

Thema 1: Ruimtelijke kwaliteit in Culemborg

Wat is ruimtelijke kwaliteit?

Definitie uit de vastgestelde startnotitie:

“Een omgeving of bouwwerk met de juiste mix van hoge gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Hierbij wordt gekeken naar identiteit en imago van het gebied en wordt er rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten, sociaalmaatschappelijke, culturele en economische aspecten” (Hooimeijer et al. 2001).

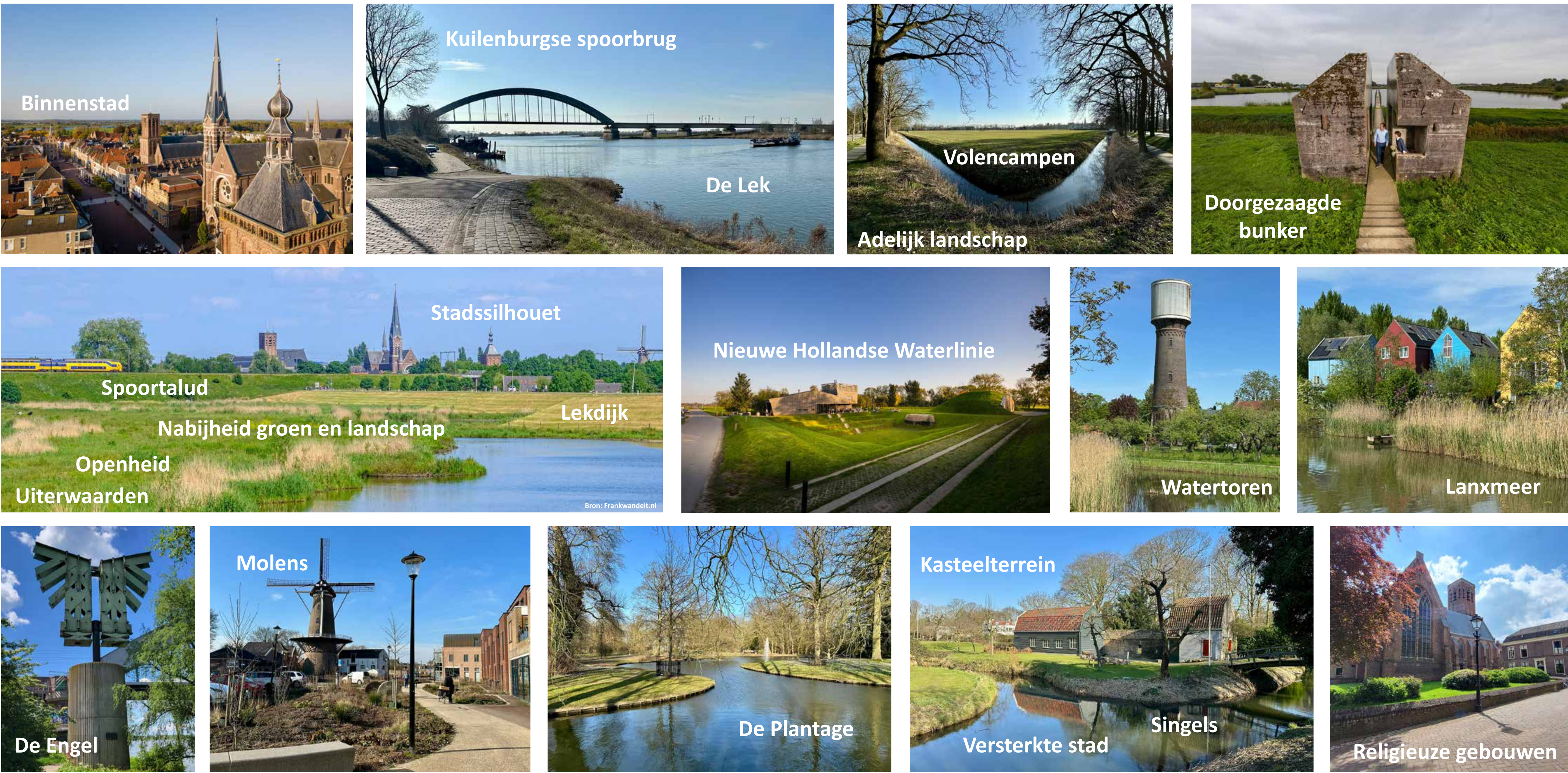
Vier belangrijke kernwaarden voor een goede ruimtelijke kwaliteit:

- 1. Gebruikswaarde: efficiënt, effectief en meervoudig gebruik van ruimte.
 - 2. Toekomstwaarde: duurzaam, aanpasbaar en robuust ontwerp voor de lange termijn.
 - 3. Belevingswaarde: schoonheid, eigenheid en de unieke identiteit van een plek.
 - 4. Herkomstwaarde: aandacht voor de ontstaansgeschiedenis en de culturele identiteit van een gebied.
- (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2025)

Waarom is een goede ruimtelijke kwaliteit belangrijk?



Wat is kenmerkend voor de ruimtelijke kwaliteit van Culemborg?

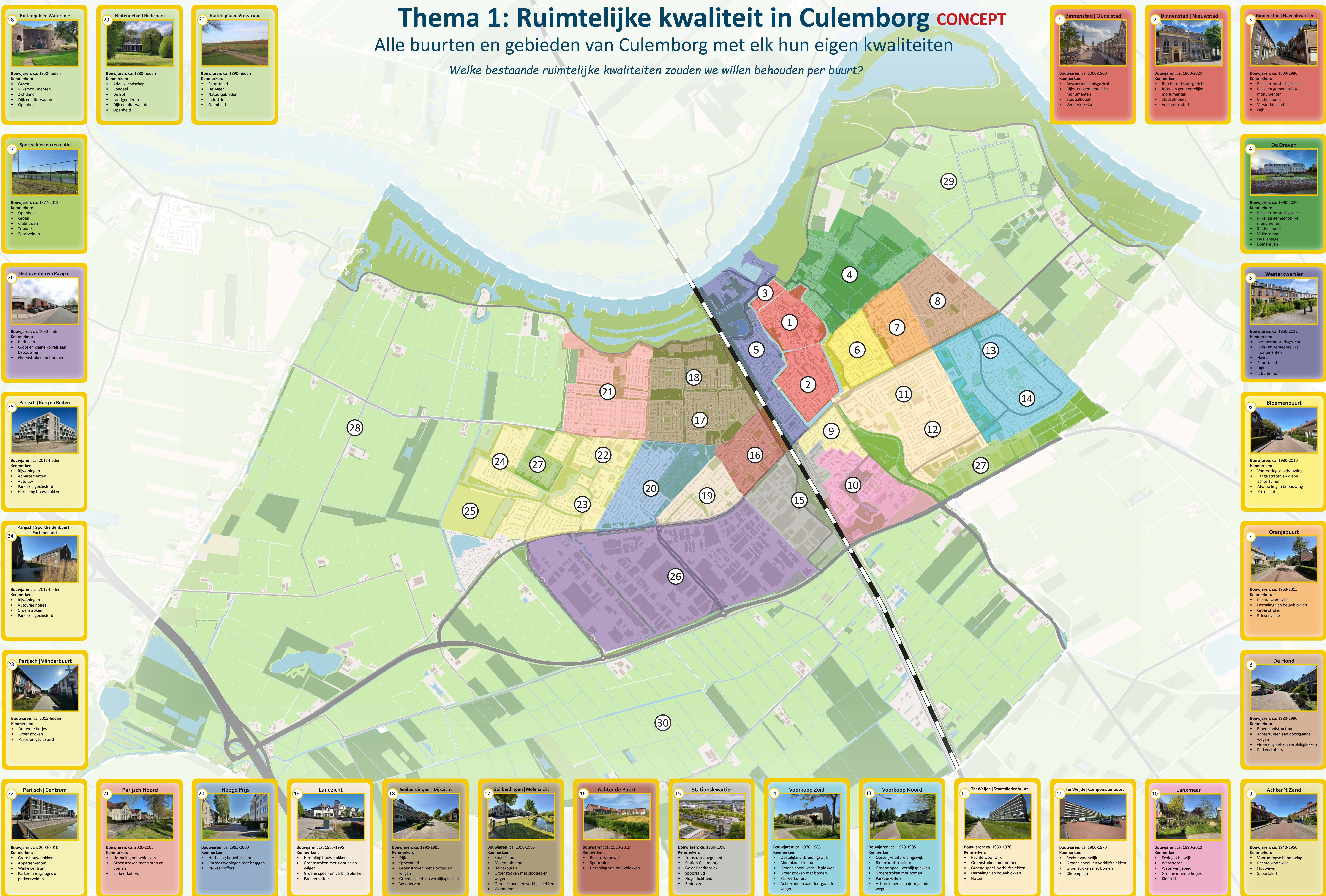


Wat is nog meer kenmerkend voor de ruimtelijke kwaliteit van Culemborg en willen we behouden?

Thema 1: Ruimtelijke kwaliteit in Culemborg **CONCEPT**

Alle buurten en gebieden van Culemborg met elk hun eigen kwaliteiten

Welke bestaande ruimtelijke kwaliteiten zouden we willen behouden per buurt?



