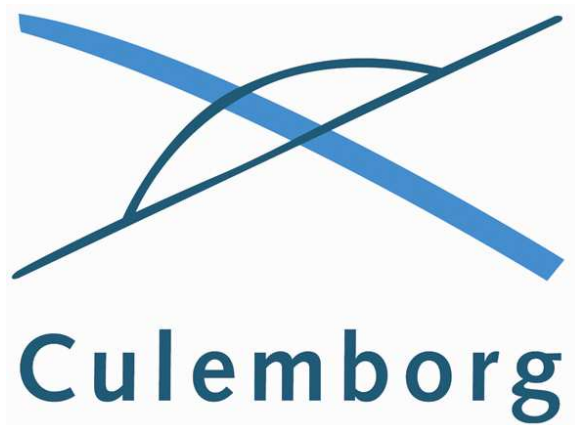


# Structuurvisie Culemborg 2030

## Deel A – Analyse





## COLOFON

Structuurvisie Culemborg 2030  
Culemborg

Deel A – Analyse

Datum:  
1 juni 2010



## INHOUDSOPGAVE

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| INHOUDSOPGAVE .....                  | 3  |
| 1. INLEIDING .....                   | 5  |
| 1.1 Aanleiding.....                  | 7  |
| 1.2 De rol van structuurvisies ..... | 7  |
| 1.3 Doelstelling.....                | 7  |
| 1.4 Het proces .....                 | 8  |
| 1.5 Leeswijzer.....                  | 8  |
| 2. TRENDS EN BELEID.....             | 9  |
| 2.1 Inleiding .....                  | 11 |
| 2.2 Trends en ontwikkelingen.....    | 11 |
| 2.3 Beleidsinventarisatie .....      | 13 |
| 3. ANALYSE EN DILEMMA'S.....         | 17 |
| 3.1 Inleiding .....                  | 19 |
| 3.2 Sterkte kanten.....              | 19 |
| 3.3 Zwakke kanten .....              | 20 |
| 3.4 Kansen:.....                     | 20 |
| 3.5 Bedreigingen:.....               | 21 |
| 3.6 Culemborg op kaart.....          | 21 |
| 3.7 Dilemma's .....                  | 22 |
| BIJLAGE 1.....                       | 23 |

Structuurvisie Culemborg 2030  
Deel A – Analyse



## 1. INLEIDING



Structuurvisie Culemborg 2030  
Deel A – Analyse

### 1.1 Aanleiding

De ruimte in Culemborg is schaars. De vraag naar ruimte op het gebied van bereikbaarheid, groen, milieu, recreatie & toerisme, voorzieningen, water, werken en wonen veranderd door trends in de bevolkingsgroei en – samenstelling, maar de beschikbare ruimte groeit niet.

Om de toekomstige ontwikkelingen op te vangen en in goede banen te leiden is een ruimtelijk kader van groot belang. Dit kader moet richting geven aan ruimtelijke keuzes en uitdagingen waar de gemeente Culemborg voor staat. Dit kader noemen we de structuurvisie.

Om keuzes te kunnen maken, is het belangrijk dat er een beeld is waar Culemborg over 20 jaar staat en welke stappen moeten worden ondernomen om dat te bereiken. Om tot dit beeld te komen is voorliggende analyse opgesteld.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan de rol en (juridische) positie van de structuurvisie. In de daarop volgende paragraaf staat de doelstelling van de structuurvisie centraal en daarna wordt het verdere proces en de rol van onderhavige notitie verder toegelicht. In de laatste paragraaf gaan we in op de verdere opbouw van dit document.

### 1.2 De rol van structuurvisies

In de Wet ruimtelijke ordening wordt in artikel 2.1 het volgende over structuurvisie gesteld: *“De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.”*

De structuurvisie is dus een strategisch beleidsdocument, waarin alle aspecten met een ruimtelijke impact moeten aan de orde komen. Nieuwe gemeentelijke beleidsnota's moeten rekening houden met deze visie. De visie is juridisch gezien alleen bindend voor het overheidsorgaan dat deze vaststelt. In dit geval betreft dat de gemeenteraad van Culemborg. Buiten enkele procedurele regels is de inhoud van de structuurvisie vormvrij.

Hoewel de gemeenteraad degene is die de structuurvisie vaststelt, kan en mag ze een dergelijke visie niet alleen opstellen. De inbreng van andere overheden, adviesorganen, belangengroepen, inwoners, maatschappelijke organisaties en bedrijven is bij het opstellen van een de structuurvisie belangrijk.

### 1.3 Doelstelling

De hoofddoelstelling voor de structuurvisie is als volgt geformuleerd:

*“De structuurvisie is een toekomstgericht document waarin de visie van de gemeente op de ruimtelijke ontwikkelingen in Culemborg is verwoord. Daarvoor wordt als tijdshorizon het jaar 2030 gekozen.”*

Omdat dit een vrij algemeen hoofddoel betreft zijn er ook nevendoelen geformuleerd. Een aantal daarvan vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening dat het juridische kader voor de structuurvisie vormt. De nevendoelen zijn:

- De structuurvisie is gericht op het gehele grondgebied van de gemeente Culemborg.
- De structuurvisie vormt de onderbouwing van uitleg- en inbreidingslocaties.
- De structuurvisie is een kaderstellend document van de gemeenteraad, op basis waarvan zij sturend kan handelen ten aanzien van de ruimtelijke impact van beleid, bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

- De structuurvisie is een flexibel document, dat kan worden aangepast aan veranderende inzichten. Na 5 jaar vindt er in ieder geval een evaluatie plaats en na 10 jaar wordt de visie herijkt.

De Structuurvisie zal bestaan uit een tekstdocument en wordt tevens vormgegeven door een ruimtelijke verbeelding. Inhoudelijk zijn de volgende vragen beantwoord:

- Gaat de gemeente Culemborg groeien?
- Als de gemeente gaat groeien, in welke mate en binnen welke randvoorwaarden?
- Waar worden eventuele nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, winkels en kantoren geprojecteerd?
- Welke invloed heeft de keuze voor al dan niet groeien op de sport-, welzijn- en wijkaccommodaties, op de infrastructuur, natuur en landschap, water, etc.?

#### 1.4 Het proces

Om tot een vastgestelde structuurvisie te komen moet er een aantal stappen worden gezet vooraleer deze ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Deze te stappen zijn:

1. Opstellen plan van aanpak
2. Inventariseren en analyse van trends en bestaand beleid
3. Atelierbijeenkomsten
4. Opstellen ontwerpstructuurvisie
5. Ter inzage legging van de ontwerpstructuurvisie
6. Opstellen definitieve structuurvisie

Onderhavige analyse is bedoeld als onderlegger van de derde stap. Het doel van deze notitie is dat iedereen die deelneemt aan de atelierbijeenkomsten dezelfde informatie heeft en ziet waar de analyse van

trends en beleid tot zo ver hebben geleid. Deze analyse kan worden gezien als input voor de discussies tijdens de atelierbijeenkomsten.

In dit document is een analyse van de sterke en zwakke punten van Culemborg opgenomen alsmede een opsomming van de kansen en bedreigingen. Gedurende de atelierbijeenkomsten zal deze analyse worden besproken met de deelnemers.

#### 1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we in op een aantal trends en ontwikkelingen waar Culemborg de komende 20 jaar mee te maken krijgt. Ook zal in dit hoofdstuk een samenvatting van de beleidsinventarisatie worden gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een analyse van zowel de sterke en zwakke kanten van Culemborg als van de kansen en bedreigingen.

## 2. TRENDS EN BELEID





Structuurvisie Culemborg 2030  
Deel A – Analyse

## 2.1 Inleiding

Er is een veelheid aan informatie verzameld. Deze informatie is te verdelen in twee groepen; enerzijds zijn er autonome trends en ontwikkelingen waar Culemborg mee te maken krijgt, anderzijds is er het beleid waar Culemborg reeds op heeft ingezet.

In dit hoofdstuk worden in de eerste paragraaf de trends en ontwikkelingen beschreven. De daarop volgende paragraaf gaat in op het landelijke, provinciale en lokale beleid in op het beleid

## 2.2 Trends en ontwikkelingen

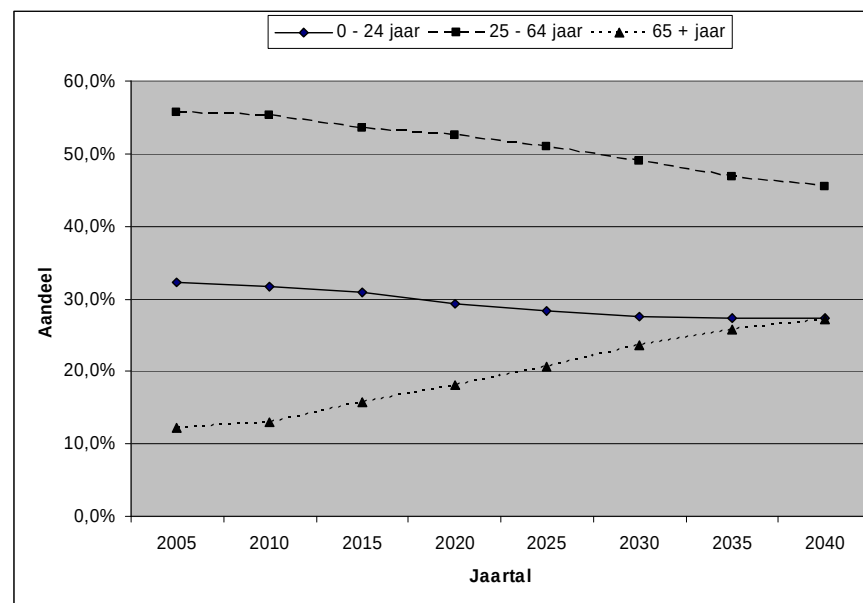
### Bevolkingsontwikkeling

In opdracht van het ministerie van VROM stelde Regioplan Beleidsonderzoek de Verkenning Rijksagenda Krimp en Ruimte op. Uit die verkenning blijkt dat grote delen van Nederland nog voor 2030 te maken krijgt met een krimp van de bevolking.

Uit cijfers van de provincie Gelderland blijkt dat de afname van de bevolking in de gemeente Culemborg zich pas na 2035 manifesteert. Wel zal de samenstelling van de bevolking sterk veranderen, het aandeel mensen boven de 65+ zal in 2030 zijn gestegen van 12% naar ruim 22% en in de jaren daarna ook nog steeds toenemen.

| Jaartal         | 2010   | 2015   | 2020   | 2025   | 2030   | 2035   | 2040   |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Aantal inwoners | 27.495 | 28.174 | 28.660 | 29.223 | 29.546 | 29.722 | 29.676 |

Tabel 1: Aantal inwoners gemeente Culemborg. Bron: Provincie Gelderland, Bevolkingsprognose Gelderland 2010, maart 2010.



Grafiek 1: Verhoudingen leeftijdscategorieën in Culemborg naar jaartal. Bron: Provincie Gelderland, Bevolkingsprognose Gelderland 2010, maart 2010.

### Wonen

Hoewel de bevolking op termijn zal gaan krimpen, blijft de vraag naar woningen vooralsnog onverminderd. Grofweg kan worden gesteld dat in elke woning één huishouden woont. Het aantal personen per huishouden zal de komende jaren steeds minder worden, de zogenaamde huishoudensverdunning.

Het gevolg van de huishoudensverdunning en de toename van de bevolking is dat Culemborg tot 2020 in totaal netto 1300 woningen nodig heeft. Daarnaast zullen er ook woningen vervangen moeten worden. Dit aantal komt neer op ongeveer 420 woningen tot 2020. In totaal moeten er dus 1720 nieuwe woningen worden gerealiseerd, dat is dus een gemiddelde van 172 woningen per jaar. Om dat te halen wil Culemborg

plannen maken voor ruim 2000 woningen. De ervaring heeft namelijk geleerd dat ongeveer 30% van de nieuwbouwplannen niet doorgaat.

| Jaartal         | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-----------------|------|------|------|------|------|
| Aantal woningen | 109  | 73   | 52   | 196  | 167  |

Tabel 2: Aantal gerealiseerde nieuwe woningen in Culemborg over de afgelopen jaren.

Bron: Gemeente Culemborg

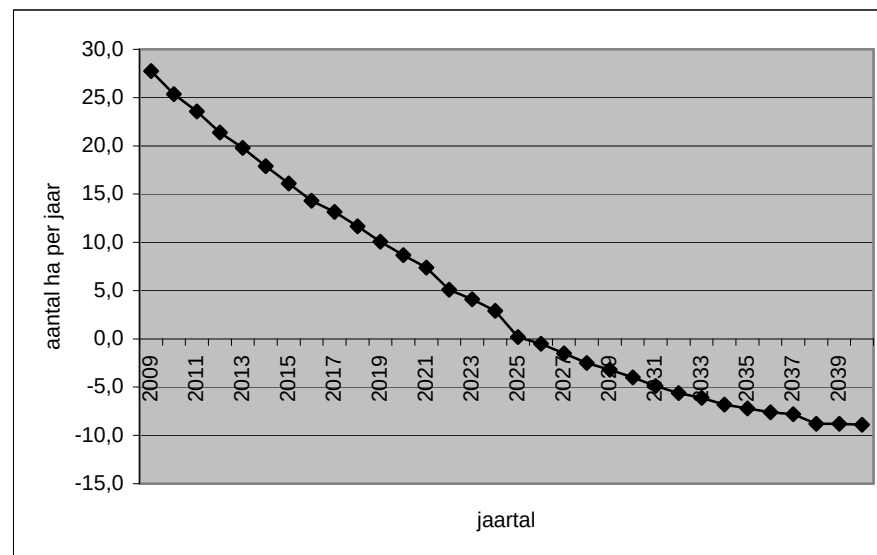
### Werken

Op basis van de vier scenario's van het Centraal Planbureau heeft de provincie Gelderland een behoefteraming gemaakt voor de vraag naar bedrijventerreinen. Deze raming is terug te vinden in de studie 'Gelderland in Vier Bedrijven'. Het Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument van de regio Rivierenland uit 2009 is ook op deze studie gebaseerd.

Uit de voornoemde behoefteraming van de provincie blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen voor de regio Rivierenland zal afnemen en na 2025 zelfs lijkt te gaan krimpen. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn de verwachte krimp van de (beroeps)bevolking en de 'verdienselijking' van de economie. Tot 2025 is er in de regio Rivierenland een verwachte cumulatieve vraag van 205 ha (exclusief de verplaatsingsbehoefte).

De gemeente Culemborg had op 1 januari 2010 nog 0.8 hectare bedrijventerrein beschikbaar in milieucategorie 3<sup>1</sup>. De verwachte lokale behoefte aan ruimte voor bedrijventerrein in Culemborg is tot 2015 vrij hoog en nagenoeg gelijk aan de historische uitgifte van ca. 2 hectare per jaar. Daarna loopt deze behoefte terug om na 2025 om te zetten in een beperkte krimp. De subregionale opvangtaak van Culemborg is hierin niet meegenomen.

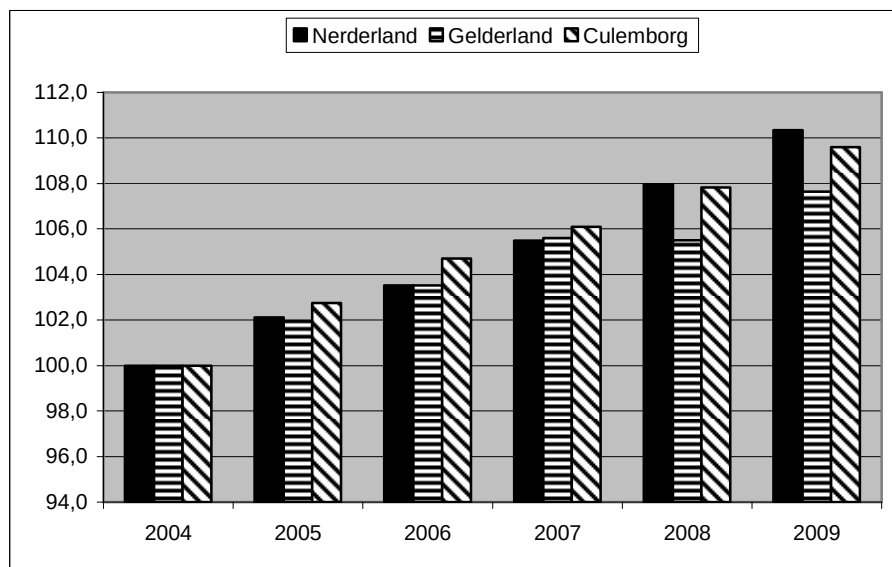
<sup>1</sup> Er zijn 5 verschillende milieucategorieën voor bedrijven. Categorie 1 en 2 mogen kunnen in sommige gevallen gecombineerd worden met wonen.



Grafiek 2: vraag naar bedrijventerreinen in Rivierenland volgens het TM-scenario (exclusief verplaatsingsbehoefte). Bron: Provincie Gelderland, Gelderland in Vier Bedrijven.

### Automobiliteit

Er zijn weinig gegevens bekend over de toename van het autoverkeer. De landelijke verwachting is dat de autonome groei van de afgelopen jaren zich ook de komende jaren nog zal blijven voortzetten.



Grafiek 3: Index autobezit (2004 = 100), Bron CBS Statline

### 2.3 Beleidsinventarisatie

Op zowel landelijk, als provinciaal en lokaal niveau is veel beleid opgesteld dat invloed heeft op de ruimte om ons heen. Om dit beleid op een overzichtelijke manier aan te bieden, zijn er een aantal thema's gekozen, die gezamenlijk min of meer het gehele veld van het ruimtelijk beleid bestrijken. Deze thema's zijn:

- bereikbaarheid
- groen
- milieu en bodem
- recreatie en toerisme
- voorzieningen
- water
- werken; en
- wonen.

Hier wordt een korte samenvatting van het geldende beleid gegeven, in de bijlage is de volledige beleidsinventarisatie opgenomen.

#### Bereikbaarheid

In 2003 stemde de gemeenteraad van Culemborg in met de Kadernota Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). In de kadernota is de visie voor het toekomstige verkeersbeleid vastgelegd in een aantal uitgangspunten: de wegen Duurzaam Veilig inrichten, stimuleren van het fietsverkeer, de stad primair ontsluiten via de N320, de Wethouder Schoutenweg inrichten als hoofdroute voor verkeer binnen de stad, de binnenstad autoluw inrichten, het instellen van een sturend parkeerbeleid, extra aandacht geven aan het verkeer rond winkelgebieden, het stationsgebied inrichten als verblijfsgebied én verkeersknooppunt, het stimuleren van openbaar vervoer, het uitvoeren van permanent verkeerseducatie en het monitoren van de verkeersstromen binnen Culemborg. In de nota is de wens vastgelegd om de uitgangspunten uit te werken in gescheiden deelnota's. Dit zijn de deelnota's Parkeerbeleid, Categorisering Wegennet Culemborg en het Fietsbeleidsplan.

