

## Q&A Ontwikkelingen Pavijen I

In de komende jaren vindt er in de stationsomgeving een transitie plaats. Pavijen I verandert naar een gemengde woonomgeving. Ook het station zelf wordt aangepakt en verandert naar een regionale OV-hub.

In deze Q&A geven we zoveel mogelijk antwoorden op vragen die er mogelijk leven. Om dit document toegankelijk te maken hebben we de vragen in een aantal rubrieken verdeeld. Wilt u direct door naar een van deze rubrieken klik dan hieronder op de link.

- [Woningopgave](#)
- [Vorbereidingsbesluit](#)
- [Wet Voorkeursrecht Gemeenten](#)
- [Bedrijven](#)
- [Overige vragen](#)

### -Woningopgave-

#### **1. Wat is de woningopgave van de gemeente?**

In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek staat vast dat gemeente Culemborg een woningbehoefte heeft van ongeveer 2.000 extra woningen tot 2030. De Provincie Gelderland heeft deze opgave voor Culemborg vastgesteld en helpt bij het realiseren hiervan.

#### **2. Wat is het verband tussen woningbouw en het verbouwen van het station?**

De geplande aanpassingen rondom het station en de wens om daar een regionale OV-hub van te maken, maken dit gebied nog interessanter om te wonen. Dit heeft er mede toe geleid om mogelijkheden tot wonen op Pavijen I te onderzoeken. We beschouwen woningbouw en het verbouwen van het station als twee aparte ontwikkelingen. Onderling zijn ze wel afhankelijk van elkaar en kunnen ze elkaar versterken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de parkeerbehoefte van het station overdag en de parkeerbehoefte 's avonds of in het weekend bij de woningen. Dat biedt voordelen.

#### **3. Hoeveel huizen kunnen er in het plangebied komen?**

Dat hangt af van of we overal wel kunnen ontwikkelen. Dat hangt o.a. af van het bestemmingsplan. Maar ook van de dichtheid en welke verdeling in woningbouwtypen en -oppervlakten gebouwd gaat worden. Tot 2030-2035 denken we dat het aantal te bouwen woningen tussen de 1000 en 1500 kan liggen.

Er is in Culemborg veel behoefte aan betaalbare woningen. Vooral voor een- en tweepersoons huishoudens. Appartementen voor deze huishoudens passen goed in dit gebied. Er zal een mix komen van verschillende prijscategorieën in zowel huur als koop. Mogelijk komt er ook een deel stadswoningen of woon-werkcombinaties. We streven naar een goede verdeling van huishoudens en woningtypes die passen bij de Woonvisie. Ook is er afstemming met wat er op andere plekken in Culemborg aan woningen wordt gebouwd.

#### **4. Waarom wil de gemeente op Pavijen I huizen bouwen?**

Het Rijk, de Provincie en de gemeenteraad willen niet graag bouwen in het groene buitengebied. Daarom zette zij in op bouw binnen de stadsgrenzen. Ook beperken de contouren van de Nieuwe Hollandse Waterlinie de nieuwbouwmogelijkheden in het buitengebied.

ProRail pakt het station aan. Daardoor liggen er kansen in het gebied Spoorzone-West, tegen het station aan. Ook moet voor veiligheid de Tunnelweg/Ovonde aangepakt worden, zoals in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) staat.

Tot slot willen we mensen stimuleren om meer met het OV te reizen. Omdat we minder parkeerplaatsen willen in de openbare ruimte, maar ook omdat deze vorm van reizen duurzamer is. Als je dichtbij een station woont, pak je ook eerder de trein.

#### **5. Zijn ook andere locaties onderzocht?**

Voor het aantal woningen dat er gebouwd moet worden is in Culemborg weinig ruimte. We willen onze groene buitengebieden niet volbouwen. Bouwen in die gebieden zou ook betekenen dat we er in onze stad veel extra autoverkeer bij krijgen. Ook dat willen we liever niet. Door woningen vlakbij het openbaar vervoer te bouwen, zullen verkeersbewegingen minder zijn.

