Culemborg



De Culemborgse droom voor Pavijen

Strategische gebiedsuitwerking Pavijen

6 november 2024

Inhoudsopgave

Samenvatting		**3**
1	**De droom**	**4**
1.1.	Met dank	4
1.2.	Leeswijzer	5
2	**De start**	**6**
2.1.	Link met de Omgevingsvisie	6
2.2.	Feiten	7
3	**Doel**	**9**
4	**Sterkte-zwakte -kansen-bedreigingen**	**10**
5	**Ontwikkelingen**	**11**
6	**Garanties en zekerheden**	**12**
6.1.	Wat is Pavijen in 2040	12
6.2.	Wat betekenen de uitgangspunten / zekerheden?	12
7	**Welke doelen stellen we**	**14**
7.1.	Signatuur pavijen	14
7.2.	Ruimte voor ondernemen op een gastvrij en leefbaar bedrijventerrein	15
7.3.	Een economisch gezond bedrijventerrein door samen te werken	17
7.4.	Een Duurzaam en energie-krachtig bedrijventerrein	19
7.5.	Bereikbaarheid & mobiliteit	21
8	**Ter afsluiting**	**24**
8.1.	Bronvermelding	24
8.2.	Colofon	24

Samenvatting

De Culemborgse droom voor Pavijen is uitgewerkt in een vijftal strategische doelen. De eerste is de signatuur van Pavijen: *vakmanschap, maakindustrie* en *innovatie!* Dit is het gezicht dat Pavijen en deze bedrijven vind je op Pavijen**.**
Samen zijn we sterker, is het tweede strategische doel. Dit is normaal in Pavijen, niemand vindt alleen het wiel uit. Samen werken, samen doen, samen uitvinden is een belangrijke drijfveer van de ondernemers op Pavijen. Bedrijven werken graag samen. Pavijen kent een sterke ondernemersvereniging, die ook in goed contact staat met de gemeente.
Als derde gaan we op het bedrijventerrein *efficiënter en anders gebruik maken van de beschikbare ruimte*. De ruimte is beperkt, dus we zijn verplicht om efficiënt met de beschikbare ruimte om te gaan en om combinaties te maken als dat mogelijk is. Alle gebruikers samen zorgen voor een net en mooi bedrijventerrein. Ondernemers en vastgoedeigenaren werken samen aan het continu kwalitatief verbeteren en verduurzamen van Pavijen. De gemeente faciliteert.
Pavijen is een duurzaam bedrijventerrein, ons vierde doel. Duurzaamheid zien we ruim: klimaatadaptatie, elektrificeren, vergroenen, biodiversiteit, circulariteit. In 2040 zien we een groener, dus minder grijs Pavijen.. Een bedrijventerrein dat met de ontwikkelingen mee gaat, deze zelf initieert en klaar is voor de toekomst. In 2040 zijn we een werklandschap.
Tenslotte geen bedrijventerrein zonder vervoer. We gaan *duurzaam verplaatsen*, zowel mens als materiaal en op, van en naar Pavijen. Voor medewerkers willen we meer gebruik maken van openbaar vervoer en fietsen. Alle gebruikers nemen hun verantwoordelijkheid voor duurzaam vervoer zorgen dat Pavijen bereikbaar is en blijft.

De komende jaren gaan we aan de slag om deze ambities mogelijk te maken. Samen met de ondernemers op Pavijen maken we de transitie naar de toekomst. Verschillende acties, nieuwe beleidsplannen en uitvoeringsplannen zullen de komende jaren worden ingezet. Met regelmaat wordt het plan voor de uitvoering afgestemd met de ondernemersvereniging Kring Culemborgse Bedrijven (KCB) en zo nodig met de ondernemers zelf. We gebruiken hierbij zoveel mogelijk de aanwezige krachten op Pavijen zelf.



In onze streven naar het hierboven geschetste beeld, kiezen we ook om een aantal zaken te handhaven, onze sterke punten te gebruiken en durven dit ook te garanderen aan de ondernemers en vastgoedeigenaren op Pavijen.
Zo garanderen we dat *Pavijen II t/m V bedrijventerreinen zijn in 2040*. Hier is een sterk sterke ondernemersgeest waarin *ondernemen centraal* staat. Pavijen is trots dat zij *schoon, heel en veilig* is en blijft. En samen vertrouwen we er op dat er in 2040 voldoende, al dan niet zelf duurzaam opgewekte, *energie beschikbaar* is.
In 2040 is Pavijen I omgevormd tot het *Stationskwartier,* een levendig en gemengd woon- en werk gebied waar plaats voor bedrijvigheid die zich goed verhoudt met wonen. Tegelijk past wonen niet op de rest van Pavijen, daar staat bedrijvigheid centraal.

1 De droom

Mijn droom van Pavijen

Pavijen is een dynamisch bedrijventerrein waar de economie floreert. We hebben veel groene, duurzame en ook hogere gebouwen, waarin de ondernemers hun bedrijfsvoering optimaal kunnen uitvoeren. Zo kunnen ondernemers stralen, groeien en bloeien op Pavijen met zo min mogelijk regeldruk en maximale speelruimte binnen de wettelijke kaders. Gemeente en ondernemers hebben samen oplossingen gevonden om alle lokale ondernemers voldoende ruimte te bieden, circulair en rekening houdend met onze natuurlijke omgeving. En iedereen zet zich in voor een groen, energie- en waterbestendig bedrijventerrein, zodat de bedrijven prettig en kwalitatief goed kunnen ondernemen. Ook zijn we toekomstbestendig op het gebied van parkeren, door bijvoorbeeld energie-mobiliteit-hubs. Dit geeft rust en ruimte op straat en biedt mogelijkheden voor vergroening. Pavijen is een groen en veilig bedrijventerrein, met voldoende parkeergelegenheid, goed bereikbaar en met zowel duurzaam als economisch rendement.
Iemand die voor het eerst op Pavijen komt, is blij verbaasd en zou hier graag willen werken. Ondernemers willen bij ons ondernemen! Zowel ondernemers onderling als ondernemers en gemeente werken goed samen en weten elkaar te vinden. We hebben ruimte voor bedrijven met vakmanschap en innovatie. Het is fijn vertoeven in de pauze; niet omringt door een grijze massa, maar in een mooie omgeving, op de bedrijfskavels en daar omheen. Dit alles faciliteert de gemeente en zit in de mindset van ondernemers. En resulteert in een goed en gezond economisch klimaat. We scoren op tevredenheid over het ondernermsklimaat duidelijk hoger dan de ruime 6 uit 2023.

Pavijen in Culemborg kenmerkt zich met *toekomstgericht vakmanschap, creatieve maakindustrie en innovatie* door ondernemers en bedrijven die vooruitstrevend, vooroplopend en aantrekkelijk zijn.

Dit is mijn droom, hier werk ik aan!
En verder steun ik van harte de wens van ondernemers voor een stabiel overheidsklimaat en een werkbaarder belastingklimaat. Realisatie daarvan ligt buiten de scope van de gemeente.

Monica Wichgers,
Wethouder Economie gemeente Culemborg

1.1. Met dank

Hetgeen hier voor u ligt, is tot stand gekomen met de input van veel mensen. Dank hiervoor. Belangrijk is de input van ondernemers tijdens de ondernemersavond op 18 januari 2024. Heel welkom was de input van de Kring Culemborgse Bedrijven (KCB) bij de samenstelling van de startnotitie in 2023, in de aanloop naar de ondernemersavond en op de onderwerpen en (deel)concepten van het document. Input van de raadsleden kregen we bij de start door de instemming met de startnotitie in 2023 en zeker ook tijdens de beeldvormende avond op 14 maart 2024. En niet te vergeten de input van diverse vakdisciplines vanuit de gemeente zowel in de fase van verzamelen van informatie als met reacties op de concepten. Ook hebben we ideeën opgedaan in de regio, bij andere gemeenten, de provincie en bij inspiratie-bijeenkomsten in het land.

1.2. Leeswijzer

Behalve een blik waar we naar toe willen groeien geeft het document dat voor u ligt een doorkijk naar hoe we dit waar kunnen maken. Dat is de wens van de bedrijven en KCB waarmee we samen zijn opgetrokken. Het concreet maken van de ideeën.
Daarmee bevat dit document een aanzet voor het omgevingsprogramma economie en daarvoor de verkenning wat we willen voor Pavijen. Een deel gaat in op thema's uit het toekomstige omgevingsprogramma en een deel op het gebied Pavijen. Daarom heeft het document de subtitel strategische gebiedsuitwerking Pavijen. In paragraaf 3.1 ziet u dit document aanhaakt op de omgevingsvisie van Culemborg.

In dit document wordt tekst uit andere, vastgestelde, documenten aangehaald. Deze teksten zijn als volgt te herkennen:

De tekst staat schuin in het blauw met een inspringing.