Omdat in het GVVP en de deelnota's over een aantal zaken nog geen standpunt was ingenomen heeft er in januari 2008 een raadsdebat plaatsgevonden. De belangrijkste uitkomsten daarvan zijn opgenomen in de beleidsinventarisatie in de bijlage. Daarnaast zijn voor de structuurvisie nog enkele andere verkenningen van belang dit betreffen de Verkenning spoorse doorsnijdingen Culemborg 2009 en de Verkenning N320. Beide verkenningen zijn terug te vinden in de beleidsinventarisatie.

#### Groen

Binnen dit thema zijn de standpunten van meerdere overheidslagen van belang. Op rijksniveau zijn een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Twee van deze landschappen zijn van belang, namelijk de

Nieuwe Hollandse Waterlinie (waar het westelijke en zuidelijke deel van het Culemborgse buitengebied in vallen) en Rivierenlandschap (waar het oostelijke deel van het Culemborgse buitengebied in valt).

Ook de aanwijzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op landelijk en provinciaal niveau is in dit kader belangrijk. Grote delen van de uiterwaarden van de Lek en ook delen daarbuiten vallen in deze EHS. Binnen de EHS voert natuur de boventoon, maar op sommige plaatsen is recreatief en/of agrarisch medegebruik toegestaan.

In het Groenstructuurplan van de gemeente Culemborg wordt geconstateerd dat de hoofdgroenstructuur duidelijk aanwezig is. Uit de inventarisatie en analyse van de groenstructuur is gebleken dat de opzet om het groen zo diep mogelijk de stad in te brengen slechts gedeeltelijk is gelukt. De ruimten om deze verbindingen te creëren, zijn aanwezig. De kwaliteit van deze verbindingen laat echter op een aantal cruciale plekken te wensen over.

Tot slot is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Culemborg op dit punt belangrijk. In dit LOP wordt het Culemborgse buitengebied onderverdeeld in vijf duidelijk van elkaar te onderscheiden deelgebieden (landschappen) met elk zijn eigen kernkwaliteiten qua historie, sfeer en uiterlijk.

- Het Uiterwaardenlandschap.
- Het Oeverwallenlandschap.
- Lanxmeer.
- Het Kommenlandschap.
- Het Linielandschap.

### Milieu

Op 3 november 2009 heeft het college van B&W het ontwerp milieubeleidsplan vastgesteld. Het hoofddoel van het

milieuperspectief is in de missie samengevat: *De gemeente Culemborg ontwikkelt zich duurzaam en kent een goede en gezonde leefomgevingkwaliteit.*

### Recreatie en toerisme

Volgens 'Ruimte voor meer toerisme', de kadernota recreatie en toerisme van de gemeente Culemborg die in 2007 is vastgesteld, heeft Culemborg door haar historie en ligging aan de Lek in principe een goede basis voor toeristisch/recreatief gebruik.

Het cultuurhistorisch beleid van Culemborg is verwoord in de beleidsnota 'Rijk verleden. Sterke toekomst. Cultuurhistorisch beleid voor Culemborg 2006-2010'. De geschiedenis van Culemborg is het duidelijkst herkenbaar en beleefbaar binnen de contouren van de historische binnenstad. De gemeente werkt aan het behoud en versterken van de kwaliteit van het Culemborgse beschermde stadsgezicht en van de bijzondere relatie met het oostelijk buitengebied. Het Culemborg buiten de grachten is het andere gezicht van Culemborg. Het is minder bekend, maar heeft zijn eigen cultuurhistorische waarden. De gemeente zal zich inzetten voor behoud en versterking van deze waarden buiten de singels met bijzondere aandacht voor industrieel erfgoed en bijbehorende woningbouw. De gemeente bezit naast een fraaie kern ook een prachtig buitengebied. De gemeente stelt zich ten doel het instrument nationaal landschap te benutten ten behoeve van de kwaliteiten van het oeverwallen- en komgrondenlandschap en daarmee zorg te dragen voor de kwaliteiten van de inundatiegebieden.

### Voorzieningen

Hier worden de non-profit voorzieningen voor scholing, zorg, welzijn, sport en cultuur bedoeld. Qua locatie en ruimtebeslag hebben zij grote invloed op de ruimte in Culemborg.

### Water

Ten aanzien van dit thema is ook het internationale niveau belangrijk. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft namelijk als doel de kwaliteit

van oppervlaktewateren en grondwater te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen. In 2006 en 2007 heeft het Waterschap Rivierenland in een zevental gebiedsprocessen de maatregelen in beeld gebracht die nodig zijn om aan deze doelstelling te voldoen.

Op nationaal niveau is de Beleidslijn Grote Rivieren en de planologische kernbeslissing (PKB) Ruimte voor de Rivier belangrijk. Het uitgangspunt van de Beleidslijn Grote Rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Daarnaast biedt de Beleidslijn, ter behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed, mogelijkheden voor (innovatieve) ruimtelijke ontwikkelingen. De PKB Ruimte voor de Rivier heeft twee doelen: primair waarborging van voldoende veiligheid, en als tweede doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot heeft de gemeente Culemborg onlangs haar eigen Waterplan geactualiseerd. In dit Waterplan worden alle watergangen middels een functietoekenning gecategoriseerd in:

- natuurwater
- kijkwater
- gebruikswater
- droogvallende sloot

Het doel van het Waterplan is om verbeteringen in waterkwaliteit en – kwantiteit te bereiken.

### Werken

Het bedrijventerreinenbeleid is op regionaal niveau geregeld in het Economisch programmerings- en ontwikkelingsdocument (EPO), welke door de raad in december 2009 is vastgesteld. Het EPO gaat over de afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering (revitalisering) van bestaande terreinen en regionale samenwerking. Deze laatste zal leiden tot een aangepast of nieuw Convenant Bedrijventerreinen

voor de regio. Uit bijlage 2 van het EPO blijkt dat Culemborg nog een herstructureringsopgave van 16 hectare op Pavijen heeft en nog 6 hectare in het Stationsgebied.

In het huidige nog geldende convenant heeft Culemborg een subregionale opvangtaak. Wat wil zeggen dat Culemborg een taak heeft om bedrijven uit de omliggende gemeenten op te vangen die daar niet meer uit de voeten kunnen.

Op regionaal niveau is verder ook de Sociaal Economische Visie Rivierenland 2009 – 2020 opgesteld. In deze visie kiest de regio voor een beleidsagenda met 4 strategische beleidsthema's:

1. Intensivering van de onderlinge samenwerking
2. versterking van werklocaties en werklandschappen
3. krachtige marketing, promotie en acquisitie van de regio
4. verbetering van commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

### Wonen

Begin 2010 heeft de gemeenteraad van Culemborg de woonvisie vastgesteld. De Woonvisie is opgebouwd uit diverse hoofdstukken met een eigen thema. Deze thema's zijn:

- doelgroepen
- starters
- ouderen, wonen met zorg
- nieuwbouwprogramma kwalitatief en kwantitatief
- betrokkenheid woonconsumenten
- uitbreiding en inbreiding
- duurzaamheid, energie en woonlasten
- opgave voor het wonen in de verschillende stadsdelen.

In de beleidsinventarisatie is een samenvatting van de woonvisie opgenomen met daarin het beleid en uitgangspunten per thema.



Structuurvisie Culemborg 2030  
Deel A – Analyse

### 3. ANALYSE EN DILEMMA'S



Structuurvisie Culemborg 2030  
Deel A – Analyse

### 3.1 Inleiding

In de aanloop om tot het startdocument te maken is er per thema zoals die in paragraaf 2.3 van deze notitie staan benoemd een analyse gemaakt van de sterke (Strengths) en zwakke (Weaknesses) kanten van Culemborg alsmede van kansen (Opportunities) en de bedreigingen (Threats). In de atelierbijeenkomsten met de adviesraden, belangengroeperingen, de gemeenteraad en de interne deskundigen zijn deze besproken. De resultaten per thema vindt u in Bijlage 1, een samenvatting daarvan vindt u onderstaand.

Verder werd ook helder waar de uitdagingen, of liever gezegd de dilemma's, van Culemborg liggen duidelijk. Deze dilemma's zijn in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk opgenomen.

Overigens moet nog wel worden opgemerkt dat de genoemde punten moeten worden gezien op de Culemborgse schaal; er is geen referentie met grotere of kleinere steden.

### 3.2 Sterkte kanten

- Centrale ligging: Culemborg ligt centraal in Nederland en is via de A2 en de N320, de spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch en de rivier de Lek goed ontsloten. Bovendien ligt de gemeente dichtbij Utrecht en is ook 's-Hertogenbosch binnen handbereik. Daarnaast zijn ook Tiel en Geldermalsen vanuit Culemborg via de N320 en de N833 goed bereikbaar.
- Groene gemeente: het buitengebied van Culemborg is heel divers. De west- en zuidzijde van het buitengebied ligt in het nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie die veel openheid kent. Het buitengebied aan de oostzijde ligt daarentegen in het nationaal landschap Rivierenland. Daarnaast behoren (grote) delen van Culemborg tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). In

de kern zelf is er een duidelijke herkenbare groenstructuur aanwezig, veelal in combinatie met water, maar de samenhang tussen de verschillende delen van deze hoofdstructuur ontbreekt op sommige plekken.

- Herkenbare structuur: de verschillende delen en wijken in de stad zijn gemakkelijk van elkaar te onderscheiden. Dit wordt vooral veroorzaakt door structurerende elementen zoals infrastructuur (N320, Wethouder Schotenweg, Rijksstraatweg, Weidsteeg, Spoordijk), water (de grachten) en de hoofdgroenstructuur. Dit uit zich onder meer in een scherpe scheiding tussen bebouwd en onbebouwd gebied en in een scherpe scheiding tussen bedrijventerrein en woongebieden.
- Karakteristieke gebieden: de gebieden (wijken) in Culemborg zijn goed herkenbaar en identificeerbaar.
- Voorzieningenniveau: Culemborg kent in de non-profitsector een hoog voorzieningenniveau. Zowel sport als basis- en voortgezet onderwijs zijn in sterke mate vertegenwoordigd in de stad. Dat geldt ook voor zorg- en welzijnsvoorzieningen. Dit heeft deels te maken met de regionale positie die Culemborg vervult. Ook kent Culemborg een sterk verenigingsleven.
- Cultuurhistorie: de binnenstad van Culemborg stamt uit de late middeleeuwen. Deze afkomst is nog goed herkenbaar door het historisch gegroeide stratenpatroon en door de vele gemeentelijke en rijksmonumenten. Ook in de bodem zijn nog veel resten te vinden uit het verleden van Culemborg.
- Woningdifferentiatie: in Culemborg zijn op bovenwijken niveau veel verschillende woningen en (bijzondere) woonmilieus aanwezig.
- Compacte stad: Culemborg is een stad die op een compacte manier is gebouwd, daardoor is alles goed per fiets te bereiken.

### 3.3 Zwakke kanten

- Geen samenhang: Culemborg is niet meer dan de som van de verschillende delen. De ruimtelijke delen zoals de verschillende wijken als de thematische delen zoals cultuurhistorie en groen zijn wel aanwezig, maar ze versterken elkaar niet of nauwelijks. Voorbeelden hiervan zijn de barrièrewerking van de spoordijk en de ontbrekende samenhang tussen de historische binnenstad en de rivier.
- Levendigheid centrum. Hoewel Culemborg een mooi centrum heeft, is er weinig te beleven. Zeker voor de jongeren tussen de 14 en de 25 jaar is er weinig te doen. Dit geldt niet alleen buiten de winkeltijden, maar ook tijdens de winkeltijden. Denk dan bijvoorbeeld aan koopavond.
- Relatie met de Lek: Ondanks zijn ligging aan de Lek is vanuit de stad de rivier beperkt ervaarbaar. De stad ligt als het ware verscholen en in zichzelf gekeerd achter de dijk. Zowel de haven zelf als het gebied daaromheen is verrommeld.
- Geen gemêleerde buurten: Er is dan wel veel differentiatie in woningen en woonmilieus op bovenwijks niveau, op buurtniveau is hier in een aantal buurten weinig van te merken. Er is sprake van eenzijdige buurten qua woningen en bewoners, wat in een aantal buurten tot problemen leidt.
- Dure woningen: Culemborg heeft weinig woningen in het duurdere (top) segment.
- Onduidelijke verkeersstructuur: in de stad is het aantal onduidelijke kruispunten groot en het aantal overzichtelijke kruispunten klein. Dat wordt met name veroorzaakt doordat de verkeersstromen op de kruisingen van de hoofdwegen niet van elkaar zijn gescheiden.
- Entrees van de stad: de entrees van de stad bestaan uit het veerweggebied, Pavijen en de Rijksstraatweg. Dit zijn niet echt de meest aantrekkelijke plekken van de stad Culemborg.

### 3.4 Kansen:

- “Culemborg aan de Lek”: het gebied tussen de rivier en de Binnenstad (de haven en het veerweggebied) heeft nu een verrommelde aanblik, door dit gebied te ontwikkelen ontstaat er een kans voor meerdere thema’s. Zo biedt het onder meer de mogelijkheid om beperkt woningen of voorzieningen te ontwikkelen, maar biedt het ook de mogelijkheid de recreatie en toerisme te bevorderen. Daardoor wordt de relatie met de rivier verbeterd.
- Recreatie en toerisme: Tijdens de atelierbijeenkomsten bleek dat de grootste kansen voor Culemborg liggen op het terrein van recreatie en toerisme. Door hier meer op in te zetten zal de levendigheid in het centrum van Culemborg groter worden, waardoor er ook voor de Culemborgers meer is te beleven. Bovendien kunnen de Culemborgers zelf ook gebruik maken van de (nog te realiseren) recreatieve loop- en fietsroutes.
- Stationsomgeving: Het huidige station is voor de auto slecht toegankelijk, zeker gezien vanaf de N320. Daarnaast is de directe omgeving van het station verrommeld. Door een nieuwe inrichting, een onderdoorgang voor langzaam verkeer en de beide zijden van het station te herontwikkelen, ontstaan er kansen voor onder meer een P&R, kantoorontwikkelingen, woningen et cetera.
- Duurzaamheidimago: Culemborg heeft het imago duurzaam te zijn. Dit imago kan belangrijk zijn op andere thema’s zoals bijvoorbeeld de concurrentiepositie van Culemborg.
- Uitbreiding: De huidige plannen voor uitbreiding in Parijsch Zuid en –Buiten biedt een kans voor woningbouwontwikkeling en de duurzaamheid te bevorderen.
- De herstructureringsprojecten in Terweijde en Achter de Poort biedt een goede kans om ter plekke de ruimtelijke kwaliteit op te waarderen en om de woningen meer af te stemmen op de behoefte.

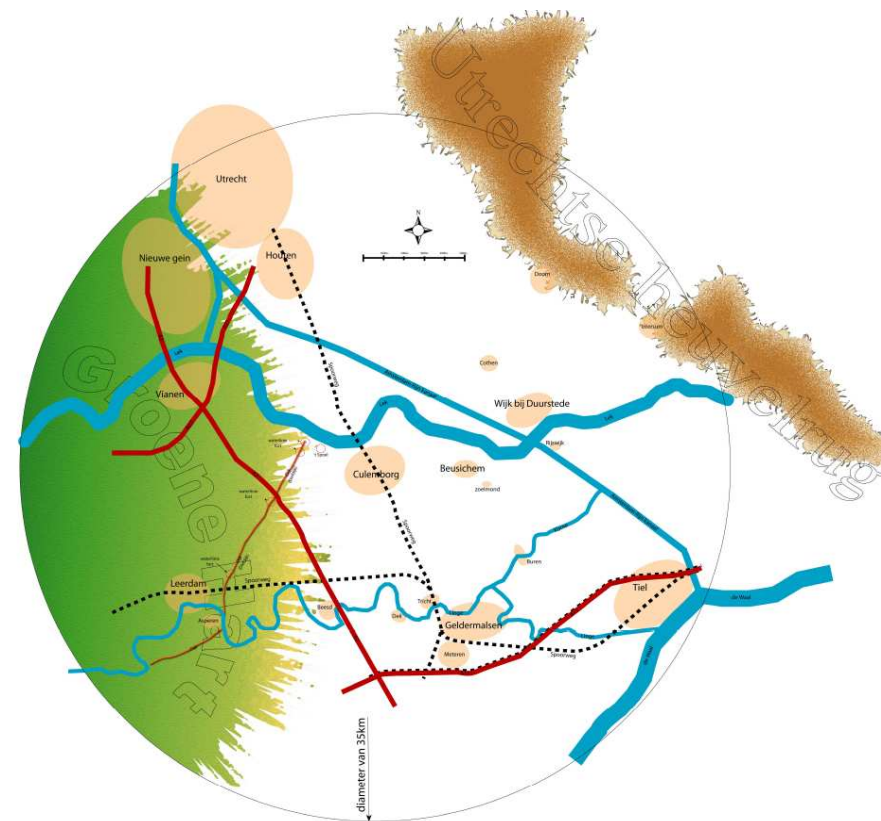
### 3.5 Bedreigingen:

- Schaarse ruimte: de aanwezige ruimte in Culemborg is schaars terwijl er wel veel belangen spelen. Hierdoor staat er druk op de ruimte en conflicteren belangen met elkaar. Voorbeelden daarvan zijn de positie van het groen versus de verschillende inbreidingslocaties, de verschillende belangen die in de binnenstad spelen, of de spanningen tussen wonen, verkeer en spelen bij het inrichten van inbreidinglocaties.
- Kosten: het kwalitatief investeren in en onderhouden van groen, water, wegen en inbreidingslocaties kan duur uitvallen. Wanneer hier minder in wordt geïnvesteerd, wordt ook de beleving van deze waarden minder.
- Ruimtelijke kwaliteit: door de afwezigheid van groen (privé en openbaar) en de eenzijdige opbouw van een aantal (oudere) buurten staat de ruimtelijk kwaliteit daar onder druk.
- Voorzieningsniveau: het voedingsgebied voor de verschillende voorzieningen zal niet veranderen, terwijl de inwoners van dat gebied het wel doen. Enerzijds heeft Culemborg door ontgroening te maken met een teruglopend gebruik (school- en sportvoorzieningen), anderzijds zal het gebruik door de vergrijzing sterk stijgen (zorgvoorzieningen).
- Capaciteit infrastructuur: de huidige capaciteit van de infrastructuur is nog voldoende, maar door de ontwikkelingen te benutten komt er meer en meer druk te liggen bij het ontsluiten van de stad en de verschillende delen daarvan.
- Bevolkingskrimp: de bevolkingskrimp in Culemborg zal pas na 2030 plaatsvinden, daar moet echter nu al rekening mee worden gehouden.
- Hoog ambitieniveau: een hoger ambitieniveau vraagt veelal om een hogere investering, hetgeen – zeker in de huidige tijd van bezuinigingen – niet altijd wordt gehaald.

