot belang.

**Het doel van het transitie- en transformatieplan Pavijen in Culemborg is vierledig:**

| | |
|---|---|
|  | Beschrijft een **Plan van Aanpak** voor de te **verplaatsen ondernemers**. |
|  | Licht de **gevolgen** toe **voor de ondernemers** die op hun huidige locatie kunnen blijven zitten. |
|  | Geeft inzicht in de **financiële consequenties** van de ontwikkelstrategie van de transformatie van Pavijen I. |
|  | Beschrijft de **(beleids)instrumenten** die de gemeente kan inzetten voor de transformatie. |

# In het zuidwesten van Culemborg ligt projectgebied Stationsomgeving, waar het te transformeren deel van Pavijen onderdeel van uitmaakt



*Projectgebied Stationsomgeving (waar Pavijen I in valt).*

Samenhangende ontwikkeling Stationsomgeving

Werfterp (afronding Lanxmeer)

Projectgebied Stationsomgeving

De driehoek




*Bedrijventerrein Pavijen I-V met het onderzoeksgebied voor de transformatie.*

> Culemborg kent een **woningbouwopgave** van **2.000 woningen** tot 2030. De gemeente is verplicht om alle **binnenstedelijke mogelijkheden** voor woningbouw te benutten voordat zij gaat kijken naar uitbreiding in het buitengebied**.**

> Er liggen **kansen** voor de realisatie van woningen in het projectgebied **Stationsomgeving**. De gemeente heeft **1.200 woningen** voorzien op **deelgebieden in Pavijen I**.

> In het projectgebied Stationsomgeving kunnen **drie opgaven** worden gecombineerd:

1. De **verbetering van het stationsgebied** en de realisatie van een moderne **OV-hub**.
2. De realisatie van een **groot deel van de Culemborgse woningbouwopgave**.
3. De realisatie van een aantal belangrijke **maatregelen** uit het **Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan** (GVVP).

> Voor de ontwikkeling van deze woningen is in december 2021 een **rijkssubsidie** toegewezen in het kader van de **woningbouwimpuls**.

> Om de transformatie naar woningbouw mogelijk te maken, zullen **enkele**, dus zeker niet alle, **bedrijven in deel Pavijen I moeten verplaatsen**. Deze bedrijven moeten verplaatsen om **fysiek ruimte** te maken of vanwege hun **milieucirkel**. Het deel waar deze bedrijven gevestigd zijn, Pavijen I, wordt het **onderzoeksgebied transformatie** van dit transitie- en transformatieplan genoemd.

# Bedrijventerrein Pavijen is ontstaan vanuit Pavijen I en uitgebreid in vier fasen naar Pavijen V

**Bedrijventerrein Pavijen**



# Om de woningbouwopgave en de daarvoor benodigde transformatie te realiseren stelt de gemeente, naast het TTP, een aantal documenten vast

**Overzicht van de vast te stellen documenten en de relatie tussen het transitie- en transformatieplan (TTP) en deze documenten**

**Transitie- en transformatie plan**

De realisatie van de beoogde woningbouw vraagt om een transformatie. Het TTP beschrijft hoe tot deze transformatie gekomen kan worden op een **verantwoorde manier voor de ondernemers** in het gebied.

Na deze tussenstap neemt de **raad inhoudelijk een besluit** over de ontwerp-structuurvisie Stationsomgeving, concept-gebiedsexploitatie en concept-ontwikkelstrategie.

**Ontwerp-structuurvisie**

De beoogde woningbouw wordt opgenomen in **ontwerp-structuurvisie Stationsomgeving met concept-gebiedsexploitatie en concept-ontwikkel-strategie**. De door de raad op 15 juli 2021 vastgestelde Basisprincipes (ontwikkelkader Stationsomgeving) vormen de basis voor deze visie.

**Concept-gebieds-exploitatie**

De concept-gebiedsexploitatie vormt de **financiële basis** voor het project. Het geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling en hoe deze in verhouding tot elkaar staan. Daarnaast vormt het de **basis voor het gemeentelijk kostenverhaal en de samenwerking met marktpartijen** in de planvormingsfase en uitvoeringsfase.

**Concept ontwikkel-strategie**

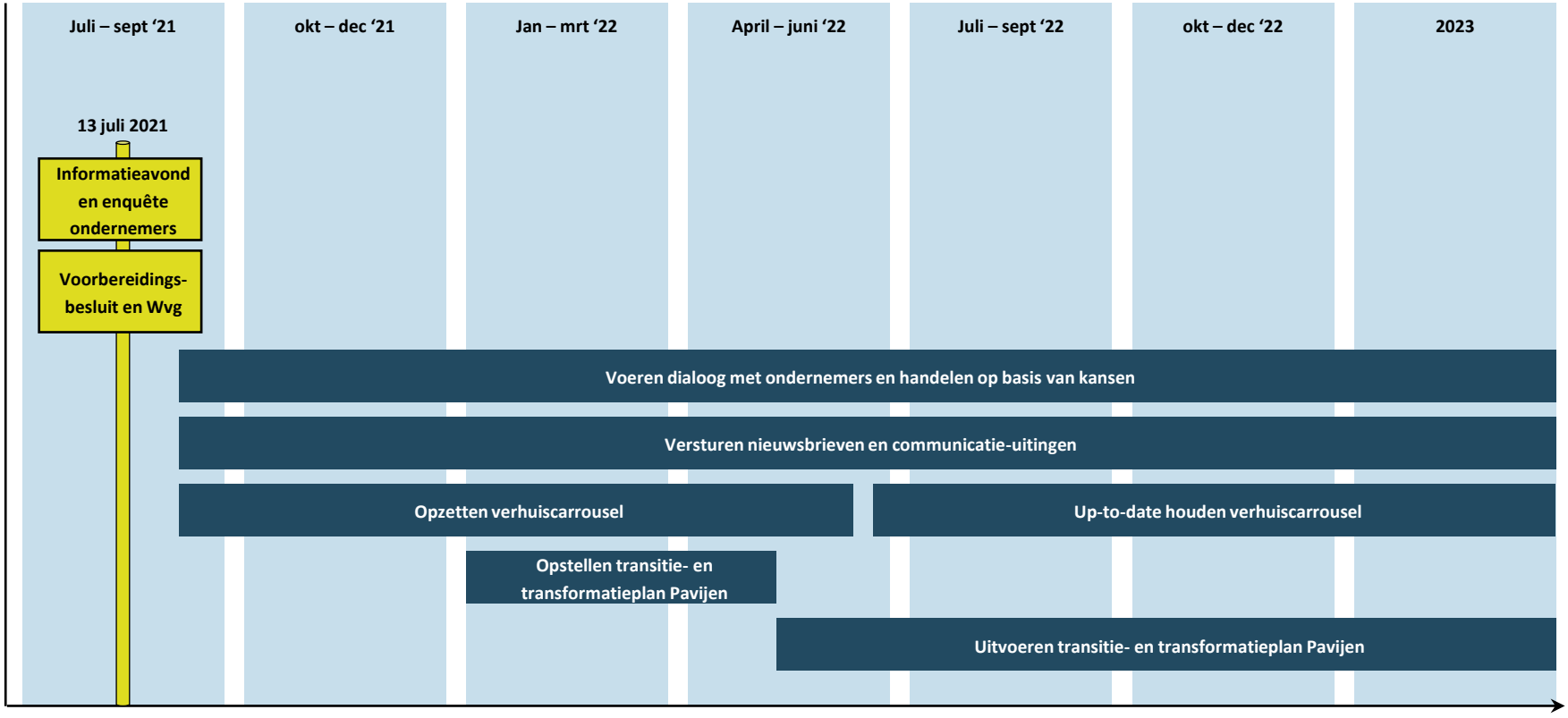
De concept-ontwikkelstrategie beschrijft op hoofdlijnen de manier waarop de gemeente de visie wil realiseren. Het biedt een **kapstok** waarin is opgenomen op welke manier de **uitwerking en uitvoering van de visie Stationsomgeving** wordt vormgegeven. Naast de **woningbouwopgave** is **werkgelegenheid en economie** van belang voor Culemborg en haar omgeving.

**Bestemmings-plan**

In navolging op het voorbereidingsbesluit volgt een **ontwerp-bestemmingsplan** met het **terugbrengen van de toegestane milieucategorieën** in het gebied rondom de voorgenomen woningbouw. Deze wijziging is noodzakelijk om daarna **woningbouw mogelijk** te kunnen maken in het onderzoeksgebied transformatie.

