

INTENSIEF SAMENWERKEN MET BEWONERS LOONT

CULEMBORG: DUURZAAM WONEN

Culemborg staat bekend vanwege haar duurzaamheidsbeleid. De komst van de wijk Lanxmeer maakte die bekendheid nog groter. In de wijk wordt gebouwd volgens duurzame uitgangspunten, zowel fysiek als sociaal. Na ruim tien jaar is het de hoogste tijd voor de afrondende fase, een finale die zich uit in de transformatie van een bijzondere naar een gewone wijk. Maar dan wel een met bijzondere grondslagen.

handen moest worden gelegd om op die manier een impuls te geven aan het project. Er werd gekozen voor een extern bureau. Saskia Bosman, programmamanager Stedelijke Vernieuwing, gemeente Culemborg: "Lanxmeer is een heel belangrijke wijk voor ons, een wijk waar we trots op zijn, zeker ook omdat de bewoners in het algemeen erg tevreden zijn. Tegelijkertijd is het afronden van de ontwikkeling ook een traject dat veel aandacht vraagt. Dit komt vooral door het ideologische aspect dat de wijk niet in het wonen, maar vooral in het ontwikkelingsproces duurder maakt dan een normale uitbreidingswijk. We hebben op dat moment besloten dat de ideologie gehandhaafd moet blijven, maar dat dit

DOOR MARIANNE CLASON
FOTO'S GEMEENTE CULEMBORG / JACQUELINE
SPIJKERMAN



In de duurzame uitgangspunten spelen (toekomstige) bewoners een belangrijke rol; hun participatie en betrokkenheid zorgen voor het succes. In de wijk zijn

woningen en kantoren gerealiseerd door projectontwikkelaars en particulieren. En voor speciale initiatieven is ook nog ruimte gereserveerd, zo is er een zorgboerderij gerealiseerd, zogenoemde onderlandwoningen en een ecologische stadsboerderij. Ook zijn er plannen voor een ecologisch informatie-/bezoekerscentrum. Ongeveer tachtig procent van de wijk is intussen gerealiseerd, waarvan de eerste fase stamt uit 1999. Hierdoor wordt het ontwikkelproject gekenmerkt door vraagstukken over wat er nog ontwikkeld moet worden en vraagstukken over de optimalisatie van de al ontwikkelde delen van de wijk, ofwel de beheersmatige kant.

Begin van dit jaar besloot de gemeente Culemborg dat de projectorganisatie in nieuwe



De wijk is een Europees voorbeeldproject op het gebied van duurzame stedenbouw.

IN EEN MOOIE STAD

niet in de weg mag staan van een reële grondexploitatie. Daarom zijn we op zoek gegaan naar een projectleider die het proces strak sturing geeft, om op die manier een verliesgevende grondexploitatie te voorkomen. We wilden bovendien dat deze projectleider goed met mensen om kan gaan en relaties kan onderhouden. Het bureau 4Motion 'regie in ruimtelijke ontwikkeling' uit Ede is hier bij uitstek geschikt voor. Hun procesmanager Saskia Moolhuijzen past één op één bij het gevraagde profiel."

Saskia Moolhuijzen: "Sinds februari ben ik door de gemeente ingehuurd als projectleider. Ik vind het sterk van de gemeente dat ze

bewust hebben gekozen voor een andere manier van procesaansturing om de doelstellingen van het project te kunnen waarborgen. De wijk heeft tien jaar ontwikkeling achter de rug, met succes, maar nu is het tijd voor een positieve afronding. Die opdracht heb ik ook letterlijk gekregen: Hoe ronden we de wijk af met behoud van de uitgangspunten zoals een grote bewonersparticipatie en hoe buigen we het imago van de wijk om van een 'bijzondere wijk' naar een 'gewone wijk mét bijzondere uitgangspunten'. Kortom, hoe ronden we het project Lanxmeer af en gaan we de laatste ontwikkelingen binnen de wijk vorm en inhoud geven? Juist omdat ik later bij het project ben betrokken, is het voor mij eenvoudiger om te onderhandelen over grondprijzen of knelpunten op te lossen. Ik zie het allemaal voor het eerst, sta er nog redelijk onbevangen tegenover."

OPENHEID IN ZAKEN

Saskia Moolhuijzen is voornamelijk in gesprek met alle mogelijke partijen. "In de wijk heb je te maken met allerlei belangen. Ik ben dan ook voortdurend bezig met het leggen van verbindingen tussen de gemeente, bewoners en projectontwikkelaars. Bovendien is het project gestoeld op een aantal uitgangspunten dat in de loop van de tijd wel eens anders wordt ingevuld. Zo heb je bijvoorbeeld de bewoners van het eerste uur die zich echt met hart en ziel hebben ingezet voor het plan. En de bewoners die later in de wijk zijn komen wonen, die eigenlijk meer kiezen voor het totaalplaatje van groen, duurzaam en een leuke woning. Dat kan botsen en ook dan ga je praten met elkaar. Die openheid in zaken is een van de grootste factoren van succes. Mensen voelen zich gehoord en het proces blijft lopen", licht Saskia Moolhuijzen toe.