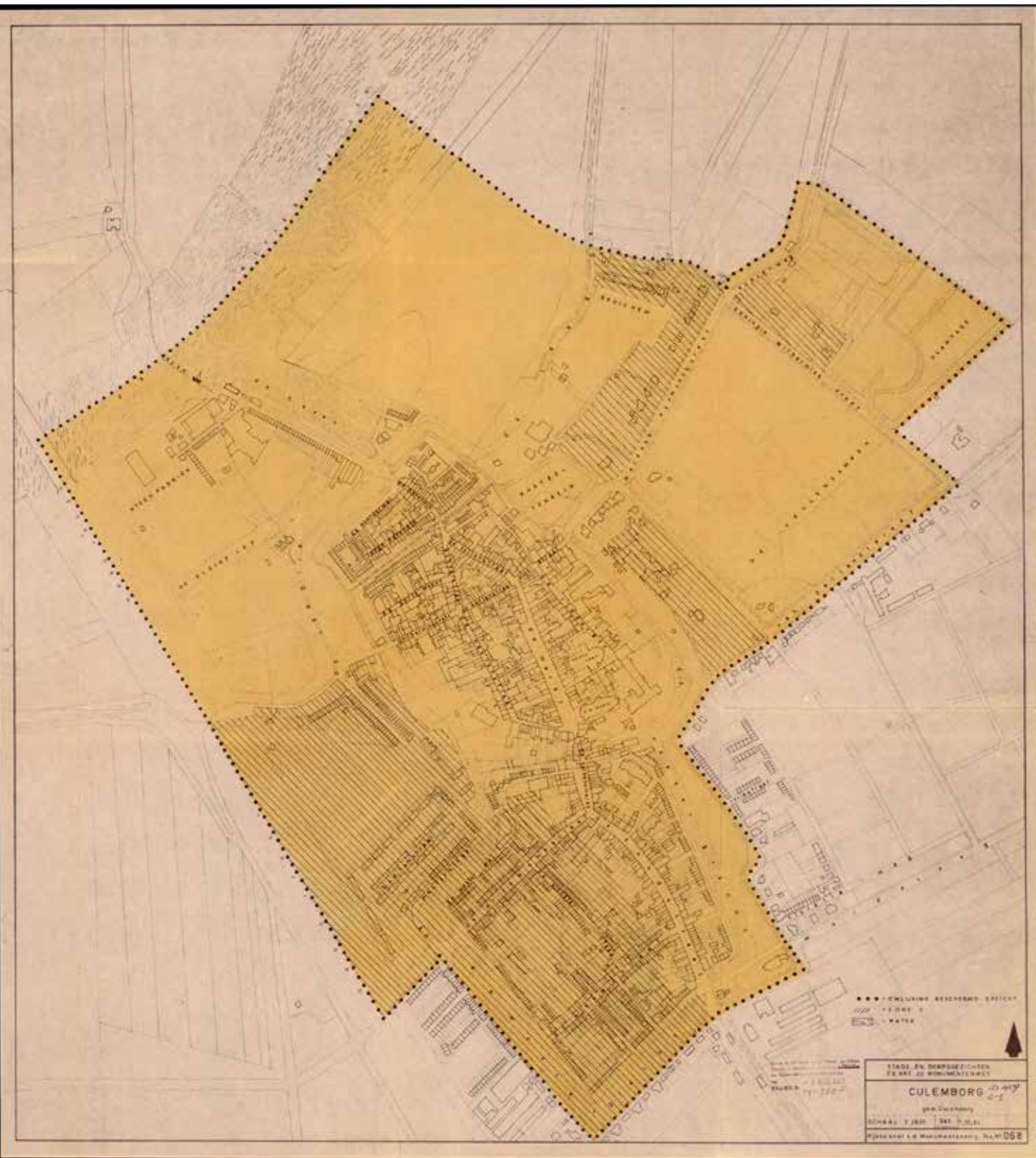
Wat is de landelijke en provinciale wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie?

Landelijk wet- en regelgeving

- **Omgevingswet:** Deze wet regelt o.a. hoe we omgaan met cultureel erfgoed in onze leefomgeving. Denk aan de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten en erfgoed in omgevingsplannen.
- **Erfgoedwet:** In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.
- **Het rijksbeschermd stadsgezicht** bestaat uit de gebieden Oude stad, Nieuwstad, Havenkwartier, Veerweggebied, De Dreven en een deel van Westerkwartier (zie kaart hiernaast).
- **Bescherming van Rijksmonumenten** zoals het Oude Stadhuis, de kerken, de Binnenpoort, het kasteelterrein en de molens.
- **In de directe omgeving van een monument** mogen geen activiteiten plaats vinden die het monument kunnen ontsieren of beschadigen.

Provinciale wet- en regelgeving

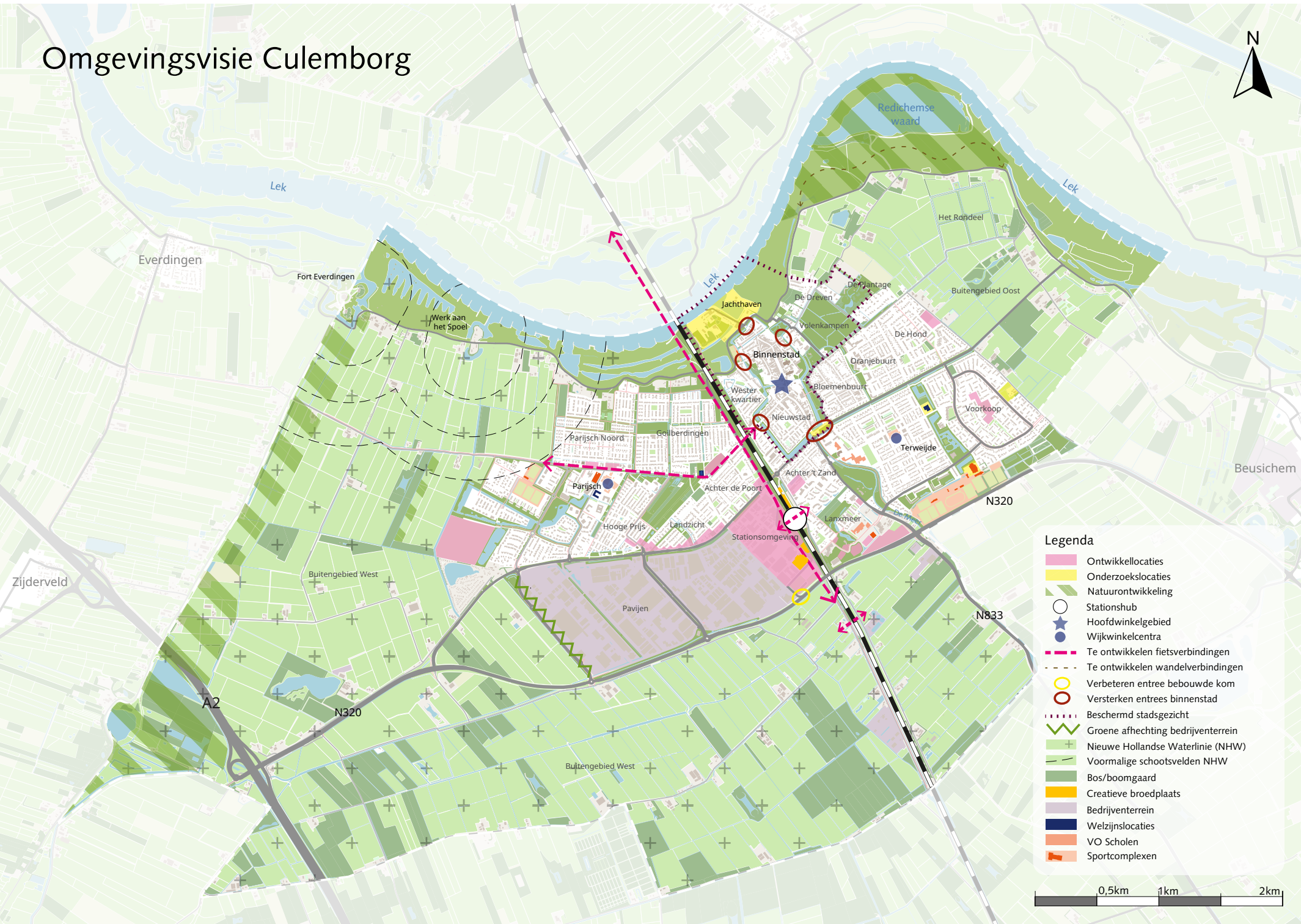
- De Provincie voert het landschapsbeleid uit. Het is hun taak om te zorgen voor **voldoende groene ruimte in en rondom de steden**.
- De Provincie streeft naar **bescherming, behoud en het uitdragen van cultuurhistorisch erfgoed** zoals de Hollandse Waterlinie.



Kaart Beschermd Stadsgezicht Culemborg (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed 2025).

Wat zegt de omgevingsvisie over ruimtelijke kwaliteit?

De Omgevingsvisie



Kaart van de omgevingsvisie (Gemeente Culemborg, 2024).

“Culemborg heeft mooie buurten met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt echter een uitdaging met de woningbouwopgave, verduurzaming, klimaatadaptatie, de rol van participatie en de stijgende bouwkosten” (p. 39).

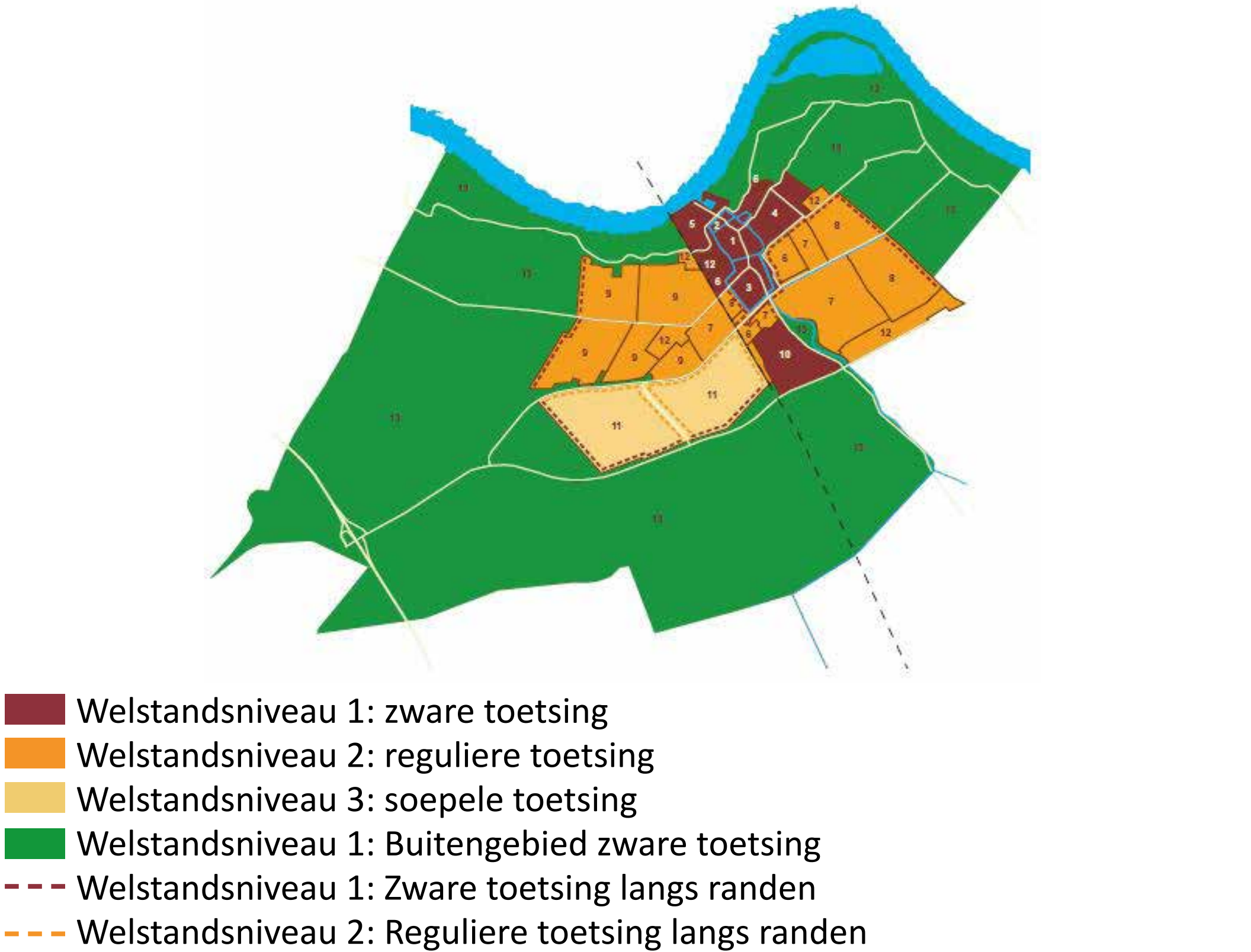
“We stellen een Nota Ruimtelijke Kwaliteit op, waarin we uitwerken hoe we omgaan met de beeldkwaliteit en uitstraling van bouwwerken en cultuurhistorisch erfgoed. Daarin besteden we specifiek aandacht aan het samengaan van ruimtelijke kwaliteit met opgaven zoals verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit” (p. 42).