# Het TTP wordt in mei ’22 vastgesteld en kan daarna worden uitgevoerd, ondertussen worden kansen die zich voordoen onderzocht en gerealiseerd

Culemborg





# 2. Onderzoeksgebied transformatie binnen Pavijen

# Het onderzoeksgebied transformatie is onderdeel van het projectgebied Stationsomgeving en betreft een deel van Pavijen I




- De Stationsomgeving is een samenhangende ontwikkeling aan **weerszijden van het spoor** inclusief Lanxmeer.
- Dit integrale gebied is ook het onderwerp van de **WBI-aanvraag**.
- Het **onderzoeksgebied transformatie** van dit TTP valt in het projectgebied Stationsomgeving. Het betreft een deel van **Pavijen I**. Hierbinnen zullen een aantal **bedrijven mogelijk moeten verplaatsen** ten behoeve van de woningbouw.

# De transformatieplannen zijn nog in ontwikkeling en kunnen wijzigen, evenals de exacte begrenzing van het onderzoeksgebied transformatie

Culemborg

**Illustratie van het onderzoeksgebied transformatie ten opzichte van het gebied waar het voorbereidingsbesluit op genomen is en het gebied waarop de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) is gevestigd**




**Onderzoeksgebied transformatie**

> Het onderzoeksgebied transformatie is een **zoekgebied voor realisatie van ca 1.200 woningen** tot 2030 op Pavijen I.

> Binnen dit gebied wordt onderzocht welke **bedrijven ruimte zullen moeten maken voor de woningbouwontwikkeling**. Dit hangt af van de verdere planuitwerking en de markt.

> Deze bedrijven moeten verplaatsen om **fysiek ruimte** te maken of vanwege hun **milieucirkel**.

> De plannen voor de transformatie worden nog verder **uitgewerkt**. Dit betekent dat er nog **wijzigingen** kunnen volgen en dat de **exacte begrenzing** van het gebied nog aangepast kan worden.

# De gemeente Culemborg heeft een voorbereidingsbesluit genomen en de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd in het gebied

**Illustratie van het onderzoeksgebied transformatie ten opzichte van het gebied waar het voorbereidingsbesluit op genomen is en het gebied waarop de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) is gevestigd**



Onderzoeksgebied transformatie
Gebied voorbereidingsbesluit
Gebied Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)

## Voorbereidingsbesluit

> Het voorbereidingsbesluit **bevriest de huidige situatie** op bedrijventerrein Pavijen I en II.

> Dit **voorkomt** dat de **maximale milieugebruiksruimte** volgens het vigerend bestemmingsplan wordt benut. Ook **voorkomt** het voorbereidingsbesluit dat **nieuwe obstakels** kunnen ontstaan voor de woningbouwontwikkeling.

> Een **beperking van de milieugebruiksruimte is noodzakelijk** om woningen te kunnen realiseren.

> Het voorbereidingsbesluit is **één jaar geldig tot 1 juni 2022**.

> Het besluit vormt de **voorbereiding op een ontwerp-bestemmingsplan** dat binnen een jaar in procedure moet worden gebracht.

## Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)

> De gemeente Culemborg heeft de Wet voorkeursrecht gemeente gevestigd op die **percelen die essentieel** zijn voor een **integrale ontwikkeling**, inclusief Spoorzone West. Het vestigen van de Wvg geeft de gemeente meer **regie** op de versnelling.

> Met de Wvg krijgt de gemeente meer grip op grondposities, waardoor **speculatie voorkomen** kan worden. Meer grip en inzicht in de grondmarkt is ook van belang om **prijsopdrijvende effecten te voorkomen** die de **haalbaarheid** van het beoogde woningbouwprogramma onder druk zetten.

> Door de Wvg te vestigen op deze specifieke percelen, ontstaat een **robuuste massa** die in **één fase getransformeerd** wordt**.** Dit zorgt voor een **versnelling** van de ontwikkeling naar woningbouw.

> De gemeente Culemborg kan actief positie verwerven via de Wvg op de delen waar partijen niet bereid of niet in staat zijn om via **zelfrealisatie** tot **planuitwerking** komen, passend binnen de door de gemeente opgelegde ontwikkelkaders.

# De transformatie van Pavijen kent vier deelgebieden en twee ontwikkel-fasen waarin het voorbereidingsbesluit en de Wvg een rol spelen



Onderzoeksgebied transformatie
Gebied voorbereidingsbesluit
Gebied Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)
Deelgebied 3[1]

**Plannen voor woningbouw in de Stationsomgeving zetten in op:**

**Verplaatsing en/of zelfrealisatie** van alle bedrijven uit het deel waar de **Wvg** op gevestigd is (dit zijn er in totaal zes). De **gemeente** zal hier **actief** en **zelf verwerven**, en **afspraken maken met de bedrijven** die zich beroepen op zelfrealisatie.

**Verplaatsing van de bedrijven** uit **deelgebied 3** waar **de gemeente** een **faciliterende/inmengende** rol heeft, voor zover de markt ze meeneemt in een **bloksgewijze ontwikkeling**.

In de **overige delen** van het gebied waar het **voorbereidingsbesluit** op genomen is**,** kunnen zich bedrijven bevinden die vanwege **milieuwetgeving of bedrijfsvoering** moeten verplaatsen in verband met de nabijheid van de woningbouw.

Op dit moment is van **twee bedrijven** bekend dat zij in deze situatie zitten. Mogelijk volgen er nog meer bedrijven. Dit wordt onderzocht met de uitvoering van het TTP.

Echter kunnen **veruit de meeste bedrijven blijven** zitten, zij het met eventuele **bronmaatregelen**. Het verplaatsen van een aantal bedrijven betreft dus **uitzonderingssituaties**. De gemeente zal hier waar mogelijk en nodig **faciliterend** optreden **om een verplaatsing mogelijk te maken**.

[1]Deelgebieden worden toegelicht op pagina 16

# In de vier deelgebieden varieert de rol van de gemeente van actief, faciliterend tot faciliterend/inmenging vanuit marktpartijen (1/2)

**Om tijdens transitiefase te kunnen waarborgen dat bedrijven in de rest van het gebied kunnen blijven functioneren én dat bewoners kunnen komen te wonen in een aantrekkelijke woonomgeving, heeft de gemeente een sturende rol in de ontwikkelingen van Pavijen I. De gemeente onderscheidt vier deelgebieden en ontwikkelt in twee fasen.**




| Deelgebied | Rol gemeente | Toelichting | Ontwikkel-fase |
|---|---|---|---|
| 1. | Actief | De gemeente zet in op verwerving van gronden om deze actief tot ontwikkeling te brengen. | Fase 1 |
| 2. | Faciliteren | De gemeente ondersteunt ontwikkelingen door grondeigenaren. | |
| 3. | Faciliteren/ inmengen | Ontwikkeling door de markt is mogelijk voor hele bouwblokken. De gemeente ondersteunt ontwikkeling door de markt. | |
| 4. | *Nader te bepalen* | *Deelgebied 4 wordt niet actief getransformeerd naar woningbouw op dit moment. In dit gebied faciliteert de gemeente bedrijven bij een verhuizing of aanpassing die noodzakelijk is om woningbouw in deelgebieden 1, 2 en 3 mogelijk te maken.* | Fase 2 |

# In de vier deelgebieden varieert de rol van de gemeente van actief, faciliterend tot faciliterend/inmenging vanuit marktpartijen (2/2)

| Deelgebied en rol gemeente | | Toelichting |
|---|---|---|
| **1.** | **Actief**<br>De gemeente zet in op verwerving van gronden om deze actief tot ontwikkeling te brengen. | > De gemeente zet in op de **verwerving van gronden** om deze **actief tot ontwikkeling** te brengen omdat zij denkt dat de markt dit niet zelf oppakt.<br>> Wanneer **grondeigenaren** deze gronden zelf willen ontwikkelen binnen de **randvoorwaarden** van de gemeente, kunnen ze een **verzoek doen** tot **zelfrealisatie** en zal dit beoordeeld worden door de gemeente.<br>> Indien een kavel of ontwikkeling **deels in andere deelgebieden** valt, is de **precieze grens** tussen beide gebieden **afhankelijk van hindercirkels** van **omringende bedrijven**. |
| **2.** | **Faciliteren**<br>De gemeente onder-steunt ontwikkelingen door grondeigenaren. | > De gemeente heeft een **regievoerende en faciliterende rol**, waarbij het **initiatief** tot ontwikkeling **bij de grondeigenaar** ligt.<br>> Voor deze gebieden zal de gemeente **in overleg met de grondeigenaren** proberen te komen tot de ontwikkeling van woningbouw. Ontwikkeling zal plaatsvinden wanneer het lukt om met de grondeigenaar tot goede afspraken te komen. |
| **3.** | **Faciliteren/inmengen**<br>Ontwikkeling door markt mogelijk voor hele bouwblokken. | > In dit gebied met **versnipperd eigendom** ligt het **initiatief tot ontwikkeling bij de markt**.<br>> Wanneer **grondeigenaren zich bundelen** en een **ontwikkeling** mogelijk is met **voldoende schaal en maat** en wanneer dit past **binnen** onder meer de **geldende hindercontouren**, zal de **gemeente meewerken** aan de ontwikkeling en heeft zij een faciliterende rol. |
| **4.** | ***Ntb***<br>*Dit deelgebied wordt niet actief getrans-formeerd naar woning-bouw op dit moment.* | > In de komende 10 jaar is in dit deelgebied in principe **geen sprake van ontwikkeling naar woningbouw**.<br>> De **gemeente faciliteert** bedrijven bij een **verhuizing of aanpassing** die noodzakelijk is om woningbouw in deelgebieden 1, 2 en 3 mogelijk te maken.<br>> Onderzocht moet worden **in hoeverre het noodzakelijk is dat bronmaatregelen** bij deze bedrijven getroffen moeten worden om woningbouw in fase 1 Pavijen I mogelijk te kunnen maken. Als de hindercirkels beperkt zijn of beperkt kunnen worden, dan kunnen bedrijven hier blijven functioneren als voorheen. |