In de tekst ervoor, of kort erna, staat aangegeven uit welk document de tekst is overgenomen.

2 De start

De wens voor een visie op een toekomstbestendig Pavijen vindt zijn oorsprong in de plannen rond de stationsomgeving en de plannen om een deel van het bedrijventerrein naar woningbouw te transformeren. Uit de vastgestelde concept structuurvisie, gebiedsexploitatie en ontwikkelstrategie stationsomgeving, raad 30 juni 2022, volgt:

> *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.*

Deze visie, de Culemborgse droom voor Pavijen is een belangrijk instrument voor de gemeente om antwoord te geven op de veranderingen rond en op Pavijen en daarop te acteren door acties en beleidslijnen uit te zetten. Het maken van een visie op Pavijen is daarom onderdeel van het bestuursakkoord 2022-2026 in actiepunt 7*: We maken een visie voor een toekomstbestendig Pavijen.*

De aanleidingen zijn ook terug te vinden in de recent vastgestelde omgevingsvisie van Culemborg meegenomen:

> *Culemborg is een compacte stad met een relatief groot en uitgestrekt bedrijventerrein. Een blijvend aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om aandacht voor kwaliteit op Pavijen. Denk hierbij aan circulariteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, vergroening, recreatieve routes, veiligheid en beleving/ uitstraling van het terrein. Op enkele plekken is kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein noodzakelijk, zowel in de openbare ruimte als op de kavels. Dit biedt kansen om de omgevingskwaliteit te verbeteren.*

Dit document geeft weer waar we met Pavijen naar willen, de stip op de horizon in 2024, en een doorkijk hoe we dit kunnen verwezenlijken. Dit document zal, gelijk de andere beleidsdocumenten van de gemeente, een plaats tussen de instrumenten van de gemeente krijgen.

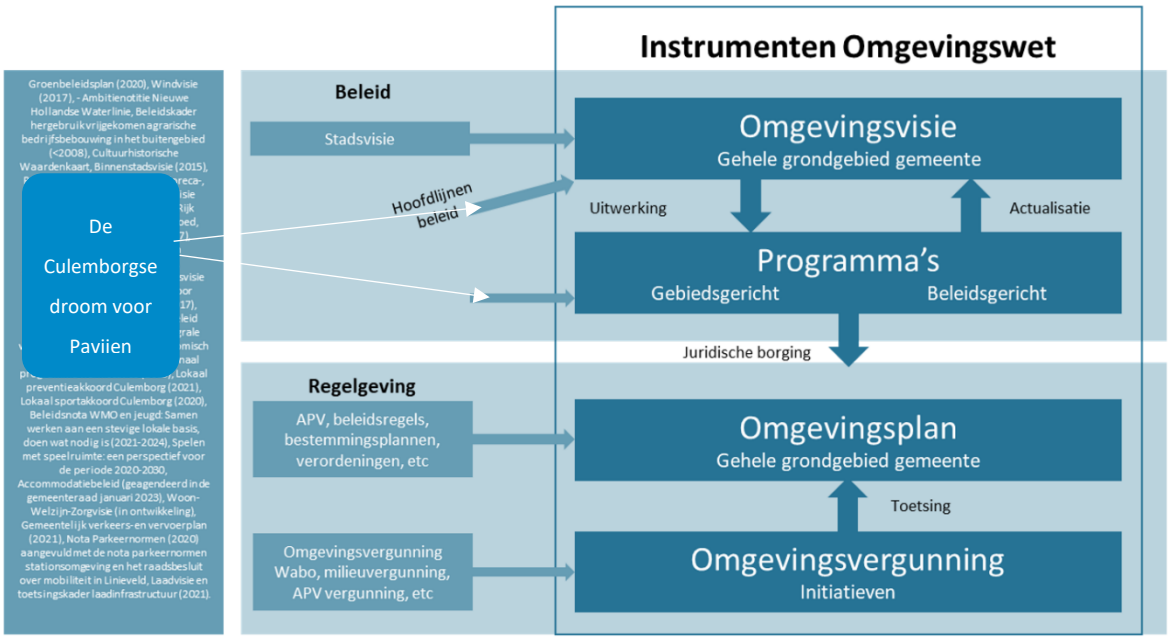
2.1. Link met de Omgevingsvisie

Begin 2024 heeft de gemeente Culemborg haar omgevingsvisie vastgesteld. Voor de vaststelling van de omgevingsvisie, heeft de Raad gevraagd om deze visie voor Pavijen te maken. Op dit moment spreken we formeel niet meer over visies, de gemeente heeft een belangrijke visie, namelijk de omgevingsvisie. De Culemborgse droom voor Pavijen is ontstaan vanuit de vraag om een visie voor toekomstbestendig Pavijen en gegroeid naar een verkenning voor het omgevingsprogramma economie net een eerste aanzet van (een deel van) de strategische gebiedsuitwerking voor Pavijen en een verkenning van thema's en onderwerpen die in het omgevingsprogramma zullen landen. Dit document en zal de basis zijn voor de hierop volgende uitwerkingen in het omgevingsprogramma en in operationele plannen. Daarom duiden we deze Culemborgse droom voor Pavijen aan met de ondertitel strategische gebiedsuitwerking Pavijen.

In de omgevingsvisie lezen we:

> *We gaan aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak voor Pavijen, waarin verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aandachtspunt is. We zetten daarbij, net als in de binnenstad, in op het samenwerken met vastgoedeigenaren en ondernemers. We zijn ons ervan bewust dat de gemeente beperkte invloed heeft op wie zich hier vestigen en hoe de samenwerking tussen bedrijven verloopt.*

Deze Culemborgse droom voor Pavijen is een van de beleidstukken van de gemeente die deels gaat landen in de toekomstige update van de omgevingsvisie van de gemeente en voor een belangrijk deel landen in het omgevingsprogramma economie. Zie hieronder het schema dat in de omgevingsvisie is opgenomen met de Visie Pavijen toegevoegd aan het beleid van de gemeente.



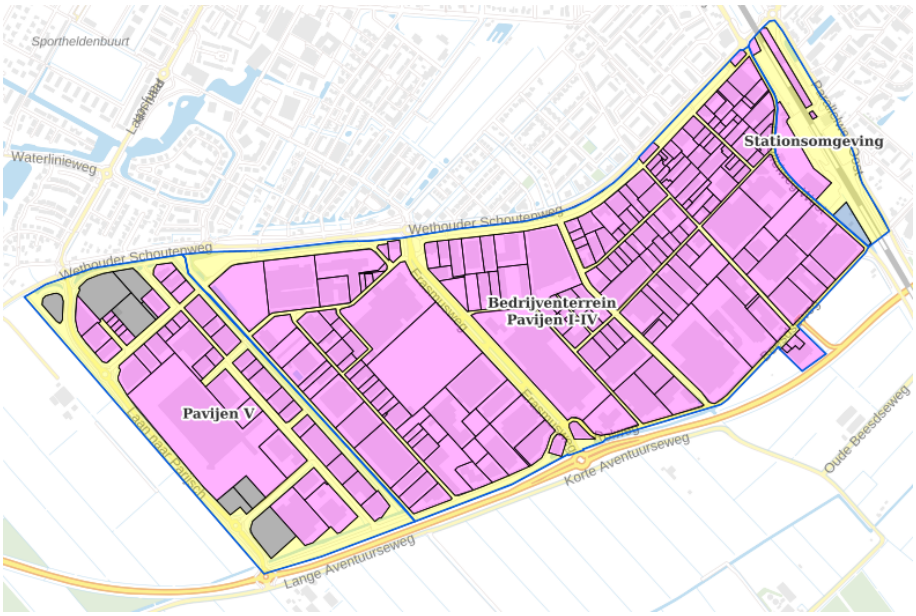
Figuur 1 Schema relatie beleid - instrumenten omgevingswet

2.2. Feiten

Culemborg ligt net onder Utrecht en buiten de stedelijke regio, dicht bij de snelweg A2 en de spoorlijn. Zowel via de weg als via het spoor heeft het goede verbindingen naar Amsterdam, Utrecht, Eindhoven tot Maastricht.

Het bedrijventerrein Pavijen is gelegen in de zuidwest hoek van de bebouwde kom van Culemborg. Het bedrijventerrein is verdeeld in Pavijen I, naast het spoor in het oosten, tot en met Pavijen V. Deel V aan de westzijde is als laatste ontwikkeld. Hierdoor wordt Pavijen soms met meerdere namen – Romeinse cijfers -- aangeduid en komt met bijvoorbeeld 'Pavijen I-IV' en 'Pavijen V' voor in sommige overzichten. Voor een buitenstaander zijn er geen duidelijke grenzen waarneembaar, feitelijk is het één groot bedrijventerrein van totaal ruim 176 ha.
In verhouding tot de grootte van de gemeente Culemborg, totaal 3.114 ha en een aantal inwoners van ca 30.000, is Pavijen een relatief groot bedrijventerrein. Pavijen hoort, samen met de bedrijventerreinen in Zaltbommel en Tiel tot één van de grootste en belangrijkste bedrijventerrein in de regio.

