

Informatieavond woningbouw Pavijen - KCB 19 april 2022

Programma en sprekers

Welkom	Hans Liefink - voorzitter KCB
Opening en introductie sprekers	Peter Bergmans - facilitator, Sweco
Toelichting achtergrond	Bouke Vellinga - gebiedsregisseur gemeente Culemborg
Toelichting TTP	Angela van Aerle - coördinator transformatie Pavijen gemeente Culemborg
Afsluiting	Hans Liefink voorzitter KCB

a) Toelichting Bouke Vellinga over achtergrond gebiedstransformatie

1. Het is zorgelijk dat er nauwelijks wordt gesproken over betrokken ondernemers. Er wordt voornamelijk gesproken over woningbouw. Denk meer aan ondernemers!
Goed dat het wordt opgemerkt. Via het Transitie- en transformatieplan (TTP) gaan we kijken hoe we zo goed mogelijk kunnen helpen. In dit plan wordt geheel Pavijen opgenomen.
2. Hij hoort te veel aannames en wil inhoudelijk meer feiten. Is er bijv gesproken met de gemeente Buren?
Nee, dat is niet het geval.
3. Ik wil graag bevestigd hebben dat de aangevraagde subsidie volledig dekt. Klopt het dat het bedrag van 10 miljoen sluitend is?
Ja dat klopte op dat moment. Herberekening volgt.
4. Wat kost de onderdoorgang bij het spoor?
Dat is nog niet bekend, het proces volgt nog.
5. Hoe ver gaan jullie in deals. Wordt er ook onteigend?
Reactie: Dat is een uiterste, daar gaan we niet van uit. We willen constructief in gesprek.
6. Hoe wordt de provinciale weg aangepakt? Maurik, Buren, Beusichem, Culemborg. Waarom wordt er niet gecommuniceerd worden met Buren?
De route betreft de N320. Dit is een weg die in beheer en eigendom is van de provincie Gelderland. Er vinden regelmatig gesprekken plaats met de provincie over verkeersvraagstukken als bijvoorbeeld de bereikbaarheid van de regio en de verschillende gemeenten. Voor zover nu bekend heeft de N320 voldoende capaciteit – ook met alle geplande woningbouwontwikkelingen – om het verkeer vlot en veilig af te wikkelen richting andere wegen als bijvoorbeeld A2 en A15. Wel is de aanleg van een volwaardige aansluiting in beide richtingen op de N320 in plaats van de huidige afrit bij de Beesdseweg (Middelkoop) voorzien. Provincie Gelderland is projectleider van dit project, de gemeente neemt deel in de projectgroep.

b) Toelichting Angela van Aerle – dl 1 / impact voor ondernemers

1. Wat zijn bronmaatregelen in fase 4?
Maatregelen die je als bedrijf treft om te zorgen dat de hinder van het bedrijf naar de omgeving wordt teruggebracht. Als deze maatregelen noodzakelijk zijn vanuit de woningbouwontwikkeling om niet te hoeven verplaatsen, dan kunnen de kosten van deze bronmaatregelen door de gemeente worden vergoed. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn

bijvoorbeeld extra geluidsisolatie van de gevels, of een extra filter op de schoorsteen.