# Afhankelijk van het deelgebied ondervinden ondernemers en vastgoedpartijen een andere impact en hebben zij andere rechten

Culemborg

| | Deelgebied en rol gemeente | Ondernemers en vastgoedpartijen ondervinden impact | Ondernemers en vastgoedpartijen hebben wettelijk bezien recht op | Ontwikkel-fase |
|---|---|---|---|---|
| 1. | **Actief**<br>De gemeente zet in op verwerving van gronden om deze actief tot ontwikkeling te brengen. | > Bedrijven maken fysiek plaats voor de woningbouw.<br>> De gemeente koopt de locatie aan of maakt afspraken over zelfrealisatie.<br>> De gemeente helpt bij het zoeken naar een nieuwe bedrijfslocatie. | > Volledige schadeloosstelling inclusief vergoeding deskundigenkosten. | **Fase 1** |
| 2. | **Faciliteren**<br>De gemeente onder-steunt ontwikkelingen door grondeigenaren | > Grond- en/of vastgoedeigenaren ontwikkelen op eigen initiatief en voor eigen rekening en risico.<br>> De gemeente maakt afspraken over het programma, de planuitwerking, het kostenverhaal en de uitvoering. | > Planschade voor zover van toepassing. | |
| 3. | **Faciliteren/inmengen**<br>Ontwikkeling door markt mogelijk voor hele bouwblokken. | > Bedrijven maken vrijwillig fysiek plaats voor woningbouw en kunnen niet gedwongen worden.<br>> Grond- en/of vastgoedeigenaren werken samen in een bloksgewijze ontwikkeling voor eigen rekening en risico.<br>> De gemeente maakt afspraken over het programma, de planuitwerking, het kostenverhaal en de uitvoering. | > Planschade voor zover van toepassing. | |
| 4. | ***Ntb***<br>*Dit deelgebied wordt niet actief getrans-formeerd naar woning-bouw op dit moment.* | > De milieuruimte wordt teruggebracht daar waar nodig voor woningbouw fase 1.<br>> Een deel van de bedrijven moet bronmaatregelen treffen. De gemeente vergoedt de kosten van deze maatregelen.<br>> Enkele bedrijven moeten verplaatsen. De gemeente helpt deze bedrijven bij het zoeken naar een nieuwe bedrijfslocatie. | > Planschade voor zover van toepassing.<br>> Vergoeding van kosten voor noodzakelijke bronmaatregelen.<br>> Bij noodzakelijke verplaatsing volledige schadeloosstelling inclusief vergoeding deskundigenkosten. | **Fase 2** |

# Daarnaast hangt de impact die ondernemers en vastgoedpartijen ondervinden af van hun ondernemersvraagstuk

| | Omschrijving ondernemersvraagstuk | Gevestigd op | Deel-gebied | In verhuis-carrousel | Impact/gevolgen voor de ondernemers en vastgoedpartijen |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | Ondernemers die hun **bedrijf beëindigen**. Ondernemers die hun locatie **gaan verlaten** of reeds **hebben verlaten**. | **Pavijen I t/m V** | **Deelgebied 1-4 of Pavijen II-V** | ✗ | - |
| **2.** | Ondernemers die moeten **verplaatsen** voor **woningbouw** op de kavel die ze in **eigendom** hebben. | **Pavijen I** | **Deelgebied 1-4** | ✓ | > Zij verkopen hun kavel aan de gemeente (bij Wvg) of voorzien zelf in de ontwikkeling naar woningbouw op deze locatie.<br>> Zij hebben recht op volledige schadeloosstelling bij aankoop door gemeente.<br>> Zij zoeken een nieuwe bedrijfslocatie met hulp van de gemeente. |
| **3.** | Ondernemers die moeten **verplaatsen** voor **woningbouw** op de kavel die ze **huren** van een andere eigenaar. | | **Deelgebied 1, 3 en 4** | ✓ | > Zij beëindigen de huur op eigen initiatief of door de verhuurder.<br>> Zij zoeken een nieuwe bedrijfslocatie.<br>> De gemeente helpt bij zoeken naar nieuwe bedrijfslocatie. |
| **4.** | Ondernemers die vanwege hun **milieuruimte** moeten **verplaatsen** voor woningbouw in hun nabijheid. | | **Deelgebied 4** | ✓ | > Zij zoeken een nieuwe bedrijfslocatie met hulp van de gemeente.<br>> Bij eigendom: verkoop als bedrijfslocatie in de markt en planschadeclaim indienen bij gemeente.<br>> Bij huur: beëindiging huur op eigen initiatief. |
| **5.** | Ondernemers die vanwege hun **milieuruimte bronmaatregelen** moeten treffen om te kunnen **blijven** op de huidige locatie. | | **Deelgebied 4** | ✗ | > Zij kunnen bij de gemeente vergoeding vragen voor de kosten van de bronmaatregelen.<br>> *Of*: zij kunnen een planschadeclaim indienen voor de teruggebrachte milieuruimte. |
| **6.** | Ondernemers waarvan de **gebruikte milieuruimte** geen beperkingen opleveren, maar waarvan de **ongebruikte milieuruimte** in het bestemmingsplan wordt geschrapt. | | **Deelgebied 4** | ✗ | > Zij kunnen bij de gemeente een planschadeclaim indienen voor de teruggebrachte milieuruimte. |
| **7.** | Ondernemers die voor een verplaatsing van een ander bedrijf **ruimte maken** op Pavijen II t/m V. | **Pavijen II t/m V** | **Pavijen II t/m V** | ✓ | > De gemeente kan in overleg treden voor huisvesting van de te verplaatsen ondernemer, ter bemiddeling of om de locatie zelf aan te kopen als 'strategische schuifruimte'. |

# De gemeente stuurt bij de transformatie van Pavijen I op vier principes: bloksgewijs met ruimte voor tijdelijke huisvestiging, natuur en initiatieven

Culemborg

**Referentiebeelden stapsgewijze ontwikkeling**







**Principes voor de transformatie van Pavijen I**[1]

| | |
|---|---|
| **Bloksgewijze ontwikkeling** | De omgeving is zeker in de startfase nog **industrieel en gericht op bedrijven**. Bloksgewijze ontwikkeling wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken met een mandelige groene, rustige binnentuin. Met bloksgewijze ontwikkeling waarborgt de gemeente **leefbare en aantrekkelijke buurten in de transitiefase**. Door een minimale maat te vragen voor de ontwikkelblokken ontstaan er altijd gebieden met een **eigen groene binnenwereld**. |
| **Tijdelijke huisvesting** | Om te voorkomen dat het gebied tijdens de ontwikkeling verloedert, zet de gemeente in op **hoogwaardig tijdelijk gebruik van leegstaande panden** (bijvoorbeeld anti-kraak). |
| **Tijdelijke natuur** | Als tijdelijke huisvesting niet mogelijk is en verloedering dreigt, kan de gemeente stimuleren dat **panden eerder worden gesloopt** en dat **braakliggende terreinen** worden ingericht met **tijdelijke natuur**. |
| **Tijdelijke initiatieven** | De gemeente wil de **kansen** van deze transitiefase benutten. Juist in de transitiefase kan er ruimte beschikbaar komen voor **initiatieven** tegen wellicht **lagere huurprijzen**. Ook kan het gebied **creatieve makers** aantrekken die kunnen profiteren van de **tijdelijkheid**. |

[1]Verdere uitwerking van de principes volgt in de ontwikkelstrategie



# 3. Stappenplan

# Optimaal gebruik van beschikbare ruimte, een verhuiscarrousel, en stevige regievoering en samenwerking maken de transformatie succesvol

Culemborg

**Drie belangrijke pijlers om de transformatie tot een succes te maken**



**Optimaal gebruik** maken van de **beschikbare ruimte** voor ondernemersverplaatsingen.

- De **beschikbare ruimte** op bedrijventerrein Pavijen is **schaars**. Deze volstaat voor **uitbreidingsvraagstukken** van lokaal gevestigde ondernemers. Hiervoor is een **frictieleegstand** van **ca 4%** nodig, als 'natuurlijke schuifruimte' voor een gezond functionerend bedrijventerrein. Frictieleegstand is leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren en wordt gevormd door leegstand als gevolg van verhuis, verkoop of verbouwing.
- Er is **uitbreidingsruimte** voor bedrijventerreinen en woningbouw (in combinatie met waterberging) op het **weilanden aan de Beesdseweg** ten zuiden van Middelkoop. Op deze plek is geen Unesco erfgoed gevestigd en bestaan **regionaal** al **ontwikkelmogelijkheden**. De eerder voorziene uitbreiding van Pavijen richting het westen ligt in het recent tot **Unesco erfgoed** benoemde gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en **kan niet meer worden ontwikkeld**.
- Via de inzet van **gemeentelijke bedrijfskavels, vrijkomende panden, verruiming van mogelijkheden in het bestemmingsplan en het efficiënter inrichten van huidige kavels kan voldoende ruimte** op Pavijen worden **gecreëerd** voor de bedrijven die voor de transformatie naar woningbouw verplaatsen.