- Imago: het huidige imago van Culemborg in Nederland is niet sterk door alle problemen die zich onlangs in Terweijde hebben voorgedaan.

### 3.6 Culemborg op kaart

De sterke en zwakke kanten van Culemborg zijn verbeeld op een kaart, die aan het einde van dit hoofdstuk staat. De centrale ligging van Culemborg is hieronder weergegeven:



### 3.7 Dilemma's

De bovenstaande analyse van de sterke en zwakke kanten voor Culemborg geven slechts een eenzijdig beeld weer. Zo is het ontbreken van de duurdere woningen misschien een zwak punt, maar dat wil nog niet zeggen dat dit probleem in het kader van de structuurvisie moet worden aangepakt. Hieronder staat per thema het overzicht van de punten die wel in de structuurvisie een plek moeten krijgen:

- Wil Culemborg qua aantal inwoners nog groeien? Culemborg heeft geen taak om te groeien, bovendien zal de bevolking op termijn gaan krimpen. Wel zal de huishoudenverdunning door blijven gaan, waardoor er sprake is van een blijvende vraag naar nieuwe woningen. Verder is het de vraag in hoeverre Culemborg ten aanzien van wonen in wil en kan spelen op de wijzigende bevolkingssamenstelling.
- Wil Culemborg het aantal hectare bedrijventerrein nog verder uitbreiden? Het bedrijventerrein Pavijen is nagenoeg verkocht. Toch is er nog steeds een behoefte aan nieuw bedrijventerrein, al neemt die na 2025 af. Ook kan er gekozen worden voor herstructurering van het oudste deel van het bedrijventerrein (waarbij ook functieverandering mogelijk is). Verder is het vooral de vraag welke soort bedrijvigheid Culemborg nog wil trekken. Tot slot moet worden overwogen of en hoe Culemborg de huidige entrees wil aanpakken.
- Hoe wordt omgegaan met water? De gemeente heeft reeds een functionerend Waterplan, bovendien wordt reeds gezocht naar plekken om de behoefte aan waterberging mogelijk te maken. Is het dan nog nodig het water als een sturend principe te handhaven in de structuurvisie?
- Voor de voorzieningen zijn er twee dilemma's. Enerzijds is het namelijk de vraag of en hoe deze voorzieningen moeten worden geclusterd. Anderzijds is het onzeker wat de gevolgen zullen zijn van de wijzigende bevolkingssamenstelling op het gebruik van deze voorzieningen.
- Recreatie en Toerisme werd tijdens de atelierbijeenkomsten gezien als een van de grootste kansen voor Culemborg. Hoe moet dit echter in de structuurvisie worden verweven? Is het aangeven van nieuwe indicatieve fietsroutes voldoende, of moeten er meer maatregelen in het kader van recreatie en toerisme worden opgenomen?
- Naast hetgeen al in het milieuperspectief wordt genoemd, ligt de nadruk bij milieu in de structuurvisie vooral op het duurzame imago dat Culemborg al heeft. Hoe kan dit imago verder worden uitgewerkt c.q. worden versterkt?
- De uitdaging voor het groen ligt vooral in de vraag hoe het contact tussen het bebouwde en onbebouwde gebied kan worden verbeterd. Daarbij gaat het niet alleen om de relatie tussen de stad en het buitengebied, maar ook om de relatie tussen de wijken en de hoofdgroenstructuur in de stad. Wil Culemborg zich daarnaast expliciet als groene gemeente profileren?
- Op het gebied van bereikbaarheid ligt ook een grote uitdaging. Culemborg is een compacte stad die uitnodigt tot fietsen. Op sommige plekken in de stad zijn echter onveilige situaties doordat de verkeersstromen niet van elkaar zijn gescheiden. Daarnaast is de interne bereikbaarheid van Culemborg niet goed, onder meer door de barrièrewerking van de spoordijk. De vraag is of Culemborg een aparte structuur voor auto's en het langzaam verkeer wil maken die elkaar zo weinig mogelijk kruisen c.q. hinderen.
- Wil de gemeente Culemborg een rol spelen om de levendigheid van de binnenstad te vergroten? Zowel op het terrein van wonen als van Recreatie en Toerisme en Werken en Economie valt in de binnenstad nogal wat te verbeteren. De vraag is of de gemeente hier actief op wil sturen.



## **BIJLAGE 1**

### **SWOT-analyse per thema**





Structuurvisie Culemborg 2030  
Deel A – Analyse

| Thema          | Sterktes                                                                                                                                                                                                                                               | Zwaktes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kansen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bedreigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bereikbaarheid | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Goed bereikbaar per auto (N320 en A2) en per spoor</li> <li>• Compacte stad: fietsafstanden zijn klein</li> <li>• De binnenstad is per auto goed bereikbaar</li> </ul>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koppeling tussen oost en west (doorsnijdingen spoor)</li> <li>• Verkeersstructuur in de stad (onduidelijke kruispunten)</li> <li>• Ontsluiting oostzijde op N320</li> <li>• Capaciteit wegen i.r.t. de verkeersvormen</li> <li>• Station voor de auto slecht toegankelijk</li> <li>• Versnipperd parkeeraanbod</li> <li>• Vaartijden pont</li> <li>• Gebrek aan openbaar vervoer</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opwaardering N320 inclusief een extra aansluiting bij het spoor</li> <li>• Scheiden van verkeersmodaliteiten</li> <li>• Alternatieven voor autogebruik</li> <li>• Alternatieven voor bevoorrading</li> <li>• Realiseren P+R bij station</li> <li>• Stationsontwikkeling</li> <li>• Ontwikkelen van openbaar vervoer</li> <li>• Verbeteren fietsstructuur i.r.t. de compacte stad</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastlopen N320 (oplossen daarvan is ook een bedreiging)</li> <li>• Capaciteit spoor</li> <li>• Toename autobezit en -gebruik</li> <li>• Capaciteit fietsvoorzieningen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |
| Groen          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scherpe scheiding tussen bebouwd en onbebouwd gebied.</li> <li>• Duidelijke structuur</li> <li>• 'Groene vingers'</li> <li>• Veel aanwezig</li> <li>• Historische kwaliteiten in stad en landschap</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belangen behartigen wordt gezien als kostenpost</li> <li>• Eentonig (geen bos en weinig wandelroutes)</li> <li>• Buitengebied vanuit de stad slecht toegankelijk</li> <li>• Nieuwbouw te 'stenig'</li> <li>• Weinig aandacht en geld voor het buitengebied</li> </ul>                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedelijke vernieuwing (inpassing groen)</li> <li>• Culemborg aan de Lek (natuur in uiterwaarden)</li> <li>• Cultuurhistorisch groen benutten</li> <li>• Gebruikswaarde en toegankelijkheid vergroten</li> <li>• Relatie met rivier en uiterwaarden</li> <li>• Nieuwe Hollandse Waterlinie</li> </ul>                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderhoudskosten (zeker i.r.t. slechte economische situatie)</li> <li>• Inbreiden, uitbreiden en vergroten wegcapaciteit en kruispunten gaan ten koste van groen</li> <li>• Steeds minder privé groen</li> <li>• Druk op de ruimte (groen kind van de rekening)</li> <li>• Verdwijnen scherpe scheiding bebouwd en onbebouwd gebied</li> <li>• Verstening van het buitengebied</li> </ul> |

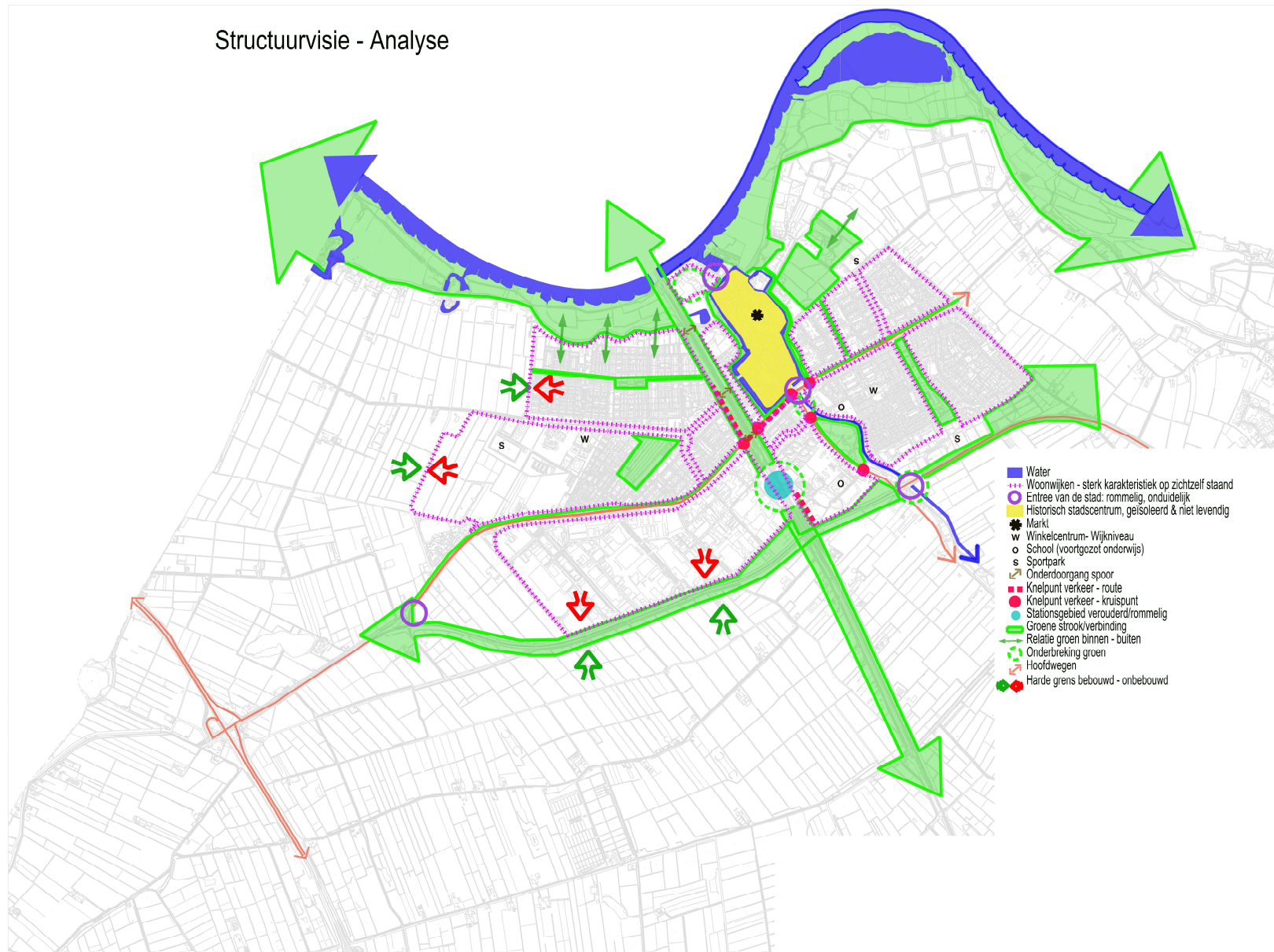
| Thema                 | Sterktes                                                                                                                                                                                                 | Zwaktes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kansen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bedreigingen                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Milieu en Bodem       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimtelijke scheiding bedrijven en woonomgeving</li> <li>• Duurzaam imago (door Lanxmeer)</li> <li>• Compacte stad (meer fietsverkeer)</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Externe veiligheid spoor</li> <li>• Luchtkwaliteit</li> <li>• Lawaai spoorbrug</li> <li>• Veel oude woningen</li> <li>• Culemborgers weten te weinig van / over Lanxmeer</li> <li>• Aantal ‘ontsierende’ bedrijven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verduurzamen Parijsch</li> <li>• Verduurzamen oude woningen</li> <li>• Meer alternatieve energiebronnen</li> <li>• Leren van Lanxmeer (kennisbank)</li> <li>• Inzetten op Fair Trade</li> <li>• Verbeteren fietsinfrastructuur</li> </ul>                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• veelal verontreinigingen in bodem op inbreidingslocaties</li> <li>• Inbreiding ten koste van groenvoorzieningen</li> <li>• Groei autoverkeer</li> </ul>                                                                           |
| Recreatie en Toerisme | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het decor (rivier, buitengebied, haven, binnenstad) is aanwezig</li> <li>• Bestaande evenementen</li> <li>• Vooral interessant voor de doelgroep 50+</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet alle decorstukken (zoals de haven) komen tot hun recht</li> <li>• Er is te weinig initiatief vanuit de ondernemers (vaak niet op 1 lijn)</li> <li>• Weinig levendigheid in het centrum</li> <li>• Geen onderscheidend winkelaanbod</li> <li>• Weekmarkt (aanbod en bezoekers)</li> <li>• Ligging van het station (t.o.v binnenstad)</li> <li>• Toegankelijkheid buitengebied</li> <li>• De wegen in de (binnen)stad zijn weinig uitnodigend voor de fiets.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Culemborg aan de Lek</li> <li>• Nieuwe Hollandse Waterlinie</li> <li>• Centrum, haven en buitengebied toeristisch ontwikkelen (centrum en haven verbinden, buitengebied toegankelijker)</li> <li>• Centrummanagement</li> <li>• Ontwikkelen verblijfsrecreatie</li> <li>• Meer fiets- en wandeltochten (startpunt station, centrum en Lek)</li> <li>• Huis van de stad (toeristisch informatiepunt)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conflicterende belangen in de binnen stad (wonen &lt;-&gt; overige functies)</li> <li>• Beperkende regels vanuit de APV en de ruimtelijke ordening</li> <li>• Verlevendigen centrum alleen ten behoeve van de toerist.</li> </ul> |

| Thema         | Sterktes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zwaktes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kansen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bedreigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voorzieningen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale positie Voortgezet Onderwijs en Sport</li> <li>• Sport en onderwijs (basis en voortgezet) goed en hoog niveau</li> <li>• BSO: sterk en voldoende aanwezig</li> <li>• Franse School, museum bibliotheek</li> <li>• Historische binnenstad</li> <li>• Aanwezige polikliniek</li> <li>• Goede welzijns- en zorgvoorzieningen voor ouderen</li> <li>• Sterk verenigingsleven</li> <li>• Medisch Centrum Parijsch</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkt onderwijsaanbod en voorzieningen voor jongeren vanaf 17-jarigen</li> <li>• Weinig voorzieningen jeugd van 14 – 17 jaar.</li> <li>• Geen samenhangend aanbod van de culturele voorzieningen</li> <li>• Geen 24 uur zorgverlening (na 17:00 uur geen huisarts, apotheek, ambulance)</li> <li>• Regionale voorzieningen zijn extra lasten voor de Culemborgers</li> <li>• Geen langetermijnvisie op voorzieningen aanwezig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cultuur en historie in samenhang promoten</li> <li>• Theater aan de Lek i.c.m. Culemborg aan de Lek</li> <li>• Stadhuis, Huis van de Stad</li> <li>• Stationsomgeving: restaurant, fatsoenlijke (onder)doorgang, polikliniek (?), ROC Rivor</li> <li>• Ontwikkeling van de Brede Schoolconcept</li> <li>• Vasthouden van jongeren in verband met verder gaande vergrijzing</li> <li>• Clustering van voorzieningen</li> <li>• Verplaatsen zwembad</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behouden positie voortgezet onderwijs (i.r.t. aantallen)</li> <li>• Exploitatie culturele voorzieningen</li> <li>• Beperkt voedingsgebied polikliniek</li> <li>• aanbod bijzondere zorgvoorzieningen i.r.t. de schaal van Culemborg</li> <li>• Regionalisering hulpdiensten</li> <li>• Verkeersaantrekkende werking van voorzieningen.</li> <li>• Bezuiniging op de Zorg en AWBZ i.r.t. de vergrijzing</li> </ul> |
| Water         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligging aan de Lek</li> <li>• Grachten, Waterlinie, cultuurhistorie</li> <li>• Recreatie, variatie</li> <li>• Identiteit</li> <li>• ‘Ambtelijk sterk ingebed’</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waterkwaliteit zwak</li> <li>• Bergingscapaciteit</li> <li>• Verrommelde haven</li> <li>• Afstand van Lek tot binnenstad</li> <li>• Afwatering gericht op de Linge</li> <li>• Recreatief gebruik</li> <li>• Binnenstad ligt met de ‘rug’ naar de Lek.</li> </ul>                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Culemborg aan de Lek</li> <li>• Recreatie en toerisme (ontwikkelen haven en watersportactiviteiten)</li> <li>• Maatregelen zoals afkoppelen en (creatieve) bergingslocaties</li> <li>• wonen op en aan het water</li> <li>• Zichtbaar maken van de cultuurhistorische betekenis ‘De Meer’</li> </ul>                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge kosten voor onderhoud</li> <li>• Hoog water</li> <li>• Veiligheid i.r.t. verdrinkingsgevaar</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Thema              | Sterktes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zwaktes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kansen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bedreigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Werken en Economie | <ul style="list-style-type: none"> <li>Centrale ligging, buiten de randstad</li> <li>Goed bereikbaar (N320, A2, spoor) en een compacte stad</li> <li>Pavijen</li> <li>Alle sectoren zijn vertegenwoordigd</li> <li>Uitstraling binnenstad</li> <li>Relatief lage vestigingskosten</li> <li>Aantrekkelijk werknemersklimaat</li> <li>Culemborg richt zich op A2-zone, niet op A15-zone</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Weinig hoog opgeleid werk</li> <li>Geen economische trekker</li> <li>Toerisme, horeca en de commerciële dienstverlening is zwak</li> <li>Geen match tussen de bevolking en het type bedrijvigheid: veel inkomende pendel</li> <li>Entrees van de stad (Pavijen, veerweggebied, rijksstraatweg)</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toerismeontwikkeling</li> <li>Uitbreiding Pavijen (op langere termijn)</li> <li>Meer profilering: Meubels / Fair Trade / Toerisme / Cultuurhistorie</li> <li>Ontwikkeling stationsomgeving</li> <li>Centrum versterken en verbinden met het water</li> <li>Vakscholen (MBO)</li> </ul>                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoeveelheid maakindustrie (i.r.t. globalisering hiervan)</li> <li>Smalle kavels van oudsher, voldoen niet aan huidige vraag</li> <li>Blijvende bereikbaarheid</li> <li>Imago als gevolg van probleemwijken</li> <li>Verdeling van hectares in de regio</li> <li>Te hoge winkelhuur (in de binnenstad)</li> </ul> |
| Wonen              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gevarieerd aanbod qua woonmilieus</li> <li>Samenwerking met KleurrijkWonen</li> <li>Karakteristieke wijken</li> <li>Veel verschillende woonmilieus</li> <li>Dicht bij Utrecht: krimp komt later</li> <li>Leuk wonen (groen, dichtbij, leuke scholen in omgeving)</li> </ul>                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geen/weinig starterwoningen</li> <li>Bevolking</li> <li>Concentratie van sociaal-economisch zwakkeren in sommige buurten</li> <li>Ruimtelijke kwaliteit en afwisseling woningen 'Achter de Poort', 'Nieuwstad' en 'Terweijde'</li> <li>Veel uitgaande pendel (geen match tussen soort werk en inwoners)</li> <li>Scheef wonen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Meer duurzame projecten</li> <li>Levensloopbestendige, flexibele woningen</li> <li>Vergroting van aanbod door veel toekomstige projecten</li> <li>Niet al te grote bouwopdracht (groei naar 30.000 inwoners)</li> <li>Herstructurering weinig gemengde wijken met een slechte ruimtelijke kwaliteit</li> <li>Bouwen van duurdere woningen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eenzijdige opbouw in enkele wijken (problematiek Terweijde)</li> <li>Eenzijdige samenwerking (alleen KleurrijkWonen)</li> <li>Bouwen voor de leegstand door vele toekomstige projecten</li> <li>Uitbreidingen (liever inbreiden dan uitbreiden)</li> </ul>                                                       |

Structuurvisie Culemborg 2030  
Deel A – Analyse

Structuurvisie - Analyse



# *Aantrekkelijk Culemborg* - Structuurvisie Culemborg 2030

## Deel B – Visie







## COLOFON

Structuurvisie Culemborg 2030  
Culemborg

Deel B – Visie

Vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg op 17 februari 2011.