“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” (p. 46).

“We gaan aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak voor Pavijen, waarin verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aandachtspunt is” (p. 47).

“We houden de lijn vast zoals omschreven in het Groenbeleidsplan en het Speelruimtebeleid. Het vasthouden aan deze lijn draagt bij aan onder meer ruimtelijke kwaliteit, gezondheid en biodiversiteit” (p. 51).

Welke regieniveaus kent de huidige welstandsnota van Culemborg en wat is de indeling?

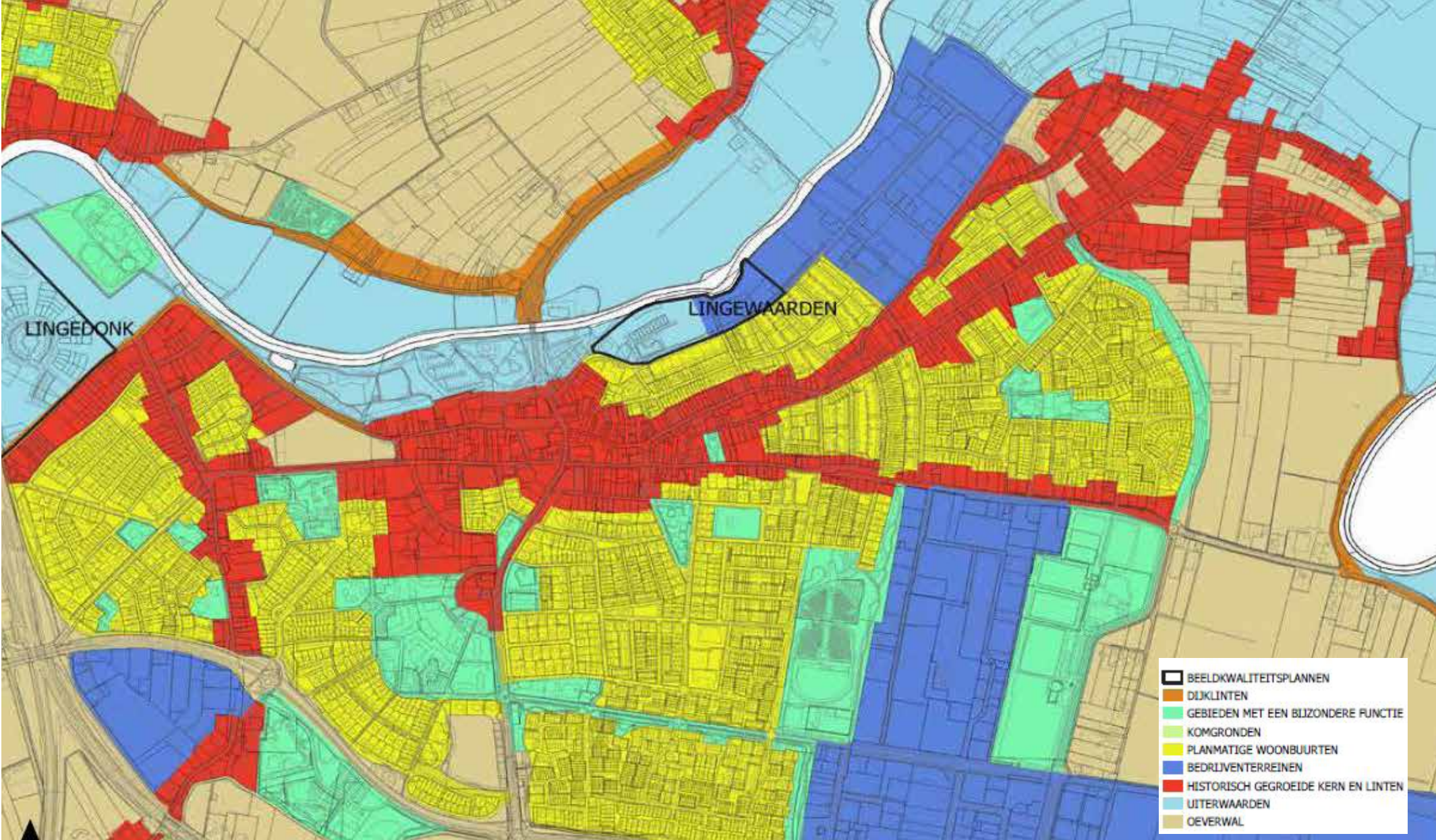


Hoe wordt er omgegaan met ruimtelijke kwaliteit bij andere gemeentes?

Gids ruimtelijke kwaliteit West-Betuwe (2020)

- West-Betuwe ligt onder Culemborg in de regio Rivierenland en beschikt net als Culemborg over een fraai buitengebied met een rivier en de Hollandse Waterlinie.
- De gemeente wil kunnen loslaten waar mogelijk en burgers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun bouwplannen.
- De Gids Ruimtelijke kwaliteit is bedoelt als een stimulerende nota die uitnodigt tot het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.
- Bij het bepalen van het beleidsniveau voor een deelgebied is rekening gehouden met de volgende aspecten: de mate van authenticiteit; de mate van zeldzaamheid van een stedenbouwkundige typologie; de mate waarin een gebied beeldbepalend is; de mate waarin de stedenbouw en architectuur samenhangend zijn.

Regieniveaus	Gebieden en/of objecten
Behoud: Behoud en herstel van het aanwezige of oorspronkelijke bebouwingsbeeld, en het versterken van de bestaande of historische karakteristiek van stedenbouw, architectuur, landschap of cultuurhistorie.	• Monumenten • Landgoed Mariënwaard • Beschermde dorpsgezichten
Respect: Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur worden gerespecteerd.	• Historische dorpsgebieden • Buitengebied / dijklinten en uiterwaarden • buitengebied oeverwallen
Keuze: Verandering en handhaving van het bebouwingsbeeld zijn beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar altijd met behoud van stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden.	• Planmatige woonbuurten • Gebieden met een bijzondere functie (zoals sport en recreatie) • Bedrijventerreinen • Buitengebied / komgronden
Vrij: Verandering en handhaving van het bebouwingsbeeld zijn beide mogelijk, de stedenbouwkundige en/of landschappelijke basis wordt behouden door het bestemmingsplan.	• Haaften-Noord

