

Ruimtelijk kader terrein Watertoren Rijksweg Culemborg

Inleiding

Al enige jaren werken Vitens en de Stichting Watertoren Culemborg aan de herbestemming van de watertoren, het oude filtergebouw en (een deel van) de gronden daaromheen.

In het verlengde van deze samenwerking is het concept 'Droom & Daad' ontstaan. De eerste fase binnen dit concept bestaat uit het 'komen tot een realistisch beeld van een beperkt aantal kansrijke in de omgeving passende en levensvatbare herbestemmingen (shortlist) op basis van een op te stellen longlist van alle mogelijkheden voor de herbestemming van de watertoren'.

De tweede fase bestaat uit het uitwerken van deze ideeën samen met de makelaar, hierbij rekening houdend met de financiële haalbaarheid. Vervolgens worden de haalbare ideeën verwerkt in een verkoopbrochure.

Provincie waterwingebied

De provincie heeft op 11 november 2015 het besluit genomen om het beschermingsgebied van het waterwingebied op het terrein van Vitens aan de Rijksweg te verkleinen. De watertoren en het filtergebouw vallen door dit besluit buiten de beschermingszone. De provincie maakt hiermee een herbestemming van de gronden met daarop de watertoren en het filtergebouw mogelijk.

Thema's toekomstige functies

De planning is om in het voorjaar/begin zomer van 2016 de watertoren in de verkoop te zetten. De verkoopbrochure wordt de komende maanden afgerond. In het kader van de 1^e fase van het concept 'Droom & Daad' zijn door de stichting een viertal thema's opgesteld waarbinnen herbestemming zou moeten passen:

1. Ontmoeten, verbinden en ontspannen

De Culemborgse watertoren als bruisende, inspirerende en verbindende ontmoetingsplek.

Een ambiance met flexibele mogelijkheden om samen te komen, te ontspannen en elkaar, de wijk EVA-Lanxmeer en de stad Culemborg (als inwoner en als bezoeker/toerist) beter te leren kennen. Zo ontstaat een plek met een sociale functie die zorgt voor verbinding en verdieping. Een belangrijke pijler is een goed doordacht horeca-concept dat bij voorkeur aansluit bij stadsboerderij Caetshage.

2. Kennis, duurzaamheid en innoveren

De Culemborgse watertoren als plek om te experimenteren, (technische) kennis te ontwikkelen, te innoveren en bij te dragen aan de duurzaamheid van EVA-Lanxmeer en Culemborg. Een broedplaats om nieuwe ideeën op het gebied van energievoorziening en duurzaamheid (verder) te ontwikkelen en in de praktijk te brengen. Jong en oud kunnen hun kennis ontwikkelen, vergroten, toepassen en overdragen. Educatie, een wetenschapscentrum en kennisuitwisseling zijn belangrijke pijlers onder dit concept.

3. Kunst, cultuur en beleven

De Culemborgse watertoren als plek om je onder te dompelen in beelden, klanken, kleuren en geuren. Alle zintuigen worden geprikkeld en zo ontstaan unieke en inspirerende ervaringen die nieuwe inzichten en perspectieven bieden. Dit zorgt voor dialoog, verbondenheid en begrip wat betreft EVA-Lanxmeer en Culemborg over en tussen mensen die hier wonen, werken en te gast zijn.

4. Participatie, zorg en sociale cohesie

De Culemborgse watertoren als plek om jezelf te ontwikkelen en te ontplooiën en tegelijkertijd een zinvolle bijdrage te leveren aan de (Culemborgse) samenleving. Zo krijgen en houden mensen de regie over hun leven. Bovendien biedt het mogelijkheden om onderling contact, begrip en respect te stimuleren en een sociaal vangnet te bieden aan Culemborgers die dit nodig hebben. Maatschappelijke ondersteuning, zingeving en zelfredzaamheid zijn belangrijke pijlers onder dit concept.