Een **verhuiscarrousel** voor het maken van de juiste **kwalitatieve match**.

- Een **proces van geschakelde** verhuisbewegingen om ruimte te creëren wordt een **verhuiscarrousel** genoemd. De verhuiscarrousel toont **opties voor beschikbare alternatieve locaties** voor ondernemers en vastgoedpartijen die moeten verplaatsen.
- In **kwantitatief opzicht** is **voldoende vierkante** meter beschikbaar. Desondanks **voldoet niet ieder kavel of bestaand bedrijfspand** aan de **kwalitatieve eisen** die vanuit bedrijfsvoering van de ruimtevragende ondernemers aan de orde is.
- Het kan zijn dat met name voor grotere bedrijven eerst **(schuif)ruimte** moet worden **vrijgespeeld** die nu nog niet beschikbaar is. Om dit te doen, moeten **bedrijven** elders op **Pavijen II t/m V** verplaatsen. Zij creëren met diens vertrek ruimte voor de te verplaatsen bedrijven uit het onderzoeksgebied transformatie. Ook kan de ruimte die bedrijven over hebben door intensivering of leegstand gebruikt worden.
- De verhuiscarrousel is altijd een **momentopname**. Voor het transitie- en transformatieplan is daarom een eerste versie uitgewerkt om een totaaloverzicht te bieden.

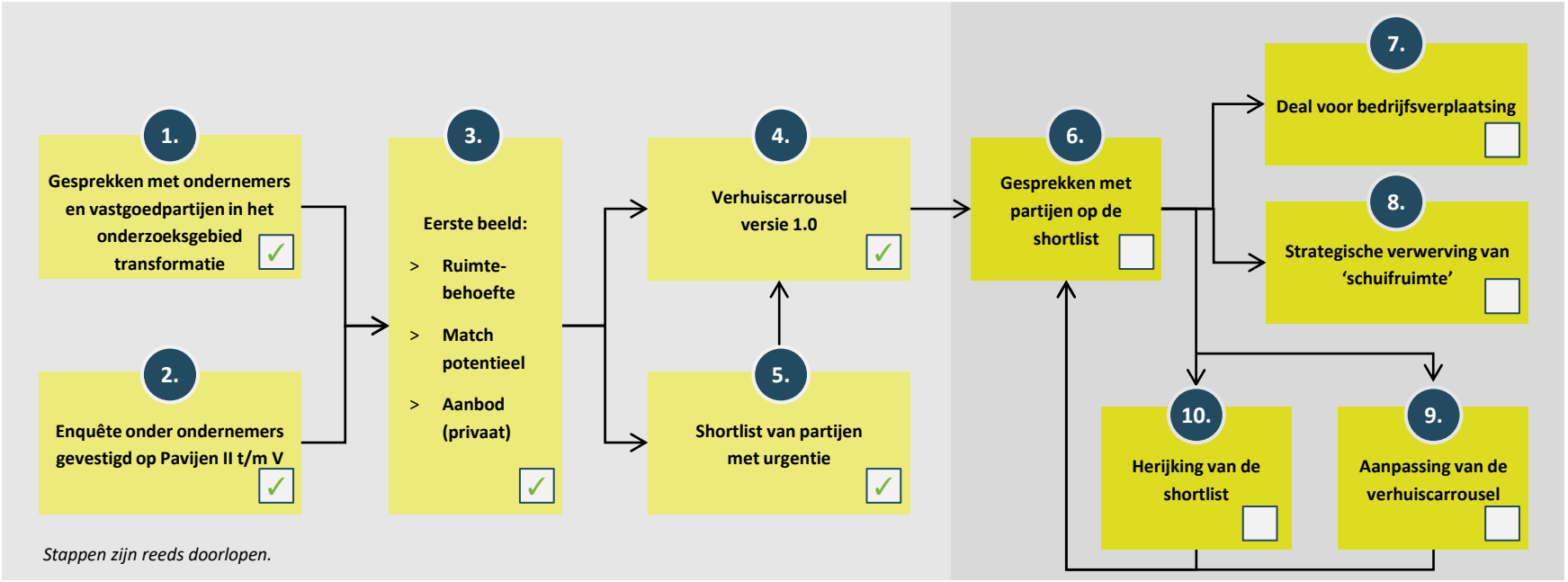


**Stevige regievoering** vanuit de gemeente en **intensieve samenwerking** met ondernemers en vastgoedpartijen op Pavijen.

- De transformatie vraagt **eenduidigheid** vanuit de gemeentelijke organisatie naar private partijen, waarbij de **gemeente** in de **basis** een **regievoerende en faciliterende rol** heeft. Indien noodzakelijk wordt een **actieve rol overwogen**, bijvoorbeeld voor de verwerving van een locatie als **strategische schuifruimte**.
- De uitvoering van een verhuiscarrousel vereist **intensief overleg** met **ondernemers en vastgoedpartijen** om maatwerk te kunnen leveren en een match voor bedrijfsverplaatsing (mede) tot uitvoering te brengen
- Een **actieve positie in het netwerk** op bedrijventerrein Pavijen en met makelaars en ontwikkelaars is belangrijk om tijdig kennis te nemen van **mogelijke (toekomstige) mutaties** in het gebied.

# De totstandkoming en uitvoering van de verhuiscarrousel wordt afgestemd met betrokken partijen op bedrijventerrein Pavijen

**Het processchema[1] geeft op hoofdlijnen weer hoe er in de totstandkoming en uitvoering van de verhuiscarrousel wordt afgestemd met betrokken partijen op het bedrijventerrein Pavijen. Het processchema dient als stappenplan om te komen tot een deal voor bedrijfsverplaatsing.**



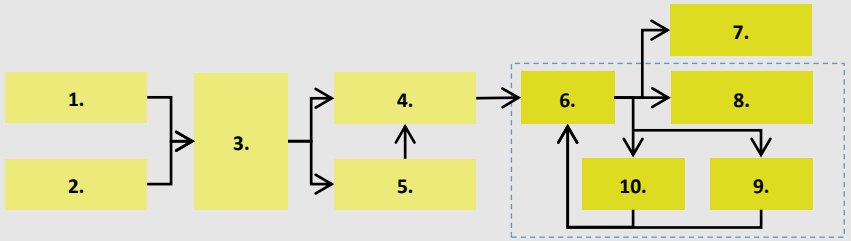

De **vaststelling van het transitie- en transformatieplan vormt de start** van een cyclisch proces om tot d verplaatsing van de bedrijven te komen uit het onderzoeksgebied voor de transformatie.

[1]De volgende sheet licht de stappen van dit processchema toe.

# De verhuiscarrousel werkt toe naar deals voor bedrijfsverplaatsing van partijen uit het onderzoeksgebied transformatie binnen Pavijen

Culemborg

**Toelichting op het processchema voor de verhuiscarrousel**




### 1. Gesprekken met bedrijven

> Gesprekken met ondernemers en vastgoedpartijen die moeten verplaatsen vanwege de woningbouwontwikkeling.

> Redenen voor verplaatsing:

- Fysiek ruimte maken voor woningbouwontwikkeling.
- Bedrijfsvoering vormt probleem voor nabije woningbouw.

### 2. Enquête ondernemers

> Een enquête onder ondernemers op Pavijen II t/m V om de actuele ruimtevraag te inventariseren inclusief het ruimteaanbod dat kan ontstaan indien de invulling van de ruimtevraag leidt tot een verhuizing.

> Deze enquête is zomer 2021 afgenomen.

### 3. Eerste beeld

> De uitkomsten van de gesprekken en de enquête geven een eerste beeld van de potentiële match.