Dit betekent niet dat er alleen op Pavijen woningen komen. Alle mogelijke inbreidingslocaties van Culemborg zijn ook betrokken in het woningbouwprogramma. Denk hierbij aan de uitbreiding van Parijsch. Daarmee kunnen er zo'n 500 woningen bij komen. Om tot 2.000 woningen te komen is dus ook woningbouw op Pavijen I noodzakelijk.

#### **6. Als de plannen voor woningbouw doorgaan, wanneer gaat er dan gebouwd worden?**

Er is, zoals altijd, sprake van een minimale voorbereidingstijd voor het maken van plannen en voor alle bijkomende procedures. Daarnaast hangt de uitvoer van een plan af van de beschikbaarheid van grond en hoe snel wij (of anderen) kunnen beginnen met bouwen. We hopen in 2024 ergens in het gebied een begin te kunnen maken. Daarna zal gefaseerd gebouwd worden, afhankelijk van vrijkomende locaties en plannen. Dit bouwen zal in totaal wel 10 á 15 jaar in beslag kunnen nemen. Of er op het westelijke deel van Pavijen I (langs de Randweg) woningbouw komt en wanneer hangt af van de vraag naar woningen en de beschikbaarheid van gronden tegen die tijd. Mogelijk wordt dit na 2030-2035.

#### **7. Zijn er in de toekomst nog meer woningen gepland op Pavijen?**

Dit is nooit volledig uit te sluiten. In de komende jaren richten we ons op de herontwikkeling van het gedeelte van Pavijen I rondom de Parallelweg West. Dat gedeelte ligt in het gebied van het voorbereidingsbesluit, maar beslaat het vanwege de meegenomen milieuzonering niet helemaal. In het westelijke deel van het gebied van het voorbereidingsbesluit mogen namelijk bedrijven blijven zitten, mits zij een milieuzone hebben die de woningen niet hindert.

De gemeente wil ook graag voldoende bedrijventerrein overhouden voor haar lokale ondernemers en voor de werkgelegenheid. Alle huidige prognoses wijzen er overigens op dat na 2030 de huishoudensgroei langzamer zal gaan dan nu en dat na 2040 het aantal huishoudens niet of nauwelijks meer zal groeien.

#### **8. Wat voor soort huizen gaan er komen?**

In Culemborg is behoefte aan een diversiteit van woningen voor diverse doelgroepen en daarbinnen is extra vraag naar betaalbare appartementen. Het streven is om een goede verdeling van woontypes te maken die passen bij de Woonvisie, zodat er een nieuwe gemengde woonwijk kan ontstaan.

#### **9. Kan het braakliggende terrein bij het spoor -aan de westkant- een tijdelijke functie krijgen?**

Ja, daar kijken we naar, met name om wat meer levendigheid in het gebied te brengen. Daarmee willen we voorkomen dat het gebied een bouwput wordt en zo snel mogelijk al voor sfeer zorgen. Heeft u hiervoor ideeën? Laat het ons weten via [ondernemen@culemborg.nl](mailto:ondernemen@culemborg.nl)

#### **10. Wat wordt er voor de huidige bewoners op Pavijen I gedaan?**

De huidige bewoners op Pavijen I kunnen gewoon blijven wonen, als ze dat willen natuurlijk. Om hinder tijdens de bouw te beperken worden er uiteraard afspraken gemaakt. Dit geldt ook voor de bedrijven die blijven zitten.

