Culemborg

Startnotitie

Visie toekomstbestendig Pavijen

Datum: 21 februari 2023
Status: definitief
Versie: 2.0

Inleiding

Deze startnotitie wordt gemaakt voor het starten met het opstellen van een visie voor een toekomstbestendig Pavijen. Met het vaststellen van het Transitie en TransformatiePlan (TTP) op 10 mei 2022 heeft de gemeenteraad hiertoe besloten.

Uit het raadsvoorstel Stationsomgeving, gebiedsvisie, ontwikkelstrategie, gebiedsexploitatie: *"Uit de reeds gevoerde gesprekken blijkt dat er ook andere opgaven liggen op Pavijen I-V, met name gericht op parkeren, verkeershinder, en openbare ruimte. De aanpak met een verhuiscarrousel leent zich uitermate om op een efficiënte manier werk met werk te maken. Daarnaast is het voor de te maken keuzes voor fase 1 van de woningbouw ontwikkeling nu, en fase 2 in de toekomst, relevant om een gedegen afwegingskader op te stellen. Voorstel is daarom om samen met de Culemborgse ondernemers een visie op te stellen voor een toekomstbestendig Pavijen II tot en met V."*

Doel van deze startnotitie is het vaststellen van de kaders voor deze visie voor een toekomstbestendig Pavijen, voor en met de bestaande bedrijven op geheel Pavijen.

Inhoud

Inleiding 2
1. Aanleiding en voortraject 4
Waarom een visie op Pavijen? 4
Het proces 5
2. Maatschappelijk effect 6
Stadsvisie Culemborg 6
Relatie bestaand beleid gemeente 6
Relatie beleid overige instanties en producties bedrijven 8
Gewenst effect 8
3. Proces en resultaten 10
Definitiefase 10
Ontwerpfase 10
Uitvoeringsfase 11
Realisatiefase 12
4. Communicatie en participatie 13
Stap 1: Doel 13
Stap 2: Wie wil je betrekken 13
Stap 3: Wie gaat de participatie aan 14
5. Risico's 15
Overzicht risico's 15
6. Financiën 16

1. Aanleiding en voortraject

Waarom een visie op Pavijen?

De eerste delen van het huidige bedrijventerrein Pavijen zijn ontstaan in de jaren 50. In de decennia daarna is Pavijen gegroeid met het idee dat er voldoende ruimte was. Er zijn, door de ligging in Nederland, veel logistieke bedrijven gevestigd. Bedrijven met veel opslag van goederen en relatief weinig arbeidsplaatsen per m2. Voorheen ging de gemeente uit van een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein naar het westen, Pavijen 6.

De werkelijkheid van vandaag en de toekomst is anders. De ruimte om uit te breiden in Culemborg is schaars. De uitbreiding met Pavijen 6 is, met de aanwijzing van de Hollandse waterlinie tot Unesco werelderfgoed, niet meer mogelijk. Een deel van Pavijen I naast het spoor wordt getransformeerd tot woningbouw. We willen dat de bedrijven die hiervoor plaats maken bij voorkeur binnen Culemborg nieuwe huisvesting kunnen vinden. Daarvoor is Pavijen de aangewezen plek.

Met het voorbereidingsbesluit voor de stationsomgeving ging een (tijdelijke) streep door de ontwikkel mogelijkheden voor de bedrijven in dat gebied. In de dialoog met de bedrijven kwam naar voren dat die een toekomstperspectief voor Pavijen wensen. Tijdens het vaststellen van het TTP heeft de gemeenteraad dit omarmd en is opdracht gegeven tot het maken van deze startnotitie.