> Het potentieel wordt in overleg tussen de gemeente en partijen nader uitgewerkt.

> Prioritering en maatwerk volgen uit het overzicht via de shortlist en actuele verhuiscarrousel.

### 4. Verhuiscarrousel 1.0

> De verhuiscarrousel is een momentopname.

> In dit TTP is een eerste versie (1.0) van de verhuiscarrousel opgenomen.

> Na vaststelling van het TTP worden op basis hiervan vervolggesprekken gevoerd als eerste stap in de uitvoering.

### 5. Shortlist partijen urgentie

> Urgentie kan ontstaan door bedrijfsverplaatsing uit het onderzoeksgebied voor transformatie of het creëren van vrijkomende (schuif)ruimte op Pavijen II t/m V.

> De shortlist is een dynamisch document dat continu wordt bijgesteld obv proces en input vanuit de Stationsomgeving.

### 6. Gesprekken met shortlist

> Gesprekken met partijen op de shortlist obv een regieplan.

> Het regieplan zet in op intensivering grondgebruik en benutten synergievoordelen bedrijvigheid.

> Het regieplan beantwoordt vragen over verplaatsing en uitbreiding op Pavijen.

> Het regieplan is de leidraad voor afspraken met/tussen partijen.

### 7. Deal bedrijfsverplaatsing

> Een deal voor bedrijfsverplaatsing is het primair beoogde eindresultaat van dit proces.

> Partijen sluiten een deal voor de verplaatsing van een bedrijf uit het onderzoeksgebied transformatie binnen Pavijen.

### 8. Verwerving schuifruimte

> Schuifruimte kan een aanleiding zijn voor de gemeente om een actieve rol aan te nemen.

> Dit is het geval als het om een strategische positie gaat die voor meerdere te verplaatsen bedrijven een oplossing kan bieden en/of het verschil kan maken in de uitvoering van het TTP binnen een specifiek tijdspad.

> Daarbij moet het risicoprofiel van de verwerving voor de gemeente acceptabel zijn.

### Cyclisch proces

> Stap 6 t/m 10 is een cyclisch proces. Deze cyclus wordt meerdere keren doorlopen om tot een deal te komen voor de verplaatsing van een bedrijf uit onderzoeksgebied transformatie.

> De verhuiscarrousel biedt ruimte voor maatwerk in dit dynamische proces via een continu bijgesteld totaaloverzicht.

> Het regieplan zorgt voor een duidelijke koers bij de uitwerking per bedrijfscasus, vanuit een gedegen integrale afweging.

# Het proces van transformatie vraagt om een continue afstemming, uitwerking en besluitvorming met verschillende delen van de organisatie

| Organisatie-entiteit | Rollen en verantwoordelijkheden |
|---|---|
| **Gemeenteraad Culemborg** | **Verantwoordelijk voor het stellen van kaders en toetsen:**<br>> Legt het TTP als kaderstellend voor uitvoering transformatie Pavijen vast. |
| **College van B&W** | **Verantwoordelijk voor de besluitvorming en de uitvoering van de opdracht van de gemeenteraad:**<br>> Ziet toe op uitwerking vastgestelde kaders door raad.<br>> Informeert de raad over de voortgang van de opdracht. |
| **Project Stationsomgeving** | **Verantwoordelijk voor de integrale uitwerking van de Stationsomgeving:**<br>> Geeft de visie en de ontwikkelstrategie voor de woningbouw vorm.<br>> Stelt de gebiedsexploitatie, het kostenverhaal en de verwervingen op.<br>> Stelt het mobiliteitsconcept met de regionale hub en station Culemborg op.<br>> Onderhoudt het contact met de portefeuillehouder via de procesmanager. |
| **Deelproject transitie- en transformatieplan** | **Verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van het TTP:**<br>> Onderhoudt het contact met de ondernemers.<br>> Actualiseert de verhuiscarrousel en bewaakt het overzicht.<br>> Stelt het regieplan en de shortlist op, en actualiseert dat continu.<br>> Stemt de inhoudelijke vraagstukken af binnen de gemeentelijke organisatie. |
| **KCB** | **Verantwoordelijk voor de belangenbehartiging van ondernemers in Pavijen:**<br>> Vervult de rol van intermediair tussen ondernemers en gemeente, samen met parkmanager.<br>> Is de gesprekspartner voor het project Stationsomgeving over Pavijen.<br>> Is de voorzitter van de klankbordcommissie TTP voor leden en niet-leden van heel Pavijen en de afvaardiging van het deelproject transitie- en transformatieplan. |
| **Individuele ondernemers** | **Verantwoordelijk voor het 1-op-1 contact met deelproject transitie- en transformatieplan en/of procesmanager Stationsomgeving**<br>> Bespreekt eventuele vragen en plannen rond bedrijfsverplaatsingen.<br>> Vraagt informatie op over de woningbouwontwikkeling in relatie tot het eigen bedrijf.<br>> Deelt bedrijfshuisvestingsvraagstuk dat mogelijk leidt tot nieuwe ruimte op Pavijen. |

**Samenwerken op Pavijen betekent doelgericht met elkaar werken in een complex transformatieproces waarin de ondernemersvraag centraal staat.**

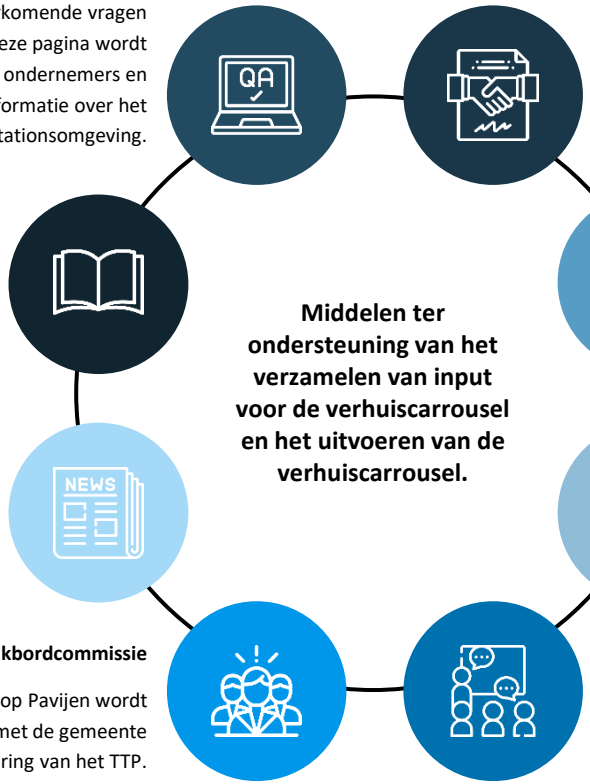
> Het **eerste contact met bedrijven** in dit proces ligt bij het **deelproject transitie- en transformatieplan**. Dit team haalt **vragen, kansen en signalen** bij ondernemers op en geeft **duidelijkheid, opties en grenzen** aan.

> De bedrijfsverplaatsingen uit de verhuiscarrousel en de inhoudelijke ondernemersvragen **worden integraal afgestemd** via het project Stationsomgeving in de gemeentelijke organisatie.

> Voor het **collectieve belang van ondernemers** is er intensief contact met **KCB** en de **parkmanager**. Daarnaast wordt er een **klankbordcommissie** gevormd met een brede afvaardiging van Pavijen voor de uitvoering van het transitie- en transformatieplan in relatie tot een **goed ondernemersklimaat** in Culemborg.

> Bij de uitvoering van het transitie- en transformatieplan en de daarbij behorende verhuiscarrousel is het van belang dat de **gemeenteraad** het transitie- en transformatieplan en de gebiedsexploitatie **vaststelt** en het college opdracht geeft dit uit te voeren inclusief het daartoe behorende **mandaat** mits passend binnen gebiedsexploitatie.

# Een continu proces met communicatie op diverse manieren tussen gemeente en betrokkenen houdt de verhuiscarrousel draaiend




**Gemeentelijke website**

Op de website is een pagina gemaakt met informatie over het project. Hier staat onder andere een Q&A met de meest voorkomende vragen van ondernemers en de antwoorden daarop. Deze pagina wordt regelmatig geactualiseerd op basis van contact met ondernemers en KCB, en wordt steeds verder uitgebreid met informatie over het programma van de gehele Stationsomgeving.

**Spoorboekje**

Via het spoorboekje kan men alle vastgestelde documenten raadplegen. Het spoorboekje geeft een overzicht van het proces en maakt helder welke documenten in dit proces in welke stap zijn vastgesteld.

**Nieuwsbrief gemeente**

De gemeente informeert alle ondernemers op Pavijen over de stand van zaken en voortgang rond het project van de stationsomgeving via een nieuwsbrief. Deze verschijnt ongeveer eens per maand.