## INHOUDSOPGAVE

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1. INLEIDING                              | 3  |
| 1.1 Aanleiding                            | 3  |
| 1.2 Voorgaand proces                      | 3  |
| 1.3 Dilemma's van Culemborg               | 3  |
| 1.4 Leeswijzer                            | 5  |
| 2. ONTWIKKELINGEN                         | 6  |
| 2.1 Aanleiding                            | 7  |
| 2.2 Wonen                                 | 7  |
| 2.3 Bereikbaarheid                        | 11 |
| 2.3.1 Spoorzone                           | 11 |
| 2.3.2 Optimalisatie N320                  | 11 |
| 2.4 Water en Groen                        | 12 |
| 2.4.1 Culemborg aan de Lek                | 12 |
| 2.4.2 Nieuwe Hollandse Waterlinie.        | 12 |
| 2.4.3 De Burense Stroomgordel             | 12 |
| 2.4.4 Vrijkomende agrarische bebouwing    | 13 |
| 2.5 Voorzieningen                         | 15 |
| 3. AANTREKKELIJK CULEMBORG                | 16 |
| 3.1 Aanleiding                            | 16 |
| 3.2 Aantrekkelijk                         | 16 |
| 3.2.1 Voltooien                           | 16 |
| 3.2.2 Verbinden                           | 17 |
| 3.3 Uitgediept                            | 17 |
| 3.3.1 Bereikbaarheid                      | 17 |
| 3.3.2 Groen                               | 18 |
| 3.3.3 Milieu en Bodem                     | 18 |
| 3.3.4 Recreatie, Toerisme en Cultuur      | 18 |
| 3.3.5 Voorzieningen                       | 19 |
| 3.3.6 Water                               | 19 |
| 3.3.7 Werken en Economie                  | 19 |
| 3.3.8 Wonen                               | 20 |
| 3.4 Sleutelprojecten                      | 20 |
| 3.4.1 Project Parijsch-Zuid               | 20 |
| 3.4.2 Project Nieuwe Hollandse Waterlinie | 20 |
| 3.4.3 Project Culemborg aan de Lek        | 21 |
| 3.4.4 Project Optimalisatie N320          | 21 |
| 3.4.5 Project Entree Binnenstad           | 21 |
| 3.4.6 Project Spoorzone                   | 21 |
| 3.5 Uitvoering van de structuurvisie      | 21 |





# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Culemborg werkt aan een groot aantal ruimtelijke plannen, die allemaal hun gevolgen hebben voor de ruimtelijk-functionele structuur van de gemeente. Samenhangend met deze plannen heeft de gemeente een aantal beleidsstukken opgesteld, zoals de gebiedsvisies uit 2008 en de Woonvisie uit 2010.

Om te voorkomen dat binnen de hoeveelheid aan plannen en beleid de samenhang verloren raakt, heeft de gemeente besloten het geheel samen te brengen in één kaderstellend beleidsdocument: *de Structuurvisie Culemborg 2030*.

Daarmee wordt tevens voldaan aan de verplichting als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro trad op 1 juli 2008 in werking en dicht het instrument Structuurvisie een belangrijke rol toe. Het document legt de uitgangspunten van de verschillende bestaande beleidsdocumenten op gemeenteniveau vast en vervult een rol als toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen.

## 1.2 Voorgaand proces

Voorafgaand aan het nu voorliggende beleidsdocument zijn verschillende stappen ondernomen. Dat proces begon bij het schrijven van een plan van aanpak, dat in februari 2010 door het college van Burgemeester en Wethouders is vastgesteld. Daarin is onder meer het hoofddoel van de structuurvisie geformuleerd:

*“De structuurvisie is een toekomstgericht document waarin de visie van de gemeente op de ruimtelijke ontwikkelingen in Culemborg is verwoord. Daarvoor wordt als tijdshorizon het jaar 2030 gekozen.”*

Na het plan van aanpak is een startnotitie opgesteld, die samen met de inventarisatie van het ruimtelijke beleid dat voor Culemborg van belang is, is besproken tijdens atelierbijeenkomsten. Aan deze bijeenkomsten deden de adviesraden van de gemeente, het maatschappelijke middenveld, bedrijven, de gemeentelijke beleidsambtenaren en de gemeenteraad mee. Zij hebben, onder leiding van de projectgroep een sterkte-en-zwakte-analyse gemaakt. Tevens zijn tijdens deze atelierbijeenkomsten de eerste wensen van de verschillende partijen in het kader van de structuurvisie geïnventariseerd.

Naar aanleiding van de atelierbijeenkomsten is de startnotitie aangepast en omgedoopt tot 'Deel A – Analyse'. Deze analyse bevat ook de dilemma's die in de structuurvisie aan de orde moeten komen. De dilemma's komen in de volgende paragraaf aan bod. De analyse is vervolgens, als terugkoppeling, naar de deelnemers van de atelierbijeenkomsten gestuurd.

In deel B en C is de visie respectievelijk de uitvoeringsparagraaf opgenomen. De drie afzonderlijke documenten zijn op 7 september 2010 door het college van B&W in ontwerp vastgesteld. De

ontwerpdocumenten hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze inspraakperiode zijn twee informatieavonden georganiseerd. Tevens zijn inspraakreacties ontvangen. Na verwerking van de inspraak zijn de definitieve documenten opgemaakt. De definitieve vaststelling van de structuurvisie is voorbehouden aan de gemeenteraad van Culemborg.

## 1.3 Dilemma's van Culemborg

In Deel A – Analyse is een aantal dilemma's geformuleerd. Voorliggend document formuleert een antwoord op deze dilemma's. Voor de volledigheid worden deze dilemma's hier herhaald:

### Wonen

Wil Culemborg qua aantal inwoners nog groeien? Culemborg heeft geen taak om te groeien, bovendien zal het aantal inwoners zich vanaf 2035 waarschijnlijk stabiliseren. Wel zal de huishoudenverdunding door blijven gaan, waardoor er sprake is van een blijvende vraag naar nieuwe woningen.

Verder is het de vraag welke ruimtelijke consequenties zijn verbonden aan de wijzigende bevolkingssamenstelling (vergrijzing en ontgroening)?





#### Economie

Heeft Culemborg nog behoefte aan extra bedrijventerreinen? Pavijen is nagenoeg uitgegeven. Toch is er nog steeds een behoefte aan nieuw bedrijventerrein, al neemt ook die vraag na 2025 af. Ook kan gekozen worden voor herstructurering van het oudste deel van het bedrijventerrein (waarbij eventueel ook functieverandering mogelijk is). Verder is het de vraag welke soort bedrijvigheid Culemborg nog wil trekken. In het buitengebied verdwijnen steeds meer agrarische bedrijven. Hoe ziet de toekomst voor de agrarische sector er uit?

#### Water

Water is van oudsher een sturend element in de ruimtelijke ordening. De gemeente heeft haar visie op water verwoord in het recent geactualiseerde Waterplan. Dwingt het thema 'water' in de toekomst tot het maken van (nieuwe) ruimtelijke keuzes?

#### Voorzieningen

Culemborg is geen grote stad, maar is wel rijk aan voorzieningen\*. Belangrijke vragen rond dit thema zijn of de wijzigende bevolkingssamenstelling van invloed is op het huidige voorzieningenniveau en aan welke voorzieningen de stad op langere termijn behoefte heeft (en welke ruimtelijke consequenties dat vervolgens heeft)?

#### Recreatie en toerisme

Het thema 'Recreatie en Toerisme' werd tijdens de atelierbijeenkomsten gezien als één van de grootste kansen voor Culemborg. Hoe moet dit in de structuurvisie worden vormgegeven? Is het aangeven van nieuwe indicatieve wandel- en fietsroutes voldoende, of moeten er meer maatregelen in het kader van recreatie en toerisme worden opgenomen?

#### Milieu & duurzaamheid

\* Met voorzieningen worden hier de non-profitvoorzieningen bedoeld op het terrein van cultuur, onderwijs, sport, welzijn en zorg.



Culemborg heeft een duurzaam imago. Hoe kan dit imago verder worden uitgewerkt c.q. worden versterkt? Zijn er ruimtelijke consequenties verbonden aan het huidige milieubeleid?

#### Groenstructuur

De uitdaging voor het groen ligt vooral in de vraag hoe het contact tussen het bebouwde en onbebouwde gebied kan worden verbeterd. De overgang tussen het stedelijk en buitengebied is voor de recreant onvoldoende ontsloten door het ontbreken van gekoppelde wandel- en fietsroutes. Daarbij gaat het niet alleen om de relatie tussen de stad en het buitengebied, maar ook om de relatie tussen de wijken en de hoofdgroenstructuur in de stad. Wil Culemborg zich daarnaast expliciet als groene gemeente profileren?

#### Bereikbaarheid

Culemborg is een compacte stad die uitnodigt tot fietsen. Op sommige plekken in de stad worden verkeerssituaties als onveilig ervaren doordat de verkeersstromen niet van elkaar zijn gescheiden. Daarnaast is de interne bereikbaarheid van Culemborg niet goed, onder meer door de barrièrewerking van de spoordijk. De vraag is of Culemborg een aparte structuur voor auto's en het langzaam verkeer wil maken die elkaar zo weinig mogelijk kruisen c.q. hinderen?

#### Binnenstad

Wil de gemeente Culemborg een rol spelen om de levendigheid van de binnenstad te vergroten? Zowel op het terrein van wonen als van Recreatie en Toerisme en Werken en Economie valt in de binnenstad nogal wat te verbeteren. De vraag is of de gemeente hier actief op wil sturen?

#### Entrees van de stad

Het Stationsgebied en de Veerweg/Havengebied sluiten niet of onvoldoende aan bij het aantrekkelijke karakter van de stad als geheel. Ook de Hockesingel als belangrijke entree van de binnenstad kan qua vormgeving worden verbeterd.



## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de lopende planontwikkelingen in en rondom Culemborg beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de visie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ontwikkelingen op het gemeentelijke grondgebied. Deze visie wordt in hoofdstuk 3 concreter gemaakt en geeft aan hoe de visie wordt verwezenlijkt. De kaart aan het einde van deel B bevat de verbeelding van het voorafgaande.

De Structuurvisie is bedoeld om in grote lijnen de toekomstige ontwikkeling van de stad te schetsen. Bij diverse onderwerpen zijn detailuitwerkingen, gedetailleerde oplossingsrichtingen en gedetailleerd cijfermateriaal opgenomen. Deze gedetailleerde informatie dient slechts om de voorgestelde ontwikkelingen voorstelbaar te maken door het schetsen van concrete, illustratieve voorbeelden van de ruimtelijke ontwikkeling. Bij de toekomstige uitwerking zijn genoemde details derhalve niet leidend of automatisch uitgangspunt.

Verder geldt dat voor projecten waarover de raad nog geen concreet besluit heeft genomen, zij slechts als mogelijke ontwikkeling in de visie zijn opgenomen en de mogelijkheid bestaat dat zij niet of anders uitgewerkt en uitgevoerd zullen worden.





## 2. ONTWIKKELINGEN

Figuur 1: Mogelijke woningbouwlocaties in Culemborg





## 2.1 Aanleiding

Culemborg heeft een groot aantal bouwplannen. Een aantal van deze plannen ligt al vast, andere zijn nog in ontwikkeling of onderwerp van studie. Omdat deze plannen kunnen worden beïnvloed door de structuurvisie, of juist invloed op de structuurvisie hebben, bevat dit hoofdstuk een overzicht van deze planontwikkelingen.

De verschillende plannen zijn gegroepeerd in de thema's zoals die in Deel A –Analyse zijn opgenomen\*. Wanneer een thema niet in dit hoofdstuk aan de orde komt, betekent dit dat er op dit moment geen plannen of projecten zijn die binnen dat thema vallen.

## 2.2 Wonen

In januari 2010 heeft de gemeenteraad van Culemborg de Woonvisie vastgesteld. Uit deze woonvisie blijkt onder meer dat Culemborg tot 2020 ongeveer 1400 woningen nodig heeft om in de verwachte vraag te kunnen voorzien. Daarnaast worden ongeveer 350 woningen gesloopt. Bruto heeft Culemborg tot 2020 dus ruim 1700 nieuwe woningen nodig.

Culemborg kent momenteel in totaal negentien locaties waar eventueel woningen gebouwd kunnen worden. Deze locaties staan in Figuur 1 op pagina 6. Overigens bepaalt de structuurvisie niet of en wanneer een bepaalde locatie wordt ontwikkeld. Daarvoor wordt verwezen naar het woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg. Het gaat om de volgende locaties en aantal woningen \*\* (netto: het aantal nieuw te bouwen woningen minus het aantal te slopen woningen).

| Naam                      | Aantal netto                 | Naam                        | Aantal netto |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|
| 1. Troelstraplaats e.o.   | 13                           | 11. Willemslaan             | 80           |
| 2. Chopinplein            | 35                           | 12. Vrijstadhal e.o.        | 0            |
| 3. KWC / De Symfonie      | 69                           | 13. Spoorzone               | 150          |
| 4. De Oostersingel        | 39                           | 14. Gasfabriekterrein       | 50           |
| 5. Hart van Nieuwstad     | 39                           | 15. Van den Hurk            | 41           |
| 6. 't Buitenhof           | 121                          | 16. Sprokkelenburg          | 50           |
| 7. Jan van Riebeeckstraat | 51                           | 17. Culemborg aan de Lek    | 300          |
| 8. Achter de Poort        | -77                          | 18. Koningin Juliana school | 20           |
| 9. Parijsch Zuid          | 1139                         | 19. Kapel                   | 10           |
| 10. Lanxmeer              | 166                          |                             |              |
| Totaal                    | Woningbouwcapaciteit (netto) | 2296                        |              |

In veel van de bovenstaande locaties gaat het ook om herstructurering. Veelal behelst het project dus meer dan alleen de nieuwbouw van woningen. Het aantal van indicatief 2296 woningen is hoger dan de verwachte vraag. Deze marge is wenselijk omdat de ervaring leert dat niet alle geprogrammeerde aantallen behaald worden. Omdat elke locatie uniek is, volgt hierna een korte omschrijving per locatie.

### 1. Troelstraplaats en omgeving

Op de Troelstrahof wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Daarnaast wordt het omringende openbare gebied heringericht met onder andere een speelplek voor de kleinere kinderen. Het appartementencomplex bestaat uit twee woonlagen met in totaal 19 huurappartementen, voor 55-plussers. Vier appartementen zijn bestemd voor Stichting Zorgcentra De Betuwe (wonen met zorg). In één appartement komt een kinderdagverblijf.

### 2. Chopinplein

Op deze locatie wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd en het aantal vierkante meters winkelruimte uitgebreid. Hierboven kan eventueel gewoond worden, maar dat is nog niet zeker.

### 3. KWC / De Symfonie

De Symfonie bevindt zich tussen de Schubertstraat, Beethovenlaan en de Raaf. Hier is een plan ontwikkeld voor de bouw van 69 appartementen, in twee gebouwen. Het is een mix van huur- en koopappartementen. De bouw is gestart in november 2008 en wordt momenteel (zomer van 2010) opgeleverd. De omgeving wordt ingericht tot parkeer- en groengebied.

### 4. Oostersingel / Bloembedden

Op deze locatie gaat het deels om herstructurering, waarbij bedrijven worden vervangen door woningen. Verder worden ook de bestaande huurwoningen gesloopt en vervangen. Netto komen er ongeveer 40 nieuwe woningen bij.

### 5. Hart van Nieuwstad

Op deze locatie heeft eerder het politiebureau, de brandweerkazerne en het pand van de Aldi gestaan. Deze zijn nu allemaal gesloopt en het gebied wordt heringericht. Er worden 39 woningen (16 appartementen en 23 grondgebonden woningen) gebouwd, winkelruimte gecreëerd en een parkeerplaats met ongeveer 160 plaatsen.

### 6. 't Buitenhof

Het betreft in dit geval een voormalig sportcomplex. De sportvereniging is verplaatst waardoor er nu ruimte is voor ongeveer 120 woningen. Een deel van deze woningen wordt in particulier opdrachtgeverschap gebouwd.

### 7. Jan van Riebeeckstraat

Tussen de Jan van Riebeeckstraat, de Pijsseweg, de Beyers Naudéstraat en de Mandelastraat bevindt zich momenteel een verwaarloosd gebied. KleurrijkWonen en de gemeente Culemborg, de eigenaren van de grond, ontwikkelen hier een woonbuurtje. Ook wordt hier, in de plint van een appartementencomplex, een aantal voorzieningen gerealiseerd.

### 8. Achter de Poort

Op deze locatie gaat het om een herstructurering. Het is de bedoeling dat de huidige woningen voor een deel worden gesloopt waarna vervolgens een kleiner aantal wordt teruggebouwd. Hierdoor moet een betere mix van woningtypen ontstaan en een verbeterde beleving van de omgeving.

\* De thema's zijn Bereikbaarheid, Groen, Milieu en Bodem, Recreatie en Toerisme, Voorzieningen, Water, Werken en Economie & Wonen.

7 \*\* Het aantal woningen is nog indicatief en niet definitief vastgelegd.

#### 9. Parijsch Zuid

Dit is dé nieuwbouwlocatie binnen de gemeente Culemborg en is reeds in ontwikkeling. Het plan heeft in totaal een capaciteit van ongeveer 1140 woningen (indicatief).