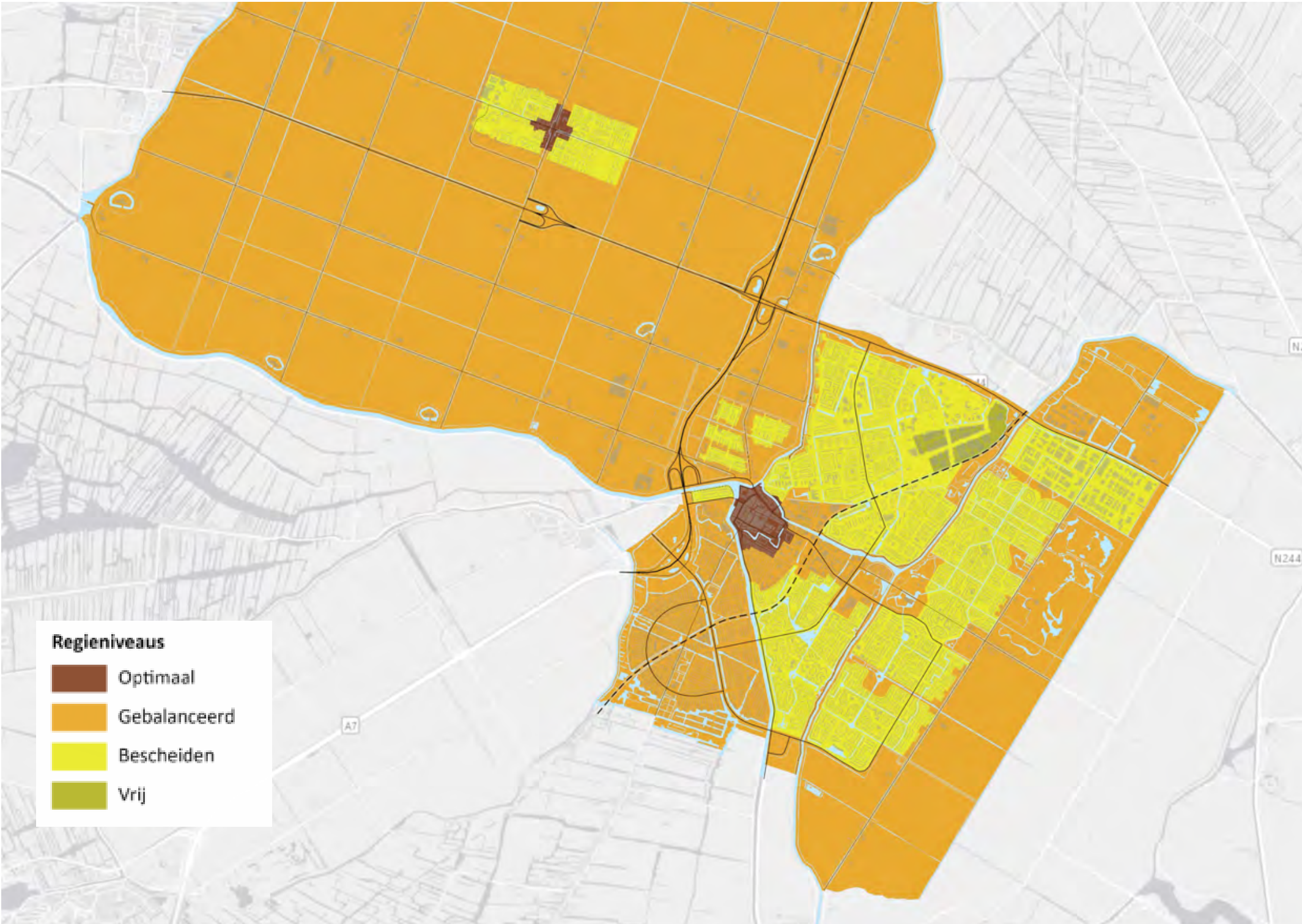


Kaart met regieniveaus Geldermalsen (Gids Ruimtelijke Kwaliteit West Betuwe, 2020).

Nota Omgevingskwaliteit Purmerend (2021)

- De Gemeente Purmerend beschikt net zoals Culemborg over een historische binnenstad, woonwijken uit verschillende periodes en forten in het buitengebied.
- In deze nota wordt uitgelegd dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. Deze nota verwoordt daarom niet hoe iets letterlijk moet worden ontworpen, maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. De nota is meer een inspiratiedocument dan een toetsingsdocument.
- De grondslag van deze nota is een uitnodigend beleid, niet meer ‘nee, tenzij’, maar ‘ja, mits’.

Regieniveaus	Gebieden en/of objecten
Optimaal: In sommige gebieden of op bepaalde plekken is de identiteit zeer duidelijk herkenbaar en bepalend voor Purmerend. Hier is extra aandacht nodig gericht op behoud, herstel en versterking van de aanwezige of gewenste omgevingskwaliteit, identiteit en de cultuurhistorische waarde.	• Historische stad Purmerend • Dorpskern Middenbeemster
Gebalanceerd: Voor gebieden en structuren waar de identiteit van de gemeente Purmerend duidelijk aanwezig is geldt een gebalanceerde zorg voor de omgevingskwaliteit. Het kwaliteitstoezicht is gericht op het beschermen, versterken of ontwikkelen van karakteristieken en ruimtelijke kwaliteit passend in de omgeving.	• Historische dorpslinten • Oost-west as in de stad Purmerend • Woonwijken (o.a. Weidevenne) • Bedrijventerrein Baansteer-Noord • Buitenranden van de dorpsuitbreidingen en bedrijventerrein • Buitengebied
Bescheiden: Waar de identiteit minder nadrukkelijk aanwezig is en waarvan de verschijningsvorm een algemener beeld oproept volstaat een bescheiden kwaliteitszorg. Hier is het beleid gericht op het behouden of herstellen van de basiskwaliteit door het respecteren van de bestaande karakteristieken.	• Binnengebieden bedrijventerreinen en dorpsuitbreidingen
Vrij: Geen beoordeling door de welstandscommissie of een ambtelijke beoordeling.	• Randen van de bedrijventerrein De Koog

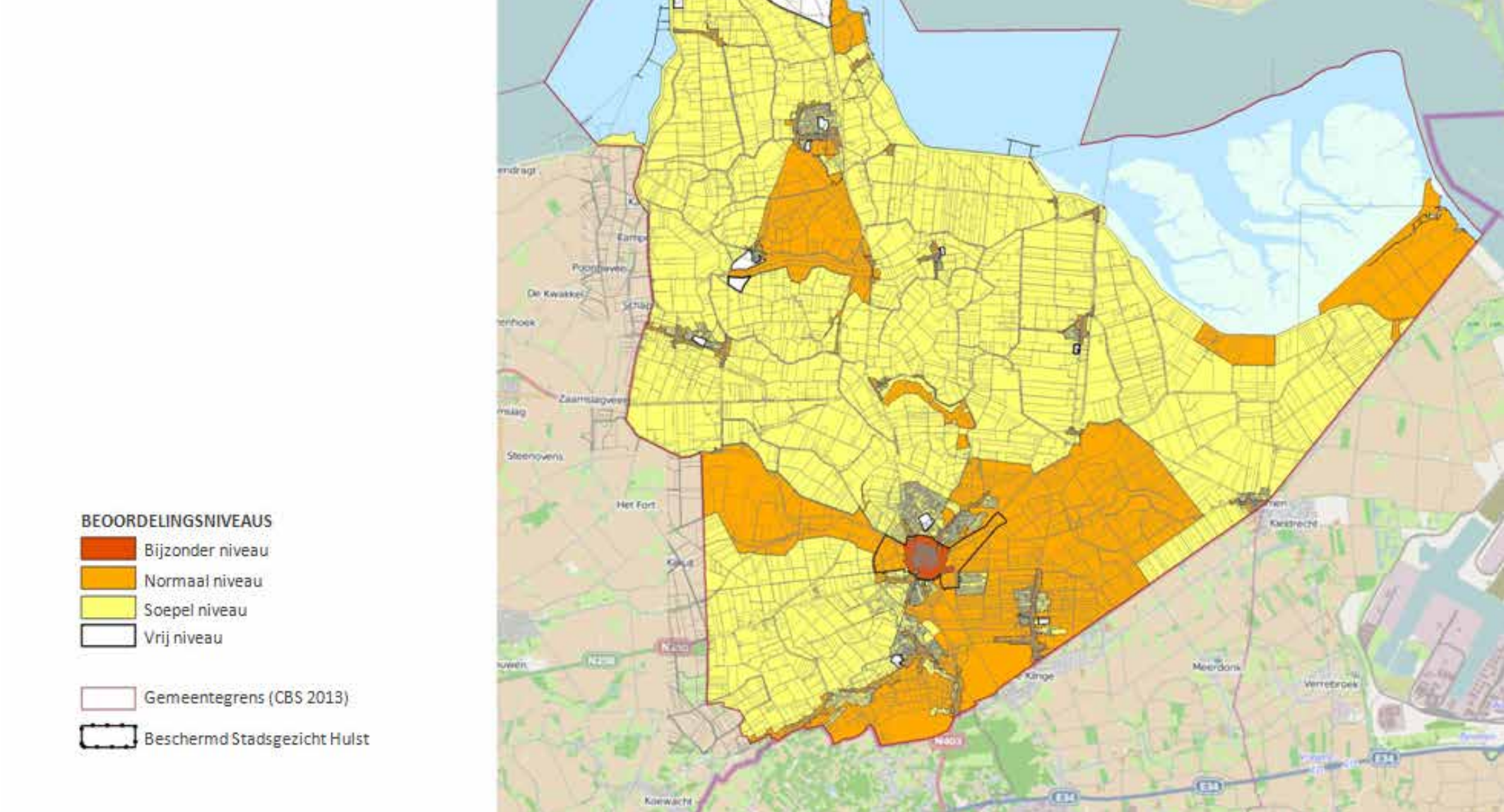


Kaart met regieniveaus Purmerend en Beemster (Nota Omgevingskwaliteit Purmerend 2021).

Nota ruimtelijke kwaliteit Hulst (2022)

- De gemeente Hulst heeft net als Culemborg een historische vestingstad, woonwijken uit verschillende periodes en ongeveer 30.000 inwoners.
- Doelen van deze nota zijn hanteerbaar, stimulerend, duidelijk en goed te handhaven beleid inrichten, en opdrachtgevers, burgers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren welke ambities de gemeente heeft en welke criteria van toepassing zijn.

Regieniveaus	Gebieden en/of objecten
Bijzonder: voor deze gebieden of objecten is extra aandacht nodig voor handhaving of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitstoezicht wordt gericht op het voorkomen van aantasting van de aanwezige karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.	• Beschermd stadsgezicht en alle monumenten.
Normaal: hier is het beleid gericht op het behouden van de basiskwaliteit door het respecteren van de bestaande karakteristieken.	• De dorpskernen en linten • Deel buitengebied met landschap-pelijke, cultuurhistorische en/of na-tuurwaarden.
Soepel: beoordeling van bouwplannen blijft beperkt tot de hoofdkenmerken van die bouwwerken die vanaf het openbaar toegankelijke gebied direct zichtbaar zijn.	• Buitengebied
Vrij: voor deze gebieden of objecten wordt toetsing niet nodig geacht als het bouwplan past binnen het omgevingsplan.	• Woongebied: Zoutedijk II • Alle sport- en recreatieterreinen



Kaart met regieniveaus Hulst (Nota Ruimtelijke kwaliteit Hulst, 2022).

Hoe zou de gebiedsindeling met regieniveaus van Culemborg eruit kunnen zien?

Vier mogelijke regieniveaus:

Beschermd



Uitgangspunten:

Behoud en herstel van het aanwezige of oorspronkelijke bebouwingsbeeld, en het versterken van de bestaande of historische karakteristiek van stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorie.

Gebieden/objecten:

Rijksbeschermd Stadsgezicht, Nieuwe Hollandse Waterlinie en monumenten.

Respect



Uitgangspunten:

Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur worden gerespecteerd en toevoegingen moeten passen in de omgeving.

Gebieden/objecten:

beeldbepalende woonwijken, nieuwbouwwontwikkelingen, en randen aan buitengebied of doorgaande wegen.

Normaal



Uitgangspunten:

Dit betekent dat voor bouwplannen met name de voorkanten worden gewogen. Voor plannen aan achterkanten zonder invloed op het aanzien van de omgeving dient te worden voldaan aan het omgevingsplan.

Gebieden/objecten:

Woonwijken en bedrijventerreinen.