Een bedrijventerrein blijft in beweging. Bedrijven vertrekken, verhuizen en komen. De ambitie van de gemeente is een duurzaam en sterk bedrijventerrein met voldoende werkgelegenheid binnen haar gemeentegrenzen. De schaarse ruimte vraagt om een ontwikkeling naar meer arbeidsintensieve bedrijvigheid, in elk geval in relatie tot de ruimte die een bedrijf gebruikt. We zullen anders, slimmer met de ruimte moeten omgaan, meervoudig ruimtegebruik. De bedrijven op Pavijen zoeken een basis om hun bedrijvigheid te bestendigen, verder uit te breiden en te kunnen investeren naar de toekomst. Daarnaast hebben de bedrijven uitgesproken ook behoefte te hebben aan ruimtelijke herstructurering, oplossen van problemen in het openbaar gebied. De gemeente heeft duidelijke doelen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Om antwoord te geven op de veranderingen rond en op Pavijen is een visie op het bedrijventerrein Pavijen nodig. Dit is ook neergelegd in het bestuursakkoord 2022-2026 is : “*actiepunt 7. We maken een visie voor een toekomstbestendig Pavijen.”.*

Gebied/ scope



Figuur 1 Bedrijventerrein Pavijen (bron: TTP)

Voor de visie op Pavijen is de blik gericht op het gehele gebied van het bedrijventerrein Pavijen. De visie grenst direct aan het project stationsomgeving. Dat betekent de ruimtelijke component van de visie op Pavijen geen betrekking heeft op het onderzoeksgebied transformatie. Maar wel op de bedrijven die daar nu gevestigd zijn en middels de verhuiscarrousel zich elders op Pavijen kunnen vestigen.



Inhoudelijk omvat de scope alle ruimtelijk en economische onderwerpen die naar voren kunnen komen vanuit de analyses. Met dien verstande dat recent gemaakte visies of beleid in principe niet ter discussie worden gesteld. Deze worden ingepast in deze visie. Indien blijkt dat zaken botsen, zal hier een apart besluit over moeten volgen.

Figuur 2 onderzoeksgebied transformatie geel omlijnd (bron: TTP)

Het proces

Deze startnotitie gaat over het doel van de visie Pavijen en in beperkte mate het te doorlopen proces. In de startnotitie wordt niet inhoudelijk ingegaan op de vraagstukken die voorliggen.

Het gehele proces van totstandkoming zal een samenwerking zijn tussen diverse betrokkenen. De belangrijkste spelers zijn enerzijds de gemeente als trekker, aanjager, facilitator, eigenaar van het openbaar gebied (en kavels) en politiek verantwoordelijk. Anderzijds (het collectief van) de bedrijven op Pavijen als economische drager, eigenaar van de bedrijven en gronden. De visie moet een product van deze beide spelers worden. Het proces is nader uiteen gezet in hoofdstuk 3.

2. Maatschappelijk effect

Stadsvisie Culemborg

De toekomstdroom uit de uitwerking Stadsvisie Vrijstad aan de Lek zoals vastgesteld door de Raad op 11 februari 2021: *Het naast het station gelegen Pavijen heeft zich ontwikkeld van een bedrijventerrein naar een groen en duurzaam bedrijvenpark waar een mix van werkgelegenheid te vinden is: van maakindustrie tot start-ups. Wat hen bindt is dat deze bedrijven niet stilstaan maar in beweging willen blijven en innoveren waar dat kan*.

Relatie bestaand beleid gemeente

Hieronder zijn vastgestelde beleidsstukken van de gemeente, dan wel recent gemaakte stukken, welke in meer of mindere mate een kader zijn voor de op te stellen visie voor een toekomstbestendig Pavijen vermeld.

Transitie en transformatieplan Pavijen (raad 10 mei 2022)

Deel van het huidige bedrijventerrein Pavijen wordt getransformeerd tot woningbouw. In het TTP is uitgewerkt hoe de gemeente samen met de ondernemers in dit gebied ruimte gaat maken voor de nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is dat alle te verplaatsen ondernemingen een nieuwe locatie moeten kunnen krijgen in Culemborg. Om dit mogelijk te maken werkt de gemeente met een verhuiscarrousel die wordt ingezet op heel Pavijen en het mogelijk maakt om werk met werk te maken. De verhuiscarrousel kan dus ook van toegevoegde waarde zijn voor bedrijven met een uitbreidingsvraagstuk die niet binnen de stationsomgeving gehuisvest zijn.