#### 10. Lanxmeer

Lanxmeer is een nieuwbouwwijk die sinds 1999 in ontwikkeling is. Het betreft een bijzondere woonwijk, omdat de duurzaamheidsprincipes heel hoog in het vaandel staan. In totaal zijn er nog vijf locaties in de wijk waar in totaal ongeveer 165 woningen kunnen worden gerealiseerd.

#### 11. Willemslaan

De hier gevestigde school verhuist op korte termijn naar een nieuwe locatie aan de Multatullilaan. Het is de bedoeling dat hier een woonzorgcentrum wordt gerealiseerd dat lijkt op de manier waarop dat in Parijsch rondom 'Bon Vie' is gerealiseerd.

#### 12. Vrijstadhal en omgeving

Op deze locatie stond een sporthal, De Vrijstadhal, deze is na het gereed komen van de sporthal in Parijsch gesloopt. Op korte termijn wordt een herontwikkelingsplan voor deze locatie gemaakt. De verwachting is dat hier woningen gebouwd gaan worden.



#### 13. Spoorzone

Dit betreft een herstructureringsproject, met de bedoeling om daar ook ongeveer 150 woningen te realiseren. Meer over dit project staat in paragraaf 2.3.1.

#### 14. Gasfabriekterrein

Het gaat hier om een stuk grond waar sprake is van ernstige bodemvervuiling. Bovendien ligt het dicht bij het spoor en aan de weg. Ook is er een gasdrukreducerstation op het terrein aanwezig met bijbehorende veiligheidscontour. De invulling van dit terrein is derhalve complex.

#### 15. Van den Hurk

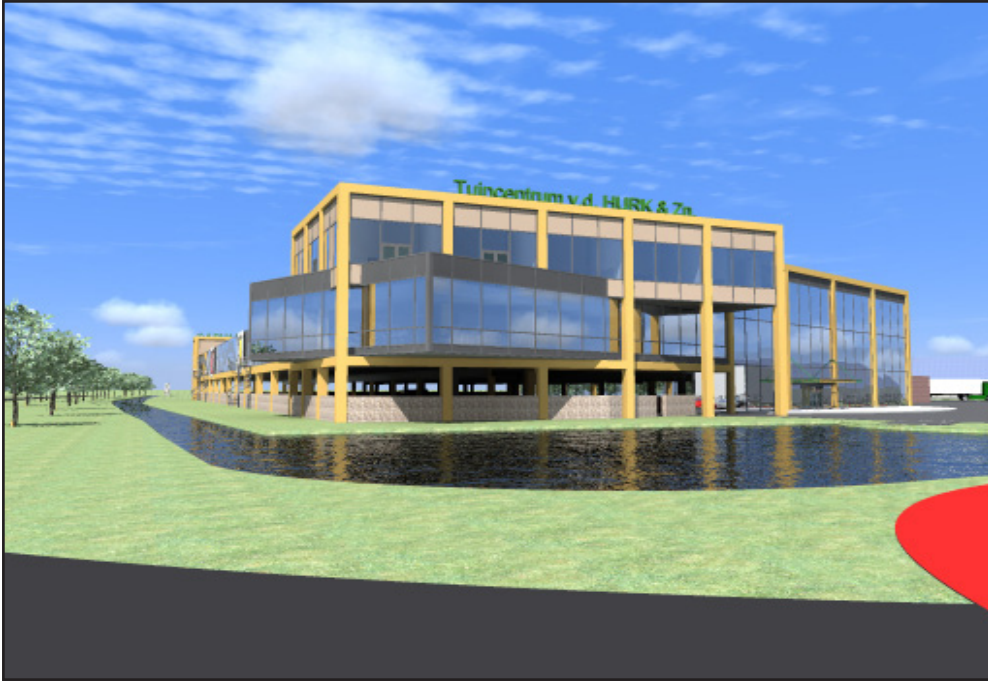
Het tuincentrum dat aan de Hondijk is gevestigd, wordt verplaatst naar de rand van Culemborg aan de zuidzijde van de stad. Om deze verplaatsing te kunnen betalen, wordt op de huidige locatie woningbouw voorzien. Naar verwachting kunnen hier ongeveer 40 woningen worden gerealiseerd.

#### 16. Sprokkelenburg

Net als bij 't Buitenhof gaat het hier om een sportcomplex. In dit geval is het sportcomplex nog in gebruik, maar het is de bedoeling dat ook deze sportclub na verloop van tijd wordt verplaatst. Daardoor ontstaat er een mogelijkheid woningbouw te realiseren, eventueel in samenhang met de Julianaschool (nummer 18).







#### 17. Culemborg aan de Lek

Dit project is ingestoken om meer ruimte voor de rivier te maken. Om dit betaalbaar te maken worden er onder meer woningen gebouwd. Meer over de inhoud van dit project staat in paragraaf 2.4.1.

#### 18. Koningin Julianaschool

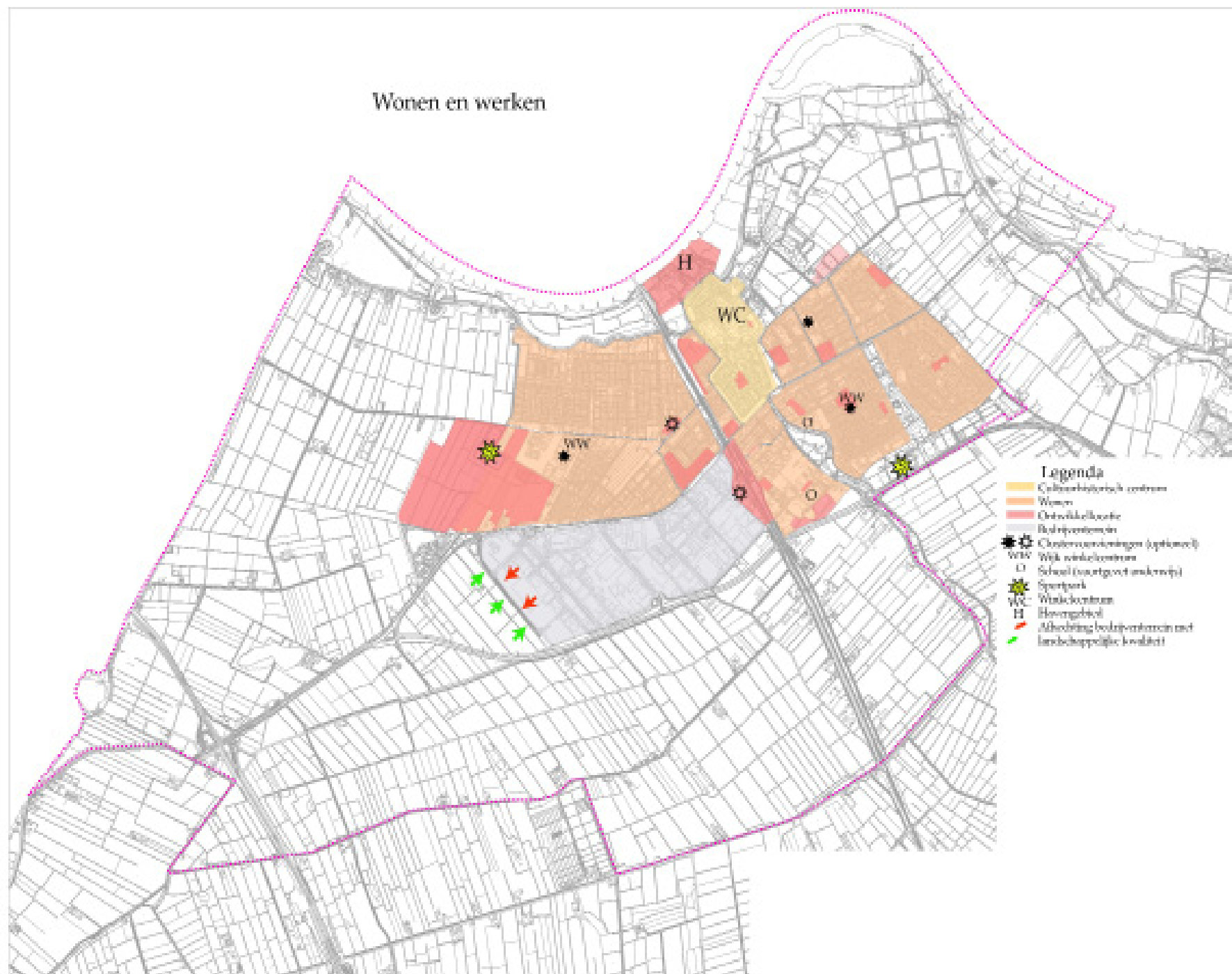
Deze school staat al geruime tijd leeg en leent zich qua ligging zeer goed voor duurdere woningbouw. In de school zelf worden appartementen gerealiseerd en in de directe omgeving een aantal ruimere grondgebonden woningen.

#### 19. De Kapel

De Kapel staat in de binnenstad van Culemborg, maar is al geruime tijd niet meer in gebruik. De beste invulling voor dit gebouw lijkt woningbouw te zijn.



## Wonen en werken





## 2.3 Bereikbaarheid

Op het terrein van verkeer zijn voor de structuurvisie twee projecten van bijzonder belang, namelijk de Spoorzone en de optimalisatie van de N320. Hieronder worden deze projecten nader toegelicht.

### 2.3.1 Spoorzone

De omgeving van het station biedt een verrommelde aanblik. Twee grondeigenaren hebben het initiatief genomen om deze omgeving aan te pakken. De gemeente Culemborg faciliteert dit initiatief door mee te werken met het opstellen van een stedenbouwkundig plan.

In totaal gaat het om 9 hectare grond rondom het station. De planbegrenzing komt overeen met de begrenzing van het plan zoals dat op Figuur 1 (pagina 6, nummer 13) is weergegeven.

De gemeente wil met dit project het volgende bereiken:

- > uitbreiding van het aantal P&R plekken
- > uitbereiding van het aantal fietsparkeerplekken
- > een gemengd vastgoed programma
- > een stationsplein aan de westzijde
- > een doorgetrokken stationstunnel
- > een langzaam verkeersverbinding met de binnenstad.



### 2.3.2 Optimalisatie N320

In het Gelders coalitieakkoord 2007-2011 'Gelderland maakt het verschil' van de provincie Gelderland is opgenomen dat de problematiek en oplossingsrichtingen van vijf knelpunten in het provinciale wegennet worden onderzocht op nut en noodzaak. De N320 bij Culemborg is een van de vijf knelpunten.

Uit het onderzoek naar nut en noodzaak (préverkenning) komt naar voren dat de afwikkelingsproblemen van de bestaande aansluitingen op de N320 in de ochtend- en avondspits fors zullen toenemen. Als er niets gebeurt op de N320 zullen de wachtrijen rond het jaar 2020 zelfs terugslaan tot op de Rijksweg A2 waardoor Culemborg te maken krijgt met een ernstig bereikbaarheidsprobleem.

Een belangrijk uitgangspunt voor de verkenning is dat de oplossing voor de problematiek gevonden moet worden in het spreiden van het verkeer op de N320 over zoveel mogelijk aansluitingen. Dit betekent behoud van de aansluiting Wethouder Schoutenweg en het realiseren van een nieuwe aansluiting nabij de Parallelweg-West en (eventueel) een nieuwe aansluiting voor Culemborg oost. Daarnaast wil Culemborg het aandeel doorgaand verkeer (van en naar de N320) op de route over de Stationssingel en Tunnelweg zoveel mogelijk beperken. Bovendien willen wij de stationsomgeving goed bereikbaar maken zodat automobilisten er bewust voor kiezen om vanaf Culemborg verder te reizen met de trein.







## 2.4 Water en Groen

Van oudsher is (oppervlakte)water ruimtelijk gezien een ordenend thema. Culemborg is een waterrijke gemeente en het aanwezige water heeft in hoge mate de structuur van Culemborg bepaald. Ook voor toekomstige ontwikkelingen is de aanwezigheid van het water mede bepalend.

### 2.4.1 Culemborg aan de Lek

De gemeente Culemborg heeft samen met Ballast – Van Oord Grondstoffen een plan opgesteld voor de gebiedsontwikkeling van het gebied van de spoorbrug tot en met de Redichemse Waard. Doel van het plan is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het verhogen van de rivierveiligheid en het uitbreiden van de jachthaven.

Het plan komt er samengevat op neer dat een deel van de dijk wordt verlegd, een deel van de uiterwaarden wordt afgegraven, de jachthaven wordt verlegd en vergroot, er recreatieve ontwikkeling langs de huidige haven wordt ontplooit en dat het gebied tussen de haven en de spoorbrug voor een deel wordt bebouwd.

Begin 2009 heeft de gemeenteraad van Culemborg de planvisie vastgesteld. Deze visie is nu onderwerp van gesprek tussen de gemeente Culemborg, het ministerie van V&W en de provincie Gelderland.



### 2.4.2. Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het westelijke buitengebied van de gemeente Culemborg ligt in het nationale landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie. In het Streekplan Gelderland 2005 geldt de linie als waardevol landschap en waardevol open gebied. Het gebied wordt door het Rijk ontwikkeld als nationaal project. Culemborg heeft in dit gebied inmiddels vier projecten in ontwikkeling.

Bij het Fort Werk aan het Spoel en het Molenkadegebied is de gemeente reeds over gegaan tot uitvoering. Doel is om de Waterlinie beleefbaar te maken en tegelijkertijd de omgeving duurzamer in te richten. De gemeente draagt hieraan bij door samen te werken met het Rijk en de provincie en landelijke en provinciale doelstellingen lokaal te vertalen. Ook het Waterschap zal hierin vaak een partner zijn.

### 2.4.3 De Burense Stroomgordel

Het oostelijke deel van het buitengebied van de gemeente Culemborg ligt in het nationale landschap Rivierengebied. In de ontwikkelingsvisie Burense Stroomgordel worden voor dit gebied ontwikkelingen voorzien die een versterking van de kenmerkende landschapselementen omvatten, waardoor de toeristisch- recreatieve aantrekkingskracht van dit gebied mede wordt verhoogd. Nadrukkelijk richten we ons hierbij op het behoud van de het cultuurhistorisch waardevolle landschap tussen de oostzijde van de stad en de Beusichemsedijk. De samenhangende elementen in de Polder Redichem die de erfenis zijn van de Heren en Graven van Culemborg: kasteelterrein, de Volencampen, de vier Dreven, de Plantage, de Bol met het Ronddeel vormen een uniek landelijk ensemble en behoort daarmee tot de kernkwaliteit van Culemborg.

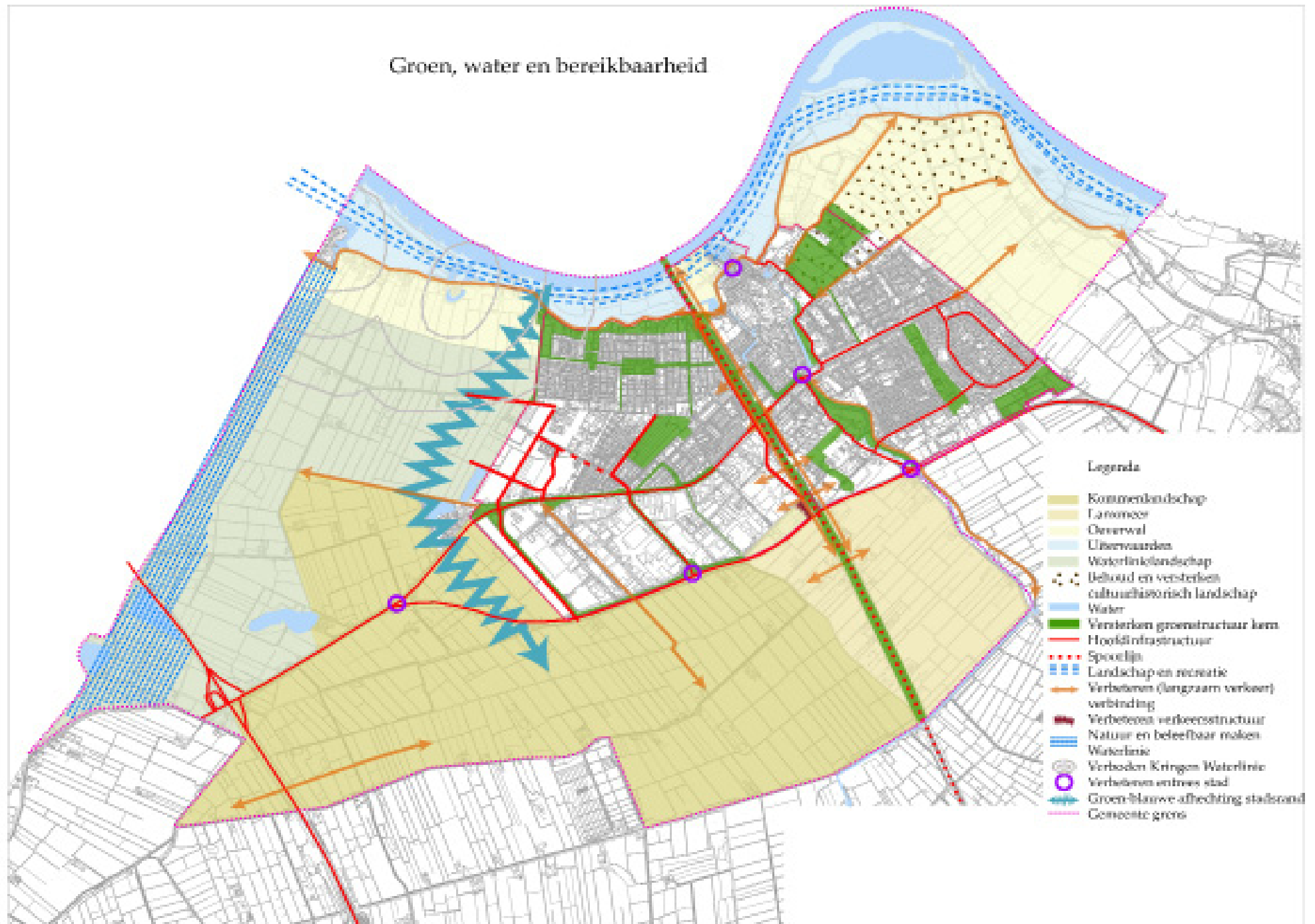


#### 2.4.4 Vrijkomende agrarische bebouwing

Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische ondernemers met hun bedrijfsvoering, waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan. Vanuit de agrarische sector zelf maar ook gemeentelijk bestaat de wens om de vrijgekomen gebouwen her te gebruiken voor andere doeleinden. De belangrijkste reden hiervoor is dat de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en karakter van het buitengebied in stand blijft. Vrijgekomen agrarische bebouwing kan onder voorwaarden worden hergebruikt voor woondoeleinden of voor verscheidene bedrijfsmatige doeleinden.



