

Spoorzone

Bestemmingsplan Spoorzone

Verhuizing AH en Action; OndernemersLab

De gemeente Culemborg werkt samen met NS en Investment In den Eng BV, de twee grondeigenaren in het gebied, aan de herontwikkeling van de spoorzone in Culemborg.

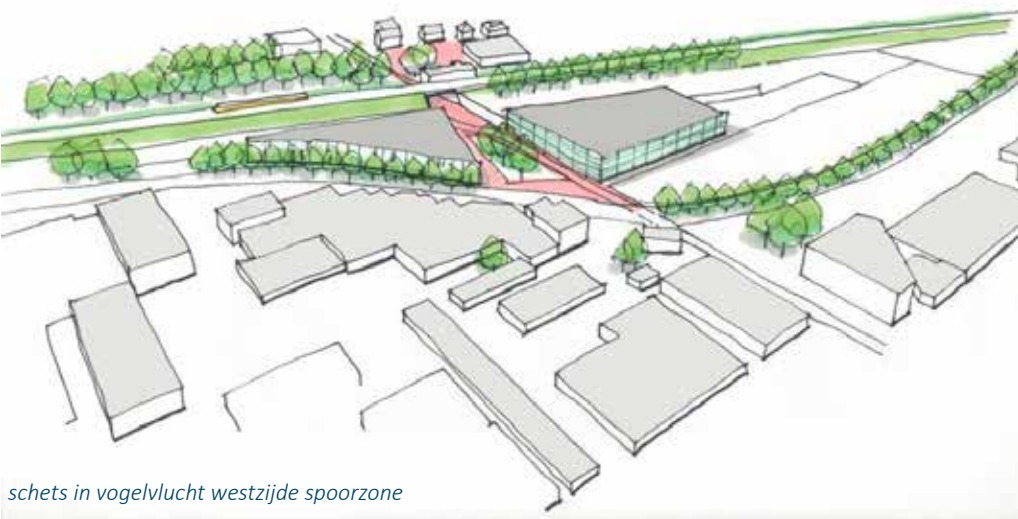
De afgelopen periode is er al heel veel gebeurd in dit gebied. Zo is bijvoorbeeld de Gelderlandfabriek een nieuwe trekpleister in het gebied, is het stationsplein aan de oostkant opgeknapt, is er een nieuw P+R-terrein aan de westkant en is er een extra afslag vanaf de provinciale weg N320 om snel naar het station te kunnen.

Het college van B&W vindt het van belang voor de stad om de stationsomgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Het is immers een belangrijk gebied voor de stad, voor onze inwoners, voor de vele reizigers die van het station gebruik maken en voor bezoekers van de stationsomgeving en aanpalende gebieden. Het college werkt aan de kwaliteitsimpuls vanuit de visie van een rustigere oostzijde, die goed aansluit op woongebieden en een drukker westzijde met aansluiting op het bedrijventerrein.

Bestemmingsplan

De basis om de ontwikkelingen mogelijk te maken ligt in het bestemmingsplan Spoorzone. Op 10 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Culemborg het bestemmingsplan om deze ontwikkelingen mogelijk te maken vastgesteld. Er werd bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan. Uiteindelijk bleek bij de Raad van State dat er omissies waren in de wet waarop het plan was gebaseerd. Dat was de reden voor de Raad van State om het bestemmingsplan te vernietigen. Al snel werd duidelijk dat de wet zou worden gerepareerd. Het bestemmingsplan moet echter wel opnieuw door de gemeenteraad worden vastgesteld.

De eerste bespreking hiervan in de gemeenteraad was op 17 november 2016. Het debat over het bestemmingsplan Spoorzone is gepland op 26 januari 2017.



schets in vogelvlucht westzijde spoorzone



Culemborg

ProRail



provincie
Gelderland

Meer informatie

www.culemborg.nl (Wonen en Leven/Bouwplannen en projecten en vervolgens bij Spoorzone.

Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de gemeente Culemborg: mevrouw M. Verwey, t. (0345) 477 700 of per e-mail: m.verwey@culemborg.nl.

Digitale nieuwsbrief

U kunt zich aanmelden voor de digitale nieuwsbrief via communicatie@culemborg.nl o.v.v. nieuwsbrief spoorzone.