## -Vorbereidingsbesluit-

### **11. Wat is een voorbereidingsbesluit?**

Met een voorbereidingsbesluit maakt de gemeente bekend dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid voor een bepaald gebied. In het bestemmingsplan kunnen functiewijzigingen worden voorgesteld van bijvoorbeeld bedrijvigheid naar wonen. Daarnaast worden mogelijkheden beperkt om in dit gebied een omgevingsvergunning aan te vragen, die het nieuwe bestemmingsplan onuitvoerbaar of moeilijker te realiseren zou kunnen maken. Zo wordt het gebied tijdelijk “bevroren”, zodat bij alle berekeningen en voorbereidingen van het nieuwe bestemmingsplan het bestaande terrein als uitgangspunt niet telkens wijzigt.

### **12. Voor welke gebieden op Pavijen geldt het voorbereidingsbesluit?**

Het voorbereidingsbesluit is genomen voor een deel van de bedrijventerreinen Pavijen I en II. Dit gebied ligt binnen het spoor, de N320, de Anthonie van Diemenstraat en een strook van 100m voorbij de Randweg. Niet het volledige gebied wordt voor woningbouw voorbereid. In het westelijke gebied aan de Randweg kunnen bedrijven blijven zitten, maar wel onder de voorwaarde dat zij geen onwenselijke overlast opleveren voor de nieuwe woningen. Die overlast is afhankelijk van de milieucategorie van het bedrijf en de afstand tot de woningen.

### **13. Is het voorbereidingsbesluit tegen te houden?**

Nee. Er is geen bezwaar of beroep tegen het voorbereidingsbesluit mogelijk. Wel kan te zijner tijd bezwaar gemaakt worden tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

### **14. Hoe gaat het proces verder nu er een voorbereidingsbesluit is?**

Op dit moment wordt er een visie opgesteld waarin de kansen in het gebied voor de ambities van de gemeente, provincie, ProRail en NS in beeld worden gebracht. Voor de woningbouw onderzoekt de gemeente of er een haalbaar plan gemaakt kan worden. Dit zal uitgewerkt worden in een bestemmingsplan. Daarna vindt pas een uitwerking van een woningbouwplan plaats waarover communicatie met de omgeving zal plaatsvinden.

Op 20 mei 2022, 12 maanden na het voorbereidingsbesluit, zal de gemeente een ontwerpbestemmingsplan (of de opvolger daarvan binnen de nieuwe omgevingswet) ter inzage leggen.

### **15. Ik ben in het gebied gevestigd en heb (ver)bouwplannen. Mag ik nu niets meer?**

Gedurende het voorbereidingsbesluit wordt per (ver)bouwplan bekeken of het van invloed kan zijn op mogelijke woningbouw. Is dat het geval, dan zal er door de gemeente geen omgevingsvergunning worden verleend. Echter, als duidelijk is dat uw plan geen invloed heeft op eventuele woningbouw, dan zal de gemeente uw aanvraag in behandeling nemen en vindt er een reguliere toetsing van uw plannen plaats.

### **16. Is in het onderzoeksgebied sprake van vervuilde grond?**

Van sommige locaties is bekend dat er vervuiling in de grond kan zitten. De precieze vervuiling wordt nader onderzocht zodra er voor dit gebied een plan ligt waarvoor we een omgevingsplan gaan opstellen of omgevingsvergunning verlenen voor het mogelijk maken van woningbouw.

## -Wet voorkeursrecht gemeenten-

### **17. Wat is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)?**

De Wvg is een Nederlandse wet die grondeigenaren verplicht bij verkoop de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Het college en de gemeenteraad kunnen besluiten om gebruik te maken van deze wet en de grond aankopen. Met de Wvg wordt voorkomen dat er tussentijdse speculanten aankopen doen die de prijs opdrijven en daardoor de haalbaarheid van het hele woningbouwplan ondermijnen.

### **18. Waarom is er een voorkeursrecht vastgesteld voor een aantal percelen op Pavijen?**

De gemeente wil graag het recht van eerste koop hebben voor een aantal percelen op Pavijen. Dit zijn strategische plekken in het gebied met een grote milieucontour. Voordat woningbouw in het gebied kan plaats vinden moeten deze milieucontouren vervallen. De gemeente wil hier actief voor zorgen. Met de Wvg wordt ook voorkomen dat er tussentijds speculanten aankopen doen die de prijs opdrijven en daardoor de haalbaarheid van het woningbouwplan ondermijnen.