Omgevingsvisie (in wording) en Structuurvisie Culemborg 2030 (2011)

De structuurvisie Culemborg 2030 is 11 jaar geleden vastgesteld. Toen was nog sprake van uitbreiding van Pavijen naar het westen en een geleidelijke overgang tussen bedrijventerrein en buitengebied te maken. Deze structuurvisie is deels door de tijd ingehaald. Op dit moment wordt gewerkt aan de nieuwe omgevingsvisie die de structuurvisie zal gaan vervangen. Deze visie is er nog niet. De visie op Pavijen en de nieuwe omgevingsvisie zullen op elkaar aansluiten. Dit betekent dat we voor de Visie Pavijen de omgevingsvisie een nieuw kader is en de daarin opgenomen onderwerpen dus niet over gaan doen.

Concept structuurvisie, gebiedsexploitatie en ontwikkelstrategie stationsomgeving (raad 30 juni 2022).

Er zal een logische aansluiting moeten komen tussen het nieuw te ontwikkelen stationsgebied en het bedrijventerrein Pavijen. Er blijft minder ruimte over voor bedrijven. Wel is, met name in de plint van de bebouwing, onder de woningbouw, plek voor bedrijvigheid die zich verantwoord laat combineren met woningbouw, zonder dat deze concurrerend is met de binnenstad.

Participatievisie (raad 18 december 2022)

Voor het opstellen van de visie voor Pavijen gaan we, conform de vastgestelde participatievisie, de input van onze stad, haar ideeën en initiatieven, ophalen met behulp van de werkwijzer participatie gemeente Culemborg. Voor het opstellen van de visie wordt intensief samengewerkt met de bedrijven op Pavijen.

Detailhandels-, horeca- en evenementenvisie Culemborg 2021 (raad 17 juni 2021)

Van deze drie visies heeft met name de detailhandelsvisie een link met Pavijen als plek voor de grootschalige of volumineuze detailhandel, veelal boven de 500 m2 in in/om huis artikelen. Voor Pavijen betekent de visie het consolideren van detailhandel in volumineuze goederen in de concentratie zone langs de noordrand van Pavijen.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) (14 januari 2021)

In het GVVP is een aantal maatregelen benoemd die een plaats moeten krijgen in de visie. Er moet meer ruimte komen voor het parkeren van grote voertuigen in de nacht. Door ontwikkelingen in en rondom het station is ervoor gekozen aanvullend hierop de wens voor een volwaardige aansluiting van de Pavijen op de N320 toe te voegen.

Actieplan economie (commissie 17 december 2020)

Een praktisch actieplan gemaakt met de bedrijven (KCB) op het gebied van economie en ondernemen. Voor Pavijen wordt gevraagd om een nieuwe, heldere zonering. Versterking van de samenwerking (d.m.v. een ondernemersdatabank). En richting geven aan acquisitie voor leegstaande panden. Dit laatste heeft in het kader van het TTP een extra dimensie gekregen en zal in dat licht ook meegenomen worden met de visie op Pavijen.

Kadernota integrale veiligheid (2019)

Deze zal binnenkort vervangen worden door de Kadernota veiligheid 2023-2026 (planning raad april 2023). De prioriteiten zijn drugs (ondermijning); zorg- en veiligheid, jeugd(overlast) en cybercrime. Vooral de eerst en laatste zijn relevant voor Pavijen, vooral preventie, bewustwording en vergroten van de meldingsbereidheid. Ook in de praktijk is veiligheid een belangrijk aandachtspunt op Pavijen, zoals de certificering KVO-B alsmede bewaking.

Groenbeleidsplan Culemborg (2021)

Een toekomstbestendig Culemborg is een groen Culemborg. Voor Pavijen betekent dit groene (wandel) routes aanleggen, groen verblijfruimtes, meer waterberging, stimuleren vergroening bedrijfspercelen en parkeerplaatsen en daarmee een bijdrage leveren aan klimaatbestendigheid en biodiversiteit.

Waterplan Culemborg (2004)

In het Waterplan Culemborg is het waterbeleid vastgelegd en een uitvoeringsprogramma opgenomen. Na de vaststelling bleek dat hevige regenval met aanzienlijke wateroverlast leidde tot het inzicht dat op Pavijen I t/m IV meer watermaatregelen nodig waren. Daartoe is een apart maatregelenpakket samengesteld. Dat is nog niet geheel uitgevoerd. Doel is het voorkomen van economische schade, het opheffen van het waterbergingstekort en waarborgen van het functioneren van het bedrijventerrein in situaties van extreme regenval. Het draagt bij aan het klimaatbestendigere worden va het bedrijventerrein, zoals voorkomen van hoge waterpeilen, te grote en snelle afvoer van water vanuit Pavijen naar de polder, verbetering waterkwaliteit.