Volgens de data over Culemborg (t/m 3e kwartaal 2024) op basis van waarstaatjegemeente.nl en regiodata.kvk.nl heeft Culemborg eind 3e kwartaal 2024 29.944 inwoners, hiervan behoort 57% tot de bevolking tussen de 20 en 65 jaar. Zij wonen in 13.179 huishoudens, en de verwachting is dat dit in 2050 met 25% gegroeid zal zijn. Er zijn 1.427 bedrijfsvestigingen per 10.000 inwoners in Culemborg, dit is inclusief zzp-ers. Totaal dus circa 4.200. Dit is rond het Nederlands gemiddelde.
Het aantal bedrijfsvestigingen in de sector zakelijke dienstverlening en gezondheid zijn het grootst, hier zitten we boven het landelijk gemiddelde. En daarna volgen detailhandel, bouw, cultuur, sport & recreatie, ICT & media, groothandel en industrie waar we nagenoeg overal gemiddeld zitten, behalve voor de bouw, waar we onder het landelijk gemiddelde zitten (landelijk 2e bedrijfstak).
De bedrijfstakken persoonlijke dienstverlening, horeca en logistiek zijn qua vestigingen per 10.000 inwoners in Culemborg, relatief kleiner dan landelijke cijfers.
Dat de sector land- en tuinbouw klein is, is niet vreemd gezien het grondgebied van de gemeente.
De sector energie, water en milieu is nergens groot, zo ook in Culemborg.



Figuur 2 uit Provincie Gelderland Bedrijventerreinen op de kaart

Op Pavijen zijn 587 bedrijven gevestigd, ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 127 bedrijven per bedrijventerrein, dus ook een groter bedrijventerrein.
In de meting van innovatieve bedrijven in Nederland telt Culemborg er 76 halverwege 2024. Er zijn (eind 2023) 13.970 banen in Culemborg, dat zijn iets meer banen dan woningen. Dus we hebben voor elk huishouden in Culemborg een baan. Dit wordt uitgedrukt in de functiemengingsindex, welke 51,8% is voor Culemborg.

De ontwikkeling van het Stationskwartier, met de transformatie Pavijen I van bedrijventerrein naar woonwijk met bedrijvigheid, zal er voor zorgen dat het aantal woningen en het aantal inwoners toe gaat nemen. Dat geeft meer aanbod voor scholen, verenigingen, detailhandel en werkgelegenheid. Het Stationskwartier is daarmee een bron voor de bedrijven op Pavijen om te groeien.

3 Doel

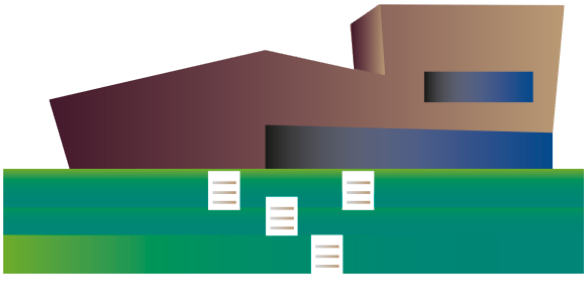
Het doel van de Culemborgse droom voor Pavijen is de beschrijving van de stip op het horizon waar Culemborg met Pavijen naar toe wil groeien, de droom voor Pavijen. Onze horizon ligt in 2040, dit lijkt heel ver weg, maar 16 jaar gaan snel. Hebben we het over dromen, dan zal de horizon verder in de toekomst liggen. Welke onderwerpen daarvoor onder meer aan bod komen, staan in de omgevingsvisie beschreven onder Economie:

> *Culemborg is een compacte stad met een relatief groot en uitgestrekt bedrijventerrein. Een blijvend aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om aandacht voor kwaliteit op Pavijen. Denk hierbij aan circulariteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, vergroening, recreatieve routes, veiligheid en beleving/ uitstraling van het terrein. Op enkele plekken is kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein noodzakelijk, zowel in de openbare ruimte als op de kavels. Dit biedt kansen om de omgevingskwaliteit te verbeteren. We onderzoeken daarbij de mogelijkheden voor verdichting. Ook ligt er een opgave ten aanzien van duurzame energie en warmtetransitie (overgang van het gebruik van aardgas naar duurzame alternatieven). De capaciteit op het elektriciteitsnetwerk is dermate beperkt dat nieuwe groot aansluitingen op dit moment niet meer mogelijk zijn. Dit helpt de ontwikkelingen en de verduurzaming van het bedrijventerrein niet. Wel biedt het kansen om innovatief te kijken naar bijvoorbeeld een decentraal netwerk.*
>
> *Op Pavijen speelt de transformatie van een deel van het terrein naar woningbouw vanwege de ontwikkeling van de Stationsomgeving. Het beschikbare gebied op Pavijen voor bedrijvigheid neemt af. De ruimte is schaars en dat is nu ook op het bedrijventerrein merkbaar. Dat betekent dat we anders moeten kijken naar het gebruik van het bedrijventerrein en dat ook hier meervoudig duurzaam een belangrijke opgave wordt.*

Deze tekst uit de gemeentelijke omgevingsvisie sluit aan bij de “Visie op een Krachtig Culemborgs Bedrijfsleven” van de KCB:

> *Binnen beginnen is buiten winnen: Culemborg wordt gezien als een aantrekkelijke plaats met een kleinstedelijk karakter waar alles voorhanden is. Als ondernemers in Culemborg zetten wij onze waarden (Daadkracht, Nabuurschap, Anders) optimaal in voor goed ondernemersklimaat. Dat doen wij, als ondernemers, samen met het onderwijs en de overheid (3 x O). Zo creëren wij een dynamiek die nieuwe initiatieven en groei teweegbrengt, op alle fronten. Dankzij onze gezamenlijke visie en focus komt die groei ten goede aan alle ondernemers in Culemborg.*

Met de ontwikkelingen die op Pavijen, op de ondernemers en de gemeente af komen, moeten we kleur bekennen. De ruimte is schaars, dit was al zonder het Stationskwartier. Klaar zijn voor de toekomst betekent anticiperen op de ontwikkelingen en keuzes maken. Deze strategische gebiedsuitwerking Pavijen geeft ruimte aan de transitie op het terrein van energie, verduurzaming, ruimte, menselijkheid en werkgelegenheid en de mogelijkheid om kwaliteit meer aandacht te geven.



4 Sterkte-zwakte -kansen-bedreigingen

Zoals voor iedere locatie, ieder bedrijf en iedere activiteit zijn er sterke en zwakke punten en van buiten komende kansen en bedreigingen. Deze zijn voor Pavijen in de onderstaande tabel samengevat.

Sterkte	*Zwakte*
• Maat > 100 ha, groot bedrijventerrein • Goede samenwerking tussen de MKB: KCB/ decentraal energiesysteem/ beveiliging • Alle soorten bedrijven zijn welkom • Oorsprong van creatieve maak (meubel) industrie: nog steeds meubelbedrijven en artiesten • Dicht bij een station • Innovatie krachten en bedrijven	• Geen duidelijk gezicht of signatuur • Kleine groep actieve ondernemers voor de collectieve zaken • Woningen verspreid op het terrein: beperking voor zwaardere bedrijfs-activiteiten • Geen aantrekkelijke openbare ruimte, groen alleen langs de scheiding van gebieden • Een inhaalslag nodig in verduurzaming • Tekort aan ruimte (letterlijk) voor middelgrote bedrijven, daardoor geen mogelijkheid om door te groeien. • Lage ligging van het gebied, bodemgesteldheid
Kansen	*Bedreigingen*
• Door ontwikkeling stationsomgeving moet er geschoven worden met bedrijven en functies • Meer bebouwing gaan toestaan (hoogte & oppervlakte) • Combi wonen/ werken in de stationsomgeving • Oude delen opknappen (zowel openbare ruimte als kavels) in combinatie met de groei van de stationsomgeving • Meer samenwerken voor dubbel ruimtegebruik • Mogelijkheden voor meer zon op dak of windwokkels • Centrale locatie vrachtwagens/ parkeren/ laden • Pendeldienst van station over Pavijen	• Steeds meer druk op de ruimte en geen groei in ruimte mogelijk – Hollandse waterlinie/ stationsomgeving. • Logistiek gaat naar specifieke bedrijven en is aparte bedrijfstak met grote ruimtevraag • Grotere, landelijke, bedrijven trekken hun eigen plan • De effecten van de klimaatverandering en meer regenval/ water • Afhankelijkheid van de N320 • Steeds meer auto's en vrachtwagens – problemen met parkeren & bereikbaarheid • Aanbod panden van 1000 – 2500 m2 voor koop is er niet, steeds meer aanvragen voor bedrijfsverzamelgebouwen.

