Bijlage 2 Tabel basisprincipes en Essentiekaart

In juli 2021 heeft de gemeenteraad van Culemborg een set van basisprincipes vastgesteld voor het woonmilieu in de stationsomgeving, te gebruiken voor het haalbaarheidsonderzoek (https://culemborg.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/9cb1f87a-eebf-4f52-b068-275d19dd2984). Bij dit document is destijds een overzichtelijke tabel toegevoegd waarin de principes op hoofdlijnen zijn opgesomd.

De basisprincipes van juli 2021 zijn voor deze visie verder uitgewerkt tot hoofdstuk 5 Basisprincipes. Onderstaande tabel vormt een nieuwe overzichtelijke tabel van de principes op hoofdlijnen zoals deze nu in de visie zijn opgenomen. Hierbij is ook inzichtelijk gemaakt welke principes zijn toegevoegd of gewijzigd ten opzichte van de principes van juli 2021. De nieuwe principes zijn groen gekleurd. Principes die zijn aangepast of komen te vervallen zijn ~~rood doorgehaald~~.

NB. In deze versie van de visie is het ruimtelijke kader uitgebreider dan de algemeen geldende basisprincipes. Hoofdstuk vier van de visie geeft een toelichting op het ontwerp van het gebied en de belangrijke ruimtelijke elementen in het plan. Hoofdstuk zes gaat in op de fasering. Doelen en achtergrond van het project zijn toegelicht in hoofdstuk een tot en met drie. Deze tabel met basisprincipes is een samenvatting van hoofdstuk vijf en moet niet gezien worden als totaaloverzicht van het volledige ruimtelijke kader van de Stationsomgeving.

Voor de volledigheid is voor de tabel nog de Essentiekaart Visie Stationsomgeving opgenomen.

Legenda

- spoordijk als groene hoofdstructuur
- overige groene hoofdstructuur
- groen als basis voor Pavijen
- groenblauwe hoofdstructuur Pavijen
- begeleidende bomenlaan
- boomgaard
- erf
- water

- ontwikkelveld stedelijk
- ontwikkelveld fase 2
- ontwikkelveld afronding Lanxmeer (bestaand beleid geldig)

- bebouwingswand
- flexibele opdeling ontwikkelveld
- luw binnengebied
- doorzicht naar omliggend landschap
- bebouwingsaccent
- commerciele functie (voetganger/fietser georiënteerd)
- commerciele functie (auto georiënteerd)

- (deels)te transformeren bebouwing
- potentieel industrieel erfgoed

- spoor
- station
- onderdoorgang spoordijk
- regionale ontsluiting
- hoofdontsluiting Culemborg
- hoofdontsluiting voetganger/fietser richting centrum
- hoofdroutes fietsverkeer
- overige weg
- mogelijke locatie ontsluiting Pavijen

- (P) gebouwde parkeervoorziening (indicatief)
- (PR) park & ride station (indicatief)