Regionale Adaptatie Strategie klimaat (RAS) (Raad 17 juni 2021)

De RAS geeft de gezamenlijke ambities, strategie en opgaven aan van de werkregio Rivierenland voor klimaatadaptatie. Dit beleid wil o.a. als effecten bereiken:

1. Klimaatbestendigheid is een leidend principe in beleid en besluitvorming - op deze manier maken we bewuste keuzes voor een goed woon-, werk- en leefklimaat.
2. Onze kernen zijn groen, hittebestendig en gewapend tegen overvloedige regenval en langdurige wateroverlast.

3. Vitale functies zijn bestand tegen hitte en wateroverlast (piekbuien en/of overstromingen).

Regionale Energie Strategie – RES 1.0 (Raad 3 juni 2021)

De RES 1.0 is het plan van de regio Fruitdelta Rivierenland hoe zij grootschalige opwek van duurzame energie door middel van zon en wind gaat realiseren. De RES gaat uit van een lagere energievraag door bedrijven in 2030 (27,5% lager i.v.m. 2016). In de RES zijn op dit moment nog geen concrete acties opgenomen op of in de onmiddellijke nabijheid van Pavijen. Wel gaat zij uit van substantiële opwek van zonne-energie in Culemborg, waarvoor de grote daken in Pavijen zich goed lenen.

Relatie beleid overige instanties en producties bedrijven

Hollandse waterlinies – Unesco werelderfgoed & Provinciaal beleid

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is benoemd tot Unesco Werelderfgoed. Dit betekent dat het landschap ten westen van Pavijen open moet blijven, dat hier geen nieuwe bebouwing mag komen. De ooit gewenste natuurlijk afronding van Pavijen kan daar dus niet landen. De overgang tussen stad en land zal dus hard blijven en kan alleen ingepast worden binnen het bestaande bedrijventerrein.

Kring Culemborgse Bedrijven

Behalve de gemeente heeft ook de KCB voor de bedrijven een aantal van belang zijnde documenten gemaakt. Hierin staan een groot aantal aanknopingspunten voor de visie op Pavijen. Zo zijn er bijvoorbeeld de ondernemersvisie 2025 (2015) en het rapport 'Toward a sustainable businesspark Pavijen' gemaakt door een team van studenten en docenten van de universiteit Wageningen (2021);

Gewenst effect

Het eindproduct van het proces dat we nu starten is de Visie op een toekomstbestendig Pavijen. Dit wordt een gezamenlijke, gedragen blik op de toekomst. Van de bedrijven, vastgoed-eigenaren op Pavijen en de gemeente. De visie beschrijft de stip op de horizon waar we gezamenlijk met Pavijen naartoe willen ontwikkelen.

De visie schetst ook het dilemma tussen de beperkte ruimte en wens tot meer kwalitatieve werkgelegenheid, tussen kwaliteit en kwantiteit. Er is weinig fysieke ruimte wat betekent dat er meer focus moet komen. Hoe gaan we meer kwalitatieve werkgelegenheid, bijvoorbeeld in de meubel-maakindustrie, faciliteren en bevorderen. De visie zal helpen bij het maken van keuzen in dit dilemma.

Dat betekent dat in de visie beschreven wordt hoe Pavijen kan bijdragen aan …

- de ambities van ondernemers en bedrijven;
- een gezond bedrijfs- en ondernemersklimaat met een eerlijk speelveld en bloeiende bedrijven.
- verhogen van de (kwalitatieve) werkgelegenheid;
- de versterking van Culemborg;
- duurzaam ruimtegebruik;
- de energietransitie;
- de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van de gemeente;

Dit wordt vertaald in een ruimtelijke en economische toekomstbeeld, doelen, voor Pavijen met antwoorden op:

- hoe moet Pavijen er uit komen te zien?
- hoe kan de schaarse beschikbare ruimte slimmer gebruikt worden?
- hoe kan er synergie ontstaan tussen bedrijven op het bedrijventerrein?
- hoe versterken we klimaatadaptatie en de biodiversiteit
- hoe brengen we de kwaliteit van de buitenruimte omhoog? Hoe kunnen we die kwaliteit borgen? Zowel in de openbare ruimte als om de bedrijven?
- hoe wordt de fysieke en sociale veiligheid beter?