Soepel



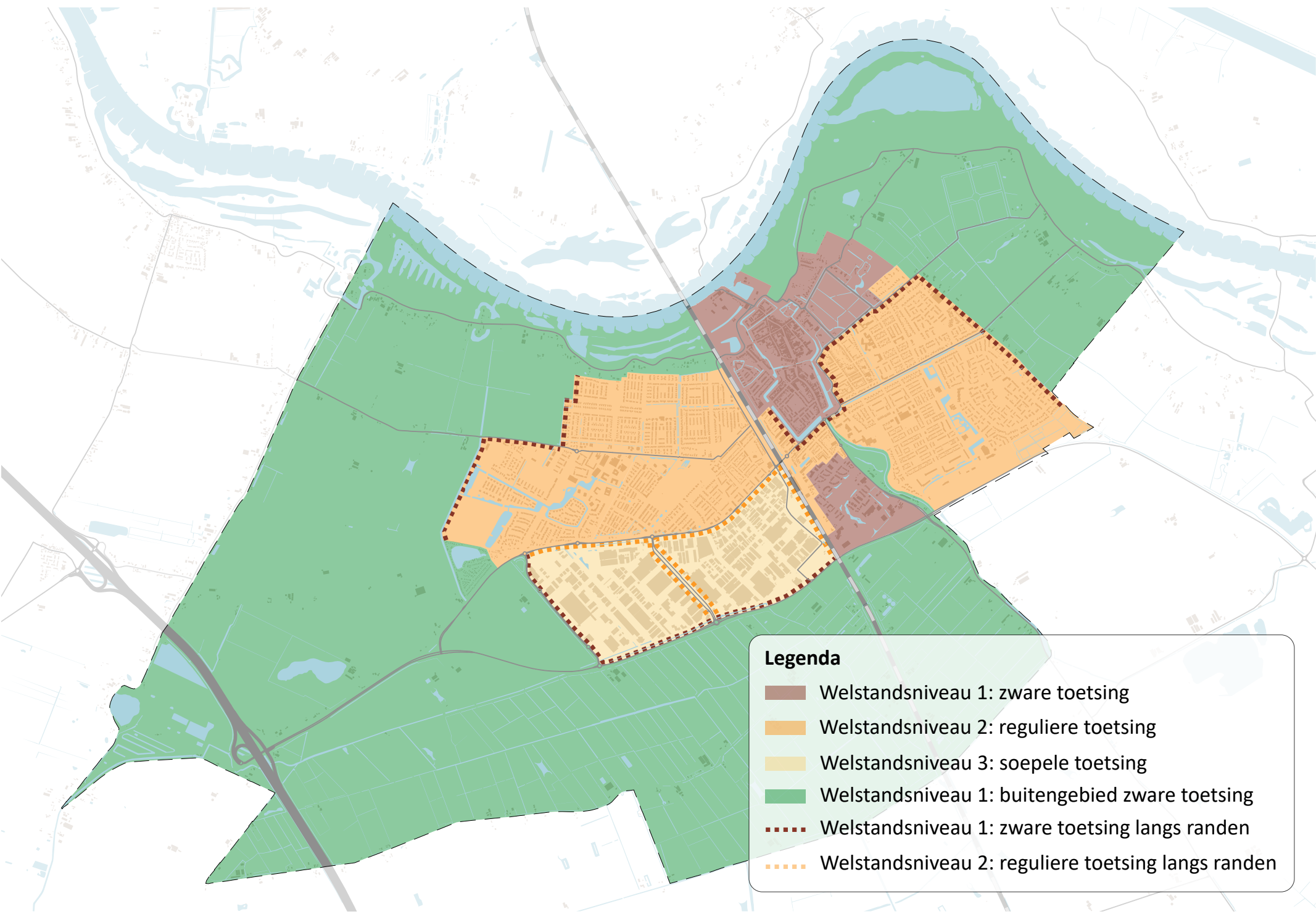
Uitgangspunten:

Beoordeling van bouwplannen blijft beperkt tot de hoofdkenmerken van bouwwerken die vanaf het openbaar toegankelijke gebied direct zichtbaar zijn. Hier gelden minimale regels voor kleine bouwwerken zoals dakkapellen en aanbouwen.

Gebieden/objecten:

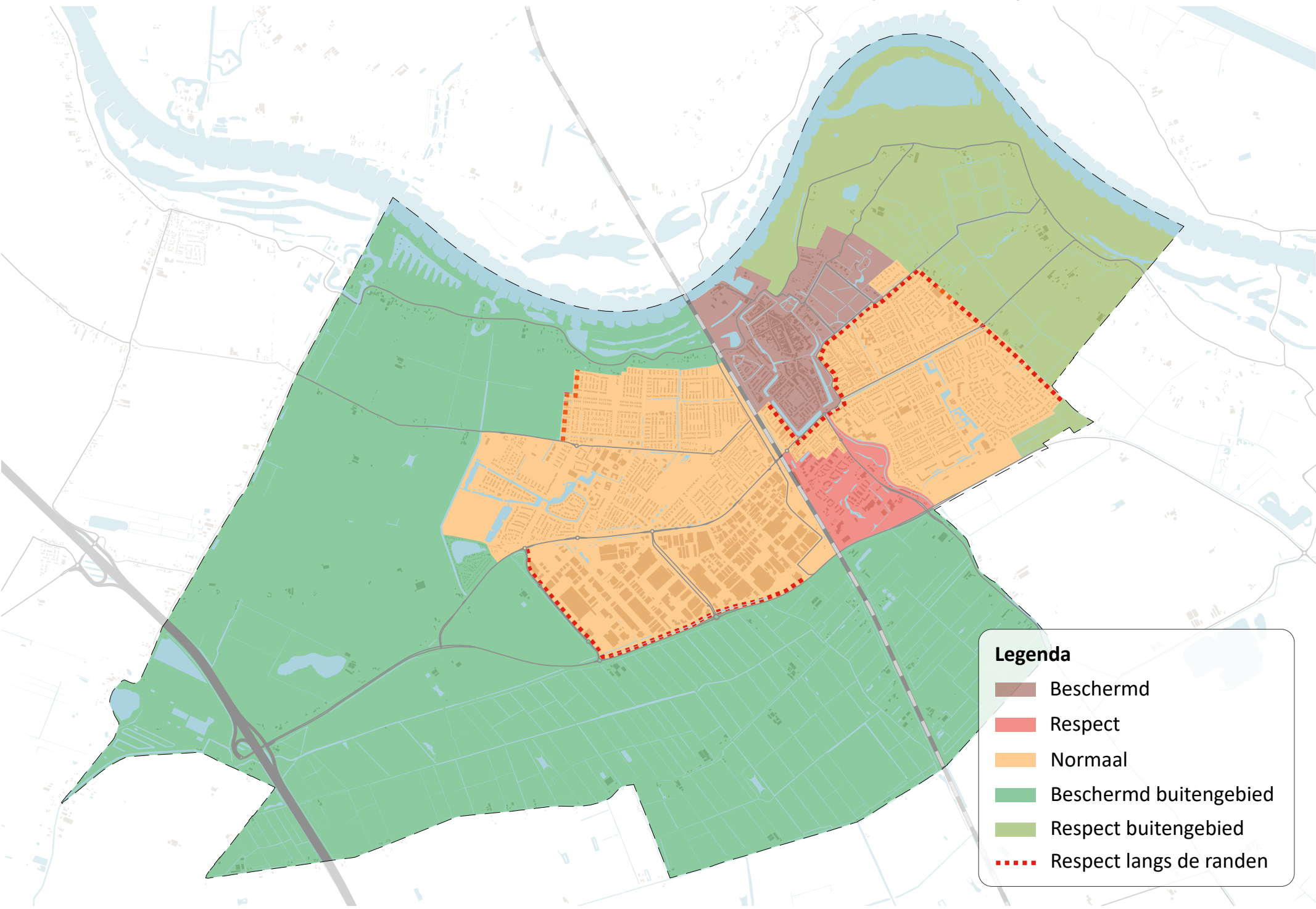
Woonwijken waar grote behoefte is aan uitbreiding of verduurzaming.

Scenario 1: Door met regieniveaus en indeling huidige welstandsnota



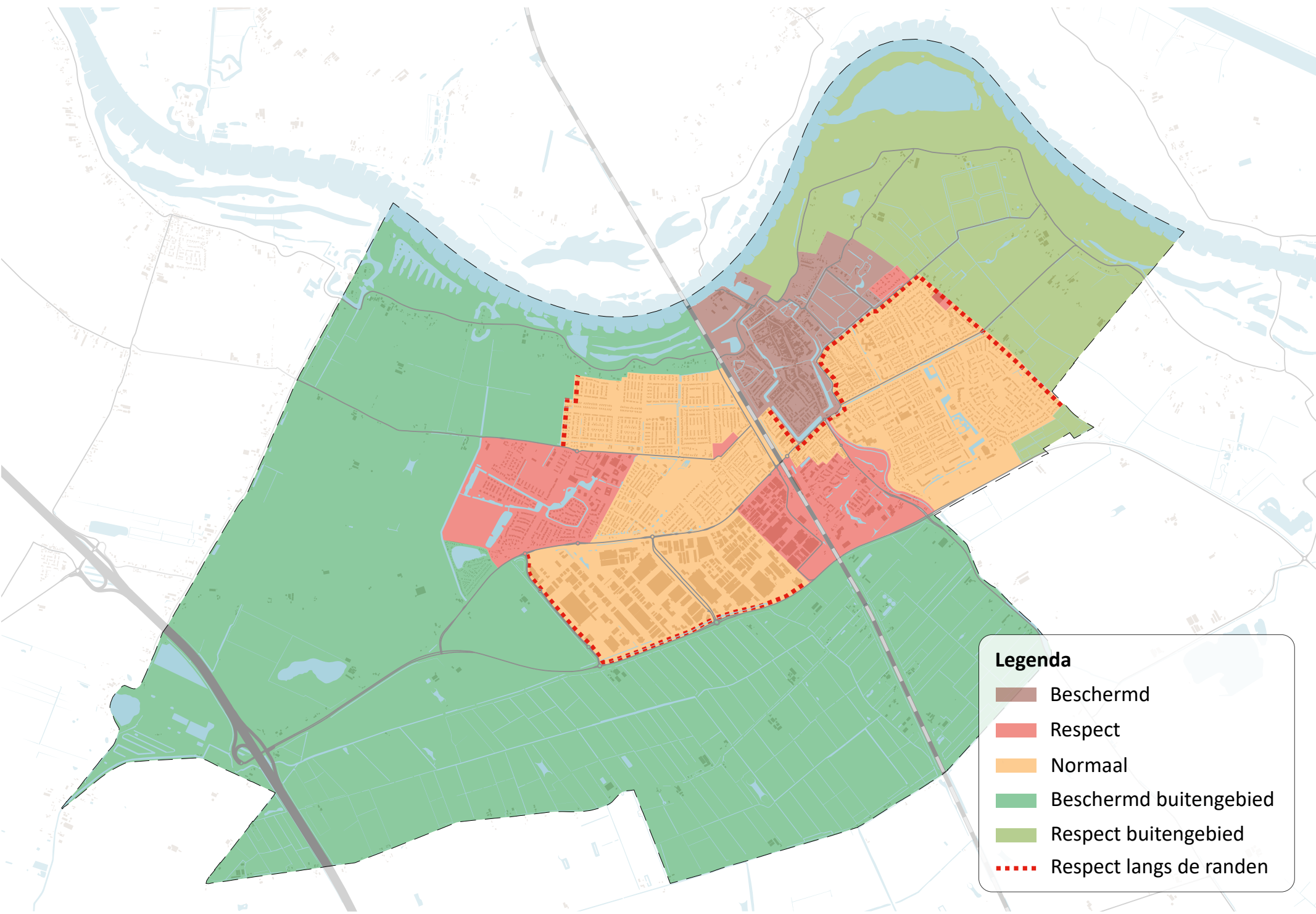
Over scenario 1:
Dit scenario gaat door met de regieniveaus en gebiedsindeling van de huidige welstandsnota. Hierin hebben het beschermd stadsgezicht, Lanxmeer, buitengebied en de randen aan doorgaande wegen en buitengebied een zwaar toetsingsniveau. De woonwijken hebben een regulier toetsingsniveau en de bedrijventerreinen een soepel toetsingsniveau.

