



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
-  commerciële functie (voetganger/fietser georiënteerd)
-  commerciële functie (auto georiënteerd)

-  (deels) te transformeren bebouwing
-  potentieel industrieel erfgoed

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

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

-  uitwerkingsgebied Tunnelweg/Ovonde
-  uitwerkingsgebied Parallelweg Oost

Basisprincipes:**Uitwerking:****Ambitie:**

Karakter:	Duurzame, eigentijdse en stedelijke nieuwe wijk	Aan de randen voegen in de omgeving, centraal in het gebied hogere dichtheid	
<i>Bouwhoogte</i>	Stedelijk woonmilieu met stedelijke gebouwen	- Appartementen 6-7 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
<i>Woonmilieu</i>	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
<i>Functies</i>	Levendigheid door maatschappelijke voorzieningen	- Maatschappelijke en sociale voorzieningen in het gebied, onderwijs een plek geven. - Alleen spoorgerelateerde en werkgerelateerde horeca en detailhandel die niet ten koste gaat van de binnenstad - Functies kunnen bijdragen aan placemaking	Aansluiten op de cultuur van ambacht en creativiteit van de Stationsomgeving
<i>Leefbaarheid</i>	Leefbaarheid centraal in alle fasen	- Afgeronde buurtjes maken - Groen en collectiviteit centraal - Ook in overgangsfase leefbare wijken	

<i>Collectiviteit</i>	Veel gedeelde openbaar toegankelijke en collectieve ruimtes en minder privé tuinen. Variërende niveaus van collectiviteit, van tuin tot wasruimte	• Rustige groene binnenwerelden in de blokken • Stadstuinen • Dakterrassen	Bewoners betrokken bij de openbare ruimte en gedeelde tuinen
<i>Groen</i>	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 aaneengesloten groen en water
<i>Openbare ruimte</i>	Veel ruimte voor voetganger, fietser en groen	• Autovrije vloer is de basis • Lopers vanaf het station naar alle richtingen • Meer water in het gebied • Aandacht voor sociale veiligheid	

	Basisprincipes:	Uitwerking:	Ambitie:
Woningbouw:			
<i>Woningbouwopgave</i>	Substantieel deel van de woningbouwopgave voor Culemborg realiseren		
<i>Prijscategorieën</i>	Conform de vigerende woonvisie. Voor de WBI-aanvraag moet min. 50% onder de NHG-grens gebouwd worden	• 25-30% goedkoop • 35-40% middel duur • 30-35% dure	Voor diverse doelgroepen aantrekkelijke woningen met een mix van verschillende prijscategorieën
<i>Woningtypen</i>	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
<i>Koop / Huur</i>	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)
<i>Doelgroepen</i>	Brede mix van doelgroepen Voldoende bouwen voor 1 en 2 persoonshuishoudens	• Woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig uitvoeren. • Niet geschikt voor zware zorg behoevenden	In het hele gebied een gezonde mix van doelgroepen, variërend over de deelgebieden.

		• Aandacht voor gerichte woonvormen en locaties voor ouderen	
<i>Efficiënt ruimtegebruik</i>	Meervoudig ruimtegebruik	• Stapelen van wonen en werken mogelijk • Dakoppervlak benutten voor daktuinen, zonnepanelen of groene daken	
<i>Doorstroming</i>		•	
<i>Sociale huur</i>	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	
<i>Betaalbaar houden</i>	Woningen duurzaam betaalbaar voor Culemborgers	• Waar mogelijk voorrang voor Culemborgers • Constructies onderzoeken en waar mogelijk inzetten (oa. koopgarant, erfpacht, anti-speculatiebeding)	
<i>Werken</i>	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:
<i>Bereikbaarheid</i>			
<i>Voetgangers</i>	Fiets- en voetganger centraal	- Wandelpaden met voldoende schaduw voor voetgangers - Toegankelijk voor mindervaliden	
<i>Fiets</i>	Fiets- en voetganger centraal	- Openbaar gebied ingericht voor voetganger en fietser - Kwalitatieve fietsenstallingen bij woningen en voorzieningen	Veel straten autoluw of autovrij
<i>OV</i>	OV dichtbij	Vanuit alle locaties een goede verbinding voor voetgangers en fietsers naar het station	
<i>Deelmobiliteit</i>	Deelmobiliteit voor de deur	- Deelmobiliteit voor de deur - Gemeente onderzoekt regierol op deelmobiliteit	
<i>Parkeren</i> <i>Parkeergebouwen</i>	Parkeren privé-auto in gebouwde voorziening op afstand, deelauto dichtbij	- Centrale gebouwde gedeelde parkeervoorzieningen op korte loopafstand - Oostelijk van spoor en noordelijk van Tunnelweg parkeren in woongebouw mogelijk	
<i>Flexibiliteit parkeergebouwen</i>	Monitoren van gebruik voorzieningen om tijdens ontwikkeling flexibel te kunnen zijn	- Rekening houden met flexibiliteit bij bouw garages - Bedrijventerrein en woongebied voorzien elk in eigen parkeeropgave	
<i>Parkeervergunningen en normen</i>	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
<i>Overig verkeer</i>	Hulpdiensten en bevoorrading toegang tot gehele gebied. Waar mogelijk vrachtverkeer scheiden van wonen in ontwikkelfase	•	•

	Basisprincipes:	Uitwerking:	Ambitie:
<i>Duurzaamheid:</i>	Duurzaamheid staat centraal	•	
<i>Energietransitie</i>		• 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 •
<i>Energieprestatie</i>	Netto geen CO ₂ uitstoot in de gebruiksfase	• Alle woningen nul-op-de-meter • 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
<i>Klimaatadaptatie / Waterberging</i>	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
<i>Circulariteit</i>	Voorkomen van verspilling materialen en energie	• Bij ontwerpproces uitgaan van een MPG-norm (Milieuprestatie van gebouwen) van 0,5	• Circulariteit stimuleren waar mogelijk
<i>Natuurinclusief</i>	Gezonde biodiversiteit	• Via relatief simpele en goedkope maatregelen ontwikkelen tot natuurinclusief gebied	•

	Basisprincipes:	Uitwerking:	Ambitie:
<i>Fasering</i>		•	
<i>Fasering</i>	Stapsgewijze ontwikkeling, flexibele uitwerking	• Afhankelijk van verwerving • Volgende fase > 15 jaar	• Ontwikkeling eerste fase in 10-15 jaar