**Klankbordcommissie**

De klankbordcommissie voor alle bedrijven op Pavijen wordt georganiseerd door KCB en vormt het klankbord met de gemeente tijdens de uitvoering van het TTP.

**Samenwerking tussen de gemeente, KCB en parkmanagement**

In een tweewekelijks overleg worden belangrijke signalen rond het ondernemersklimaat op Pavijen gedeeld. Naar aanleiding hiervan worden afspraken voor acties gemaakt.

**Individuele gesprekken**

De gemeente voert pro-actief gesprekken met ondernemers, vastgoedeigenaren en makelaars. Makelaars kunnen onder meer voorzien in informatie omtrent leegstand en verkoop.

**Participatie en communicatie**

De gemeente werkt een participatie- en communicatieplan uit. Dit plan beschrijft de participatie en communicatie over het project Stationsomgeving in zijn geheel.

**Plenaire bijeenkomsten**

De gemeente organiseert plenaire bijeenkomsten zoals de ondernemersavond op 19 april ’22. Deze bijeenkomsten worden zorgvuldig voorbereid en vormen een onderdeel van het participatie- en communicatieplan.

# Door breder te kijken dan alleen Pavijen I worden kansen in het gehele gebied benut in de transformatie – ofwel ‘werk met werk maken’



**Kansen voor de transformatie van Pavijen I in het gehele gebied (Pavijen):**

| | |
|---|---|
| **1.** | **Dynamiek** op het bedrijventerrein gebruiken om de transformatie mogelijk te maken door het creëren van ruimte voor verplaatsing. |
| **1.** | Kijken naar **huisvestingsvraagstukken** die op dit moment spelen in heel Pavijen. |

Dit vraagt om een **visie voor een toekomstbestendig bedrijventerrein Pavijen**.

> Om de **verhuiscarrousel** voor het onderzoeksgebied transformatie **op gang te brengen**, is ruimte voor de te verplaatsen bedrijven nodig. Deze **ruimte** is te vinden op Pavijen II t/m V.

> Alle bedrijven op Pavijen hebben behoefte aan **duidelijkheid** en een **goed ondernemersklimaat**. Het is dan ook van belang te werken aan dit ondernemersklimaat, **leegstand te voorkomen** en waar mogelijk het **bedrijventerrein te verdichten**.

> Op Pavijen spelen **opgaven** omtrent onder andere **parkeren en mobiliteit**. Daarnaast is veel aandacht voor onder meer thema’s als **duurzaamheid en klimaatadaptatie, vestigingsbeleid, en veiligheid**.

> Een **visie** voor een toekomstbestendig Pavijen biedt **kansen** en zorgt voor een **duidelijke kapstok**. Het geeft de ondernemers **perspectief naar de toekomst**.

# Een verhuiscarrousel toont opties voor beschikbare alternatieve locaties voor ondernemers en vastgoedpartijen die moeten verplaatsen




- Om een groot deel van de woningbouwopgave waar gemeente Culemborg voor staat te realiseren, is een **transformatie** beoogd voor een deel van **Pavijen I op bedrijventerrein Pavijen**.
- Op basis van **gesprekken met ondernemers en vastgoedpartijen** in het onderzoeksgebied transformatie en een **enquête onder ondernemers** in Pavijen II t/m V is de **verhuiscarrousel** versie 1.0 opgesteld.
- De verhuiscarrousel toont **opties voor beschikbare alternatieve locaties** voor ondernemers en vastgoedpartijen die moeten verplaatsen.
- De verhuiscarrousel is altijd een **momentopname**. Voor het transitie- en transformatieplan is daarom een **eerste versie** uitgewerkt om een **totaaloverzicht** te bieden.
- Na vaststelling worden op basis hiervan vervolggesprekken gevoerd met ondernemers e vastgoedpartijen als **eerste stap in de uitvoering** van het transitie- en transformatieplan.

# De verhuiscarrousel toont opties voor beschikbare alternatieve locaties voor ondernemers en vastgoedpartijen die zullen moeten verplaatsen

Culemborg

**De verhuiscarrousel**

> Onderstaande kaart geeft **een overzicht van de te verplaatsen bedrijven** (met licht- en donkerblauw gemarkeerd op de kaart) en de **actuele beschikbare ruimte** zoals die momenteel bij de gemeente bekend is.

> **Regelmatig overleg met partijen** in het gebied (ondernemers, ontwikkelaars, vastgoedparijen en makelaars) houdt het overzicht **actueel** en zorgt dat de gemeente in staat is te bemiddelen of strategische aankopen te overwegen.

> De verhuiscarrousel versie 1.0 geeft een **overzicht van alle actuele opties** die op het vizier zijn voor de **te verplaatsen bedrijven**. Tijdens een vertrouwelijke raadsvergadering wordt de actuele stand van zaken toegelicht aan de raad.

> De verhuiscarrousel is een **dynamisch document** en wordt continu bijgesteld. Aan deze uitwerking kunnen geen rechten worden ontleend.



**Ca. 6-7 ha ruimtevraag verplaatsers:**

-> ca. 150 werknemers (excl. Gispen fabriek)

- Te verplaatsen bedrijven (actief, fase 1)
- Te verplaatsen bedrijven (faciliteren, extra)

**Ten minste 10-11 ha beschikbaar:**

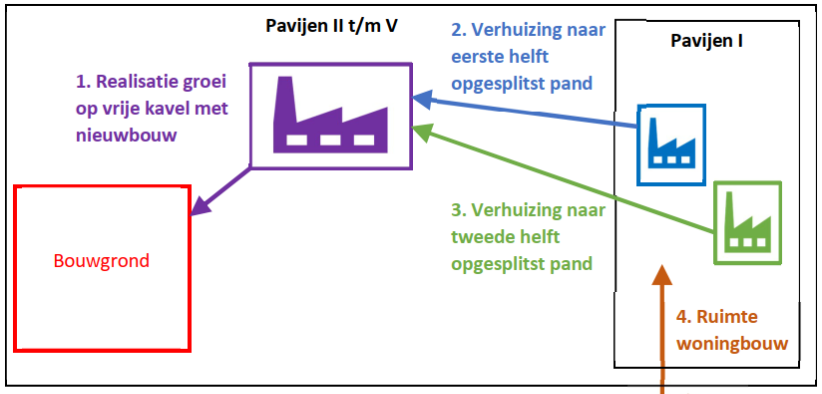
- Leegstand (nu) -> ten minste 3,5-4 ha
- Leegstand (toekomst) -> ca. 2,5 ha
- Vrije kavels gemeente -> ca. 3 ha
- Vrije kavels derden (nu/toekomst) -> ca. 1-1,5 ha

**Ontwikkelgebied:**

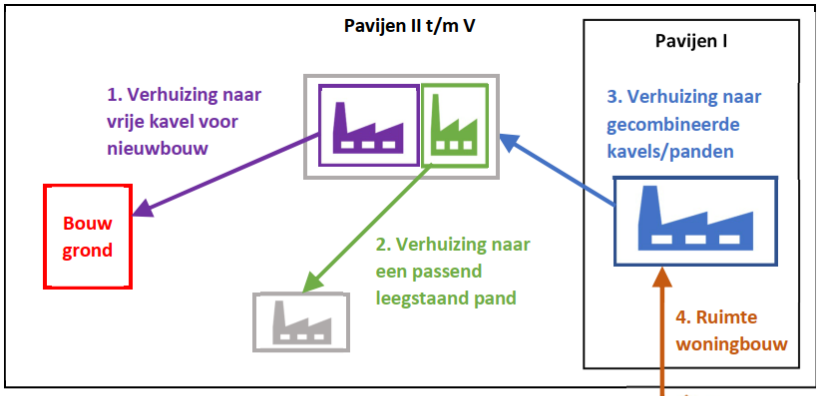
- Beoogde woongebied (indicatief, fase 1)
- Leegstaand in plangebied (nu/toekomst)

# Twee fictieve voorbeelden schetsen de werking van de verhuiscarrousel en tonen het principe ‘werk met werk’ maken

**Deze voorbeelden laten de toegevoegde waarde van het ‘werk met werk’ maken zien en geven het belang aan om geheel bedrijventerrein Pavijen te beschouwen in de verhuiscarrousel. Het zijn fictieve voorbeelden, enkel om de werking van de verhuiscarrousel te duiden. In deze voorbeelden zijn zaken als initiatief en schadeloosstelling buiten beschouwing gelaten omdat dat maatwerk is. Dit maatwerk is afhankelijk van het deelgebied en het ondernemersvraagstuk.**




**De verhuiscarrousel – voorbeeld 1:**
Het paarse bedrijf op Pavijen II-V wil groeien en kan dat op een vrije kavel (rood) middels nieuwbouw. Het paarse pand komt daarmee leeg te liggen en biedt dan passende ruimte om twee kleinere bedrijven (blauw en groen) vanuit Pavijen II samen te huisvesten, waarna woningbouw gerealiseerd kan worden.