- uitwerkingsgebied Tunnelweg/Ovonde
- uitwerkingsgebied Parallelweg Oost

N

0 100 200 300

VISIEKAART STATION EN OMGEVING GEMEENTE CULEMBORG

	Basisprincipes:	**Uitwerking:**	**Ambitie:**
Karakter:	Duurzame, eigentijdse en stedelijke nieuwe wijk	Aan de randen voegen in de omgeving, in het centrum van het gebied hogere dichtheid	
Bouwhoogte	Stedelijk woonmilieu met stedelijke gebouwen	• Appartementen ~~6~~ 5-7 lagen • Stadswoningen 3 tot 5 lagen. • Mogelijk een enkel hoogbouw accent ~~(bijv 12 tot 14 lagen)~~ als herkenbaar landmark van de stationslocatie	Aansluitend op de woonwijk aan de noord en oostzijde, bouwhoogte ~3 lagen
Woonmilieu	Mix van wonen en werken, veel groene (binnen)ruimte, veel betaalbare woningen.	• Gemengd modern gebied	Aantrekkelijk groen woongebied met uitstekende verbindingen, voor diverse doelgroepen. Kracht van de maakindustrie voelbaar, verhaal van de geschiedenis herkenbaar
Functies	Levendigheid door maatschappelijke voorzieningen	• Maatschappelijke en sociale voorzieningen in het gebied, onderwijs een plek geven. • Alleen spoorgerelateerde horeca en detailhandel die niet ten koste gaat van de binnenstad	Aansluiten op de cultuur van ambacht en creativiteit van de Stationsomgeving
Leefbaarheid	Leefbaarheid centraal in alle fasen	• Afgeronde buurtjes maken • Groen en collectiviteit centraal	
Collectiviteit	Veel gedeelde open ruimte en minder privé tuinen.	• Rustige groene binnenwerelden in de blokken	Bewoners betrokken bij de openbare ruimte

	Variërende niveaus van collectiviteit	• Stadstuinen • Dakterrassen	
Groen	Groen is voor alle bewoners en gebruikers van het gebied dichtbij en bereikbaar	• Verharding maakt plaats voor groen. • Bestaande groenstructuren versterkt • Toepassen van groene daken en groene gevels • Openbare ruimte en binnengebieden waar mogelijk groen inrichten	De nieuwe wijk heeft minder verharding dan nu, en heeft meer ruimte voor groen en water
Openbare ruimte	Veel ruimte voor voetganger, fietser en groen	• Autovrije vloer is de basis • Lopers vanaf het station naar alle richtingen • Meer water in het gebied	

	Basisprincipes:	Uitwerking:	Ambitie:
Woningbouw:			
Woningbouwopgave	Substantieel deel van de woningbouwopgave voor Culemborg realiseren		
Prijscategorieën	Conform de woonvisie. Voor de WBI-aanvraag moet min. 50% betaalbaar zijn	• 25-30% goedkoop • 35-40% middel duur • 30-35% dure	Voor diverse doelgroepen aantrekkelijke woningen met een mix van verschillende prijscategorieën
Woningtypen	Significant deel appartementen of gestapelde bouw	• 70-85% appartementen • 15-30% grondgebonden	Goede uitwerking waar de grondgebonden stadswoningen het best passen, en waar gestapeld Ook dure appartementen Rijke mix van verschillende woningtypen
Koop / Huur	Combinatie van koopwoningen en huurwoningen		In het hele gebied een gezonde mix van huur- en koopwoningen, waarbij de precieze verdeling over de deelgebieden kan verschillen (bijv als de eigenaar van sociale woningen vanwege beheer de woningen liever concentreert op enkele plekken)

Doelgroepen	Brede mix van doelgroepen Voldoende bouwen voor 1 en 2 persoonshuishoudens	• Woningen levensloopbestendig uitvoeren • Niet geschikt voor zware zorg behoevenden	In het hele gebied een gezonde mix van doelgroepen, variërend over de deelgebieden.
Efficiënt ruimtegebruik	Meervoudig ruimtegebruik	• Stapelen van wonen en werken mogelijk • Dakoppervlak benutten voor daktuinen, zonnepanelen of groene daken	
Doorstroming		•	
Sociale huur	Sociale huur altijd in portefeuille van toegelaten instelling	• Vooraf afspraken over kwaliteit en afname • Prestatieafspraken van toepassing • Sociale koop onderzoeken • Verevenen van sociale huur tussen gebieden alleen mogelijk voor kleine ontwikkelingen	
Betaalbaar houden	Woningen duurzaam betaalbaar voor Culemborgers	• Constructies onderzoeken en waar mogelijk inzetten (oa. koopgarant, erfpacht, anti-speculatiebeding)	
Werken	Werken aan huis Wonen met gedeelde voorzieningen voor werkateliers	• Ruimte in de plinten voor niet - detailhandelfuncties zoals praktijken • Woon-werkateliers	Niveau van dienstverlenende, maatschappelijke en commerciële functies moeten passen bij de

			omvang van het woongebied (niet concurrerend met binnenstad)