## Groen, water en bereikbaarheid







## 2.5 Voorzieningen

Voorzieningen, waaronder Sport, Cultuur, Kinderopvang, Ouderen- en Gezondheidszorg, Onderwijs en Educatie, kunnen onderscheiden worden naar functie en bereikbaarheid voor al of niet specifieke doelgroepen en worden verdeeld over de volgende categorieën;

- > Buurt- en wijk (Kinderopvang, Ouderenzorg, Basisonderwijs)
- > Stedelijk en Regionaal (Sport, 1ste - en 2de -lijns Gezondheidszorg Cultuur, Voortgezet Onderwijs en Educatie)

Door de ligging van de spoorlijn is Culemborg opgedeeld in een Westelijk en Oostelijk stadsdeel, met de spoorlijn en station als centrale as en de historische binnenstad als logisch centrum.

Stedelijk en Regionaal georiënteerde voorzieningen zijn de afgelopen jaren in toenemende mate rond de spoorlijn, stationsgebied en in de historische binnenstad gehuisvest. Voor inwoners van Culemborg centraal gelegen en in geval van regionale aantrekkingskracht ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Dit laatste is vooral van belang voor de twee instellingen voor Voortgezet Onderwijs, die beide ruim 50% van hun leerlingaantal aantrekken uit omliggende gemeenten. Deze ontwikkeling kan worden doorgezet waarmee zowel de regionale functie van Culemborg als het voorzieningenniveau wordt versterkt.

De twee stadsdelen Oost en West zijn in omvang elkaars gelijken geworden door de uitbreiding aan de westkant van de stad. In reactie daarop is zowel voor sport als eerstelijns gezondheidszorg initiatief genomen de voorzieningen op deze terreinen in beide stadsdelen gelijkwaardig aan te bieden en te clusteren op centraal liggende, goed bereikbare locaties. Nadrukkelijk geldt echter dat zowel sport als eerstelijnsgezondheidszorg als stedelijke voorziening wordt beschouwd.



Met de ontwikkeling van buurten en wijken in de loop van jaren zijn veel kleinschalige voorzieningen, met name basisonderwijs en kinderopvang, verspreid over de stad. Veelal georiënteerd op de in opkomst zijnde kinderrijke nieuwe wijken. Met de bouw van multifunctionele accommodaties, waaronder Brede Scholen en andere combinaties van voorzieningen, en deze te clusteren, in locatie en functie, wordt een goed bereikbaar en duurzaam voorzieningenniveau nagestreefd.

Tot 2020 werkt de gemeente aan de ontwikkeling van woonwelzijn-zorgzone's in Culemborg. In de nota Tussen Droom en Werkelijkheid staat aangegeven waar deze zone's ontwikkeld worden. Zo worden er meer zorggeschikte woningen gerealiseerd, en moet ook de woonomgeving worden afgestemd op de doelgroep zodat de bereikbaarheid van voorzieningen verbeterd wordt. Vanuit de woonvisie 2010-2014 is een opgave geformuleerd van 375 zorggeschikte woningen tot 2020, een groot aantal van deze woningen wordt gebouwd in en met een relatie tot de woonwelzijnzorgzone's.

Het belang van sportbeoefening kan niet worden overschat. De ambitieuze sportagenda van de gemeente Culemborg onderstreept dit nadrukkelijk. Belangrijk is ook de ontwikkeling van een centrum jeugd en gezin, ook gelet op het feit dat de uitvoering van de jeugdzorg steeds meer een gemeentelijke taak vormt.



## 3. AANTREKKELIJK CULEMBORG

### 3.1 Aanleiding

Om de dilemma's zoals die in het eerste hoofdstuk staan te kunnen beantwoorden is het noodzakelijk om voor de hele stad een visie te ontwikkelen. De weg waarlangs Culemborg de realisering van haar ruimtelijke visie tot 2030 nastreeft, wordt in hoofdstuk 3.2 op hoofdlijnen geschetst. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de hoofdgedachte van de visie, de verdere uitwerking daarvan komt in de daarop volgende paragrafen aanbod.

### 3.2 Aantrekkelijk

In de gebiedsvisie uit 2008 werd Culemborg als volgt omschreven: *'Culemborg verbindt trots, diversiteit, water, groen en cultuur(historie) op een eigen wijze. Culemborg is een stad die aantrekkingskracht heeft op haar bewoners én bezoekers uit de verre omtrek'*

Uit de atelierbijeenkomsten (voorjaar 2010) komt nadrukkelijk de wens naar voren dat Culemborg niet groter hoeft te worden, maar dat de gemeente – en vooral het centrum – wel meer aantrekkingskracht mag krijgen. Bovendien werd tijdens deze bijeenkomsten 'Recreatie en Toerisme' als een grote kans voor Culemborg gezien, temeer omdat dit ook leidt tot aantrekkelijker voorzieningen voor de eigen inwoners. Derhalve laat de visie zich makkelijk samenvatten in:

*'Aantrekkelijk Culemborg!'*



Om Culemborg aantrekkelijker te maken kiezen we er enerzijds voor om Culemborg te voltooien en anderzijds de ruimtelijke en thematische delen van Culemborg meer met elkaar te verbinden. In de navolgende subparagrafen wordt toegelicht wat met deze begrippen wordt bedoeld.

#### 3.2.1. Voltooien

##### Wonen

Culemborg richt zich op het afronden van de projecten die nu in uitvoering zijn of nog in de pijplijn zitten. Zo zal Culemborg groeien naar circa 30.000 inwoners. De huidige plancapaciteit voor woningen is daarvoor voldoende. Dat betekent dat Parijsch-Zuid wordt afgerond en verder in Culemborg gebouwd wordt door middel van inbreiding. We kiezen er voor om geen nieuwe uitleggebieden aan te wijzen. Qua woningbouw blijft Culemborg dus binnen de huidige rode contour en maakt het van de ruimte die nog ten westen van Parijsch Noord ligt geen gebruik. Culemborg wordt op dit thema 'voltooid'.

##### Economie

Culemborg moet op meer fronten worden afgerond. Ook Pavijen heeft een heldere afronding naar het westen nodig. De wens is om de overgang van het groene buitengebied naar het 'versteende' bedrijventerrein geleidelijk te laten verlopen. Op die manier wordt ook de entree van Culemborg vanaf de N320 verbeterd. Daarom wordt een bedrijventerrein ten westen van Pavijen ontwikkeld, omzoomd door water en natuur. De uitbreiding wordt in samenhang bekeken met het huidige bestaande bedrijventerrein.





### Water, Wonen

Daarnaast moet Culemborg ook aan de noordzijde worden afgerond. De planontwikkeling 'Culemborg aan de Lek' speelt hierbij een belangrijke rol. Op die manier krijgt Culemborg een rivierfront, waarmee ook de entree van deze zijde wordt verbeterd.

### 3.2.2 Verbinden

In Deel A – Analyse van de structuurvisie werd geconstateerd dat in Culemborg veelal geen samenhang bestaat tussen de verschillende wijken en dat die samenhang ook tussen de verschillende thema's ontbreekt.

Om de verschillende delen van Culemborg met elkaar te verbinden, wordt gestreefd naar het creëren van ontmoetingsplekken. Daarvoor streven we naar clustering van voorzieningen en naar het verhogen van de levendigheid van de binnenstad.

De binnenstad is een bestaande ontmoetingsplek, maar is niet levendig. Om dat te verbeteren en de stad zodoende aantrekkelijker te maken voor de eigen bewoners wordt recreatie en toerisme gezien als het leidend principe. Dit houdt in dat voorzieningen en ontwikkelingen die de recreatie en het toerisme bevorderen meer aandacht gaan krijgen.

Verder worden in andere delen van de stad de voorzieningen meer geclusterd, waardoor ontmoeting eenvoudiger is te realiseren. Er worden meerdere clusters gerealiseerd die hoofdzakelijk door middel van routes voor langzaam verkeer worden ontsloten en, zoveel als mogelijk, aan elkaar worden verbonden.



De routes voor het langzaam verkeer gaan de fysieke verbindingen van de stad vormen. Niet alleen worden de voorzieningenclusters op deze manier aan elkaar verbonden, het is ook de belangrijkste verbindende factor tussen het stedelijke gebied en het omringende buitengebied.

### 3.3 Uitdiept

De termen 'verbinden' en 'voltooien' spreken waarschijnlijk voor iedereen tot de verbeelding. Iedereen kan zich daar wel wat bij voorstellen. Om er voor te zorgen dat een ieder dezelfde vertaling maakt, geven we hier per thema een verdere verdieping van de visie, op basis van de thema's die reeds in Deel A – Analyse werden benoemd.

#### 3.3.1 Bereikbaarheid

De verkeersstromen (auto en fietsverkeer) moeten meer uit elkaar worden getrokken, zowel op de hoofdwegen als op de kruispunten (de entrees van de wijken). Daar waar een hoofdverkeersroute voor de fiets (zowel de bestaande als de gewenste conform het Fietsplan) de weg deelt met de auto wordt gestreefd naar gescheiden rijbanen. Dit mag slechts beperkt ten koste gaan van de hoofdgroenstructuur. Het aantal doorsnijdingen van het spoor wordt uitgebreid met één extra doorsnijding. Bij het station komt een langzaamverkeerroute onder het spoor door. De spoordoorsnijding ter hoogte van de Wethouder Schoutenweg en de bijbehorende rotondes worden vervolgens ingericht voor het autoverkeer. Dat betekent dat bij deze rotondes de fietspaden vrij komen te liggen van de rotonde.

Daarnaast worden het station, de binnenstad en de Lek met elkaar verbonden. Om deze koppeling tot stand te brengen worden er looproutes tussen station en de binnenstad en binnenstad en de Lek gerealiseerd. Deze routes worden, door het creëren van zichtlijnen, waar mogelijk visueel ondersteund. Dit kan onder meer betekenen dat er een brug voor langzaam verkeer over



de gracht moet komen op de hoek van de Stationssingel en de Triosingel of een andere logische locatie eventueel in combinatie met een voorziening om de levendigheid te bevorderen, zoals een drijvende (muziek)kiosk.

### 3.3.2 Groen

Ten aanzien van het groen wordt zoveel als mogelijk vastgehouden aan de hoofdgroenstructuur, zoals die in het Groenstructuurplan is opgenomen. Aan de westzijde moet meer aandacht zijn voor de manier waarop het groen 'de stad in komt'. Als inrichtingsvoorbeeld daarvan wordt verwezen naar de 'groene vingers aan de oostzijde van de stad (de groene zone langs het riviertje De Meer, de groenzone die Voorkoop en Terweijde scheidt en de Volenkampen).

Voor het buitengebied wordt aangehaakt bij de landschapsindeling uit het Landschapsonwikkelingsplan. De daar ingezette inrichtingsprincipes voor de verschillende landschappen zijn daar bepalend. Overigens moet er wel meer ruimte zijn voor het ontwikkelen van recreatieve initiatieven, met name aan de oostzijde, langs de dijk aan de westzijde en aan de zuidzijde van de stad. Dit kan worden bereikt door in deze gebieden onder andere meer agrarische nevenactiviteiten toe te staan. Daarbij wordt verdere 'verstening' van het buitengebied niet toegestaan. De nieuwe activiteiten en voorzieningen moeten in de reeds bestaande bebouwing worden ontplooid. Aan de westzijde van het buitengebied wordt momenteel gewerkt aan de planvorming voor de verdere invulling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De landschappelijke invulling tussen het stedelijke gebied en het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zal rekening houden met het open karakter van de Waterlinie en wordt afgestemd op de EHS.



### 3.3.3 Milieu en Bodem

Culemborg maakt gebruik van haar duurzame imago en gaat dit met toekomstige projecten verder versterken. Woningen dienen flexibel te worden gebouwd, zodat ze langer meegaan gedurende de levensloop van mensen en daarmee duurzamer zijn. Verder moet worden aangesloten op het Milieuperspectief dat in 2010 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Bodem is een belangrijk randvoorwaarde voor reeds lopende en toekomstige ontwikkelingen. De bodem moet in ieder geval geschikt zijn voor de beoogde functie en het beoogde gebruik. Culemborg kent de nota 'Duurzaam Stedelijke Ontwikkeling'. Deze nota beoogt planontwikkeling binnen de gemeente integraal te benaderen. Duurzame ontwikkelingen kenmerken zich door de balans in de belangen van people, planet en profit. Dit uitgangspunt, het vinden van het evenwicht tussen de verschillende belangen, is de opgave bij ruimtelijke planvorming.

### 3.3.4 Recreatie, Toerisme en Cultuur

Culemborg heeft alles in huis om zowel recreatie als toerisme tot een succes te maken. Denk daarbij aan de Lek, de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de historische binnenstad en het buitengebied. Er wordt echter weinig gebruik van gemaakt. De strategische beslissingen in de structuurvisie, alsmede het uitvoeringsprogramma moeten het thema Recreatie en Toerisme bevorderen. De gemeente Culemborg wil dit onder meer bevorderen door ondernemers (op dit terrein en in het centrum) verder te stimuleren om initiatieven te ontplooiën.

Verder worden er recreatieve routes gecreëerd om zodoende het buitengebied met de stad te verbinden en het buitengebied beter beleefbaar te maken. Daarbij wordt aangesloten op bestaande projecten in het buitengebied zoals de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het aantrekkelijker maken van Culemborg als recreatieve stad heeft direct te maken met de





verkeersveiligheid van de dijken voor fietsers. Om die te verbeteren zien we dat twee opties echt werken: hetzij afsluiten of het verbreden van het wegprofiel in combinatie met fietsstroken. Bij de dijkversterking die het Waterschap momenteel voorbereid kiest de gemeente voor de tweede optie. In recreatief opzicht zal in samenwerking met de buurgemeenten ook gezocht worden naar betere noord-zuid-verbindingen tussen de rivieren de Lek en de Linge. Culemborg is rijk aan cultuurhistorische elementen. De identiteit van Culemborg wordt voor een deel bepaald door haar rijke geschiedenis. Cultuurhistorische kennis wordt dan ook betrokken bij en vormt een inspiratiebron voor alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij niet alleen maar om het behoud van bestaande waarden maar juist om deze kwaliteiten te benutten en verder te ontwikkelen.

### 3.3.5 Voorzieningen

In het algemeen geldt dat het voorzieningenniveau in Culemborg ruimschoots voldoende is voor de omvang van de stad. Op sommige onderdelen (bijvoorbeeld voortgezet onderwijs) nemen we een koploperspositie in. Op langere termijn kan dat als gevolg van de vergrijzing een kwetsbare positie zijn. Redenerend vanuit het huidige voorzieningenniveau kiezen we er voor om voor de langere termijn het huidige voorzieningenniveau zo veel als mogelijk te handhaven. Als de vraag naar een (sport)voorziening groeit, streven we er naar om die groei te faciliteren, zodat het 'niveau' meegroeit met de behoefte.

De verschillende non-profit voorzieningen worden bij voorkeur geclusterd op de wijze zoals dat in Parijsch is gebeurd. Deze clusters sluiten aan bij de concentratie van voorzieningen tussen de wijken Voorkoop en Terweijde en bij de concentratie van voorzieningen ten oosten van de Anthony van Lalainglaan. Verder wordt ten aanzien van het voortgezet onderwijs vastgehouden aan de huidige clustering. Ten aanzien van de sportcomplexen wordt aangestuurd op een tweetal concentraties, namelijk ten zuiden van Terweijde en Voorkoop en het reeds aanwezige complex in Parijsch. Rondom het station komt een nieuw cluster met voorzieningen, in ieder geval dient het ROC Rivor hier te worden gevestigd zodat deze (door de aanwezigheid van het station) een groter voedingsgebied krijgt. Huisvesting van de polikliniek in de omgeving van het station is ook een goede optie. Tot slot worden de overige voorzieningen (cultuur en recreatie) bij voorkeur geconcentreerd in de binnenstad en aan de Lek. Het realiseren van een nieuw zwembad in het plangebied van 'Culemborg aan de Lek', als ook een verplaatsing van het Theater naar dit gebied, hoort tot de mogelijkheden. Het uitspreken van de voorkeur voor clustering sluit overigens vestiging van voorzieningen op andere plaatsen niet geheel uit. Per project wordt dit afgewogen.

### 3.3.6 Water

Binnen Culemborg is 'water' een belangrijke randvoorwaarde voor de reeds lopende en toekomstige planontwikkelingen. Zo zal 'Water' het inrichtende principe zijn voor de westelijke uitbreiding van Pavijen. Dit vanwege de matige ondergrond en de noodzakelijke waterberging voor dat gebied. Een volgend waterplan zal behalve aandacht voor een watersysteem dat de totale waterhoeveelheid kan bergen ook moeten kunnen inspelen op piekafvoeren die naar verwachting als gevolg van de klimaatverandering vaker zullen voorkomen. Het begin dat hiervoor gemaakt is op Pavijen wordt stadsbreed bekeken. Daarbij worden ook de stadsranden

betrokken.

### 3.3.7 Werken en Economie

Culemborg start een onderzoek naar de haalbaarheid van het bedrijventerrein Pavijen naar het westen en voltooid de herstructurering/revitalisering van de oudste delen van Pavijen. Ook wordt daarbij aandacht besteed aan flexibel te gebruiken bedrijfspanden, zodat een doelgroep als ZZP'ers ook in Culemborg gefaciliteerd wordt, maar ook ter voorkoming van leegstand als de vraag naar bedrijfslocaties afneemt. Ten aanzien van leegstand zal ook worden gekeken naar best practices in andere gemeentes. De insteek is om de entree van Culemborg vanaf de N320 aan de westzijde "af te ronden". De invulling van dit nieuwe terrein is in eerste instantie bedoeld voor de doelgroep lokaal en sub-regionaal gevestigde bedrijven en bedrijven die vanwege ruimtelijke knelpunten dienen te verplaatsen. De doelgroep zou verder kunnen worden uitgebreid met bijvoorbeeld arbeids- en kennisintensieve bedrijven of bedrijven die zich inzetten voor een duurzame omgeving. Binnen de ontwikkeling zal bovendien veel nadruk komen te liggen op natuur en water. Naast een 'afhechting' van Pavijen aan de westkant, verdient ook de 'harde' overgang tussen Pavijen en de N320 aandacht.