### **19. Op welke percelen is het voorkeursrecht van toepassing?**

De eigenaren van de percelen, waarop de Wvg van toepassing is, zijn hierover persoonlijk geïnformeerd.

### **20. Hoe lang is de Wvg van toepassing?**

Het voorkeursrecht is door de gemeenteraad voor 3 jaar, dus tot 15 juli 2024, van toepassing verklaard.

## **-Bedrijven-**

### **21. Krijgt heel bedrijventerrein Pavijen uiteindelijk een andere bestemming?**

Nee, bedrijventerrein Pavijen blijft in overgrote mate gewoon beschikbaar voor bedrijvigheid, zodat er nog steeds aan de behoefte aan bedrijventerrein in Culemborg voldaan wordt. Het grootste deel van Pavijen zal de bestemming 'bedrijf' dus behouden. Alleen op Pavijen I wordt naar de mogelijkheid van woningbouw gekeken. Dit is het oudste deel van Pavijen, dat direct langs het spoor ligt. Van de 160 hectare bedrijventerrein Pavijen blijft ruim 150 hectare over. Een deel van het gebied voor wonen op Pavijen I is nu al niet meer in gebruik door bedrijven.

### **22. Wat betekent de huizenbouw voor de omliggende bedrijven als het gaat om milieucategorieën?**

Het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit is genomen, is groter dan het gebied waar woningbouw wordt onderzocht. Dit heeft ermee te maken dat bedrijven in de directe omgeving van woningen geen hinder voor die woningen mogen opleveren. De mate van hinder is afhankelijk van de milieucategorie van het bedrijf, want afhankelijk daarvan moet er een bepaalde afstand liggen tussen een woning en een bedrijf. Voor milieucategorie 1 is die afstand 10 meter, voor 2 is het 30 meter. Dit zijn categorieën bedrijven die in de omgeving van woningbouw redelijk goed inpasbaar zijn. Bij milieucategorie 3.1. is de afstand 50 meter, terwijl 3.2 al 100 meter afstand vergt. Een milieucategorie is afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en welke mate van hinder geur, stof, geluid of gevaar opleveren.

Voor bedrijven buiten het gebied van het voorbereidingsbesluit geldt dat die, gelet op de bij hen toegestane milieucategorie op voldoende afstand van eventuele woningen liggen en dus op hun huidige plek kunnen blijven. Binnen het gebied van het voorbereidingsbesluit moet gekeken worden of de afstand voldoende is tussen eventuele woningen en de gevestigde bedrijven. Hoe daarmee omgegaan wordt, wordt nog bekeken. Er kan rekening worden gehouden met de locaties voor woningbouw, er kan een beperking worden ingesteld voor bedrijven met een bepaalde hogere milieucategorie of er wordt gekeken naar mogelijkheden voor verplaatsing. Ook kan er met isolerende maatregelen gewerkt worden om zo tot minder overlast te komen. Dit wordt maatwerk.

## **22. Krijgt het gebied van het voorbereidingsbesluit uiteindelijk een andere bestemming?**

Als woningbouw gerealiseerd kan worden, dan zal er voor het gebied van het voorbereidingsbesluit een nieuwe bestemming komen. Dat geldt voor het gebied van de woningbouw, waar de bestemming 'bedrijf' wordt vervangen door 'wonen', maar het geldt ook voor het gebied waar bedrijven gevestigd mogen blijven. Voor dat gebied wordt namelijk de bestemming 'bedrijf' aangepast om ervoor te zorgen dat er alleen bedrijven gevestigd kunnen zijn die geen overlast veroorzaken voor de woningen. Of er sprake van overlast is, is afhankelijk van de afstand tot de woningen en de milieucategorie van het bedrijf. De milieucategorie van een bedrijf is bepalend voor de minimale afstand die het bedrijf ten opzicht van woningen moet hebben. Per bedrijf wordt bekeken of zij dan binnen de nieuwe bestemmingsregels kunnen blijven functioneren.