Door de lange looptijd van het bestemmingsplan, twintig jaar, kunnen de ontwikkelingen geleidelijk uitgevoerd worden.

Programma spoorzone West

Een van de aanvullende eisen die de Raad van State stelde aan het plan is het toevoegen van een Ladder duurzame verstedelijking. Die is opgesteld door bureau Stec. Ten opzichte van het voormalige plan is de bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) verkleind van 22.000 naar 20.100 m². Ook zijn de functies kantoren en grootschalige detailhandel vervallen. Ook heeft het college afspraken gemaakt over het in fasen realiseren van de stationsgerelateerde detailhandel: in de eerste fase komt maximaal 400 m². De laatste 200 m² komt vijf jaar nadat de eerste winkels (minimaal 200 m²) zijn geopend. Om de tussentijdse gebiedskwaliteit (na afronding van deelprojecten of fases) te borgen wordt een kwaliteitsteam (met onafhankelijk voorzitter/adviseur) in het leven geroepen.

Het aangepaste programma ziet er als volgt uit:

- > Supermarkt (max 2.000 m² winkelvloeroppervlakte (w.v.o.));
- > Stationsgerelateerde detailhandel (max 600 m² w.v.o.);
- > Horeca (max 4.200 m² b.v.o.);
- > Bedrijfsruimte (max 8.000 m² b.v.o.);
- > Maatschappelijke – en commerciële dienstverlening (max 1.500 m² b.v.o.);
- > Leisure (max 3.000 m² b.v.o.).

Albert Heijn en Action

Een van de onderdelen van het plan is de verhuizing van Albert Heijn naar de Spoorzone. Action gaat zich vestigen op de plek die Albert Heijn achterlaat.

Albert Heijn

Albert Heijn ziet geen toekomst voor zichzelf in de binnenstad en wil verhuizen van de Boerenstraat naar de Spoorzone. Er is weinig ruimte op de locatie aan de Boerenstraat en Albert Heijn heeft geen mogelijkheden om de commerciële meters uit te breiden. “De ligging van de huidige supermarkt zorgt voor onveilige en onwenselijke situaties” zei mevrouw de Haas, Manager Expansion Zuid NL

van Albert Heijn, tijdens de raadsvergadering op 17 november 2016 desgevraagd. De supermarkt aan de Boerenstraat is slecht bereikbaar voor de noodzakelijke stroom vrachtwagens (4 tot 5 per dag) en voor klanten die met de auto komen.

Doordat er weinig parkeerplaatsen zijn is er overlast rond de winkel voor bewoners en winkelend publiek.

In de Spoorzone is het mogelijk een grotere winkel te realiseren en ontstaan geen onveilige situaties voor klanten en passanten door de bevoorrading. Een grotere en modernere winkel past beter bij Culemborg. Door Albert Heijn en de gemeente Culemborg zijn meerdere locaties onderzocht, ook de plek waar de voormalige Aldi stond. Geen van de alternatieve locaties is een verbetering van de huidige situatie, omdat ze ook in het centrum liggen en de problemen met de logistiek en het parkeren niet worden opgelost.

Action

In 2011 is de Action aan de Houtweg geopend. De omgevingsvergunning die hiervoor verleend werd was tijdelijk voor een periode van 5 jaar omdat een dergelijke winkel niet past in de bestemming op die plek. Omdat er op dit moment geen locatie is in Culemborg die geschikt is voor vestiging van de Action heeft zij een aanvraag ingediend om de winkel langer open te houden. Door een wetswijziging kan de periode van 5 jaar verlengd worden. Omdat er afspraken zijn gemaakt tussen de Action en de Albert Heijn over het pand aan de Boerenstraat is de omgevingsvergunning in december 2016 verleend voor een periode van 3 jaar. Als Albert Heijn verhuist, zal de Action daarvoor in de plaats komen.

Action is verheugd dat de huidige winkel tijdelijk open kan blijven en dat ze in de nabije toekomst kunnen verhuizen naar de Boerenstraat. De heer Pols, Acquisition Manager van Action: “Elke dag mogen we veel klanten verwelkomen in onze winkel. Ze worden verrast door het brede assortiment dat voortdurend verandert en door de ongelooflijk lage prijzen. Daar zijn we natuurlijk heel blij mee en het laat zien dat Action echt een toevoeging is op het winkelaanbod in Culemborg.”