En daarmee kunnen we een antwoord geven op wat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden op Pavijen.

De visie op een toekomstbestendig Pavijen is een ruimtelijk en economisch toekomstperspectief voor de middellange (10 jaar) en langere (25 jaar) termijn. Hoe kan Pavijen sterker worden. De visie moet duidelijkheid geven voor de ondernemers en bijdragen aan een goed ondernemersklimaat.

De visie zal ook een rol krijgen in het adresseren bij de regio en provincie situatie van de situatie nu en in de toekomst, de schaarste aan bedrijfsruimte, middels een breed gedragen ruimtelijke en economische visie die door gemeente en bedrijven samen tot stand is gekomen.

3. Proces en resultaten

Het proces van totstandkoming van de visie Pavijen zal via de gemeentelijk beleidsproces worden aangepakt. Dit start met de nu voorliggende startnotitie. De totstandkoming zal in nauwe samenwerking met de bedrijven en vastgoedeigenaren op Pavijen en met participatie van bewoners, en belanghebbenden om Pavijen plaatsvinden.

Definitiefase

Uitgangs- en aandachtspunten

Voor de uitgangspunten worden alle kaders op een rij gezet voor de visie Pavijen. Wat speelt er, welke onderdelen uit vaststaand beleid moeten worden meegenomen, welke onderdelen staan juist ter discussie. Wat is er al gemaakt aan producties en kunnen we dus gebruiken. Wat zijn aandachtspunten vanuit stakeholders, wat moet er nog gedaan of uitgezocht worden en wat moet zeker wel of juist niet in de visie komen.

Vastgesteld plan van aanpak visie Pavijen

Opstellen van een plan van aanpak op basis van de gekozen werkwijze. Hieruit volgt een gedragen plan van aanpak hoe de visie zal worden gemaakt. De visie wordt opgesteld door de gemeente in samenwerking met het collectief van bedrijven op Pavijen (inclusief de vastgoed eigenaren).

De gemeente is penvoerder en regisseert het proces. Hiervoor huurt zij een procesregisseur in die vanuit de gemeentelijke organisatie verantwoordelijkheid neemt voor de voortgang van het proces. Alle bedrijven van Pavijen worden uitgedaagd en uitgenodigd om mee te doen. De KCB adviseert en denkt mee over het proces als vertegenwoordiger van een substantieel deel van de bedrijven.

Er kunnen aanvullende onderzoeken nodig zijn om de visie te onderbouwen. Dit kan bijvoorbeeld een marktonderzoek, een economisch onderzoek naar de ontwikkeling van bedrijvigheid in Culemborg of een studie naar meervoudig ruimtegebruik zijn. Voor dergelijke onderzoeken worden specialisten, al dan niet van een specialistische bureau's ingezet in overleg met de KCB. De kosten hiervoor worden primair gedekt uit de lopende begroting.

Ontwerpfase

De visie gaat zowel over economische als over ruimtelijke onderwerpen. De economische vraagstukken zijn het startpunt, daaruit komen doelen. De methode die in de verschillende stappen van deze fase gebruikt wordt zal passen op het thema en dus kunnen variëren. Bedrijven worden uitgenodigd om aan te geven bij welke thema's ze actief betrokken willen zijn.

Start visie/ thema-aanpak

Een startup waarin gemeente en bedrijven samen, in een brainstormsessie, bepalen wat de belangrijkste inhoudelijke onderwerpen of thema's worden voor de visie. Daarna zal dit per thema verder uitgewerkt worden.

Omgevingsanalyse

De omgevingsanalyse start met deskresearch en er wordt input opgehaald bij de omgeving. Deze omgeving bestaat ook uit de individuele bedrijven en ondernemers zowel op Pavijen als in de nabijheid. Afhankelijk van de uitkomsten van de deskresearch, zal input opgehaald worden bij omwonenden. In deze fase worden ook de belangrijke stakeholders om input gevraagd.