De komende 10-15 jaar wordt woningbouw in het oostelijke deel van Pavijen I verwacht. Als er na die woningbouw toch nog behoefte is aan meer woningen, dan zal opnieuw gekeken worden of dit ingepast kan worden in het westelijke deel van Pavijen I. Tegen die tijd wordt ook opnieuw verkend of en hoe bedrijven dan kunnen worden ingepast.

## **23. Wat is er nog mogelijk qua uitbreiding en verbouwing voor de bedrijven die in het gebied liggen?**

Er kan in het gebied van het voorbereidingsbesluit alleen een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor activiteiten die een eventuele wijziging naar wonen niet in de weg staan. Kleine investeringen die nodig zijn voor de bedrijfsvoering met een korte terugverdientijd of bijvoorbeeld het gebruiken van een gebouw totdat het gesloopt wordt voor een andere functie dan een bedrijf zijn wel mogelijk. Grotere investeringen kunnen niet meer worden toegestaan. Wil een bedrijf een investering doen waar een vergunning voor nodig is, dan is het raadzaam om hierover vroegtijdig in overleg met de gemeente te gaan.

## **24. Als er voor 2 juni 2021 een vergunning is aangevraagd maar nog niet gegund, wat gebeurt daar dan mee?**

Deze vergunningsaanvraag gaat nog mee in de oude bekende procedure en kan regulier vergund worden. Het voorbereidingsbesluit geldt alleen voor aanvragen van na deze datum.

## **25. Ik ben in het gebied van het voorbereidingsbesluit gevestigd en heb geen (ver)bouwplannen. Wat verandert er voor mij?**

Voorlopig verandert er voor u niets. Er wordt nu vooral gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw. Pas als daarover duidelijkheid is, worden de gevolgen voor de directe omgeving van de woningbouw inzichtelijk. Hier is nu nog niets over bekend. Het is mogelijk dat er voor u niets verandert omdat woningbouw niet haalbaar is, of dat er niets verandert omdat de woningbouw op voldoende afstand van uw bedrijf plaatsvindt. Als er wel effecten op uw bedrijfsvoering zijn, dan wordt dat pas helder na de periode van dit voorbereidingsbesluit.

## **26. Ik ben eigenaar van een pand in het gebied. Wat verandert er voor mij?**

Voorlopig verandert er niets voor u. Er wordt nu eerst gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw. Pas als daarover duidelijkheid is, zijn ook de gevolgen voor de directe omgeving van de woningbouw inzichtelijk. Hier is nu nog niets over bekend. Het kan zijn dat er niets voor u verandert, bijvoorbeeld als blijkt dat woningbouw niet haalbaar is of omdat de woningbouw op voldoende afstand van uw pand plaatsvindt. Als er wel effecten op uw pand zijn, dan wordt dat pas helder na de periode van het voorbereidingsbesluit. Echter: wilt u gedurende de periode van het voorbereidingsbesluit iets veranderen aan uw pand of komt er een nieuwe huurder die iets wil aanpassen, dan geldt daarvoor hetzelfde als voor een ondernemer die in het gebied gevestigd is en een (ver)bouwplan heeft.

Bent u van plan om uw pand te verkopen, dan dient u de aspirant koper te informeren over het bestaan van het voorbereidingsbesluit. We vernemen het bovendien graag als er zich

projectontwikkelaars bij u melden. We willen graag tijdig afspraken maken over de wijze waarop het woongebied ontwikkeld wordt.

### **27. Ik wil me nu in dit gebied gaan vestigen, mag dat?**

Ja, dat mag, maar dan moet u er wel rekening mee houden dat er een kans is dat een eventuele (ver)bouw voorlopig niet mogelijk is. Hierbij geldt namelijk hetzelfde als voor een ondernemer die al in het gebied gevestigd is.