5 Ontwikkelingen

In de omgevingsvisie, het onderdeel economie, lezen we:

Voor een vitale stad is ook een vitale economie nodig en dus is behoud van economische bedrijvigheid en werkgelegenheid belangrijk. We zien de volgende ontwikkelingen:

- *In lijn met de trend in Nederland is er ook in Culemborg sprake van een groei van de kenniseconomie. Deze groei betekent onder andere:*
  - *De kenniseconomie heeft gevolgen voor de werkgelegenheid. Over het algemeen zal het aantal arbeidsplaatsen in de dienstensector (zoals consultancy, onderzoek en ontwikkeling, financiële diensten en IT-diensten) groeien, terwijl automatisering kan leiden tot minder arbeidsplaatsen in meer traditionele sectoren (zoals industriële productie);*
  - *Aandacht voor opleiding van mensen;*
  - *Een geavanceerde technologische infrastructuur;*
  - *Ontstaan van nieuwe bedrijven die innovatieve ideeën en technologieën naar de markt brengen.*
- *Er is sprake van een toenemende druk van grote logistieke bedrijven op het bedrijventerrein. Deze bedrijven zijn op zoek naar meer ruimte. Dergelijke grote bedrijven passen heden ten dage niet goed in het compacte stedelijke gebied van Culemborg. Zij passen mogelijk beter op de grotere bedrijventerreinen, waar nog ruimte beschikbaar is. De gemeente heeft hier zelf echter geen of nauwelijks grondposities waardoor de gemeente zelf weinig sturing kan geven aan deze ontwikkeling.*
- *De kantorenmarkt in Culemborg is de afgelopen jaren afgenomen, maar Culemborg kent wel relatief veel zzp'ers die vanuit huis, of in verzamelkantoren werken.*

Op Pavijen zien we inderdaad de innovatie naar nieuwe technieken en ideeën met name bij de bestaande bedrijven die zich verder ontwikkelen in hun markt. En, in lijn met de 2e bullet uit de omgevingsvisie, de toenemende druk van grote logistieke bedrijven. We zien op het bedrijventerrein Pavijen dat een aantal bedrijven, vaak onderdeel van een grotere of internationale keten, hun distributie uitbesteden. Hierdoor komen er steeds meer distributiebedrijven met een klant op Pavijen. Deze bedrijven willen allen een basis in de buurt van hun klant. Vanuit die basis willen zij groeien naar regionale overslagplaatsen, waar zij enerzijds de waren van de klant op Pavijen verzamelen om van daaruit te vervoeren, en anderzijds goederen uit de rest van het land aannemen die hun bestemming in of nabij Culemborg hebben. De logistieke sector maakt snelle ontwikkelingen door, snelheid en efficiency zijn hier heel belangrijk. Terwijl het wegennet op en direct rond Pavijen niet meegroeit met deze ontwikkelingen.

De andere ontwikkeling is dat er op Pavijen bedrijven opstaan die zich groen profileren. Bedrijven die gestart zijn in een kleiner (huur)pand en willen groeien naar een eigen pand. Een nieuwbouw die duurzamer, groener, klimaatadaptiever is dan we van oudsher op het bedrijventerrein zien. Dus ook anders dan we tot heden op Pavijen zien.

We zien beweging op Pavijen. Bedrijven gaan en bedrijven komen. We zien dat vastgoedeigenaren, in geval van nieuwbouw, bij voorkeur kleine units voor verhuur bouwen. Deze kleinere units leveren relatief meer op. De bedrijven die van daaruit door willen groeien of nog een slag groter willen worden en zoeken naar, bij voorkeur, een eigen pand tussen de 1.000 en 2.500 m2. Zij vinden niets op Pavijen en deze zien we hierdoor vertrekken. Daar zitten belangrijke lokale werkgevers tussen met lokale wernemers.

6 Garanties en zekerheden

Voordat we ingaan op de nieuwe doelen stellen we vast wat er is en wat blijft tot en met 2040.
De werkgelegenheid in Culemborg kenmerkt zich overwegend door banen in de sectoren Groothandel & Vervoer, Opslag en Communicatie. Culemborg is de stad van de creatieve maakindustrie en al sinds de middeleeuwen is de meubelindustrie sterk vertegenwoordigd.

6.1. Wat is Pavijen in 2040

Waarom is Pavijen “The place to be in business” zoals beschreven in de visie van de KCB. Hieraan zullen de volgende uitgangspunten of zekerheiden bijdragen.

1. Pavijen II – III – IV – V zijn en blijven het bedrijventerrein Pavijen in 2040.
2. Pavijen I, het Stationskwartier, is een levendig en gemengd woon- en werk gebied in 2040, hier is plek voor bedrijvigheid die zich goed verhoudt met wonen.
3. Er is een sterke ondernemersgeest op Pavijen, ondernemen staat centraal.
4. Pavijen is en blijft schoon, heel en veilig.
5. We vertrouwen erop dat er in 2040 voldoende energie beschikbaar is.
6. Ondernemers en vastgoedeigenaren werken samen aan het continu kwalitatief verbeteren en verduurzamen van Pavijen. Gemeente faciliteert dit.

In de volgende paragraaf worden deze zes uitgangspunten, zekerheden of garanties verder ingevuld. Wat verstaan we hieronder en wat niet.

6.2. Wat betekenen de uitgangspunten / zekerheden?

1. Pavijen II – III – IV – V is en blijft een bedrijventerrein in 2040.

Een deel van het bedrijventerrein, Pavijen I of nog beter de stationsomgeving anno 2024, zal worden omgevormd naar een woonbuurt. Hier blijft ook ruimte voor ondernemen en bedrijven, maar dat moet wel goed accorderen met wonen. Tegelijk garandeert de gemeente dat zij geen acties zal gaan initiëren om andere delen van Pavijen om te vormen naar woningbouw. Weliswaar wordt op sommige delen gewoond, of is er tijdelijke opvang (woonunits), maar bedrijfsvoering blijft hier de belangrijkste functie.
Pavijen is en blijft een groot en gewild bedrijventerrein. De buitengrenzen van het bedrijventerrein Pavijen 2040 liggen vast, groeien aan de randen is niet mogelijk. Dit betekent dat we alle functies in de huidige beschikbare ruimte moeten plaatsen.

2. In 2040 is het Stationskwartier (nu Pavijen I) een levendig, gemengd woon en werk gebied. Hier blijft plaats voor bedrijvigheid die zich goed verhoudt met wonen.

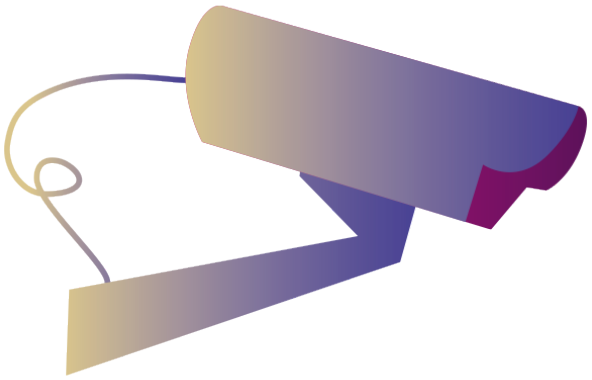
Zeker op ooghoogte zal het duidelijk een gemixt gebied zijn. In 2040 is de transformatie in de stationsomgeving van een bedrijventerrein naar een woongebied mogelijk nog niet geheel voltooid. Tot dat moment worden bedrijven gefaciliteerd om een andere plek te vinden, bij voorkeur in Culemborg, om hun bedrijvigheid voort te zetten. Het eindbeeld van de stationsomgeving is een gemengd en levendig gebied

langs het spoor in Culemborg. Het is een moderne wijk gericht op het delen van voorzieningen. De hier gevestigde bedrijven en bewoners zijn blij met het autoluwe gebied om hen heen en gebruiken samen de openbare ruimte als leef-, woon- en werkgebied. Auto's staan in centrale parkeerlocaties, waar ook centrale energievoorzieningen zijn gesitueerd. Energie en warmte wordt duurzaam opgewekt en samen gedeeld.

3. Een sterke ondernemersgeest op een bedrijventerrein, ondernemen staat centraal.

Dit betekent dat er een dynamische en actieve gemeenschap van bedrijven en ondernemers aanwezig is. Een bedrijventerrein met een sterke ondernemersgeest is een bruisende en levendige plek waar bedrijven gedijen en innovatie bloeit. Dit soort omgeving trekt nieuwe ondernemers aan, stimuleert economische groei en draagt bij aan de algehele welvaart van de regio. De ondernemersvereniging floreert door de actieve ondernemers en faciliteer deze ondernemersgeest.

