



Nieuwsbrief Stationsomgeving #2

mei 2023

Deze brief is een uitgave van gemeente Culemborg
INWONERS



Welkom

De stationsomgeving vernieuwt en verandert. In de komende 10 tot 15 jaar komen er veel nieuwe woningen bij met een nieuw station als kloppend hart. Voor we daarmee kunnen starten, moet er de komende jaren nog heel veel gebeuren. Met regelmatige nieuwsbrieven houden we je op de hoogte over de voortgang.

In deze nieuwsbrief nemen we je mee in hoe het proces naar woningbouw dit jaar verloopt; van een zogeheten Structuurvisie naar een Masterplan en tenslotte de Nota's van Uitgangspunten. Verder geven we een inkijkje in de planning en maken we kennis met het begrip *place-making*. Maar eerst vertellen we hoe het staat met de voormalige bedrijfshallen van Gispén. De gemeente kocht deze onlangs aan om daar in de toekomst woningen te kunnen bouwen.

Heb je vragen over het project Stationsomgeving? Of ben of ken je iemand die deze nieuwsbrief ook wil ontvangen?

➔ **STUUR IN BEIDE GEVALLEN EEN MAILTJE NAAR STATION@CULEMBORG.NL.**

Wil je je (ook) abonneren op de nieuwsbrief Stationsomgeving voor ondernemers?

➔ **STUUR DAN EEN MAILTJE NAAR ONDERNEMEN@CULEMBORG.NL.**

Via deze nieuwsbrief houden we je graag op de hoogte van de belangrijke gebeurtenissen bij het programma.

Panta Rhei

De verbouwing van het voormalige kantoorgebouw Panta Rhei is de eerste zichtbare stap in het ontwikkelen van de stationsomgeving naar een woongebied. Woningbouwvereniging KleurrijkWonen maakt hier op dit moment sociale huurwoningen van.



In de Stationsomgeving werken we aan de toekomst van Culemborg. We maken een wijk met een duurzame en levendige woon- en werkomgeving waar de identiteit van de creatieve maakindustrie voelbaar is en blijft. Een wijk waar Culemborgers een passende woning kunnen vinden en gezond en prettig kunnen leven. Het hart van de wijk wordt gevormd door een moderne ov-hub. Met deze ontwikkeling versterken we de duurzame bereikbaarheid van onze stad en verbeteren we de verbinding met en tussen het Rivierenland en de Randstad.



Aankoop Gispén

De gemeente heeft het perceel met daarop de bedrijfs-hallen van het beroemde Culemborgse bedrijf Gispén aangekocht. Dit is een belangrijke stap in de ontwikke-ling van de stationsomgeving. Gispén heeft de productie verhuisd, waardoor de hallen leeg kwamen te staan. Het hoofdkantoor van Gispén blijft wel. Daarmee blijven die banen voor de stad en regio behouden, en worden er mogelijk zelfs toegevoegd.

Tijdelijke verhuur

Gemeente Culemborg gaat de bedrijfshallen tijdelijk ver-huren, tot het moment dat de hallen plaats moeten maken voor woningbouw. Dat gaat voorlopig om een periode van twee jaar. De gemeente verhuurt de hallen het liefst aan een of meer lokale, Culemborgse bedrijven om hen te helpen met hun ruimtetekort. Op dit moment worden de ruimtes waar nodig door de gemeente gerepareerd en verder in orde gemaakt voor de tijdelijke verhuur. We verwachten de hallen in de tweede helft van het jaar te kunnen verhuren.

‘Een grote stap’

Wethouder Monica Wichgers is als vanzelfsprekend ver-heugd over de aankoop: ‘Met de aankoop van het perceel met de Gispén bedrijfshallen zetten we een grote stap in de verandering van de Culemborgse stationsomgeving naar een gezonde, prettige en levendige wijk. Dit is in combinatie met het behoud van het kantoor, de showroom en de werkgelegenheid van Gispén uitermate belangrijk en een mijlpaal voor zowel onze stad als de gehele regio.’