Scenario 3: Behouden en versterken van delen die bepalend zijn voor identiteit



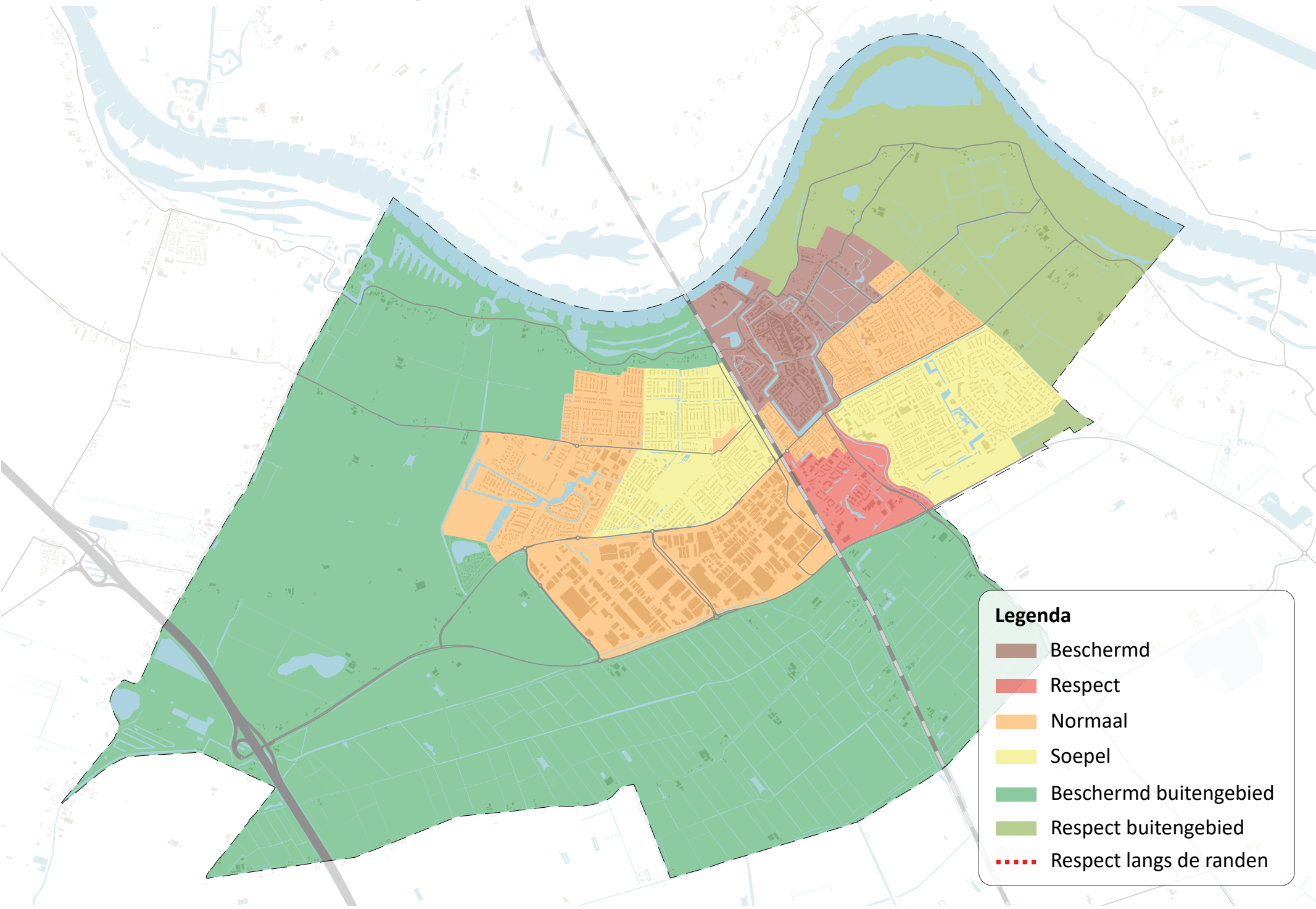
Over scenario 3:
Dit scenario lijkt op de indeling van scenario 2. Het verschil is dat gebieden met grote nieuwbouwprojecten het regieniveau normaal hebben in plaats van het regieniveau respect.

Scenario 2: Behouden en versterken historische en nieuwe delen



Over scenario 2:
In dit scenario hebben het beschermd stadsgezicht en de Hollandse Waterlinie een beschermd niveau. Lanxmeer, buitengebied Redichem, de nieuwbouwprojecten en de randen hebben het niveau respect. Alle overige woonwijken hebben het niveau normaal.

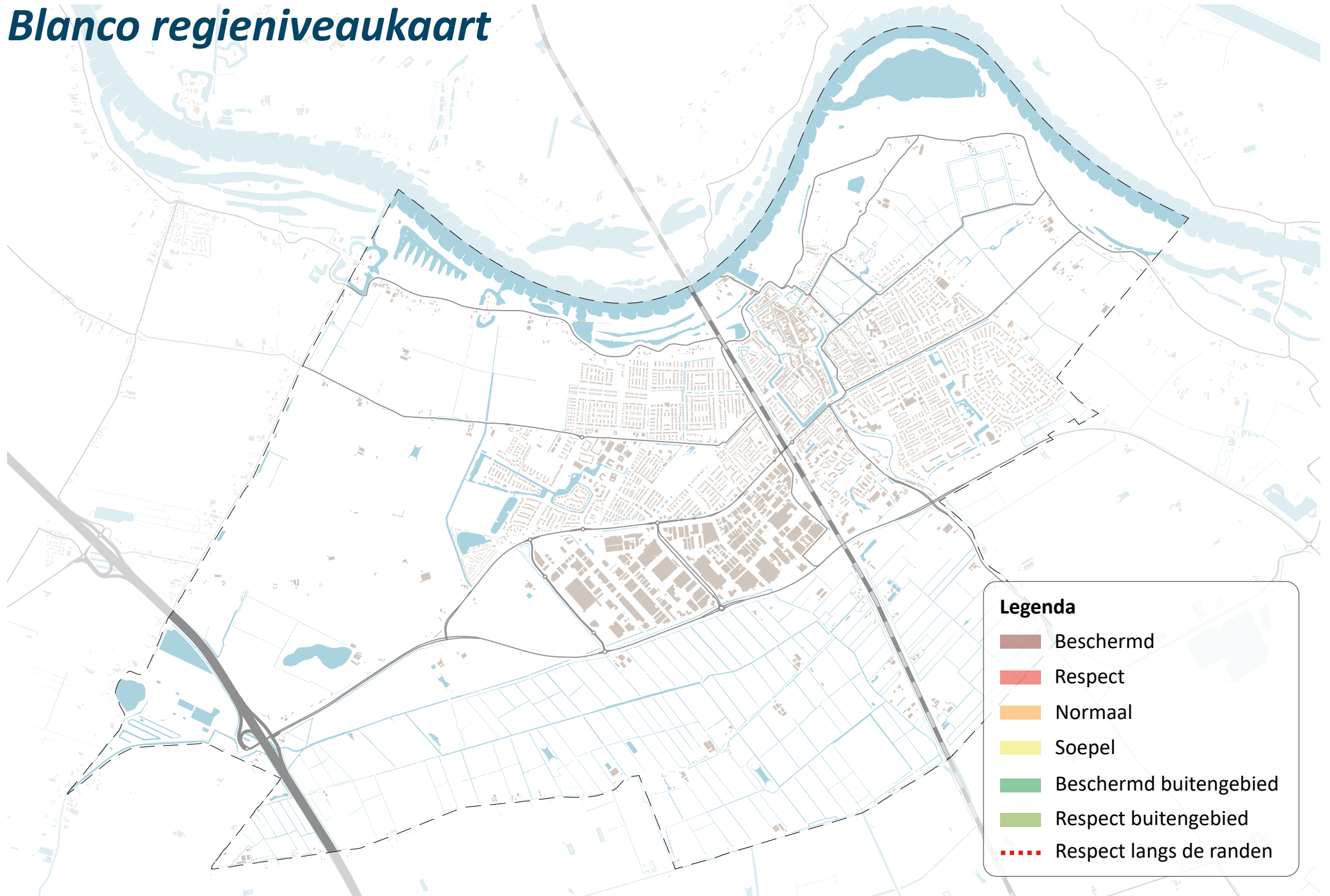
Scenario 4: Een soepel regieniveau in een aantal woonwijken



Over scenario 4:
Dit scenario wijkt af van de vorige scenario's door het niveau soepel in de wijken Voorkoop, Terweijde, Molenzicht, Dijkzicht, Landzicht, Hooge Prijs en Achter de Poort toe te passen. Dit zijn wijken waar uitbreiding en verduurzaming van woningen soms botst met de huidige welstandsnota. Dit komt o.a. door de indeling van de woning en minder ruimte onder het dak.