**De verhuiscarrousel – voorbeeld 2:**
Het blauwe bedrijf op Pavijen I past niet op de vrije kavel (rood) of in het lege bedrijfspand (grijs), maar past wel in de gecombineerde locatie van het paarse en groene bedrijf. Als het paarse bedrijf dan voor nieuwbouw op de vrije kavel gaat en het groene bedrijf naar het leegstaande pand verhuist, dan ontstaat zo ruimte voor het blauwe bedrijf en kan woningbouw gerealiseerd worden.



# 4. Beleidskader

# De inzet van het grondbeleid is voor de gemeente een middel om haar doel, een goed gebalanceerde ruimtelijke ontwikkeling, te bereiken

**Kernpunten uit de nota grondbeleid 2020 gemeente Culemborg**



Voor het deel van Pavijen I waar **woningbouw** is beoogd, neemt de **gemeente** een **actieve rol** in als dat nodig blijkt te zijn. Voor dit deel van het ontwikkelgebied is het **niet vanzelfsprekend dat de markt dit oppakt**. Dit komt met name door de **afhankelijkheid van het verplaatsen** van de huidige bedrijven met **bijbehorende hoge kosten** voor het **opheffen van de hindercirkels** in combinatie met het **gewenste gedifferentieerde woningbouwprogramma** met betaalbare woningen.



De **uiteindelijke rol** van de gemeente is **afhankelijk van de wensen en mogelijkheden** van de grondeigenaren. De grondeigenaren kunnen een beroep doen op **zelfrealisatie**, waarbij ze moeten aantonen dat ze bereid en in staat zijn om de beoogde bestemming te realiseren binnen de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering en planning. De gemeente neemt een actieve rol in bij de **communicatie** naar de huidige bedrijven.



Op een deel van de percelen binnen Pavijen I is door de gemeente de **Wet voorkeursrecht gemeente** (Wvg) gevestigd. Hierdoor heeft de gemeente het eerste recht op koop indien een eigenaar tot verkoop wil overgaan. De gemeente zorgt voor **grip op het plangebied** en **voorkomt speculatie of verkoop** voor nieuwe bedrijfsfunctie sdoor het **versterken** van haar **regiefunctie**.



Daarnaast wordt gekeken naar de **gemeentelijke middelen** (zoals subsidies in het kader van de Woningbouwimpuls) en het **risicoprofiel van een eventuele actieve verwerving**. In het uiterste geval kunnen de gemeente en provincie als onderdeel van het actieve grondbeleid het **instrument van onteigening** inzetten op het moment dat de gemeente niet minnelijk tot overeenstemming komt over verwerving of zelfrealisatie.

# De gemeente dient zich te houden aan een aantal (wettelijke) verplichtingen bij een (gedwongen) bedrijfsverplaatsing

- De gemeente Culemborg wil het **gebied** waarop de **Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)** is gevestigd **transformeren naar woningbouw**.
- De **Wvg** en de **Onteigeningswet** zorgen in dit soort situaties dat de te verplaatsen **bedrijven (of bewoners)** een **eerlijke vergoeding** krijgen. In deze lastige situatie mogen zij **geen extra nadeel** ondervinden van het feit dat ze ruimte moeten maken voor de ontwikkeling van woningen.
- Voor gemeente Culemborg is het **behoud van bedrijven en hun werkgelegenheid** erg belangrijk. Zij steekt veel energie in het zoeken naar passende locaties of speelt een bemiddelende rol tussen bedrijven en andere vastgoedeigenaren. Het bieden van een eerlijke vergoeding is verplicht, maar een herhuisvestingslocaties niet als die er niet is. Echter vindt de gemeente dit belangrijk en voert hier regie op. Hierover zijn veel gesprekken gevoerd met ondernemers en eigenaren, maar ook met makelaars en ontwikkelaars.
- De gemeente heeft **contact met alle ondernemers waar de Wvg** voor geldt. Daarnaast is met iedere ondernemer gesproken die op uitnodiging een gesprek heeft aangevraagd. Met de nieuwe coördinator bedrijven worden de gesprekken met andere ondernemers verder uitgebreid.
- Op basis van gesprekken en onderzoek is **in kaart gebracht welke percelen nu beschikbaar zijn of binnen afzienbare tijd beschikbaar komen**. Waar nodig kan overwogen worden om actief vervangende locaties aan te kopen.



Onderzoeksgebied transformatie
Gebied voorbereidingsbesluit
Gebied Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)

# Met de Wvg op onroerende zaken gelegen in het deelgebied I kan de gemeente directe regie voeren op de woningbouwontwikkeling

**Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg):**

> De aanwijzing van de onroerende zaak/zaken krijgt betekenis op het moment dat de **eigenaar van plan is om (de rechten daarop) te verkopen**.

> De eigenaar is voortaan **verplicht** zijn (rechten op de) onroerende zaak/zaken **eerst aan de gemeente te koop** aan te bieden, tenzij er een **uitzonderingsgrond** bestaat.

> Alleen als de **gemeente niet** op het aanbod ingaat, mogen de (rechten op de) onroerend zaak/zaken **aan anderen verkocht** worden.

> Er zijn **uitzonderingen** op de plicht om (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente aan te bieden.

**De aanbiedingsprocedure op hoofdlijnen:**

| | |
|---|---|
| 1. | Vervreemder biedt het goed aan de gemeente aan (de opgave). |
| 2. | Gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen. |
| 3. | Indien de gemeente wenst aan te kopen: onderhandeling tussen de vervreemder en de gemeente. |
| 4. | Indien partijen er in onderhandeling niet uitkomen: rechterlijke prijsbepalingsprocedure. |
| 5. | Uitspraak rechter over de prijs. |
| 6. | bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemde geldt een aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente. |

# De gemeente kan onteigening als laatste middel inzetten als het niet lukt om met de eigenaar afspraken te maken over verkoop/schadevergoeding

Culemborg

**Onteigening:**

> Onteigening wordt als een **laatste middel** gezien. Een middel dat ingezet kan worden als partijen onderling **geen afspraken** kunnen maken over de **verkoop en de schadevergoeding**.

> Onteigening is een **vergaand instrument**. Daarom is een **zeer zorgvuldige procedure** vastgelegd in de **Onteigeningswet**.

> Op basis van een **onherroepelijk bestemmingsplan** of een **bouwplan** kan de gemeente een besluit tot onteigening nemen.

> De onteigening moet **goed gemotiveerd** worden. Daarbij moet de gemeente het **onteigeningsbelang,** de **noodzaak en** de **urgentie** aantonen.

> De **Onteigeningswet** bepaalt dat een partij er door onteigening **niet op achteruit mag gaan**; niet in vermogen en ook niet in inkomen. De eigenaar heeft recht op een **volledige vergoeding** voor de waarde van de onteigende zaak en bijkomende kosten (onder andere verlies aan inkomsten, verhuiskosten, financieringskosten, belastingschade, herinrichtingskosten, redelijke deskundigenkosten). Ook pachters, erfpachters en huurders hebben recht op schadeloosstelling.

> Eigenaren kunnen in een onteigening niet als vervanging een andere bedrijfsruimte eisen. Het uitgangspunt is dat er een **schadevergoeding** in de vorm van **geld** wordt betaald.

**De onteigeningsprocedure op hoofdlijnen:**

**1. Administratieve procedure**

> In deze fase vraagt de overheid aan de Kroon (regering) om een onteigeningsbesluit te nemen.

> Het ontwerp van dit besluit ligt zes weken ter inzage binnen de gemeente.

> Belanghebbenden, zoals eigenaren, huurders en pachters, mogen hun mening geven over het ontwerpbesluit.