	Basisprincipes:	Uitwerking:	Ambitie:
Bereikbaarheid			
Voetgangers	Fiets- en voetganger centraal	• Wandelpaden met voldoende schaduw voor voetgangers • Toegankelijk voor mindervaliden	
Fiets	Fiets- en voetganger centraal	• Openbaar gebied ingericht voor voetganger en fietser • Kwalitatieve fietsenstallingen bij woningen en voorzieningen	• Veel straten autoluw of autovrij
OV	OV dichtbij	• Vanuit alle locaties een goede verbinding voor voetgangers en fietsers naar het station	
Deelmobiliteit	Deelmobiliteit voor de deur	• Deelmobiliteit voor de deur • Gemeente onderzoekt regierol op deelmobiliteit	
~~*Parkeren*~~ *Parkeergebouwen*	Parkeren privé-auto in gebouwde voorziening op afstand, deelauto dichtbij	• Gedeelde parkeervoorzieningen op korte loopafstand • Oostelijk van spoor en noordelijk van Tunnelweg parkeren in woongebouw mogelijk	•
Flexibiliteit parkeergebouwen	Monitoren van gebruik voorzieningen om tijdens ontwikkeling flexibel te kunnen zijn	• Rekening houden met flexibiliteit bij bouw garages • Bedrijven en wonen voorzien in eigen parkeeropgave	•

Parkeervergunningen en normen	Nieuw parkeerbeleid passend bij een OV-gericht gebied	•	• parkeervergunning gekoppeld aan huishouden • norm won. > 50 m2: ca 1 • norm 1-2 pers apt < 50m2: < 1 • norm bezoekersparkeren: ca 0,2 • Dubbelgebruik waar mogelijk
Overig verkeer	Hulpdiensten en bevoorrading toegang tot gehele gebied. Vrachtverkeer scheiden van wonen in ontwikkelfase	•	•

	Basisprincipes:	Uitwerking:	Ambitie:
Duurzaamheid:	Duurzaamheid staat centraal	•	
Energietransitie		• Verdichten bij het station, waar privé auto minder nodig is • Goede energieprestaties van de nieuwbouw • Groen op en om de gebouwen • Stimuleren van voetgangers, fiets, ov en deelmobiliteit • Groen en water in de omgeving	• Een duurzame aantrekkelijke woonwijk gericht op duurzame mobiliteit •
Energieprestatie	Netto geen CO_2 uitstoot in de gebruiksfase	• Alle woningen nul-op-de-meter • Geen aardgas in gebied • Warmtevoorziening bij voorkeur collectief • Zon-PV op daken en in openbare ruimte • Eventuele duurzame opwek buiten het gebied deel van programma Stationsomgeving	• Energie voor mobiliteit ook duurzaam opgewekt
Klimaatadaptatie / Waterberging	Volop ruimte voor waterberging Gebied robuust bestand tegen klimaatverandering	• Verharding maakt plaats voor water. • Nieuwe waterstructuren in het gebied • Afkoppeling hemelwater • Groen aanplanten	• De nieuwe wijk heeft minder verharding dan nu, en heeft meer ruimte voor groen en water

Circulariteit	Voorkomen van verspilling materialen en energie	• Bij ontwerpproces uitgaan van een MPG-norm (Milieuprestatie van gebouwen) van 0,5	• Circulariteit stimuleren waar mogelijk
Natuurinclusief	Gezonde biodiversiteit	• Via relatief simpele en goedkope maatregelen ontwikkelen tot natuurinclusief gebied	•
	Basisprincipes:	**Uitwerking:**	**Ambitie:**
Fasering		•	
Fasering	Stapsgewijze ontwikkeling, flexibele uitwerking	• Start Spoorzone-west en zone Parallelweg-West • Volgende fase > 15 jaar	• Ontwikkeling eerste fase in 10-15 jaar