Tussentijdse initiatieven OndernemersLab

Een groot aantal loods en op de locatie aan de Parallelweg-West staat nu leeg. Door de ontwikkeling worden deze op dit moment ter beschikking gesteld voor verschillende, voornamelijk tijdelijke, initiatieven onder de noemer OndernemersLab. Zo vormt Spoorzone West de verbinding tussen de oostkant (Gelderlandfabriek) en (bedrijven op) Pavijen. Het college van B&W ondersteunt deze inhoudelijke verbinding van harte en dringt er bij betrokkenen op aan om waar mogelijk ook de verbinding met de binnenstad en de wijkwinkelcentra te leggen.

Enkele voorbeelden van de huidige initiatieven zijn 'Oesterzwammen kweken op koffiedik' door Camiel Heunks en 'Brood Leeft' van Peter Voshol. Camiel Heunks wil op koffiedik van lokale horeca of bedrijven oesterzwammen gaan kweken. Hij gaat tijdelijk starten in de loods van In den Eng en onderzoeken of hij genoeg koffiedik kan verzamelen en of er een afzetmarkt in Culemborg of de regio voor oesterzwammen is. In containers hangen plastic zakken aan rekken met daarin het koffiedik vermengd met het paddenstoelenbroed (mycelium). Het duurt ongeveer vier weken voordat het mycelium zich heeft ontwikkeld. Dan worden de zakken hier en daar opengesneden en krijgen de zwammen de ruimte om te groeien. Elke dag verdubbelen ze zich in grootte. Na een dag of tien zijn ze oogstrijp. Je kunt ook op een zo'n zak koffieprut tot drie maal oogsten, alleen de opbrengst neemt telkens af. De kweek van oesterzwammen op koffiedik is een door Rotterzwam beproefde methode; een mooi concept om meerwaarde te halen uit nutteloos koffieafval. Wellicht kan de gebruikte 'koffiedik met paddenstoelenbroed' weer hergebruikt worden als compost.

Peter Voshol wil met Brood Leeft in Culemborg natuurdesembrood tastbaar maken voor iedereen. Eerlijke en volwaardige ingrediënten samen met aandacht, passie en tijd maken elk brood uniek. Alle broden worden met de hand gemaakt met slechts 4 ingrediënten; meel/bloem, water, zout en een natuurdesemcultuur. Peter maakt gebruik van steengemalen meel en bloem van biologische granen. De tarwe, emmer en spelt worden gemalen door Molen Johanna in Culemborg. De granen

zijn afkomstig van Eko Boerderij De Linge uit Hemmen. Voor sommige broden maakt Peter gebruik van olie, melk, boter, suiker, diverse noten, zaden en gedroogd fruit. Allemaal zoveel mogelijk van biologische oorsprong. Binnenkort start Peter in het OndernemersLab met een pop-up bakkerij die in samenwerking met de Gelderlandfabriek en House of Concepts gerealiseerd gaat worden. In het OndernemersLab zal hij een mobiele houtoven gebruiken om de broden te bakken. Dit geeft nog meer authenticiteit en smaak aan zijn broden. De mobiele oven wordt ook ingezet tijdens evenementen en markten in de stad en omgeving.

<http://www.kbculemborg.nl/oesterzwammen-op-koffiedik>

<http://www.kbculemborg.nl/brood-leeft-natuur-bakkerij-in-culemborg>

Wat gaat er de komende tijd gebeuren?

De gemeenteraad voert op 26 januari 2017 een debat over het bestemmingsplan Spoorzone. Uiteindelijk zal het ter besluitvorming aan de orde komen in de gemeenteraad. Voor een nieuw bestemmingsplan gelden weer de gebruikelijke termijnen van zienswijzen en beroep. Een eventuele start van sloop- en bouwwerkzaamheden is voorlopig voorzien in de loop van 2018.

Informatie

De informatie en documentatie over de ontwikkelingen in de spoorzone staat op de website van de gemeente Culemborg onder wonen en leven, vervolgens bij bouwplannen en projecten, het project Spoorzone.

Projectleider is mevrouw M. Verwey (e-mail: m.verwey@culemborg.nl).



Oesterzwammen op koffiedik en Brood Leeft in het OndernemersLab