2. Is het voor bedrijven op Pavijen 4 gezien de langere ontwikkelperiode zinvol wel of juist niet te investeren?
Pavijen 4 blijft de komende 10 jaar bedrijventerrein. De langere termijn is niet bekend. Het huidige voorbereidingsbesluit is van kracht tot 1 juni. Voor die tijd besluit de gemeente over het vervolg.
3. Waarom zijn deze keuzes gemaakt? Wat zijn de randvoorwaarden?
Keuze is gemaakt op basis van percelen. De markt pakt de ontwikkeling niet zelf op i.v.m. de hoge kosten. Hierdoor is er een actieve rol voor middengebied Pavijen 1 door de gemeente. Daarnaast vormen deze bedrijven qua milieuruimte een belemmering voor woningbouw in geheel fase 1 (deelgebieden 1 t/m 3), en zouden om die reden ook al verplaatst moeten worden voor de woningbouwontwikkeling. Het station is het hart van het nieuwe gebied.
4. Als bedrijven uit gebied 1,2,3, tijdelijk naar 4 worden verhuisd moeten deze na verloop van tijd weer verhuizen?
Deze kans bestaat na 10 jaar.
5. Is er nog ruimte voor uitbreiding van bedrijven?
Dit is een belangrijk onderdeel van de verhuiscarroussel. Kunnen we een plek toewijzen en een gezond terrein overhouden? Op dit moment is er ruimte voor uitbreiding. Er zijn nog wat kavels van de gemeente. Voor de bedrijven die zeker moeten verplaatsen (+/- 8) is er plek op Pavijen II t/m V
6. Hoe zit het met terugbestemmen van milieucategorieën?
De gemeenteraad moet eerst besluit nemen; dit gaat via de vaststelling van een aangepast bestemmingsplan voor Pavijen. Het betreft het terugbrengen van de milieucategorieën op de bedrijven binnen het gebied van het voorbereidingsbesluit.
7. In deelgebied 3 was nauwelijks tot geen communicatie en er is nog niemand langs geweest. Wanneer kunnen we dat verwachten?
Eerst moet het TTP worden vastgesteld, daarna volgen de bedrijfsbezoeken. Prioriteit lag tot nu toe bij deelgebied 1.
8. Ik ben huurder, geen pandeigenaar. Welke rechten heb ik?
Recht wat je hebt is overeenkomstig met de voorwaarden in de huurovereenkomst. Je hoeft er niet uit voor afloop van huurcontract, ook niet bij overgang naar een andere pandeigenaar. Qua geldelijke vergoeding vanuit de gemeente heeft een huurder in dit deelgebied geen recht op een tegemoetkoming.
9. Wat is de verwachte tijdslijn voor gebied 3?
In gebied 1,2 en 3 zullen binnen 10 jaar 1200 woningen worden ontwikkeld. M.b.t., gebied 3, hier zal de gemeente niet actief ontwikkelen. We hopen dat de markt dit binnen deze periode oppakt.
10. Ik woon en werk in gebied 3, wat betekent dat?
Woningen worden ingepast in plan en je kunt zolang blijven tot je wordt benaderd door een marktpartij of je vertrekt zelf. Dit hangt af of je de nieuwe situatie ook een aantrekkelijke woonomgeving vindt.

c) Toelichting Angela van Aerle – dl 2 / aanpak gemeente

1. De milieunorm moet naar beneden> wordt dat gecompenseerd?
Hiervoor kun je planschade indienen en zal er een uitkering volgen.
2. Wat is de status van het TTP? Kunnen er nog zaken worden aangepast, er staan discrepanties in. O.a. deelgebied 3 klopt niet qua vorm.
TTP is geagendeerd voor de raadsvergadering van 10 mei, en is tot vaststelling een concept stuk. Er kunnen wijzigingen aangebracht worden, maar dat is niet gebruikelijk. We kijken de vorm van deelgebied nog na voor de vaststelling. .
3. Mijn bedrijf zit in gebouw 'Mercator'. Voorstel voor compensatie milieunorm om bijv. wonen en bedrijven te combineren, dat is mogelijk in dat pand.
Dank voor de suggestie en het meedenken, we nemen het op.
4. Ik ben ondernemer in deelgebied 3 en heb een huurcontract van 3 jaar. Wat als ik een ander pand vind?
Dat is een specifiek geval. Op basis van de gespecificeerde hoofdregels, speelt de gemeente hierin geen rol.
5. Ik ben huurder in deelgebied 1 en kom dus ook niet in aanmerking voor eventuele compensatie.
Voor huurders in deelgebied 1 zijn er situaties waarbij een compensatie aan de orde kan zijn. Er moet dan wel sprake zijn van een gedwongen verplaatsing.
6. Hoe zit het met pandeigenaren waarvan de huurders zeggen, ik vertrek? Dat valt onder gederfde huurinkomsten.
Dat wordt alleen in deelgebied 1 meegenomen in de schadeloosstelling.
7. Hoe is begroting tot stand gekomen?
Deze is basis van de visie gebiedsexploitatie vastgesteld. Alle kosten zijn vastgelegd, waarbij we werken van grof naar fijn. Er is nog een groot onzekerheidspercentage. De eerste ramingen zijn defensief. Dit betekent dat er een royaal rekening wordt gehouden met allerlei onzekerheden die mogelijk opgevangen moeten worden.
8. Is er voldoende ruimte om iedereen te huisvesten?
Voor alle bedrijven van deelgebied 1 die moeten verplaatsen is er ruimte. Er zijn +/- 8 bedrijven in het vizier, er volgen wellicht nog enkele die door de bronmaatregelen niet kunnen blijven zitten.

Algemene opmerkingen uit de zaal

- Ontzorg de bedrijven die blijven zitten!

Dit wordt meegenomen in de terugkoppeling aan de raad op 21 april.

- De afstemming moet beter, er zitten verschillen tussen verschillende illustraties/foto's van het gebied.