Of op welke andere manier?

Blanco regieniveaukaart



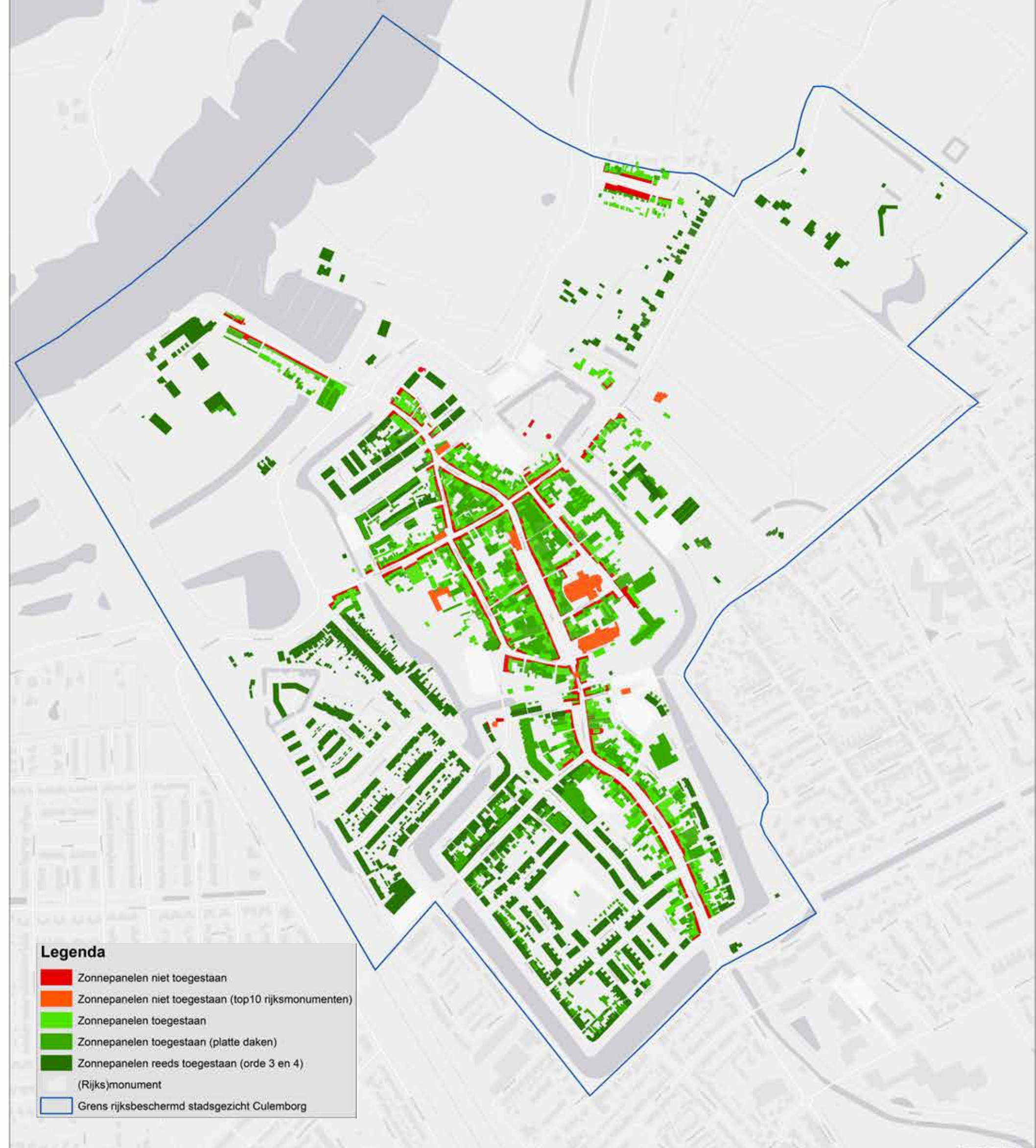
Wat zegt het beleid over ruimtelijke kwaliteit en monumenten in de binnenstad?

Regieplan Openbare Ruimte Versterkte Stad Culemborg



Structuurbeeld Versterkte Stad Culemborg (Regieplan Openbare Ruimte Versterkte Stad Culemborg, 2021).

Zonnepanelen in Rijksbeschermd Stadsgezicht



Dakvlakkenkaart zonnepanelen Rijksbeschermd Stadsgezicht (Gemeente Culemborg, 2023).

Het structuurbeeld schetst de belangrijkste ingrediënten voor behoud en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van de versterkte stad, voor het versterken van de bestaande kwaliteiten en het oplossen van een aantal opgaven zoals vergroening, waterberging en parkeren.

Op 20 april 2023 heeft de raad besloten om de plaatsingsmogelijkheden voor zonnepaneelsystemen binnen het beschermd stadsgezicht van Culemborg met de dakvlakkenkaart hierboven te verruimen. Hierdoor is het voor pandeigenaren makkelijker geworden om zonnepanelen te plaatsen in een tijd van hoge energiekosten.

Daarnaast is er ook nog ander beleid zoals het Omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan, Uitstraling terrassen Binnenstad, het Uitstallingsbeleid, Kerkenvisie, leidraad zonnepanelen op je monument en beschermd stadsgezicht, leidraad Vensterisolatie monumenten, en leidraad Gevel-, dak- en vloerisolatie monumenten.

Welke thema's zouden specifiek aan bod moeten komen in de nieuwe nota als het gaat om ruimtelijke kwaliteit in de binnenstad?

Gevelreclame

Uitstalling en borden van ondernemers

Verduurzaming monumenten

Uitstraling terrassen

Zonnepanelen

Airco's en andere installaties

Thema 4: Verduurzaming en benutten van het landschap

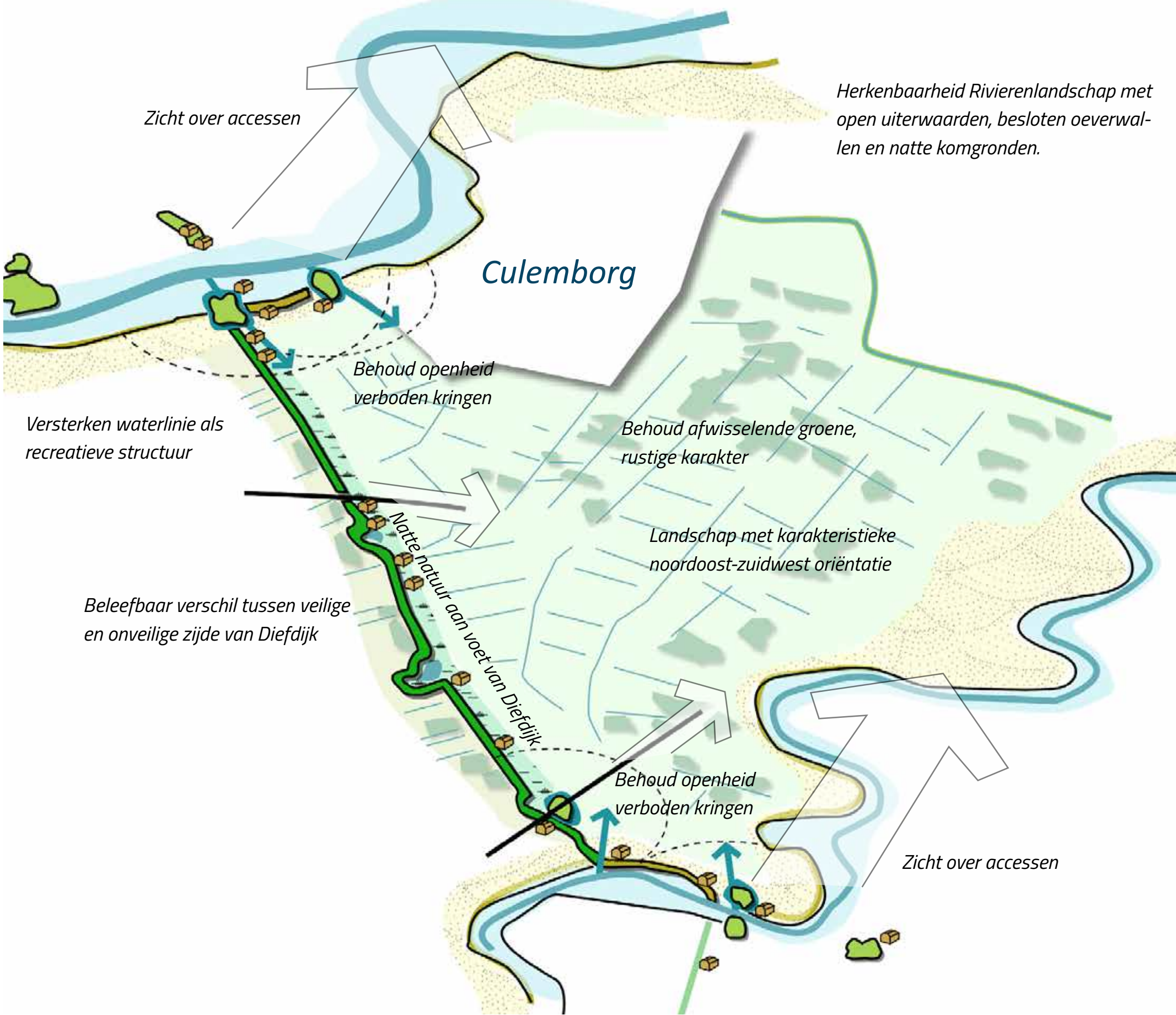
CONCEPT



Wat zegt het beleid over ruimtelijke kwaliteit en landschap?