Op weg naar de finale van Lanxmeer is deze open aanpak gunstig gebleken. Zo werd er bijvoorbeeld een werkconferentie georganiseerd. Saskia Moolhuijzen: "Begin september

Projectinformatie

Totaal gebied Lanxmeer: circa 30 hectare naast het NS station van Culemborg

- Wonen: 6 hectare
- Werken: 4,5 hectare
- Combinatie Wonen/Werken: 1,5 hectare
- Scholen/Zwembad: 4 hectare
- Wegen en Groene zones: 10,1 hectare
- Ecologisch Informatie/bezoekerscentrum: 0,7 hectare
- Ecologische stadsboerderij: 4 hectare

Op dit moment zijn er ruim 200 woningen gerealiseerd in Lanxmeer, waarvan 16 procent sociale huurwoningen. Het percentage sociale woningbouw in Lanxmeer moet uiteindelijk 30 procent zijn.



De wijk is een Europees voorbeeldproject op het gebied van duurzame stedenbouw.



De wijk is hét visitekaartje van Culemborg.

Lessons Learned

Saskia Moolhuijzen: "Een van de inhoudelijke uitgangspunten van Lanxmeer is dat de wijk auto-luw is. Auto's parkeer je op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen die aan de rand van de wijk liggen. Het is een belangrijk en emotioneel beladen onderwerp voor de bewoners, dat bleek vooral uit het grote aantal klachten dat bij de gemeente binnen kwam. Bewoners klaagden over mensen die hun auto alsnog aan huis parkeerden, terwijl deze plekken waren gerealiseerd voor bezoekers van de bedrijven aan huis. Contractueel gezien konden we als gemeente niets doen, bovendien moet je je ook afvragen of dat jouw rol is. Wat we echter wel konden doen, is samen met de bewonersvereniging een brief opstellen en daarin dit uitgangspunt nog een keertje onder de aandacht brengen en mensen aanspreken op hun gedrag. Die brief is bijzonder positief ontvangen door de bewoners in de wijk. En als gemeente hebben we ervan geleerd dat de verantwoordelijkheid bij de bewoners blijft, maar dat je wel samen actie kunt ondernemen om op die manier toch je betrokkenheid te tonen. En dat is nog wel eens een punt bij andere kwesties. Waar ligt de grens, waar is het de verantwoordelijkheid van de bewoners, waar wil je als gemeente een rol spelen?"



Voorwaarden worden geschapen voor een leefmilieu waar mensen de natuur, kringlopen en voedselproductie actief kunnen ervaren.

hebben we tijdens deze dag met alle betrokkenen gesproken over de samenwerking, maar ook over de uitgangspunten zoals ze bij de start van de wijk zijn vastgesteld en of we die uitgangspunten ook nu nog onderschrijven. Daarna hebben we gekeken hoe we verder willen met elkaar en hoe we dat samen kunnen vormgeven. Een heel verhelderend moment dat ook door alle aanwezigen, bewo-



Onderdeel van de wijk zijn verschillende type kaswoningen.

ners en gemeente, bijzonder goed werd ontvangen. Met enige afstand kijken naar het proces geeft een nieuwe boost aan ideeën en aan de samenwerking."

GESLAAGD

De wijk is hét visitekaartje van Culemborg. Bijna elke dag ontvangt de gemeente aanvragen voor een werkbezoek. Saskia Moolhuijzen: "De wijk als voorbeeldproject is een van de uitgangspunten die meer dan geslaagd is. We

In 1996 was de Stichting Ecologisch Centrum voor Educatie, Voorlichting en Advies (EVA) op zoek naar een gemeente waarin zij haar plan kon realiseren. Een ambitieus plan waar bewoners wilden samenwonen, werken en leven in een duurzame en milieubewuste samenleving. Het gebied Lanxmeer in Culemborg bleek de beste gegadigde, bovendien vond de gemeente Culemborg het plan zo passen bij haar doelstellingen, dat zij zich meer dan betrokken toonde en de eerste fase volledig in eigen opdrachtgeverschap ging ontwikkelen. Het ontstaan van de wijk was een feit en dat bleef niet onopgemerkt in de stad en daarbuiten. De bewonersvereniging EVA-Lanxmeer en de gemeente Culemborg bundelden hun krachten en werden in de loop van de tijd een succesvol voorbeeld van duurzame stedelijke ontwikkeling, inclusief duurzame sociale en maatschappelijke ontwikkelingen.

hebben echt een voorbeeldfunctie in binnen- en buitenland. Marleen Kaptein is een van de initiatiefnemers van het EVA-concept en wij hebben haar gevraagd deze bezoeken te coördineren en te organiseren. We zijn ontzettend blij dat zij dat doet. Toch blijft het tweeledig. De bewoners zijn bijvoorbeeld erg trots op hun wijk, maar zitten niet altijd te wachten op een delegatie langs de voordeur. Het is dan ook een zoektocht om de balans te vinden in de manier waarop de gemeente dit duurzame visitekaartje inzet. We willen immers ook de rest van Culemborg onder de aandacht brengen en Lanxmeer moet niet een uitputtende bron worden. Dus weer die omschakeling van een heel bijzondere wijk waar mensen naar komen kijken, naar een wijk waar mensen gewoonweg duurzaam wonen, met lage woonlasten, in een mooie stad."



De wijk draagt bij aan een duurzame samenleving, zowel gericht op milieumaatregelen als op sociaal-maatschappelijke vraagstukken.