### **28. Koopt de gemeente de bedrijven en de grond op?**

Nee, de gemeente wil en kan niet overal bedrijven opkopen. Dat is ook niet nodig. Gemeente Culemborg gaat niet zelf woningen bouwen, maar wil het vooral mogelijk maken dat hier woningen worden gebouwd. We kijken nu eerst welke gebieden het meest kansrijk zijn voor de realisatie van woningen en kijken daarna of daarvoor een aankoop nodig is. Het kan ook zijn dat bedrijven zelf kansen zien en mee willen werken aan een transformatie of dat andere marktpartijen willen participeren. Zo heeft Kleurrijk Wonen reeds interesse getoond.

### **29. Is het nu al mogelijk om een bedrijf en de grond te verkopen aan de gemeente?**

Als u met deze gedachte speelt is het raadzaam hierover met de gemeente in gesprek te gaan. Dan kunnen we samen bespreken wat verstandig is en of dat past in de visie die de gemeente opstelt. Het is namelijk niet zo dat de gemeente overal in het gebied tegelijk wil beginnen met woningbouw. Delen van het gebied komen -zolang er een grote woningbehoefte is- waarschijnlijk pas over 10 tot 15 jaar in beeld om te beoordelen of hier woningbouw mogelijk is.

### **30. Is er aandacht voor de werkgelegenheid? Gaat dit niet verloren?**

Het verlies van werkgelegenheid bij Gispen in het verleden is mede aanleiding geweest om in dit gebied de mogelijkheid voor woningbouw te gaan onderzoeken. Op basis van het actuele ruimtegebruik door ondernemers in het plangebied is getalsmatig de beschikbare ruimte elders op Pavijen voldoende om dit op te vangen. Meer dan de helft van het gebied waar nu de mogelijkheid van woningbouw wordt onderzocht is niet in gebruik door bedrijven en dat geldt straks ook voor de productiehallen van Gispen. De werkgelegenheid die vanuit Pavijen I moet verplaatsen voor woningbouw is daardoor redelijk te overzien en via een "bedrijvencarrousel" is het haalbaar om deze allemaal in Culemborg te behouden.

### **31. Wat is een bedrijvencarrousel? En wanneer gaat die van start?**

Een bedrijvencarrousel is een manier om bedrijven die plaats moeten maken voor woningbouw te voorzien van een nieuwe locatie. We willen de beschikbare ruimte optimaal benutten, omdat we niet alleen deze verplaatsers willen huisvesten, maar ook de groei van andere bedrijven op Pavijen mogelijk willen maken. Daarvoor is het nodig om alle ruimtevraag en ruimteaanbod in kaart te brengen en vervolgens de puzzel te leggen die nodig is om iedereen te bedienen. Daarbij kan het ook voorkomen dat een kleiner bedrijf gevraagd wordt om te verplaatsen, als daardoor ruimte ontstaat waar een groter bedrijf terecht kan. Het beeld van verschuivende bedrijven lijkt op een ronddraaiende carrousel, vandaar de term bedrijvencarrousel.

De speelruimte voor de bedrijvencarrousel bestaat uit de vrij beschikbare kavels van de gemeente, de vrije kavels van private partijen en de (gedeeltelijke) leegstand van bestaande panden op Pavijen. De bedrijvencarrousel moet ervoor zorgen dat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt. Niet de eerst gegadigde krijgt dan een plek, maar de best passende in het totale plan. Het zoekwerk van deze puzzel is momenteel al gaande. We vragen bij de ondernemers op Pavijen naar hun ruimtebehoefte via individuele gesprekken en een online enquête. Heeft u als ondernemer op Pavijen behoefte aan uitbreidingsruimte of wilt u stoppen met uw bedrijf of verplaatsen? Meldt u dan bij ons via [ondernemen@culemborg.nl](mailto:ondernemen@culemborg.nl).