4. Pavijen is en blijft schoon, heel en veilig.



Alle betrokken partijen: bedrijven, gemeente, ondernemersvereniging en hulpdiensten, nemen hiervoor hun verantwoordelijkheid. De gemeente zorgt voor de openbare ruimte. We willen een prettige buitenruimte. De buitenruimte is de openbare aankleding van het bedrijventerrein. Het verblijf wordt als prettig en veilig ervaren. De ondernemers zorgen voor nette buitenruimte bij hun bedrijven, de buitenzijde is een visitekaartje van het bedrijf en het bedrijventerrein. Ook de veiligheid is daarin een belangrijk onderdeel. Gemeente en bedrijven willen ongewenste of ondermijnende activiteiten voorkomen. Collectief zorgen de bedrijven met camerabewaking en goede samenwerking met handhavende partijen dat het aantal inbraken minimaal is.

5. We vertrouwen erop dat er in 2040 voldoende energie beschikbaar is.

De gemeente en bedrijven vertrouwen er op dat de acties die deze en komende jaren worden genomen door zowel de energieleveranciers als door hen zelf in 2040 hun vruchten afwerpen. In 2040 is er voldoende energie beschikbaar, netcongestie behoort tot het verleden. Dit zal niet betekenen dat elektra onbeperkt beschikbaar is, maar voldoende indien we daar zuinig en slim mee omgaan. Hier hoort bij dat we een groot deel van de noodzakelijke energie, op het bedrijventerrein zelf, duurzaam opwekken en indien nodig ook opslaan.

6. Ondernemers en vastgoedeigenaren werken samen aan het continu kwalitatief verbeteren en verduurzamen van Pavijen. Gemeente faciliteert dit.

De belangrijkste opgave voor het verbeteren en verduurzamen van Pavijen ligt bij de ondernemers en de vastgoedeigenaren. Dit pakken zij op. Gemeente, Regio Rivierenland en provincie faciliteren dit met subsidiemogelijkheden en door mee te denken. Hierdoor is het bedrijventerrein Pavijen een prettige, veilige en duurzame werkomgeving. Dit wordt nadrukkelijk als een gezamenlijke verantwoordelijkheid gevoeld en gedragen door de ondernemers en vastgoedeigenaren. Voor een duurzame omgeving waar bewust met resources omgegaan wordt en bij keuzes krijgt het onderdeel duurzaamheid, de zorg voor de toekomstige wereld, een belangrijk gewicht in de afweging.

7 Welke doelen stellen we

7.1. Signatuur pavijen

In de Omgevingsvisie van Culemborg lezen we:

In Culemborg doet iedereen mee. Voor het thema economie betekent dit dat er in Culemborg werkgelegenheid is voor iedereen. Dat wil zeggen voor zowel theoretisch als voor praktisch geschoolden. Passend bij de ambities van de gemeente zetten we in op het versterken van de creatieve en ambachtelijke maakindustrie en innovatie (in ieder geval wanneer deze past bij meervoudige duurzaamheid). Zij dragen op deze manier bij aan de meer praktisch geschoolde werkgelegenheid voor Culemborg.



We stimuleren innovatieve bedrijven. De broedplaatsen van de Gelderlandfabriek met kunstenaars en kantoor- en overlegruimten, bij Gaasbeek en Van Tiel en in de Boerderij zijn plekken waar nieuwe ondernemers samen hun bedrijf ontwikkelen en laten groeien. We waarderen dat we deze broedplaatsen hebben, het zijn immers belangrijke plekken waar innovatie plaatsvindt. We zoeken met hen naar de juiste vormen om deze nieuwe concepten tot bloei te laten komen.

Ook de KCB heeft in haar visie de gezamenlijke factor omschreven als een gezamenlijke drijfveer en waarden. Zo lezen we dat de KCB uitgaat:

" Van de behoefte om samen met andere ondernemers in Culemborg te komen tot een Krachtig Culemborgs Bedrijfsleven."

Als gezamenlijke (kern)waarden zijn benoemd: daadkracht – nabuurschap – anders. Kortom een ondernemer is pragmatisch, actiegericht, authentiek, eigenzinnig en werkt samen in de regio die veel vrijwilligers kent, gastvrij is en b.v. een fairtrade gemeente is.

De kwaliteiten van de ondernemers en ondernemingen in Culemborg zijn samengevat als D.O.E.N.: Diversiteit – Ondernemerschap – Eigenheid – Nabijheid. Dit past bij de signatuur van het bedrijventerrein.

De signatuur die we kiezen voor Pavijen, vanuit de bedrijven en ondernemers op Pavijen en de gemeente is:

- *toekomstgericht vakmanschap*
- *creatieve maakindustrie*
- *innovatie*

Het bedrijventerrein Pavijen is, sinds haar ontstaan in de begin jaren 50, gegroeid met allerlei verschillende bedrijven. Van oudsher was de meubelindustrie sterk aanwezig in Culemborg. Ondanks het vertrek van de

grote meubelmaker, Gispen, zijn er nog heel wat bedrijven die actief zijn in de meubelindustrie. In de relatief kleinere industrie zien we dat er diverse kunstenaars, van klein tot internationaal vermaard, die hun creatieve ruimte hebben op Pavijen. En natuurlijk zien we alle soorten 'gebruikelijke' bedrijven op het bedrijventerrein. Zoals de autohandel, kantoren, productie bedrijven, grotere regionale economie en de bedrijvigheid die je daarin tegen kan komen. Alle bedrijven zijn en blijven welkom, wel maken we voor Pavijen bewust de keuze qua focus op vakmanschap, maakindustrie en innovatie. We kunnen de signatuur versterken door een koppeling te maken met de plaats op het bedrijventerrein. Dit betekent een keuze voor bepaalde zones waar, als er ruimte komt voor ontwikkelingen, gestuurd gaat worden op een, specifiek, deel van de signatuur.

De signatuur van Pavijen kenmerkt zich met: vakmanschap, maakindustrie en innovatie.

Teneinde naar de toekomst een cohesie te vormen op het bedrijventerrein en met elkaar te werken aan de gezamenlijke toekomst moeten we weten wat ons bindt, en van waaruit we aan de gemeenschappelijke toekomst werken.

Mogelijk in te zetten instrumenten:

Omgevingsplan: Voor uitbreiding, herontwikkeling op Pavijen wordt de focus gelegd op bedrijven die passen in de signatuur. Hiervoor wordt het beleid aangepast dat zal leiden tot het aangepaste omgevingsplan waar binnen ook, samen met de KCB, wordt nagedacht voor zonering in relatie tot de signatuur op het bedrijventerrein.

Actieve sturing door gemeente op zonering in relatie tot signatuur ter versterking van het bedrijventerrein. Dit is een vervolg van 'Zonering Pavijen' uit het actieplan economie uit 2020. Mogelijk door toepassing van actieve grondpolitiek en de verhuiscaroussel. Die oorspronkelijk is opgezet voor het faciliteren van de stations ontwikkeling de verhuizing van bedrijven uit het stationsgebied naar elders op Pavijen, en we nu beide kanten op willen inzetten: van Stationskwartier naar Pavijen en ook van Pavijen naar Stationskwartier. De komende jaren kunnen we deze werkwijze gebruiken om bedrijven te laten landen op de beste plek.

Inzetten signatuur: De voordelen van de gezamenlijk signatuur verder uitwerken. Hoe kan deze gebruikt worden voor verdere samenwerking tussen de bestaande bedrijven, het vergroten van de cohesie. Hoe kan deze ingezet worden om verder te groeien in de signatuur, bv om meer banen waar vakmanschap voor nodig is te binden aan Pavijen.

7.2. Ruimte voor ondernemen op een gastvrij en leefbaar bedrijventerrein

Pavijen is en blijft boven alles een bedrijventerrein. In lijn met het Regionaal Economisch Ambitiedocument (REA) 2022-2025 willen we economische groei faciliteren, maar wel in balans met brede welvaart. We weten dat de ruimte beperkt is en zullen daarom anders om moeten gaan met ruimte en denken over het gebruik van ruimte. De kwaliteit van het bedrijventerrein Pavijen wordt versterkt zodat het terrein aantrekkelijk blijft. Zowel voor bestaande als voor nieuwe bedrijven. Op basis van natuurlijk verloop van bedrijven zal het bedrijventerrein in ontwikkeling blijven.

- *Efficiënt Ruimtegebruik*: Bedrijven en gemeente bundelen hun krachten om de ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Bij nieuwe ontwikkelingen willen we de lokale werkgelegenheid stimuleren.

Dus werk voor Culemborgers, met zo min mogelijk reis-kilometers. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat bedrijven gezamenlijke opslagfaciliteiten delen of gemeenschappelijke ruimtes creëren voor productie of kantoorwerk. De gemeente faciliteert dit positief en zal tegengestelde bewegingen ontmoedigen. Dit betekent ook dat het wonen op het bedrijventerrein, wat altijd een beperking voor omliggende bedrijven betekent, ingeperkt zal worden. De combi van wonen en werken past in de stationsomgeving.