Terugblik acties verleden, o.a. revitalisering Pavijen

De uitstraling van Pavijen heeft eerder te wensen overgelaten. Om dat verbeteren is in samenspraak met de ondernemers een revitaliseringsprogramma uitgevoerd. De huidige stand van zaken is echter dat veel van de resultaten van de revitalisering niet meer zichtbaar zijn. Daarom kijken we naar de oorzaak hiervan en hoe de kwaliteit van het bedrijventerrein in de toekomst beter te borgen. Hoe kunnen je een toekomstbestendig bedrijventerrein maken en houden.

SWOT-analyse

Op basis van onderzoek, analyse van alsmede de eerdere producties wordt een sterkte-zwakte-kansen-bedreigingen analyse gemaakt van het Bedrijventerrein.

Bepalen doelen/ visie

Wat worden de integrale doelen voor Pavijen, waar willen we naar toe groeien, en wat zeker niet? Hoe maken we deze doelen realistisch en concreet.

Concept visie Pavijen

Met de voorgaande producties als input wordt een eerste versie van de visie gemaakt. Wat wordt de betekenis van Pavijen. Welke keuzes worden gemaakt en waarom. Deze eerste versie wordt getoetst bij de achterban van de samensteller. Dit zal uiteindelijk een concept worden die wordt vastgesteld door het college.

Uitvoeringsfase

Tijdens de uitvoeringsfase wordt belanghebbenden de mogelijk gegeven individueel op het concept te reageren. We doorlopen geen formele inspraakprocedure maar nemen graag kennis van reacties en de argumenten.

Beoordeling reacties

Wat zijn goede ideeën, laaghangend fruit, mooie aanvullingen die in het plan verwerkt zullen worden.

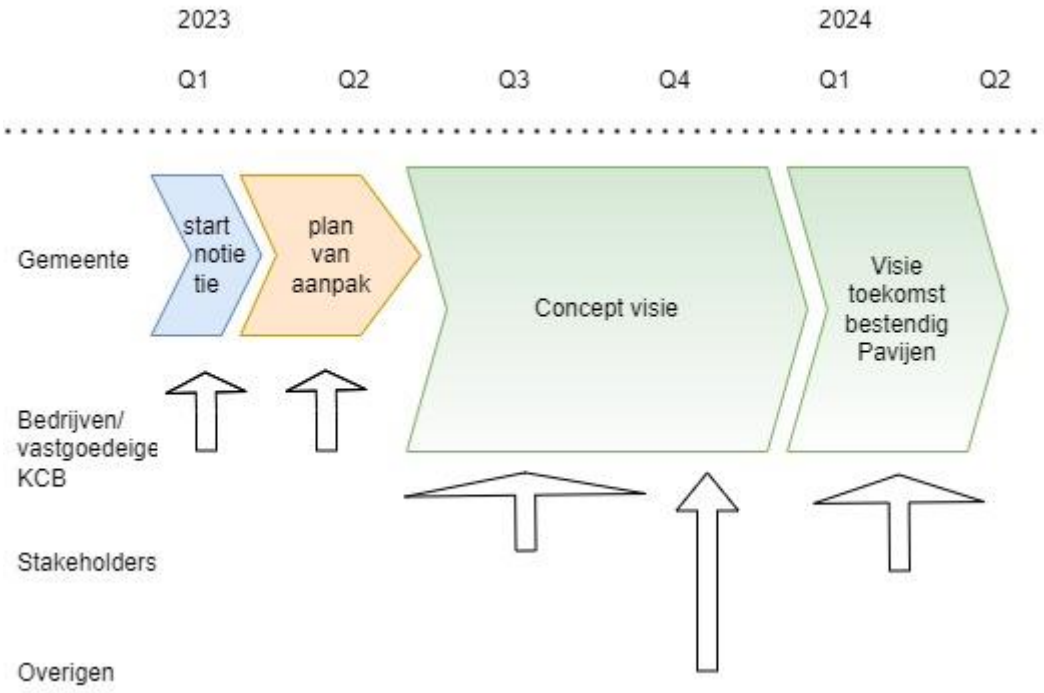
Wat zijn de onderdelen die ‘leuk om te hebben’ zijn maar vragen vaak ook een offer (in geld of ruimte) en kunnen daardoor niet meteen gehonoreerd worden. Die bewaren we wel en krijgen een plek. Mogelijk dat er in een toekomst tot ruimte hiervoor ontstaat.