Uitgangspunten Culemborgerwaard - Nieuwe Hollandse Waterlinie

1. Verder versterken van de linie als recreatieve structuur: behouden en ontsluiten van kazematten, reconstructie van verdwenen schansvormen, gedempte of verlande verdedigingsgrachten en linie.
2. Behoud de openheid van de verboden kringen en versterk het zicht vanuit de forten over het schootsveld.
3. Behoud de herkenbaarheid van het verschil tussen het landschap aan veilige zijde en aan onveilige zijde.
4. Behoud en versterk de karaktersistieke ruimtelijke contrasten tussen de uiterwaarden, oeverwallen en komgronden.
5. Ontwikkelingen en beheer in de uiterwaarden zijn gericht op behouden van de openheid.
6. De hoger gelegen oeverwallen zijn meer bebouwd en besloten. Zet hier in op een aantrekkelijke mix van grondgebruiksfuncties en sferen die bijdragen aan het versterken van het landschapsmozaïek, met zicht richting de meer open inundatiekommen.
7. De inundatiekom heeft een open, groen en rustig karakter met voornamelijk agrarisch gebruik. Rust en duisternis zijn hier belangrijke waarden.
8. Als kansen zich voordoen kunnen verdwenen polderkaden- en boezems als structuur worden hersteld voor recreatief gebruik of waterberging.
9. Behoud en versterk de karakteristieke ruimtelijke hoofdopbouw van kaden, weteringen en lanen.
10. Behoud en versterk (de beleving van) de karakteristieke noordoost-zuidwest oriëntatie van landschap.



Overzichtstekening uitgangspunten in de Culemborgerwaard op regionale schaal (Gebiedsanalyse Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinie, 2024).



Visiekaart Hoofdgroenstructuur op stadsniveau (Groenbeleidsplan Culemborg, 2020).

Cultuurhistorie en groen

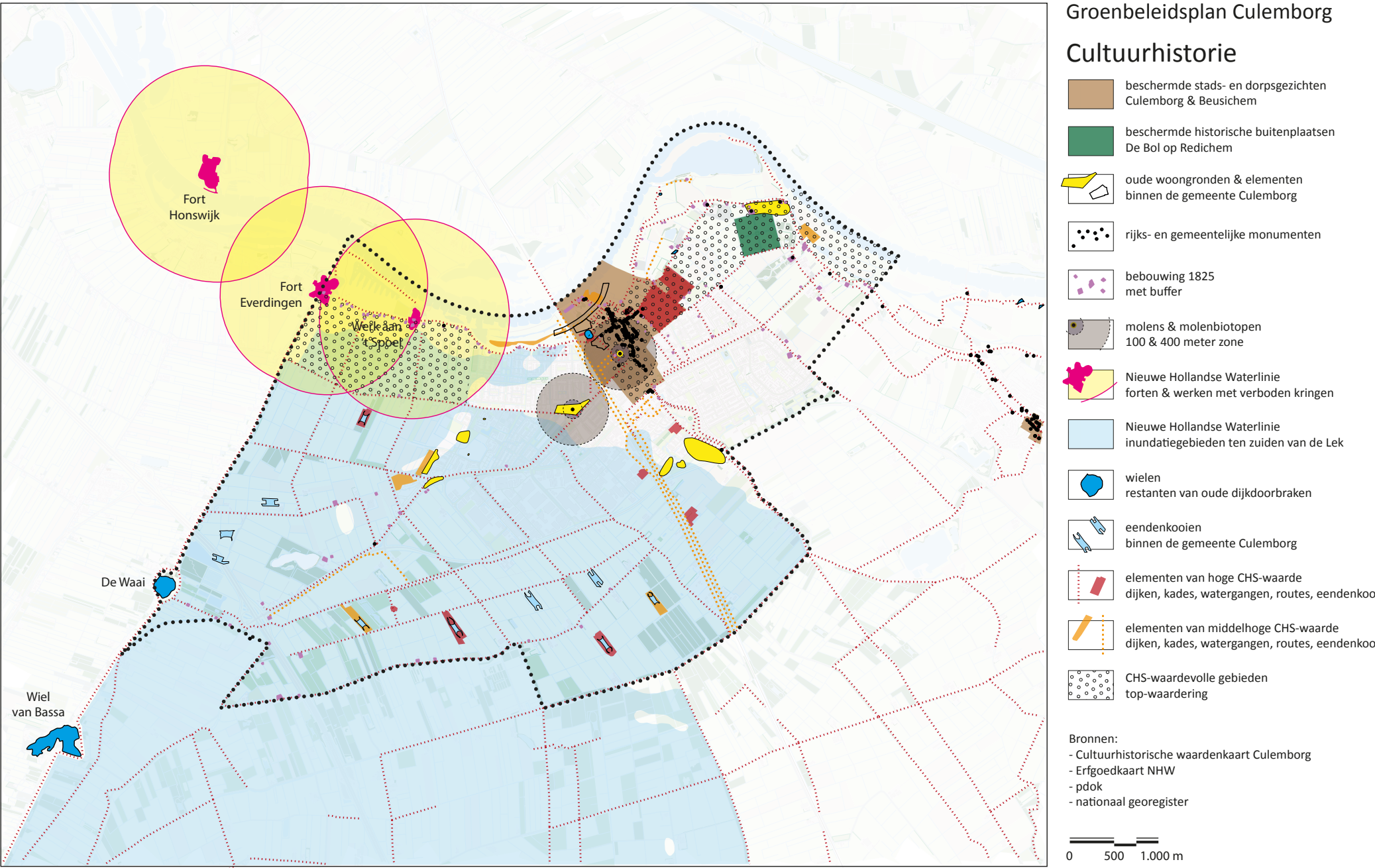
In Culemborg is nog veel van de historie zichtbaar in het groen. De volgende elementen zijn hierin belangrijk:

- De binnenstad met daaromheen de groen singels.
- Het oude adellijke landschap met de kasteeltuin, de Volenkampen en de vier dreven, de Plantage en het Rondeel.
- Cultuurhistorische groene elementen in bestaande wijken zoals het meidoornpad, oude boomgaarden of de oorspronkelijke perceelrichting die je terugziet in het stratenpatroon.
- Culemborg is uitgebreid binnen de oude polderstructuur. De grenzen van de polders waren wegen en kades. Die oude structuren zijn nog steeds goed herkenbaar. Belangrijke structuren zijn de Rijksstraatweg en de Meer, de Prijsseweg, de Rietveldseweg, de Weidsteeg, de Lanxmeerse Wetering.
- De nieuwere infrastructuur zoals de spoorlijn en delen van de N320 en Wethouder Schoutenweg liggen vaak dwars door die oude landschapsstructuren heen.

Visie hoofdgroenstructuur Culemborg

De hoofdgroenstructuur in Culemborg heeft al veel kwaliteit maar op sommige plekken is het nog niet compleet of kan de beleving nog sterk verbeterd worden. Voor de hoofdgroenstructuur werken we daarom toe naar:

- een continuïteit in de groene verbindingen tussen stad en buitengebied;
- zichtbaarheid en herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van historisch;-water en groen;
- groene begeleiding van de hoofdroutes;
- continuïteit in belangrijke boomstructuren;
- duidelijke, groene (stads)entrees;
- groene stadsranden.



Waardenkaart Cultuurhistorie (Groenbeleidsplan Culemborg, 2020).

Planning

Projectfasen	Activiteit	Resultaten	Beslismomenten (tijd) / mijlpalen	Wie
Initiatiefase	Het maken van de startnotitie.	Startnotitie	Vastgesteld op 12 oktober 2023 door de raad	Projectteam, College en Raad
Definitiefase	Het maken van een uitgewerkt plan van aanpak.	Plan van aanpak	Q1 2024	Projectteam en college
Ontwerpfase	Het uitvoeren van een deel van de onderzoeken naar de vragen in de startnotitie.	Antwoorden op de onderzoeksvragen uit de startnotitie	Q1 t/m 4 2024	Projectteam
	Beeldvormende avond waarin een deel van de resultaten van de onderzoeken aan de raad worden gepresenteerd.	Visie van de raad op ruimtelijke kwaliteit	22 mei 2025	Projectteam, College en Raad
	Verschillende participatiemomenten met verschillende stakeholders.	Visie van stakeholders op ruimtelijke kwaliteit	Q3 2025	Projectteam en stakeholders
	Opstellen van scenario's met daarin keuzes over ruimtelijke kwaliteit in Culemborg.	Scenario's met daarin keuzes voor ruimtelijke kwaliteit in Culemborg	Q4 2025	Projectteam
	Beeldvormende avond waarin verschillende keuzes aan de raad worden voorgelegd.	Definitieve visie van de raad op ruimtelijke kwaliteit	Q1 2026	Projectteam
	Opstellen concept Nota Ruimtelijke kwaliteit.	Concept Nota Ruimtelijke Kwaliteit	Q1 2026	Projectteam
	Concept Nota Ruimtelijke Kwaliteit ter vaststelling voorleggen aan het college.	Vaststelling door het college	Q2 2026	College
	Ter inzage legging Nota Ruimtelijke Kwaliteit en verwerken reacties.	Reacties stakeholders	Q2 2026	Projectteam en stakeholders
	Concept Nota Ruimtelijke Kwaliteit ter vaststelling voorleggen aan de raad.	Vaststelling door de raad.	Q3 2026	Raad
Uitvoeringsfase	Nota Ruimtelijke Kwaliteit klaar maken voor inwerking treding.	Definitief Beleidsdocument	Q3 2026	Projectteam
	Publicatie Nota Ruimtelijke Kwaliteit.	Publicatie	Q3 2026	BVOWB
Realisatiefase	Evaluatie beleidsproces Nota Ruimtelijke Kwaliteit.	Evaluatie / Eindrapportage	Q3 2026	Projectteam
	Monitoring Nota Ruimtelijke Kwaliteit.	Uitkomsten beleidsmonitor	Q4 2026	Projectteam

Participatie

We willen de verschillende stakeholders op de volgende manieren betrekken:

Online Platform Culemborg

We willen bewoners en ondernemers op een gerichte manier betrekken door onderzoek te doen naar de beleving van hun omgeving. Welke karakteristieken vinden ze mooi of belangrijk, en welke karakteristieken vinden ze minder mooi of belangrijk? En welke ervaringen hebben ze bij het aanvragen van een vergunning voor aanpassingen aan hun woning of winkel? Hiervoor willen we het online Platform Culemborg inzetten. Met een uitgebreide vragenlijst waarin veel met beelden wordt gewerkt willen we hen bevragen over ruimtelijke kwaliteit in Culemborg.

Ronde tafel gesprekken

De nota ruimtelijke kwaliteit heeft invloed op de plannen van stedenbouwkundige, landschapsarchitecten, architecten, bouwkundige, tekenaars, bouwbedrijven, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en belangenorganisaties. Door middel van rondetafelgesprekken willen we ophalen wat zij belangrijk vinden en waar zij tegen aanlopen als het gaat om beleid op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