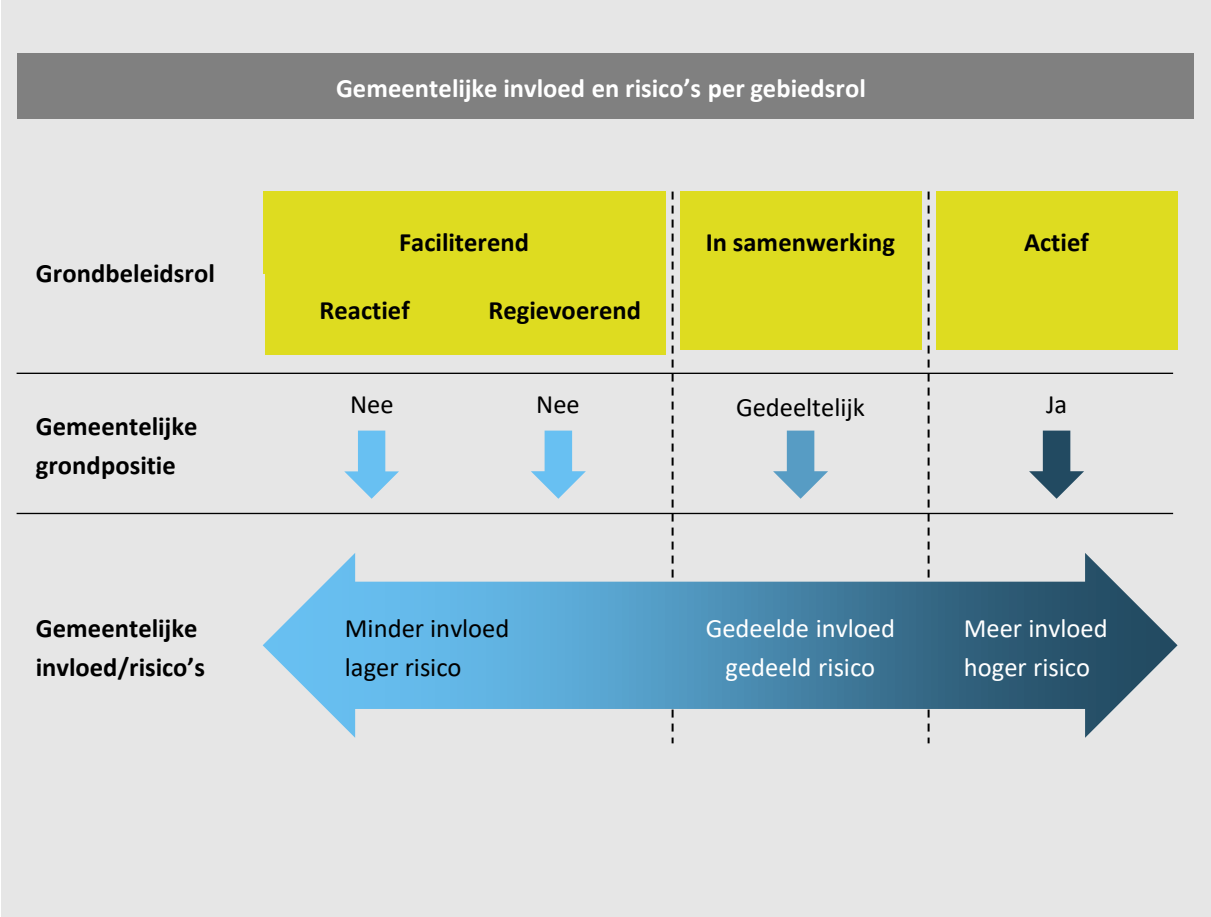
> Uiterlijk zes maanden later volgt het onteigeningsbesluit (Koninklijk Besluit).

**2. Gerechtelijke onteigeningsprocedure**

> Na het onteigeningsbesluit vraagt de overheid aan de rechter om de onteigening uit te spreken en de schadevergoeding die de overheid moet betalen vast te stellen.

> De rechter controleert daarbij of de administratieve procedure goed is uitgevoerd.

# De gemeentelijke invloed en risico's zijn afhankelijk van de grondbeleids-rol die de gemeente kiest en afgeleid uit de nota grondbeleid 2020




**De gemeente heeft een actieve rol in de verplaatsing van bedrijven die ruimte moeten maken voor woningbouw. Verder is de rol van de gemeente faciliterend.**

**De gemeente Culemborg:**

> Maakt een **Plan van Aanpak** (transitie- en transformatieplan).

> Levert capaciteit om de **wensen van bedrijven in beeld te brengen** en **zoekt** actief naar **nieuwe locaties** binnen Culemborg.

> Treedt **verbindend** op om de verhuiscarrousel tot uitvoering te brengen.

> Onderzoekt (waar nodig) de **mogelijkheden van verwerving van kavels** ten behoeve van verplaatsing vanuit Pavijen I en de **inzet van andere instrumenten** om verschuivingen mogelijk te maken.

# Verruiming in planologisch kader, slimme combinaties, mobiliteitsoplossingen en maatwerk creëren ruimte om verplaatsingen te realiseren

**Om alle te verplaatsen bedrijven uit het onderzoeksgebied transformatie een plek te bieden op Pavijen II-V moet Pavijen efficiënter worden ingericht. Daarbij wordt gekeken of er nieuwe mogelijkheden gecreëerd kunnen worden. Te denken valt dan aan:**

| | |
|---|---|
| **Planologisch kader** | Het creëren van **meer mogelijkheden op bestaande kavels**. Denk aan hogere bouwhoogte of meer oppervlakte bebouwen (groter percentage van de bedrijfskavel mogen bebouwen). |
| **Functie-combinatie** | Het slim **combineren van functies** daar waar mogelijk. Denk aan een combinatie van wonen met Perifere Detailhandels Vestiging (PDV) of Geïndividualiseerde Distributievorm (GDV) aan de rand of in een facilitair deelgebied. Een voorbeeld hiervan is de recent geopende Gamma in Rotterdam die gecombineerd is met een P&R, maar er kan ook gedacht worden aan atelierwoningen, woon-werkwoningen en kleinere bedrijven zonder overlast. |
| **Mobiliteits-oplossingen** | Het implementeren van een **mobiliteitsconcept** dat aansluit bij **verkeersbewegingen** en **parkeer-behoefte** voor het woongebied en bedrijventerrein. Er zijn op dit moment problemen met parkeren, laden en lossen en doorstroming op Pavijen die mogelijk opgelost kunnen worden met de ruimtelijke uitwerking en integrale oplossingen voor een bedrijfsverplaatsing en/of uitbreidingsvraagstuk. |
| **Maatwerk** | Het toepassen van **maatwerk** en per geval bekijken wat er mogelijk is. Dit kan op verzoek van de ondernemer of vanuit de gemeente als onderdeel van de verhuiscarrousel.<br><br>De gemeente denkt, met ondersteuning vanuit de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR), zoveel mogelijk mee over **oplossingen voor de ondernemer**. Zodra een oplossing bijna rijp is voor de formele afhandelingsprocedure kan een vooroverleg worden aangevraagd bij de ODR en wordt de vergunning voorbereid. Zo kan deze daarna snel een eenvoudig verleend worden.<br><br>Omdat het gaat om verdichting van bedrijventerrein Pavijen, kan dit met een eenvoudige procedure van acht weken (met mogelijkheid tot eenmalige verlenging van zes weken) worden gerealiseerd. Dit blijft hetzelfde als de Omgevingswet in werking is getreden. |

**Op deze manier:**

- Kunnen ondernemers **langer op hun plek blijven**.
- Worden **nieuwe mogelijkheden gecreëerd** voor de te verplaatsen ondernemers.
- Wordt **vrije ruimte op bestaande kavels** ingevuld.
- Kan meer **oppervlak bebouwd** worden in combinatie met **klimaatmaatregelen**.

# Grondeigenaren dienen schadeloos gesteld te worden en als het creëren van ruimte geen oplossing biedt, kan overgegaan worden tot onteigening




> De gemeente heeft de plicht om **grondeigenaren schadeloos te stellen** in de vorm van **geld**. Om de **hoogte van de schadeloosstelling** te bepalen, zijn in de **wet heldere procedures en kaders** opgenomen. Daarmee garandeert de wet dat de bedrijven een **voldoende en eerlijke vergoeding** krijgen. Ook zorgt dat ervoor dat de gemeente niet een te hoge vergoeding biedt, met als risico staatssteun.

> Als een **ondernemer wil verplaatsen**, is het aanbieden van een **nieuwe locatie** door de gemeente alleen verplicht als de **gemeente zelf geschikte grond** heeft om te verkopen. Het kopen van een nieuwe locatie, het ontwerpen en bouwen van een nieuw bedrijfsgebouw, het verplaatsen van machines en voorraden en het verhuizen worden - volgens de wet - uitgevoerd door en/of in opdracht van de eigenaar. Al deze activiteiten worden begroot en vormen onderdeel van de **schadeloosstelling** door de gemeente. De gemeente ondersteunt daarnaast zaken zoals het verkrijgen van omgevingsvergunningen, milieuvergunningen, bodemonderzoeken, archeologische onderzoeken en bestemmingsplannen. Om te komen tot een oplossing, zoeken de bedrijven zelf vaak mee naar een vervangende locatie.

> De **verplaatsing van bedrijven** speelt een **cruciale rol in het realiseren van maatschappelijke doelen**, in dit geval woningbouw. Om te voorkomen dat deze maatschappelijke doelen niet gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld omdat een verplaatsing te veel geld of tijd kost, biedt de wet de gemeente uiteindelijk de **mogelijkheid tot onteigening**. Om dat te kunnen doen, moet er een **vastgesteld bestemmingsplan met woonbestemming** zijn. Er moet namelijk een aantoonbare reden zijn waarom een bedrijf moet verplaatsen. Ook bij onteigening ontvangt het bedrijf op basis van de wet een volledige schadeloosstelling.


Culemborg