- *Dubbelgebruik van Ruimte*: Ruimte is een schaars goed op Pavijen. Vanwege het tekort aan ruimte worden er in het omgevingsplan door de gemeente meer mogelijkheden gecreëerd voor het dubbelgebruik van ruimte. Dit houdt in dat dezelfde ruimte voor meerdere functies gebruikt kan worden. Bijvoorbeeld, een parkeer/ mobiliteits-hub (modernere versie van een parkeergarage) voor meerdere bedrijven kan ook voorzien worden van een groen dak dat dienst doet als recreatie- of vergaderruimte. Bedrijven werken samen om de beschikbare ruimte efficiënter te gebruiken. Dit betekent dat er zorgvuldig gekeken wordt hoe beschikbare ruimte wordt ingezet. Met name initiatieven tot dubbelgebruik van ruimte worden gefaciliteerd. Ook initiatieven om ruimte voor tijdelijke duurzaamheidsmaatregelen te gebruiken, zodat grond niet braak ligt, worden positief benaderd door de gemeente. Door deze maatregelen en initiatieven kunnen bedrijven op Pavijen efficiënter gebruik maken van de schaarse ruimte en tegelijkertijd bijdragen aan een duurzamer en efficiënter bedrijventerrein. De samenwerking tussen bedrijven en de ondersteuning van de gemeente spelen hierbij een cruciale rol, waarbij zij veiligheid altijd in het oog blijven houden.

- *Flexibele Ruimtelijke Ordening*: De (instrumenten) in de gemeentelijke ruimtelijke ordening kunnen worden gebruikt om een flexibele en innovatieve benadering van ruimtegebruik mogelijk te maken. Dit betekent dat regels en voorschriften worden versoepeld, of in elk geval aangepast, om creatief en multifunctioneel ruimtegebruik te stimuleren. Hierdoor kunnen ondernemers sneller inspelen op veranderingen en kansen benutten die bijdragen aan een efficiënter gebruik van de beperkte ruimte op Pavijen. Enerzijds zal op plekken meer gebouwd kunnen worden, hoger of een op ander deel van een perceel. Hierbij past dat er ook eisen gesteld zullen worden aan bijvoorbeeld biodiversiteit, beeldkwaliteit en veiligheid. Het eerste doel is stimuleren van bedrijvigheid, vanuit de overtuiging dat een groen, duurzaam en leefbaar bedrijventerrein heel belangrijk daarvoor is. Dat betekent dus niet altijd gaan voor snel geldelijk gewin, maar voor de goede ontwikkeling op de lange termijn. Passend bij het doel van het bedrijventerrein. Ruimte voor kleine startups of bedrijven met een lage milieu categorie is passender in de nieuwe stationsomgeving dan op het bedrijventerrein.



- *Water- en bodemsturend*: De landelijke sturende principes in de ruimtelijke ordening water- en bodemsturend, zullen een plek moeten krijgen in de ontwikkeling van Pavijen. Het gebied kan niet helemaal vol worden gebouwd, het is namelijk een heel nat gebied, ligt laag, dus een goede waterhuishouding is essentieel. Ook het voorkomen van economische schade door klimaatverandering is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. En juist hiervoor zal wel gekeken worden over de grens van Pavijen. Het bedrijventerrein kan niet uitbreiden, maar mogelijk liggen daar wel kansen voor acties in het kader van klimaatadaptatie en verduurzaming.

- *Revitalisering*: Proactief stimuleren en aanpakken van vernieuwing van verouderde delen van het bedrijventerrein. Hierbij richten op zowel de bedrijfskavels, de openbare ruimte als de bebouwing. Daarmee voorkomen we verloedering dan wel pakken we ontstane verloedering aan. En maken de omgeving, het bedrijventerrein een mooiere plek om te verblijven.

Efficiënter en anders gebruik van de beschikbare ruimte en gezamenlijk zorgen voor een net en mooi bedrijventerrein.

Doorgaan zoals de afgelopen jaren betekent dat grondeigenaren de beste verkoopbare doos zullen bouwen, dat het parkeerprobleem zal toenemen, dat oude stukken verloederen en er meer bedrijfsverzamel-gebouwen komen. Willen we een goed lopend bedrijventerrein waar mensen graag werken en verblijven, dan moet de totale ruimte aantrekkelijk zijn, veilig aanvoelen en kan samenwerking tussen bedrijven ontstaan. Vergroening, biodiversiteit, duurzaamheid kunnen ook hier aan de orde komen, keuze is gemaakt deze onder het doel van duurzaamheid op te nemen.

Mogelijk in te zetten instrumenten

Beleid flexibele ruimtelijke ordening : Onderzoeken hoe flexibele ruimtelijke ordening kan worden ingezet voor kwaliteit van het bedrijventerrein, groei van bedrijven, omgeving en innovatie. Hiervoor beleid maken dat kan dienen voor de toetsing en daarna verwerkt zal worden in het omgevingsplan. Verder zal het beleid aansluiten bij de wens om doorgroei van bedrijven mogelijk te maken (voorrang te geven) bij herontwikkeling van percelen.

Beperken wonen op Pavijen: Doel is op het bedrijventerrein meer bedrijvigheid mogelijk te maken. Onderzoeken welke mogelijkheden de gemeente heeft om de beperkingen van wonen op het bedrijventerrein weg te nemen, passief dan wel actief.

Uitvoeringsplan ruimtelijke kwaliteit: Maken van een uitvoeringsplan gericht op het actief aanpakken van verloedering en van oost naar west verbeteren van delen of straten van het bedrijventerrein en daarbij inzetten op de combi van zowel openbare ruimte en bedrijfskavels. Onderdelen hiervan kunnen een vergroeningsplan zijn, of een green deal.

Inzetten bestaand instrument:

Wandelpadenplan: Verder uitvoeren van het wandelpadenplan binnen de beperkt beschikbare middelen en zo nodig nader aanpassen aan de bijgestelde doelen voor Pavijen.

7.3. Een economisch gezond bedrijventerrein door samen te werken

Een sterk en goed bedrijventerrein kan alleen ontstaan als alle actoren hier samen aan werken. We werken samen met vastgoedeigenaren, ondernemers en onderwijsinstellingen om ervoor te zorgen dat onze gemeente een fijne plek blijft voor bedrijven. Een gezond ondernemersklimaat zien wij als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We zien graag dat bedrijven die passen in deze visie op Pavijen zich kunnen blijven ontwikkelen, werkgelegenheid kunnen creëren en de relatie met het onderwijs kunnen leggen. Gemeente en ondernemers worden gekenmerkt door een aantal belangrijke eigenschappen en gedragingen.

- *Innovatie en Creativiteit*: De bedrijven op het terrein zijn continu bezig met het ontwikkelen van nieuwe ideeën, producten en diensten. Ze durven risico's te nemen en investeren in innovatieve projecten om zichzelf te onderscheiden van de concurrentie. Daar waar mogelijk zoeken ze de samenwerking op. Gemeente faciliteert hierin en in samenwerking met de regio zijn hier ondersteuningsmogelijkheden voor.



- *Samenwerking en Netwerken*: Er is een cultuur van samenwerking en netwerken onder de ondernemers. Voor Pavijen is het belangrijkste netwerk van de ondernemers de KCB. Bedrijven werken samen aan gezamenlijke projecten, delen kennis en resources. De organisatiegraad op Pavijen is goed. Voor de toekomst zien we mogelijkheden dit nog meer te benutten. Door meer samen te werken en elkaar te ondersteunen om gezamenlijke doelen te bereiken. De bedrijven werken ook op grotere schaal samen met de regio en belangenorganisaties. De gemeente werkt actief samen met de KCB als vertegenwoordiger van de bedrijven op Pavijen. Zij zijn elkaars gesprekspartner. Samen hebben zij een parkmanager die beide partijen hierin ondersteunt.

Deze beide punten sluiten ook goed aan bij aanpak I uit het strategische plan van de KCB:

'Business & Commitment' is erop gericht om vraagstukken van Culemborgse bedrijven/ondernemers aan elkaar voor te leggen. Vraagstukken vragen om een oplossing. Door samen aan vraagstukken te werken, wisselen we kennis en expertise uit. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om nieuwe (onderlinge) business te genereren.

- *Parkmanagement* is de verbindende en organiserende kracht op het bedrijventerrein en zorgt mede voor de goede organisatiegraad op Pavijen. De parkmanager zorgt voor de verbinding tussen bedrijven onderling, tussen de bedrijven, de gemeente en het onderwijs. De parkmanager faciliteert het bedrijventerrein en onderlinge bedrijven hiervoor. En het parkmanagement heeft in de vorm van een persoon, de parkmanager, een gezicht en is aanspreekbaar. Dit zorgt voor persoonlijke betrokkenheid en verbinding.