Wat zijn individuele wensen, die vanuit het individu waarschijnlijk heel begrijpelijk zijn, maar niet het algemeen belang van het gehele plan dienen? Zijn daar mogelijkheden of moeten we die wensen geheel of gedeeltelijk terugleggen bij het bedrijf of individu.

Tenslotte zijn er nog de tegens. Daarvan wordt met name naar de argumentatie gekeken. Is die individueel of collectief. En als het ‘terecht’ tegen is, wat kunnen we doen om dit om te buigen.

Eindproduct : visie op toekomstbestendig Pavijen

Hierna verwerken we de conclusies van alle reacties met hun beoordeling in het document. Na laatste aanpassing gaat de visie via het college ter besluitvorming naar de gemeenteraad. Daarmee is de visie klaar, een document dat ons helpt om toekomstige beslissingen te nemen. Dat richting geeft voor de vragen zoals genoemd onder ‘gewenst effect’ in het vorige hoofdstuk en voor andere toekomstige ontwikkelingen die we op dit moment nog niet kunnen voorzien.



Figuur 3 schematische opzet doorloop

Realisatiefase

Uitvoeringsagenda

Uitvoering geven aan de visie. Naar verwachting zal een uitvoeringsplan worden gemaakt met een (periodieke) uitvoeringsagenda. In samenspraak met de KCB wordt gemonitord of de uitvoering op schema ligt . Op basis daarvan bepalen we de acties voor het komende jaar. De exacte vormgeving zijn afhankelijk zijn van het eindproduct. Dit betekent ook dat de realisatiefase op dit moment geen onderdeel uitmaakt van de scope van het opstellen van de visie.

4. Communicatie en participatie

We maken de visie toekomstbestendig Pavijen voor de stad Culemborg en met de stad. We willen de creativiteit, kennis en energie in de stad, en specifiek van de bedrijven, benutten voor deze visie. Conform de werkwijzer participatie worden de participatie stappen doorlopen.

Stap 1: Doel

Het doel van participatie voor de Visie toekomstbestendig Pavijen is een door zowel gemeenten als bedrijven gedragen visie te ontwikkelen. Dit betekent dat we de bedrijven van Pavijen intensief gaan betrekken in het proces.

Schaalniveau	Gehele bedrijventerrein Pavijen
Belangen	Collectief voor de ruimtelijke aspecten, mogelijk iets grotere voor de economische aspecten. Een goede visie op het bedrijventerrein is essentieel voor de bedrijfsvoering van, en de samenwerking tussen de bedrijven. De visie zal kansen bieden voor bedrijven, maar kan mogelijk ook beperkingen opleveren voor een individueel bedrijf.
Impact	We verwachten dat de visie impact zal hebben op de samenwerking tussen de bedrijven op het bedrijventerrein. Daarmee ontstaat een sterker bedrijventerrein met meer impact. Een sterker bedrijventerrein is goed voor de werkgelegenheid, educatie, innovatie en is daarmee goed voor de stad.

Stap 2: Wie wil je betrekken

Eenieder die betrokken zal worden in het proces, is hieronder in het schema van de stakeholderanalyse opgenomen.

	Belang	**Rol**	**Houding/invloed**	**betrokkenheid**
Gemeenteraad Culemborg	vernieuwing/ sterk bedrijventerrein	beslisser	positief/ grote invloed	meebeslissen
Interne collega's	wetgeving en eigen beleid voorrang	leverancier & beïnvloeder	positief/ grote invloed	meewerken
KCB	gezond, aantrekkelijk en veilig Pavijen	leverancier & beïnvloeder	zeer betrokken/ grote invloed	meewerken & meedenken
Bedrijven/ vastgoed eigenaren Pavijen	bedrijfszekerheid	gebruiker/ beinvloeder	betrokken/ redelijke invloed	meewerken & meedenken
Overige bedrijven	bedrijfszekerheid	gebruiker	onbekend/ redelijke invloed	meedenken
Omwonenden	prettige woonomgeving	gebruiker	onbekend/ beperkte invloed	meedenken / meeweten