### 3.3.8 Wonen

Culemborg zal beperkt groeien tot ca. 30.000 inwoners in 2030. Er zijn daarvoor geen uitbreidingslocaties nodig buiten de huidige rode contouren. Ook een deel binnen de rode contour dat nog beschikbaar is (ten westen van Parijsch Noord) wordt voorsnog niet gebruikt als uitleglocatie. Dit mede gelet op het feit dat dit strijdig is met het Rijksbeleid en onze afspraken met het Rijk in het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De huidige plancapaciteit aan woningbouwplannen (inbreiding en Parijsch-Zuid) is voldoende. Nieuwe woningbouwprojecten moeten zich kwalitatief onderscheiden qua comfort, duurzaamheid, uitstraling ten opzichte van vergelijkbare projecten in de regio. Overigens is het wenselijk dat veel van deze woningen flexibel gebouwd worden zodat ze levensloopbestendig zijn. Op die manier wordt ingespeeld op de wijzigende bevolkingssamenstelling en de daaruit voortvloeiende vraag naar andere woningtypes. Nieuwe woningbouwprojecten zijn dus niet nodig om de verwachte groei op te vangen. Dat wil niet zeggen dat nieuwe projecten niet mogelijk zijn. We kiezen er nadrukkelijk voor om open te staan voor nieuwe projecten en daar voor te kiezen als deze een meerwaarde voor de stad opleveren.

## 3.4 Sleutelprojecten

Om de hierboven beschreven visie meer vorm te geven is een aantal cruciale projecten te onderscheiden. Deze sleutelprojecten spelen zich af op strategische locaties in de gemeente en zijn van vitaal belang voor de leefbaarheid van de stad. Door bepaalde projecten te benoemen als sleutelproject willen we nadrukkelijk het belang van het project voor de ontwikkeling van de stad benoemen. Dit zegt echter niets over het tijdstip waarop die projecten daadwerkelijk tot uitvoering kunnen worden gebracht, of de investering die het college in deze projecten zal doen. Doordat een deel van deze projecten op een strategische locatie ligt, heeft het project ook



voor de belanghebbenden grote waarde en moeten de projecten in staat zijn zichzelf minimaal te bekostigen. De sleutelprojecten zijn op één na allemaal bestaande plannen of initiatieven, te weten:

### 3.4.1 Project Parijsch-Zuid

Culemborg streeft naar 30.000 inwoners. In Parijsch-Zuid worden veruit de meeste woningen gerealiseerd en vormt daardoor dus een belangrijk project voor dit streven. De bouw van Parijsch Zuid biedt tevens de mogelijkheid om meer groen aan de westzijde van Culemborg de stad in te laten komen, hetgeen ook een voorwaarde voor het Rijk en de provincie was om in te stemmen met de ontwikkeling van Parijsch Zuid. Het stedelijke woongebied van Culemborg wordt door dit project aan de westzijde voltooid.

### 3.4.2 Project Nieuwe Hollandse Waterlinie

De ontwikkeling van dit project is belangrijk voor Culemborg omdat dit de mogelijkheid geeft te komen tot een afronding van stadsrandzone west en een netwerk aan recreatieve routes te ontwikkelen die een verbinding leggen tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. Deelprojecten, zoals bij het Fort Werk aan het Spoel, worden op dit moment gerealiseerd. Maar er worden meer plannen ontwikkeld. Die projecten moeten een uitwerking geven aan het versterken van de open functie van het landschap, het creëren van natte ecologische verbindingzones, het restaureren en nieuwe duurzame functies toekennen aan Fort Everdingen, en het vergroten van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het buitengebied via recreatieve routes.

Het ruimtelijke kader dat voor het project Diefdijk Noord wordt opgesteld dient als input voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente Culemborg wil samen met haar partners (provincie, DLG en het Waterschap) deze ontwikkelingen voortvarend oppakken.





### 3.4.3 Project Culemborg aan de Lek

Culemborg aan de Lek betreft planontwikkeling die inmiddels is gestart. De gemeenteraad heeft reeds ingestemd met de planvisie. Het plan houdt in dat er een nieuwe jachthaven wordt gemaakt voor de vaste ligplaatsen en dat de huidige haven meer wordt gebruikt als passantenhaven en een boulevardfunctie krijgt. Vast staat dat er aandacht moet zijn voor de relatie met de binnenstad (bijvoorbeeld door logische looproutes naar de stad te creëren) en het buitengebied (fietsroutes langs de dijk). Door de herinrichting van het Veerweggebied biedt deze planontwikkeling ook de mogelijkheid voor het realiseren van woningen en de uitgestelde sanering van de bodem.

### 3.4.4 Project Optimalisatie N320

Optimalisatie van de N320 is een belangrijk project in het kader van de structuurvisie. Niet alleen wordt ingespeeld op de toekomst, ook het welslagen van het sleutelproject Spoorzone is hiervan afhankelijk, met de voorgenomen extra aansluiting op de N320. Daarbij heeft het project tot doel het aandeel doorgaand verkeer (van en naar de N320) op de route over de Stationssingel en Tunnelweg zoveel mogelijk te beperken.

### 3.4.5 Project Entree Binnenstad

De kruising van de Rijksstraatweg en de Stationssingel geeft op dit moment een rommelig beeld als entree van de binnenstad. Het is een van de grootste verbindingsknooppunten in de stad Culemborg en uit Deel A – Analyse wordt duidelijk dat deze plek zowel qua groenstructuur als verkeersstructuur een knelpunt is.

Met een nieuwe projectopdracht kunnen het kruispunt en de omliggende omgeving (zoals de Dr. Hockesingel en de kruising met de Weidsteeg) opnieuw worden vormgegeven en ingericht, waarmee er een duidelijker en fraaier entree van de binnenstad ontstaat. Ook andere kwesties zoals het scheiden van verkeersstromen en het aanvullen van de groenstructuur kunnen hierin worden meegenomen.

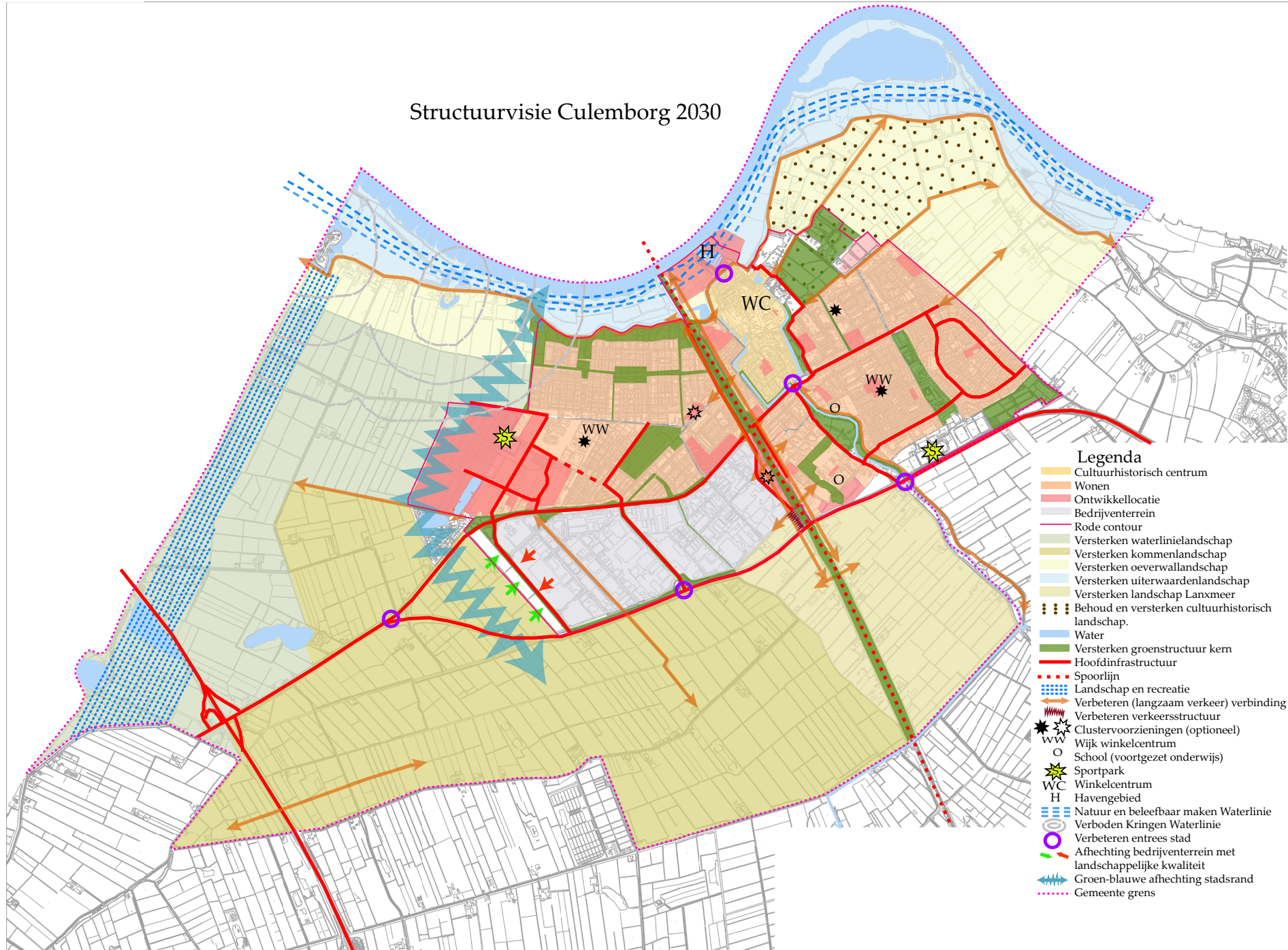
### 3.4.6 Project Spoorzone

De herontwikkeling van de stationsomgeving is belangrijk voor de stad Culemborg. Een betere bereikbaarheid van het station voor autoverkeer vanaf de N320 is daarbij noodzakelijk om zo-doende de P + R functie verder te versterken. Vastgesteld is dat een onderdoorgang voor het langzaam verkeer bij het station hoge prioriteit heeft. Vanaf de oostzijde van het station gaan langzaam verkeersroutes naar de stad. Op die manier wordt de recreatieve functie van het station en haar omgeving beter gefaciliteerd (bijvoorbeeld de verhuur van fietsen in combinatie met parkeergelegenheid voor de auto's, waarna men verder per fiets de stad en/of omgeving in kan). Om de functie van het station verder te versterken worden nieuwe vormen van openbaar vervoer rondom het station geconcentreerd. Naast bereikbaarheid biedt de herinrichting van de stationsomgeving ook kansen voor het vestigen van (nieuwe) voorzieningen en wonen. In het project onderzoeken we of en hoe de overgang van het stationsgebied naar Pavijen I kan worden verbeterd.

## 3.5 Uitvoering van de structuurvisie

In het voorgaande is een groot aantal plannen, projecten en ontwikkelingen geschetst die van invloed zijn op de toekomst van Culemborg. In 'Deel C – De Uitvoeringsparagraaf' gaan we in op de wijze waarop de gemeente de uitvoering wil vormgeven.

## Structuurvisie Culemborg 2030





# *Aantrekkelijk Culemborg* - Structuurvisie Culemborg 2030

## Deel C – Uitvoeringsparagraaf







## COLOFON

Structuurvisie Culemborg 2030  
Culemborg

Deel C – Uitvoeringsparagraaf

Datum: 2 november 2010

## INHOUDSOPGAVE

|                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. INLEIDING                                                                 | 3 |
| 1.1 Inleiding                                                                | 3 |
| 1.2 Regievoering gemeente en de structuurvisie                               | 3 |
| 2. REGIEVOERING: BELEIDSMATIG                                                | 4 |
| 2.1 Regievoering gemeente; algemeen                                          | 4 |
| 2.2 Regievoering gemeente; ruimtelijk beleid                                 | 4 |
| 2.3 Regievoering gemeente; grondbeleid                                       | 4 |
| 3. REGIEVOERING: INSTRUMENTEEL                                               | 6 |
| 3.1 Inleiding                                                                | 6 |
| 3.2 Vastleggen ruimtelijk beleid (incl. exploitatieplan)                     | 6 |
| 3.3 Wet voorkeursrecht gemeenten                                             | 6 |
| 3.4 Verevening van bovenplanse kosten                                        | 6 |
| 4. REGIEVOERING: FINANCIEEL                                                  | 7 |
| 4.1 Inleiding: kostenvragers en kostendragers                                | 7 |
| 4.2 Financieringsbron: de gemeente                                           | 7 |
| 4.3 Financieringsbron: kostenverhaal derden                                  | 7 |
| 4.3.1. Inleiding                                                             | 7 |
| 4.3.2. Binnenplanse verevening van kosten                                    | 7 |
| 4.3.3 Kosten van bovenwijkse voorzieningen (art. 6.13 lid 5)                 | 7 |
| 4.3.4 Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (art. 6.24 lid 1a) | 7 |
| 4.3.5 Bovenplanse verevening van kosten (art. 6.13 lid 7)                    | 8 |
| 4.3.6 Nota Ruimtelijke Fondsen                                               | 8 |
| 4.4 Financieringsbron: overige opbrengsten                                   | 8 |
| 5. UITVOERINGSSTRATEGIE                                                      | 9 |
| 5.1 Uitvoeringsstrategie                                                     | 9 |
| 5.2 Actualisering van de uitvoeringsstrategie                                | 9 |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Inleiding

De gemeentelijke structuurvisie is een strategisch document over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie geeft aan welk beleid de gemeente voert ten aanzien van onder meer wonen, voorzieningen, werken, omgevingskwaliteit en mobiliteit. Het gaat om basisverplichtingen en ambities die de gemeente wil waarmaken, maar ook om de regie op initiatieven van derden en het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen.

In de structuurvisie Culemborg zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de gemeente geschetst in deel B. Deze projecten en ontwikkelingen vinden zowel in de kern, aan de randen van de kern als in het buitengebied plaats. Daarnaast geeft de Wet ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1) aan dat een structuurvisie ook moet ingaan op de wijze waarop de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

De uitvoering van de structuurvisie Culemborg 2030 is een dynamisch proces. Een proces waar de gemeente tot 2030 actief mee aan de slag is. In die periode zal de gemeente telkens afwegingen (moeten) maken tussen het gedefinieerde programma, de ruimtelijke mogelijkheden, de marktconformiteit en de financiële haalbaarheid. De consequenties van het maken van (nieuwe) keuzes zullen steeds integraal moeten worden onderzocht en daarna worden verwerkt in de totale ruimtelijke ontwikkelingsstrategie.

In de komende jaren staat bij het maken van afwegingen, het inzichtelijk maken van de consequenties van keuzes, het onderzoeken van dekkingsbronnen en de mate waarin deze financieel kunnen bijdragen aan onrendabele investeringen etc., de regierol van de gemeente centraal.

## 1.2 Regievoering gemeente en de structuurvisie

Het begrip regie past de gemeente goed. Regie is nodig om het publieke (algemene) belang te dienen en om private en publieke belangen bij elkaar te brengen. De gemeente kan haar regierol via drie sporen invulling geven:

- > beleidsmatig
- > instrumenteel
- > financieel

Hierna wordt per hoofdstuk één regiespoor behandeld. De drie regiesporen vormen gezamenlijk de uitvoeringsstrategie van de structuurvisie Culemborg 2030.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de voorgaande hoofdstukken bij elkaar gebracht in de uitvoeringsstrategie.





## 2. REGIEVOERING: BELEIDSMATIG

### 2.1 Regievoering gemeente; algemeen

Deze structuurvisie richt zich op de hoofdlijnen van beleid. De strategische beleidskeuzen worden eventueel verder uitgewerkt in tactisch - en operationeel beleid.

Deze nadere uitwerking van beleid omvat de concrete beleidsacties voor de komende periode ofwel de directe beleidsinspanning gedurende de komende 3 tot 4 jaar. Het monitoren van de doorwerking van het beleid valt hier ook onder om vinger aan de pols te houden of de beoogde doelen ook daadwerkelijk worden bereikt. Deze monitoring kan tot gevolg hebben dat op onderdelen de structuurvisie moet worden herzien, omdat het gekozen beleid niet effectief blijkt, of omdat verwachte ontwikkelingen een andere wending hebben gekregen. Afwijken van de structuurvisie zal uiterst zorgvuldig gebeuren, en alleen pas nadat hier een uitdrukkelijk besluit aan ten grondslag ligt.

De gemeente streeft op alle relevante punten een integrale afweging van beleidsvelden na. Bij concrete (sectorale) beleidsuitwerkingen zal worden aangegeven wat de relatie is van dit beleid met de andere beleidsvelden uit de structuurvisie. Afstemming van beleid vindt ook plaats op regionaal, provinciaal en rijksniveau. De gemeente zet in op een actieve inbreng in de beleidsvorming binnen het samenwerkingsverband en met andere overheden.

### 2.2 Regievoering gemeente; ruimtelijk beleid

Deze structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor de gemeente Culemborg voor de periode tot 2030, waarin het ruimtelijke programma (ontwikkelingen en ambities) voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin is opgenomen. Het dient als opmaat voor nieuwe bestemmingsplannen, waarbij het belangrijk is om de stedelijke programma's te bewaken en te beheren.

De structuurvisie is echter geen blauwdruk. De ontwikkeling van iedere gemeente, stad of dorp, zo ook Culemborg, is een dynamisch ontwikkelingsproces. De gemeente moet bij de uitvoering voortdurend afwegingen maken tussen het gewenste programma, de wijkgerichte aanpak, de ruimtelijke mogelijkheden, de marktconformiteit en de financiële haalbaarheid. De consequenties van het maken van nieuwe keuzes zullen steeds integraal moeten worden onderzocht en daarna worden verwerkt in de totale ruimtelijke strategie voor de gemeente Culemborg.

In de structuurvisie gaat de gemeente er nadrukkelijk vanuit dat zij in veel situaties (mede) afhankelijk is van andere partijen om haar beleidsdoelen te kunnen realiseren. Hierbij worden grondeigenaren, marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers en corporaties) natuurorganisaties en andere (semi) publieke organen uitgedaagd om in de gemeente Culemborg te investeren en innovatief te zijn op het gebied van financiering en subsidies. De gemeente gaat ervan uit dat projecten op strategische locaties ook van waarde moeten zijn voor haar partners, en wil die partners ondersteunen die waarde te ontwikkelen. Daarbij ziet de gemeente haar rol met name faciliterend en kaderstellend, en niet als inestende.

De gemeente kiest ervoor om met de maatschappelijke groeperingen regelmatig de dialoog op te zoeken over het beleid en de effectuering van het beleid.

Tot slot heeft de gemeente in de structuurvisie aangegeven wat voor haar belangrijke beleidsmatige aandachtspunten zijn. Deze aandachtspunten spelen een kaderstellende rol bij de beoordeling van initiatieven van derden.

### 2.3 Regievoering gemeente; grondbeleid

Het gemeentelijke grondbeleid is erop gericht om het ruimtelijke programma van de gemeente Culemborg te realiseren en is daarmee een cruciaal beleidsveld om belangrijke bijdragen te leveren aan de verwezenlijking van de structuurvisie.

Het gemeentelijke grondbeleid is een middel om een project of een ruimtelijk plan te initiëren, regisseren, faciliteren en bij grondpositie te realiseren en geeft aan welk beschikbaar grondbeleidsinstrumentarium daarvoor optimaal kan worden ingezet. Het gemeentelijk grondbeleid dient in dat opzicht een maatschappelijk doel.