- *Flexibiliteit en Aanpassingsvermogen*: De ondernemers zijn flexibel en kunnen zich snel aanpassen aan veranderende marktomstandigheden en klantbehoeften. Ze zijn bereid om nieuwe strategieën te proberen en hun bedrijfsmodellen aan te passen om relevant te blijven. De gemeente denkt in mogelijkheden en hoe zij de ondernemers hierin kan faciliteren.

- *Ambitie en Groei*: De bedrijven hebben een sterke ambitie om te groeien en hun marktaandeel te vergroten. Ze streven naar uitbreiding, zowel in termen van markten als van productaanbod, en zijn voortdurend op zoek naar nieuwe kansen. Daarbij zullen kansen om één plus één groter dan twee te maken aangepakt worden door de ondernemers. De KCB en de parkmanager zullen daarin een verbindende rol spelen.

De gemeente kan bedrijven ondersteunen voor de aanvraag van subsidies. Meedenken, meekijken, adviseren vanuit economische zaken. Eventueel verwijzen naar de geschikte lokketten, zoals DOE. Verder zet de gemeente zich in regionaal verband in voor het gezonde bedrijventerrein en goede bedrijvigheid. Publieke middelen worden steeds schaarser, dit betekent dat we creatief zullen moeten zijn om zaken voor

elkaar te krijgen en de handen soms uit de mouwen moeten steken. Dit past weer bij de signatuur van vakmanschap, maakindustrie en innovatie. Daarbij sluit het helemaal aan bij het strategisch plan van de KCB om in te zetten op meer samenwerking en elkaars expertise gebruiken en ook samen na te denken over vraagstukken die één bedrijf overstijgen maar wel invloed hebben op de bedrijfsvoering van alle bedrijven.

Samen zijn we sterker, dit is normaal in Pavijen, niemand vindt alleen het wiel uit.

Teneinde naar de toekomst een cohesie te vormen op het bedrijventerrein en met elkaar te werken aan de gezamenlijke toekomst moeten we weten wat ons bindt, en van waaruit we aan de gemeenschappelijke toekomst werken.

Mogelijk in te zetten instrumenten:

De KCB en gemeente gaan, met de parkmanager, de samenwerking verder uitbouwen, kennis en expertise uitwisselen, waardoor de bedrijven samen beter worden. Dit sluit aan bij het strategische plan van de KCB.

Inzetten bestaand instrument:

Regioplannen: de gemeente neemt actief deel in het regionale mogelijkheden om innovatie, ambities en groei te stimuleren. Hiervoor is het Regionaal Stimuleringsfonds en ook de aanpak via Leader. De gemeente Culemborg zet daarbij vooral in op samenwerking.

7.4. Een Duurzaam en energie-krachtig bedrijventerrein

In de omgevingsvisie van Culemborg lezen wij:

> *Economische activiteit in onze gemeente is goed en belangrijk voor een vitale stad, maar in lijn met de brede welvaart zijn we zuinig op ons leefmilieu. We willen in ieder geval geen verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit of een toename van milieuhinder (geluidshinder, luchtkwaliteit, geurhinder). Dit is dan ook een randvoorwaarde bij alle ontwikkelingen die spelen op het gebied van bedrijvigheid in onze stad.*



Binnen die kaders willen we de mogelijkheden vergroten, duurzamer gebruik van de ruimte stimuleren. Maar ook duurzamer ondernemen, verantwoorde keuzen maken hoe wij omgaan met onze gemeente, onze regio, ons land. Anno 2024 moeten we constateren dat het bedrijventerrein, als we in de spiegel kijken, verder had kunnen zijn op dit gebied. Voor een belangrijk deel te verklaren door de ontwikkeling van de stationsomgeving en de onzekerheid die dit voor veel bedrijven en voor het bedrijventerrein veroorzaakte. De komende jaren gaan gemeente en bedrijven samen zich actief inzetten op verduurzamen in de brede zin. Dus denk onder

meer aan klimaatadaptatie, elektrificeren, vergroenen, biodiversiteit, circulariteit. Hierbij sluiten we aan bij het programmaplan duurzaamheid. Concrete doelen zijn:

- *Toekomstgericht duurzame omgeving*: Stimuleren van circulariteit en duurzaamheid, vergroening, de verbetering van de beleving en uitstraling van het terrein en het verbeteren van de (sociale) veiligheid. Groei van een bedrijventerrein naar een werklandschap van de toekomst[1]. Dit betekent groei van een versteend terrein maar een onderdeel van het landschap waar gewerkt wordt en het prettig verblijven is. Daarbij wordt ook gezocht naar een goede afhechting van het bedrijventerrein. Dit vraagt een andere manier van kijken naar Pavijen, hoe maken we er een gebied van waar het 7 dagen in de week mooi is om te komen. Naast stenen en wegen worden groen en biodiversiteit worden onderdeel van het gebied. Samen met alle betrokkenen gaan we een mooier en biodivers bedrijventerrein maken. De buitenruimte, zeker ook op de kavels, gaan we waar mogelijk vergroenen. Door het planten van bomen, struiken of hagen komt er meer groen, minder verharding. Ook groen op daken. Dit levert minder hittestress, meer biodiversiteit en een prettigere omgeving voor medewerkers, ondernemers en bezoekers

- *Decentraal energienetwerk*: na het opstarten van het onderzoek naar decentrale energievoorziening, gaan we verder werken richting een decentraal energiesysteem. We willen netbewust ontwikkelen en zo netcongestie op Pavijen tegen gaan. De toekomst van Pavijen wordt mede bepaald door de hoeveelheid elektriciteit die we beschikbaar hebben. Daarom zijn eigen opwek, verbruik en delen door ondernemers zo belangrijk. Hoe kunnen ondernemers gezamenlijk afname van het net zo laag mogelijk houden en de energie, zoveel mogelijk zelf en dichtbij opwekken en de beschikbare energie onderling delen en uitwisselen. Mogelijk liggen hier kansen in combinatie met de ontwikkelingen in het Stationskwartier. Daar gaat gebruik gemaakt worden van, collectieve opwek en opslag, onder andere in smart energy-mobiliteit hubs.

- *Warmtenetwerk*: Op Pavijen gaan de bedrijven die warmte over hebben of juist koelte over hebben dit actief delen, wat voor alle betrokken partijen voordelen oplevert. Daarbij wordt ook gekeken naar koppelkansen met het collectieve warmtenetwerk dat komt in het Stationskwartier.

- *Green Deal*: De bedrijven, verenigd in de KCB, en de gemeente maken samen concrete afspraken over verduurzaming en gaan daar samen middelen voor ophalen bij de Rijksoverheid. Dit doen we in de vorm van een Green Deal. Doel van de Green deal is om drempels voor het realiseren van duurzame ideeën weg te halen, vernieuwing en innovatie mogelijk te maken. Het idee van de green Deals komt uit Europa. Op Pavijen willen we duurzame, economische groei (‘groene groei’) mogelijk maken en willen we verduurzamen. Hiervoor zijn en worden verschillende initiatieven genomen. Samen gaan we onderzoeken of we deze initiatieven tot wasdom kunnen laten komen.

- Naar een *circulaire samenleving*, waarin we geen grondstoffen weggooien. Samenwerking tussen bedrijven stimuleren die elkaars (rest)stromen kunnen gebruiken. Dit kan zijn dat de een de warmte die over is bij de ander kan gebruiken. Maar ook dat het afvalproduct van een bedrijf als grondstof voor een ander bedrijf kan dienen.

- Initiatieven gericht op (tijdelijk) gebruik van *ruimte voor duurzaamheidsmaatregelen*, zullen door de gemeente positief tegemoet getreden worden. Dit gaat om initiatieven die niet ten koste gaan van ruimte voor ondernemen, en liefst zelfs meer ruimte opleveren. Dit kan gaan om projecten zoals het

[1] Werklandschappen van de Toekomst is een brede beweging van partijen die met innovaties op diverse terreinen toewerken naar toekomstgerichte, groene, gezonde en klimaatbestendige bedrijventerreinen. Zie verder www.ivn.nl/werklandschappen-van-de-toekomst

plaatsen van zonnepanelen, het aanleggen van groene daken. Of een combinatie van deze twee, zon op dak. Deze initiatieven dragen bij aan een duurzamer bedrijventerrein en worden positief ontvangen door de lokale overheid en daar waar mogelijk ondersteunt.

Pavijen is een duurzaam bedrijventerrein. Op alle fronten : klimaatadaptatie, elektrificeren, vergroenen, biodiversiteit, circulariteit.

Een bedrijventerrein dat met de ontwikkelingen mee gaat, deze zelf initieert en klaar is voor de toekomst. Dat kan alleen als duurzaam bedrijventerrein. Waar het verbruik van fossiele brandstoffen afgebouwd wordt naar 0. Waar afval zoveel mogelijk vermijden wordt en die in harmonie zijn met de omgeving.