**32. Ik heb als ondernemer of pandeigenaar behoefte aan een persoonlijk gesprek, is dit mogelijk?**

Ja dat is zeker mogelijk. In een persoonlijk gesprek kunnen we uw specifieke wensen en mogelijkheden bespreken. We hopen dat we gezamenlijk tot goede oplossingen kunnen komen, waarbij de continuïteit van uw bedrijf wordt gewaarborgd. Een gesprek aanvragen kan via [ondernemen@culemborg.nl](mailto:ondernemen@culemborg.nl)

-Overige vragen-

**33. Hoe ver gaat de gemeente om de grond te bemachtigen?**

Als bepaalde gronden noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling en aankoop door de gemeente gewenst is, gaan we in gesprek met de eigenaar of eigenaren. Als we niet tot overeenstemming kunnen komen zullen we afwegen welke andere wettelijke instrumenten ingezet kunnen worden om de grond te verwerven. We hoeven als gemeente niet in alle gevallen de grond zelf in eigendom te hebben, zolang de (grond)eigenaar bereid is om mee te werken aan een ontwikkeling van woningen conform de gemeentelijke kaders kunnen we ook tot overeenstemming komen.

**34. Welke kosten heeft de gemeente als ook de infrastructuur moet worden aangepast?**

De benodigde ingrepen zoals wegen, fietspaden, bomen, waterberging, parkeergebouwen en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zijn onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Het is wettelijk verplicht dat deze kosten worden meegenomen in de kosten voor de woningbouwontwikkelingen. Een deel hiervan wordt in rekening gebracht aan de ontwikkelaars van de woningen.

**35. Wat is planschade en wanneer kom je daarvoor in aanmerking?**

Wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, kan het zijn dat omliggende percelen in waarde dalen (of stijgen) en dat eigenaren daardoor aantoonbaar inkomen kunnen mislopen. Als dit voor u het geval is, kunt u daarvoor een vergoeding krijgen, dit heet planschade. Binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan moet u hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente. Dit wijzigt overigens met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 oktober 2022.

**36. Welk budget is er vrijgemaakt voor eventuele aanpassingen aan de plannen?**

De gemeente heeft nog geen specifiek budget vrijgemaakt, behalve voor de kosten die nu gemaakt worden voor het haalbaarheidsonderzoek. Hieruit zal blijken hoe de investeringen en opbrengsten zich tot elkaar verhouden en wat de mogelijkheden zijn. Vervolgens zal een gebiedsexploitatie worden vastgesteld waarin alle kosten en opbrengsten in het gebied zijn opgenomen, op basis waarvan budgetten kunnen worden vrijgegeven. We hebben wel al een aanvraag ingediend bij de Rijksoverheid voor een bijdrage uit het fonds van de Woningbouwimpuls (WBI).

**37. Is er al een communicatie- en participatieplan?**

Nee dat is er op dit moment nog niet. Er wordt wel een plan gemaakt en dat wordt voorgelegd aan diverse betrokkenen. Informatie is wel al beschikbaar via de website van de gemeente en ondernemers worden regelmatig geïnformeerd via e-mail. Wilt u deze mails ook ontvangen? Meld u zich dan aan via [ondernemen@culemborg.nl](mailto:ondernemen@culemborg.nl) Via dit adres kunnen ondernemers ook een persoonlijk gesprek aanvragen.

**38. Met wie heeft de gemeente al gesproken over de plannen?**

Er zijn nog geen concrete woningbouwplannen, maar er is wel een visie in de maak waarvoor de kansen voor woningbouw worden onderzocht. Met de bedrijven waarop het voorkeursrecht is gevestigd is contact gelegd en er worden al gesprekken gevoerd met bedrijven in het gebied van het voorbereidingsbesluit. Er wordt ook gesproken met de provincie Gelderland, het rijk, NS, ProRail en Kleurrijk Wonen.