Onderstaand worden de doelstellingen van het grondbeleid opgesomd zoals deze zijn opgenomen in de vigerende Nota Grondbeleid 2007 en die van toepassing zijn bij het verwezenlijken van de structuurvisie Culemborg 2030:

1. Het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt;
2. Het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik door tijdige verwerving tegen zo laag mogelijke kosten of de inzet van andere grondbeleidsinstrumenten;
3. Het stellen van locatie-eisen die passen in vastgesteld beleid van de gemeente Culemborg;
4. Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid;
5. Het bevorderen van kostenverhaal in geval van particuliere exploitatie en het vergroten van de verdien capaciteit van de gemeente bij grondexploitaties.

Het grondbeleid is in deze visie dienstbaar aan gemeentelijke doelstellingen en wordt ingezet om de doelen van de diverse beleidssectoren mogelijk te maken. De gemeente geeft hieraan invulling door een "sturend" grondbeleid uit te oefenen. Een sturend grondbeleid betekent dat de gemeente een initiërende en regisserende rol op zich neemt. Met de initiërende rol wordt bedoeld het op gang brengen van een proces, dat moet leiden tot de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling. De regisserende rol betekent, dat de gemeente fungeert als trekker van het project, het erin houden van de voortgang en het zondig afdwingen daarvan.

Om de initiërende rol en regisserende rol nader inhoud te geven, hanteert de gemeente een 4-stappenschema:

> Allereerst gaat de gemeente Culemborg na of ze op basis van actieve verwerving zelf de ruimtelijke ontwikkeling wil en kan entameren en realiseren. De gemeente kan er vervolgens

voor kiezen de bouwkavels te ontwikkelen of te verkopen of d.m.v. een prijsvraag de integrale ontwikkeling van een (deel)locatie aan te besteden (Buitenhof, Hart van Nieuwstad).

> Indien de gemeente Culemborg niet kiest voor verwerving kan een ontwikkeling in samenwerking met marktpartijen worden gerealiseerd op basis van een projectrealisatieovereenkomst (bijv. Achter de Poort, Bloembedden).

> In geval er niet tot samenwerking kan worden gekomen met marktpartijen en er sprake is van (volledige) zelfrealisatie door marktpartijen / particuliere exploitatie legt de gemeente Culemborg het kostenverhaal en bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele bijdragen in de ruimtelijke ontwikkelingen vast in privaatrechtelijke overeenkomsten.

> Indien voor het moment van vaststelling van het bestemmingsplan geen kostenverhaal is geregeld wordt het kostenverhaal geregeld via het exploitatieplan. De gemeente heeft daarbij de mogelijkheid om op basis van het vastgestelde exploitatieplan contracten te sluiten dan wel kosten te verhalen bij het verstrekken van de bouwvergunning.

Kortom per project of ontwikkeling wordt een ontwikkelingstrategie uitgewerkt die aansluit bij de projectkenmerken en de maatschappelijke en financiële ambities. Deze ontwikkelstrategie beschrijft hoe de gemeente haar samenwerking inricht, welke samenhangende inzet van het grondbeleidinstrumentarium zij daarbij kiest en wat de financiële kaders zijn.



### 3. REGIEVOERING: INSTRUMENTEEL

#### 3.1 Inleiding

Op basis van een structuurvisie voert de gemeente regie. De gemeente zal daarbij alle beschikbare publiekrechtelijke – en privaatrechtelijke instrumenten inzetten om de doelen uit de structuurvisie te realiseren. Deze instrumenten zijn een middel voor het vastleggen van het ruimtelijk beleid, het uitvoeren van het grondbeleid (inzet voorkeursrecht gemeenten) en het toepassen van de paragraaf grondexploitatie uit de Wet ruimtelijke ordening (via het sluiten van een anterieure overeenkomst dan wel het opstellen van een exploitatieplan).

In onderstaande paragrafen worden de instrumenten nader toegelicht.

#### 3.2 Vastleggen ruimtelijk beleid (incl. exploitatieplan)

Het inzetten van juridische instrumenten stelt de gemeente in staat publiekrechtelijk en privaatrechtelijke sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze instrumenten vertalen het beleid in concrete rechten en plichten. Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair het bestemmingsplan en het projectbesluit en het daarmee samenhangende exploitatieplan,

De gemeente staat, sinds de introductie van het exploitatieplan in de nieuwe Wro, sterker in de onderhandelingen met de grondeigenaar. De mogelijkheid bestaat om zaken waaraan vanuit de publieke taak veel belang wordt gehecht af te dwingen via de bouwvergunning. Het gaat dan over het betalen van een exploitatiebijdrage en het stellen van locatie-eisen ten aanzien van woningbouwcategorieën (sociale huur- en sociale koopwoningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap), branchering van detailhandel en eisen aan de inrichting van openbare ruimten en nutsvoorzieningen.

#### 3.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

De structuurvisie Culemborg 2030 kan worden gebruikt als grondslag voor de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De gemeente zal per project of ontwikkeling de afweging maken of een Wet voorkeursrecht gemeenten wordt gevestigd op basis van de structuurvisie.

#### 3.4 Verevening van bovenplanse kosten

De structuurvisie geeft de gemeente ook bevoegdheden op grond van de Wro, paragraaf grondexploitatie, met betrekking tot de verevening van bovenplanse kosten bij particuliere grondexploitatie (zelfrealisatie).

In een exploitatieovereenkomst met een grondeigenaar kunnen alleen bepalingen worden opgenomen over verhaal van bovenplanse kosten (in de vorm van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen danwel door middel van een fondsbijdrage in een exploitatieplan) als daarvoor een basis ligt in een vastgestelde structuurvisie.

Voor een effectieve en rechtmatige kostenverhaalstrategie bij de structuurvisie is het van belang dat er aanwijzingen worden gegeven over hoe het kostenverhaal bij particuliere grondexploita-

tie in de gemeente Culemborg is geregeld. Daarom wordt – in aansluiting op de terminologie binnen de Wro – onderscheid gemaakt tussen:

- a. kosten van bovenwijkse voorzieningen;
- b. financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (minnelijke bovenplanse verevening);
- c. bovenplanse verevening van kosten (afdwingbaar via een fondsbijdrage in een exploitatieplan).

De wettelijke mogelijkheid om bovenplans kostenverhaal, zoals genoemd onder b en c, op particuliere grondeigenaren te kunnen en mogen plegen is opgenomen in de artikelen 6.24 lid 1a en 6.13 lid 7 Wro. De vaststelling van en koppeling aan een structuurvisie is in de Wet nadrukkelijk als voorwaarde gesteld. Door de vaststelling van deze structuurvisie wordt voor de betreffende projecten aan die voorwaarde voldaan.

Voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen, als bedoeld onder a, is wettelijk niet direct een koppeling met de structuurvisie vereist. Echter gezien de doelstellingen van de structuurvisie Culemborg 2030 staan hier naar de huidige inzichten ook alle bovenwijkse voorzieningen in.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de (financiële) uitwerking en onderbouwing van het bovenwijkse – en bovenplanse kostenverhaal. Deze vervolgslog zal plaatsvinden in een nota Ruimtelijke Fondsen, waarbij de geschetste projecten en ontwikkelingen uit deel B als uitgangspunt worden gehanteerd. Deel B kan daaom als een globaal uitvoeringsprogramma worden beschouwd.



## 4. REGIEVOERING: FINANCIËEL

### 4.1 Inleiding: kostenvragers en kostendragers

Voor diverse projecten en ontwikkelingen in deze structuurvisie is geld nodig. Hierbij kan gedacht worden aan investeringen rondom de thema's "bereikbaarheid" en "recreatie & toerisme", maar ook meer "rood" georiënteerde projecten met een onrendabele top.

De dekking van deze projecten en ontwikkelingen zal overwegend plaats moeten vinden via een drietal financieringsbronnen:

- > de gemeente
- > kostenverhaal derden
- > overige opbrengsten

Onderstaand wordt per paragraaf nader ingegaan op de drie financieringsbronnen. Aangegeven wordt op welke wijze de gemeente haar financiële regierol wil vormgeven.

### 4.2 Financieringsbron: de gemeente

De gemeente kan op een tweetal manieren substantieel bijdragen in de (financiële) uitvoering van de structuurvisie. Allereerst via bijdragen uit de Algemene Middelen en ten tweede door de inzet van winsten uit het "Grondbedrijf".

De inzet van middelen uit de Algemene Dienst zijn veelal rechtstreeks gekoppeld aan projecten of ontwikkelingen. De mate waarin op dit moment al middelen zijn gekoppeld aan projecten of ontwikkelingen en de mate waarin dat in de toekomst zal gebeuren wordt uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Structuurvisie, dat per collegeperiode wordt opgesteld en vastgesteld, en uitvoering geeft aan deel B.

De inzet van winsten uit "het Grondbedrijf" is een andere gemeentelijke financieringsbron die kan bijdragen aan het afdekken van onrendabele investeringen. De mate waarin "het Grondbedrijf" kan bijdragen zal moeten blijken uit het meerjarenperspectief Grondbedrijf. De winstverwachting van de huidige projecten in exploitatie bedraagt ca € 10 mio (excl Parijsch), verdeeld over de komende 10 jaren. Voor het plan Parijsch is slechts een nominale exploitatie uit 2006 vastgesteld. Deze moet nog in de tijd worden uitgezet, met als gevolg de introductie van rentekosten, een mogelijke stijging van kosten en onzekerheid met betrekking tot de opbrengsten.

### 4.3 Financieringsbron: kostenverhaal derden

#### 4.3.1. Inleiding

Een tweede belangrijke financieringsbron ter verwezenlijking van de structuurvisie is het kostenverhaal derden. In paragraaf 3.3 is al een drietal belangrijke elementen voor kostenverhaal genoemd in relatie tot de structuurvisie. Deze worden hieronder nader toegelicht en tevens uitgebreid met een vierde element; de binnenplanse verevening.

#### 4.3.2. Binnenplanse verevening van kosten

Het is gebruikelijk om binnen een exploitatiegebied kosten over de, te bebouwen, percelen om te slaan volgens een methode waarbij rekening wordt gehouden met de opbrengstpotentie van die percelen ofwel de financiële draagkracht per grondeigendom bepaalt de mate waarin tot binnenplanse verevening van kosten en opbrengsten kan worden gekomen.

In de nieuwe Wro, paragraaf grondexploitatie, is dit omslagstelsel overgenomen. Op basis van een exploitatieplan kunnen kosten uit de kostensoortenlijst (art. 6.2.4 Bro) afdwingbaar worden verhaald. De structuurvisie hoeft op dit punt geen voorwaarden te formuleren om deze methode te kunnen continueren.

De gemeente zal binnenplanse verevening in projecten en ontwikkelingen strategisch inzetten. De begrenzing van een project of ontwikkeling en de ruimtelijke, functionele samenhang tussen gebieden zijn hierbij belangrijke sturende factoren.

#### 4.3.3 Kosten van bovenwijkse voorzieningen (art. 6.13 lid 5)

De nieuwe Wro maakt het mogelijk om kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een bepaald exploitatiegebied profijt heeft (de bovenwijkse voorzieningen), toe te rekenen aan dat exploitatiegebied.

Daarvoor is nodig dat wordt aangetoond dat het exploitatiegebied profijt heeft van die voorzieningen. Tevens moet worden aangetoond dat de voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit). Tenslotte moet worden aangegeven in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (proportionaliteitsbeginsel). Hoewel de wet op dit punt geen verdere eisen stelt, wordt aangenomen dat een transparante onderbouwing van de doorbelasting van kosten van bovenwijkse voorzieningen in de praktijk noodzakelijk is om dit kostenverhaal in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen gestalte te geven. Er dient rekening mee te worden gehouden dat vanuit de beginselen, toerekenbaarheid, causaliteit en proportionaliteit ook de bestaande stad als gevolg van autonome ontwikkelingen een bijdrage levert aan de financiering (bv. a.g.v. toename autobezit).

#### 4.3.4 Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (art. 6.24 lid 1a)

De Wro biedt de mogelijkheid om naast de exploitatiebijdrage, in een exploitatie-overeenkomst met een particuliere exploitant, een afzonderlijke financiële bijdrage met de gemeente overeen te komen.

Deze extra financiële bijdrage 'aan de ruimtelijke ontwikkeling' (het fonds StadsUitleg) van de gemeente wordt gebaseerd op ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn beschreven. Als voorbeelden kunnen worden genoemd ontwikkelingen en investeringen in natuur, recreatie en landschap, waterberging, gebiedsontwikkelingen 'rood voor groen' en 'rood voor rood' (bijvoorbeeld herstructurering en binnenstedelijke vernieuwing). Ook kan worden gedacht aan maatschappelijke belangrijke functies zoals de realisatie van onderwijs- en cultuurvoorzieningen.

Deze bijdrage kan alleen worden gevraagd in het privaatrechtelijke traject. De gemeente kan een dergelijke financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen niet publiekrechtelijk afdwingen via een exploitatieplan.

Momenteel dragen de al langer bestaande plannen Parijsch, Pavijen V en Lanxmeer, via een dotatie aan het Fonds StadsUitleg bij aan het fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen. Dit gaat ook gelden voor het nieuwe tuincentrum nabij N320. Ook de toekomstige gemeentelijke projecten Sprokkelenburg en Culemborg aan de Lek kunnen mogelijk gaan bijdragen, evenals het spoorzone-project. Bij deze projecten horen ook gemeentelijke wensen uit de structuurvisie, die mogelijk niet (geheel) door het project zelf gedekt kunnen worden, en daardoor weer vragen om een dekking uit datzelfde fonds. Doordat in de stedelijke vernieuwingsgebieden i.h.a. sprake is van tekorten zijn zij vrijgesteld van een dotatie aan het fonds StadsUitleg. Van dekking vanuit exploitaties door derden is tot nu toe alleen sprake bij het tuincentrum en bij de PPS ontwikkeling Parijsch. Exploitaties i.v.m. de ontwikkeling van landgoederen worden ook belast met een dotatie aan het Fonds StadsUitleg.

#### **4.3.5 Bovenplanse verevening van kosten (art. 6.13 lid 7)**

De bovenplanse verevening is gericht op een bijdrage vanuit exploitatiegebieden met een exploitatieoverschot naar andere exploitatiegebieden met een exploitatietekort. Hiervoor is de structuurvisie van belang. De Wro bepaalt dat bovenplanse kosten in meerdere exploitatiegebieden kunnen worden doorbelast in de vorm van een fondsbijdrage. Dit kan alleen indien er voor die gebieden een structuurvisie is vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. In de structuurvisie moet een basis zijn gelegd voor bovenplanse verevening door benoeming van ruimtelijke ontwikkelingen met een functionele en ruimtelijke samenhang.

Verder wordt aangenomen dat op basis van de huidige Wro bovenplanse verevening slechts kan plaatsvinden als ook voldaan wordt aan de drie criteria: profijt, causaliteit en proportionaliteit.

Het Fonds StadUitleg wordt in de gemeente ingezet om winstgevende projecten bij te laten dragen aan bovenplanse vraagstukken: hoofdverkeersstructuur, voorzieningen en verbetering / versterking van het stadscentrum.

#### **4.3.6 Nota Ruimtelijke Fondsen**

Bij veel ruimtelijke ontwikkelingen omvatten de voorgenomen plannen diverse werken (investeringen) die voordeel bieden aan nabijgelegen bestaande en nog te ontwikkelen gebieden en dus in veel gevallen als bovenwijkse, bovenplanse voorzieningen kunnen worden gekwalificeerd.

Als uitvoeringsinstrument voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en de bovenplanse verevening wordt in het uitvoeringsprogramma de onderbouwing van het Fonds StadsUitleg gegeven. Voor deze onderbouwing geldt als hoofddoel het nader uitwerken en onderbouwen van het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen, de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en de bovenplanse verevening tussen projecten.

Met het onderbouwen en nader uitwerken van de bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse vereveningsmogelijkheden vindt juridische verankering plaats, maar ook wordt het financieel inzicht in de haalbaarheid van de structuurvisie aanzienlijk verbeterd.

#### **4.4 Financieringsbron: overige opbrengsten**

Naast de inzet van eigen middelen binnen de gemeente en het verhalen van kosten bij derden dan wel het leveren van een vrijwillige, financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen bestaat de derde financieringsbron uit het genereren van subsidies en partijen uit te dagen om rendabele investeringen binnen de gemeente te laten plegen.

## 5. UITVOERINGSSTRATEGIE

### 5.1 Uitvoeringsstrategie

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat de uitvoering van de structuurvisie Culemborg 2030 een dynamisch proces is. Een proces waar de gemeente tot 2030 actief mee aan de slag is. In die periode zal de gemeente telkens afwegingen (moeten) maken tussen het gedefinieerde programma, de ruimtelijke mogelijkheden, de marktconformiteit en de financiële haalbaarheid. De consequenties van het maken van (nieuwe) keuzes zullen steeds integraal moeten worden onderzocht en daarna worden verwerkt in de totale ruimtelijke ontwikkelingsstrategie.

In de hoofdstukken 2 tot en met 4 is de regierol van de gemeente vorm en inhoud gegeven om tot verwezenlijking van de structuurvisie te komen. Alle genoemde aspecten in deze hoofdstukken dragen bij en geven invulling aan de uitvoeringsstrategie van de structuurvisie Culemborg 2030.

Belangrijke ondersteunende producten bij de uitvoeringsstrategie zijn het Uitvoeringsprogramma en de inzet van het Fonds StadsUitleg .

Het Uitvoeringsprogramma structuurvisie Culemborg 2030 is een nadere detaillering van Deel B, hierin staat op globale wijze het uitvoeringsprogramma geschetst. In het Uitvoeringsprogramma structuurvisie Culemborg 2030 wordt op een lager abstractieniveau uitvoeringsmaatregelen voor de kortere termijn opgenomen en wordt het financiële kader voor de uitvoering aangegeven. Tevens kan in het uitvoeringsprogramma aandacht worden besteed aan de (technische) uitvoerbaarheid, draagvlak bij allerlei actoren etc. In het uitvoeringsprogramma kan ook de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium worden aangegeven om de gestelde ambities te verwezenlijken.

### 5.2 Actualisering van de uitvoeringsstrategie

Het is van belang dat het uitvoeringsprogramma en de uitvoeringstrategie is verankerd in de meerjarenplanning van de gemeente. In deze meerjarenplanning is het mogelijk om per raadsperiode andere accenten te leggen.

Onderstaand zijn de sturingsmomenten van de raad en het college samengevat:

- > 1 x per raadsperiode Evaluatie uitvoeringsprogramma, inclusief uitwerking Fonds StadsUitleg
- > Indien nodig actualisatie en vaststellen structuurvisie beleidskader/kader grondbeleid.
- > Indien nodig (partiële) herziening structuurvisie