Mogelijk in te zetten instrumenten:

Meedoen met 'Werklandschappen van de toekomst' door Pavijen aan te melden als partnerterrein en commitment op het bedrijventerrein creëren om naar een groener, gezonder bedrijventerrein te ontwikkelen. Deze eerste stap, meedoen, vraagt alleen commitment.

Inzetten bestaand instrument:

Uitvoering acties uit het actueel vastgestelde programmaplan Duurzaamheid op het gebied van biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, bewustwording.
Decentrale energievoorziening: actief ondersteunen van de ontwikkeling en ondersteuning van ondernemers in het pad naar de toekomstige energiemarkt. In samenwerking met DOE: energie advies en energiemonitoring.

Koppelkansen energie & warmte: actieve betrokkenheid bij de ontwikkelingen op het gebied van energie, hubs, warmtenetwerk in het Stationskwartier zodat we koppelkansen kunnen inzetten. Zodat Pavijen niet achterblijft maar beide gebieden; Pavijen en het Stationskwartier, van elkaar kunnen profiteren.

7.5. Bereikbaarheid & mobiliteit

Ook op Pavijen geldt de standaardregel: parkeren op eigen terrein. En uitgangspunt blijft dat elk bedrijf zelf verantwoordelijk is en zich ook voelt voor een goede oplossing voor het verkeer en de parkeerdruk dat zijn bedrijf genereert. We zien dat op Pavijen, met de groei van het autogebruik, het ontwikkelen van bedrijven of bedrijfsvoering, dit overal niet meer lukt. Daarom zetten we actief in op duurzaam vervoer.



- Bedrijven stimuleren *duurzame* vormen van *mobiliteit* bij hun personeel. Personeel komt lopend, op de (elektrische) fiets of met het openbaar vervoer. Ondernemers stimuleren dit door deze vormen van vervoer te belonen, met autodelen als het alternatief daarna.

- De ondernemers, met name die met veel medewerkers, initiëren vanuit de te realiseren *parkeerhubs* een *haal- en brengservice* voor hun medewerkers. Dit kan een lokale vorm van openbaar vervoer worden.

- *Laden en lossen* van een bedrijf levert geen (over)last voor andere bedrijven of weggebruikers. Dus geen laden en lossen op of vanaf de straat, geen wachtende auto's, vrachtwagens of aanhangers. Indien nodig plannen ondernemers het laden en lossen met hun directe buren, zodat de doorstroming en verkeersveiligheid gewaarborgd blijft.

- Op Pavijen zijn voldoende oplossingen voor de huidige en toekomstige duurzame mobiliteit. Dus *laadplekken* voor elektrische auto's, busjes en vrachtvervoer, die ook exclusief daarvoor gebruikt worden met een snelle doorstroming. En Pavijen blijft meebewegen in de markt van nieuwe brandstofoplossingen.

Er is beperkt parkeerruimte in de openbare ruimte gemaakt. We gaan als volgt om met parkeren op Pavijen:

- *Eigen bedrijfsmiddelen*, zoals bedrijfsvoorraad, huurauto's of machines, staan *op eigen terrein* en niet in de openbare ruimte. Deze middelen zijn nodig voor het ondernemen. Indien er niet voldoende ruimte is op het eigen terrein, zoekt de ondernemer hiervoor een oplossing, waarover duidelijke afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zijn duidelijk en inzichtelijk en worden niet alleen gebruikt om een vergunning te verkrijgen. Hetzelfde geldt voor parkeren voor medewerkers. Er komen parkeerhubs in het stationsgebied die ook ten behoeve van de bedrijven op Pavijen gebruikt kunnen worden.

- Bezoekers en klanten zullen zo dicht mogelijk bij het bedrijf willen parkeren. De *parkeerplaatsen* zijn in principe op het *eigen terrein*, op kavels die worden gedeeld met andere of, na instemming van de gemeente, in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen, die normaal gesproken in het zicht liggen, worden zoveel mogelijk groen ingepakt en daar waar mogelijk geldt ook hier dubbelgebruik wordt de ruimte hiervoor dubbel gebruikt door bv een combinatie met zonnepanelen.

- We (de ondernemers gefaciliteerd door de gemeente) realiseren *nieuwe parkeeroplossingen* om de huidige problemen met parkeren op te lossen en toekomstige problemen te voorkomen. Denk aan mobiliteitspunten, waar parkeren een onderdeel van is, mogelijk gekoppeld aan een smart energiehub. Een of meerdere bedrijven exploiteren ten behoeve van het gehele bedrijventerrein. Op die manier maken de bedrijven samen de transitie naar nieuwe (deel)mobiliteit aantrekkelijk.

- *Parkeren lange voertuigen*: Voertuigen langer dan 6 m of hoger van 2,4 meter kunnen in de openbare ruimte parkeren op twee plekken op Pavijen. Dit is voldoende, omdat de voertuigen in principe op eigen terrein staan. Er staan ook wagens waarvan de chauffeur in Culemborg woont maar niet werkt. Voor de combinatie van wonen en parkeren voor chauffeurs van grootte voertuigen zal onderzocht worden hoe dit geoptimaliseerd kan worden. Pavijen of haar directe omgeving is qua locatie hiervoor wel de meest aangewezen plek.

Verplaatsen van mens en materiaal op, van en naar Pavijen gebeurt duurzaam. Alle gebruikers nemen hun verantwoordelijkheid hiervoor en zorgen dat Pavijen bereikbaar is en blijft.

Een bedrijventerrein kan niet zonder logistiek. Mensen en materiaal gaat continu van en naar de bedrijven. Wel zet ieder bedrijf zich in om dat samen zo optimaal mogelijk te doen. We laten iedereen ondernemen

en veroorzaken zeker geen overlast bij anderen. We zorgen dus dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Dit betekent dat ondernemers ook verantwoordelijkheid nemen voor de parkeer en logistieke issues van hun bedrijf en deze zelf oplossen. Op dat terrein hebben we niets te klagen over elkaar.

Mogelijk in te zetten instrumenten:

Actieplan deelmobiliteit en parkeren voor Pavijen maken, daarbij zoveel mogelijk aansluiten op de plannen voor de stationsomgeving maar ook de ontwikkelingen door en bij bedrijven op Pavijen.

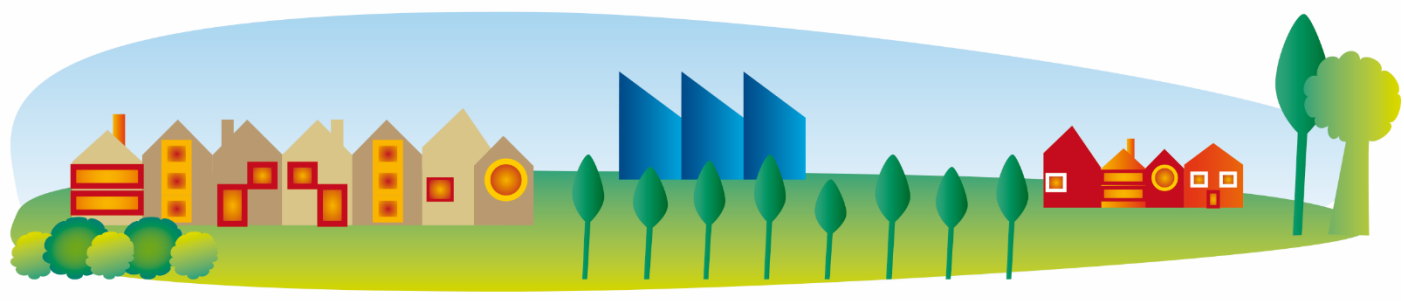
Met de parkerende vrachtwagenchauffeurs onderzoeken hoe om te gaan met het parkeren van grote voertuigen op Pavijen.

8 Ter afsluiting

8.1. Bronvermelding

Voor het invullen van deze droom is onder meer geput uit de volgende informatiebronnen:

- Omgevingsvisie gemeente Culemborg (2024)
- Visie KCB 2025
- Green Deal (rvo.nl)
- Masterplan stationsomgeving gemeente Culemborg (2024)
- Kvk regiodata
- Website Waarstaatjegemeente
- Actieplan economie (versie 24-11-2020)



8.2. Colofon

Opdrachtbeschrijving: Visie voor toekomstgericht Pavijen > strategie voor Pavijen
Opdrachtgever: bestuurlijk Portefeuille Ruimte M. Wichgers (wethouder)
Opdrachtnemer & auteur: projectmanager drs. Dorma Corten
Tegenlezer, medeauteur: Marielle Meeuwsen, economische zaken
Zaak & documentnummer: GZDGCB 1004592/1700958
Versie 3 d.d. 6 november 2024

Openbaarheid: De informatie in deze rapportage is openbaar