Van grof naar fijn

Op 9 maart jongstleden stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Stationsomgeving vast. De Structuurvisie beschrijft de ambities die we heb-ben voor de stationsomgeving, bijvoorbeeld hoe we het gebied willen inrichten. Zo staat er in de Structuurvisie dat de nieuwe buurt een vrij stede-lijke uitstraling krijgt in een heel groene omgeving. En dat auto's uit het straatbeeld verdwijnen door ze in losse gebouwtjes te parkeren. Stap voor stap werken we deze visie verder uit. We noemen dit ‘werken van grof naar fijn’.

Masterplan

In de Structuurvisie staan wel sfeerbeelden maar het is nog geen plan dat de opzet van het gebied laat zien. Daar gaan we nu mee beginnen door het maken van een Masterplan. De ambities uit de visie krijgen in het Masterplan een gezicht en worden vertaald naar een globaal ruimtelijk plan. We leggen in het Masterplan vast wat de locaties zijn waar de gebouwen komen te staan en waar de groenge-bieden liggen. Maar ook waar de paden en wegen lopen en waar de parkeergebouwen ongeveer komen. Zo zie je de samenhang van het gebied voor de toekomst.



Dat is belangrijk, want het gebied wordt niet in één keer bebouwd, daar gaat een langere tijd overheen. Zonder Masterplan zou het gebied een onsamenhangend geheel worden. We koersen erop dat er in oktober/ november een concept Masterplan ligt. Daarna willen we een participatiedag voor de stad organiseren. In het begin van 2024 hopen we het Masterplan vast te laten stellen.

Nota van Uitgangspunten

Als er een deelgebied aan de beurt is, dan stellen we daarvoor een set van spelregels op. Deze spelregels leggen we vast in een Nota van Uitgangspunten (NvU). Dit gaat onder andere over het aantal en type woningen, bouwhoogtes, groenvoorzieningen, parkeren, et cetera. Over de concept NvU's vindt ook participatie plaats. Hierbij denken we aan het te zijner tijd vormen van klankbordgroepen, waarin diverse



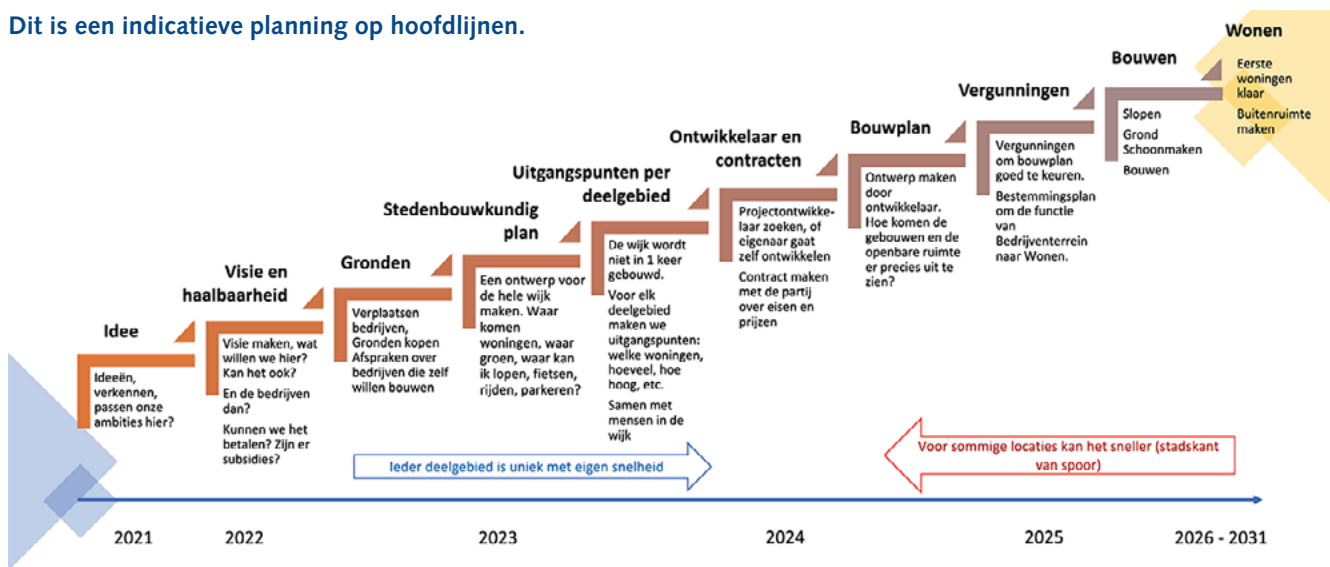
mensen en groepen uit de stad zitting hebben. We leggen hen voorstellen en ideeën voor, waarop zij kunnen reageren.