Politie, brandweer veiligheidspartners/ hulpdiensten	veiligheid, leefbaarheid en handhaafbaarheid	leverancier	neutraal/ redelijke invloed	meedenken
Omgevingsdienst/ milieu	fysieke veiligheid, leefbaarheid en handhaafbaarheid	leverancier	neutraal/ redelijke invloed	meedenken

Stap 3: Wie gaat de participatie aan

De participatieacties zullen worden geïnitieerd door de gemeente Culemborg. Zij is in het gehele proces de trekker van de participatie.

Belangrijke partner in de participatie is de KCB. Indien een participatie-actie specifiek gericht is op de bedrijven op Pavijen, zal dat in afstemming met de KCB worden opgepakt.

In het proces van totstandkoming zullen meerdere en verschillende soorten participatie aan de orde komen. In hoofdstuk 3 staan al enkele ideeën hiervoor benoemd. Dit zal in het op te stellen plan van aanpak verder uitgewerkt worden. Het participatieplan wordt dus onderdeel van het plan van aanpak. Dit betekent ook dat stappen 4 en 5 daarin uitgewerkt worden. En de stappen 6 – 8 zijn gericht op de daadwerkelijke uitvoering van specifieke participatieacties en worden daarin meegenomen.

5. Risico's

Hieronder is een overzicht van de belangrijkste risico's opgenomen, voor zover ze nu worden onderkend. Elke risico is hieronder kort omschreven.

Overzicht risico's

Geen gezamenlijk draagvlak KCB & gemeente voor één visie

Oorzaak Verschillende verwachtingen - onduidelijke rol/ taakverdeling
Gevolg Eén of meerder partijen niet tevreden over eindproduct
Beheren Samen optrekken. Vooraf goede afspraken over verwachtingen & taak/ rolverdeling en deze vastleggen

KCB wil wel meedenken maar heeft onvoldoende capaciteit of vrijwillige input om een wezenlijke rol te nemen

Oorzaak Ondernemers hebben andere core-business
Gevolg KCB of bedrijven herkennen zich niet in het eindproduct
Beheren Met KCB en losse bedrijven nagaan wat hun inbreng kan zijn in het proces en op basis daarvan afspraken maken over deze inbreng. Werkvormen kiezen die passen bij de beschikbare tijd.

Onvoldoende input vanuit de organisatie of te veel input vanuit de organisatie

Oorzaak Vanuit persoonlijke interesse wel of niet input leveren, capaciteitsproblemen
Gevolg Tekort aan input in proces, beleidsvelden onderbelicht.
Beheren In plan van aanpak noodzakelijk beleidsvelden en verwachte omvang van de inzet duidelijk benoemen. Heldere kaders voor inhoudelijke inbreng.

Afbreukrisico en gevoeligheid: gemeente moet zeggen wat ze doet en doen wat ze zegt.

Oorzaak Door 'onhandige' acties uit het verleden is er wantrouwen naar de gemeente
Gevolg Geen vertrouwen in het proces en-of het eindproduct door externen
Beheren Voor het plan van aanpak de beoogde wijze van participeren afstemmen en vastleggen. Helder en open communiceren over proces, zeker bij mogelijke afwijkingen daarvan.

6. Financiën

Het opstellen van de visie Pavijen is in het bestuursakkoord opgenomen. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven dat er een startnotitie wordt opgesteld. De kosten voor de uitvoering waren op dat moment nog niet in te schatten. Dat kan op basis van deze startnotitie.

De incidentele kosten voor het opstellen van de visie zijn geraamd op € 95.000,-. Hiervoor is nog geen budget beschikbaar. Bij positieve besluitvorming over de visie zullen de kosten hiervoor worden opgenomen in de voorjaarsrapportage.

Budget	
Uitgaven	
Interne Uren	Beleidsuren
Externe kosten - externe capaciteit	€ 80.000,--
Eventueel uit te voeren onderzoeken	€ pm (te dekken uit de lopende begroting)
Communicatie / Participatie	€ 15.000,--