En daarna?

Met een dergelijke NvU kan de projectontwikkelaar een ontwerp maken voor dat deelgebied. Dat ontwerp moet binnen het Masterplan passen. In het ontwerp wat de ontwikkelaar samen met hun stedenbouwkundige en architect maakt, zie je pas echt hoe het eruit gaat zien en waar de gebouwen precies komen te staan.

Planning

We geven je met onderstaand plaatje graag een gevoel bij de planning. Hierin zie je de meest belangrijke stappen voordat er woningen in de stationsomgeving staan. Dit is een indicatieve planning op hoofdlijnen.



STAPPEN TOT WONINGBOUW





Placemaking

Misschien heb je deze term al eens eerder gehoord. Maar wat is placemaking nu eigenlijk? De stationsomgeving is voor de Culemborgers nu nog geen echte bestemming. Het is lastig om je voor te stellen dat je er ooit op een prettige manier kunt wonen. Met placemaking geven we op een positieve manier bekendheid aan en maken we verbinding met dit gebied. Om het een plek te maken waar je straks graag komt en misschien wel wilt gaan wonen, werken of verblijven. We hopen dat het in de komende jaren alvast een natuurlijk en logisch onderdeel van de stad wordt.

Hoe we dat gaan doen? Samen met geïnteresseerde ondernemers in het gebied, direct omwonenden, toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers, kinderen, jongeren en andere belanghebbenden gaan we kijken welke ideeën we hebben en wat we kunnen uitvoeren.

Uitgangspunt is dat we vooral willen aansluiten op bestaande initiatieven, activiteiten en evenementen in het gebied en/ of in de stad. Maar ook kunnen we eigen, nieuwe acties organiseren. Het idee is om dat aan de hand van een thema te doen dat aansluit bij de historie en het huidige gebruik van het gebied (maak-industrie, meubelstad) en passend bij de kernwaarden uit de Stadsvisie van Culemborg (verbinding, meervoudig duurzaam, innovatief/ proeftuin). We houden je op de hoogte!



Ontwerp- bestemmingsplan

Op 7 maart jongstleden nam het college een positief besluit over het ontwerpbestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan is een volgende stap om woningbouw op Pavijen I mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan lag tegelijk met de Structuurvisie Stationsomgeving ter inzage, waarbij er zienswijzen zijn ingediend en beantwoord. Het bestemmingsplan wordt hier al dan niet op aangepast. De planning van de vaststelling van het bestemmingsplan is bekend:

- **25 mei**
behandeling in de raadscommissie
- **15 juni**
vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad
- **21 juni tot en met 1 augustus**
het bestemmingsplan ligt ter inzage voor beroep

➤ **NIEUWSBRIEF ONTVANGEN** Wil je je aanmelden voor deze algemene nieuwsbrief, of ken je iemand die dat wil? Stuur dan een mailtje naar station@culemborg.nl. Wil je je (ook) aanmelden voor de nieuwsbrief voor ondernemers of ken je iemand die dat wil? Stuur dan een mailtje naar ondernemen@culemborg.nl.