Input gemeente

Aan de gemeente is verzocht input te leveren voor de verkoopbrochure; welke functies zijn wenselijk, welke mogelijkheden zijn er, waarmee dient een potentiële koper rekening mee te houden?

Daarnaast wenst Vitens/de makelaar een verklaring/uitspraak van de gemeente waarin in principe medewerking wordt verleend aan de herbestemming van de watertoren, het filtergebouw en de gronden daaromheen door middel van het doorlopen van een ruimtelijke procedure (onder voorwaarden), zoals het herzien van het bestemmingsplan dan wel het afwijken van het bestemmingsplan d.m.v. omgevingsvergunning/uitgebreide procedure. Hiermee heeft een koper enige zekerheid dat de gemeente zich zal inspannen om een ander gebruik van de watertoren, het filtergebouw en een deel van de gronden, mogelijk te maken.

Bestemmingsplan 'Lanxmeer'

De vigerende bestemming van het terrein Rijksstraatweg 45/47 is 'Bedrijf-Nutsbedrijf'. De bestaande gebouwen zijn met een bouwvlak aangegeven. Het toegestane gebruik van de gebouwen is ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Tevens liggen op het terrein twee gebiedsaanduidingen, namelijk 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'Milieuzone – waterwingebied'. Door deze aanduiding worden de gronden beschermd ten behoeve van de waterwinning en bescherming van de kwaliteit van het water. Deze aanduiding kan in het kader van de herontwikkeling in overeenstemming gebracht worden met het besluit van de provincie van 11 november 2015 om het beschermingsgebied van het waterwingebied te verkleinen en deels te laten vervallen.

Herontwikkeling van de watertoren met het voormalige filtergebouw is in principe alleen mogelijk via een omgevingsvergunning en/of het herzien van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het eventueel extra bebouwen van de gronden en/of uitbreiden van de gebouwen.

Samenhang

Het complex van watertoren, machinegebouw, bezinkbassins en dienstwoning heeft een hoge waardering gekregen op verschillende punten, waaronder ook de ensemblewaarde, stedenbouwkundige, landschappelijke en belevingswaarde. Het complex van bebouwing vormt ook een eenheid als perceel, met erfbeplanting en landschappelijke elementen.

Naast het historische complex ligt het nieuwe complex dat zich qua schaal, situering op het perceel (dicht tegen de Rijksstraatweg) en uitstraling duidelijk onderscheidt van het perceel er naast. Het nieuwe complex is grootschalig, stenig en oogt gesloten naar de omgeving. Vitens heeft het voornemen een nieuwe waterontharder te plaatsen op het perceel.

Het historische complex is kleinschalig, ruim en landschappelijk. Het heeft naar de omgeving een veel opener karakter. De erfafscheiding tussen beide percelen wordt gevormd door een gemetselde muur rond de parkeerplaats en, meer naar achter een open inrichting met gras en bomen.

Het zijn twee duidelijk eigenstandige percelen met ieder hun eigen kwaliteiten maar met weinig onderlinge verbinding.

Een randvoorwaarde voor ontwikkeling op beide percelen is dat beide complexen, met hun eigen kwaliteiten, een eenheid op zichzelf blijven vormen en dat er geen vermenging op gaat treden door

nieuwe, grootschalige bedrijfselementen te plaatsen binnen het historische complex. Het karakter van, en de samenhang op beide percelen moet gewaarborgd blijven:

- Op het historische complex is het landschappelijke en ruime beeld, de kleinschalige bebouwing en de watertoren als landmark het dominante beeld. De nieuwe functie(s) van het historische complex dient(en) aanvullend te zijn op bestaande functies binnen de gemeente Culemborg en meer specifiek aan te sluiten op de landschappelijke kwaliteiten van de ecowijk Lanxmeer, de boomgaard en de stadsboerderij aan de overkant van de Rijksstraatweg. Eventuele nieuwe bebouwing voegt zich als vanzelfsprekend binnen deze sfeer en samenhang.
- De kwaliteit van het nieuwe complex is juist de grotere schaal en de robuustheid van de bebouwing. Vitens zoekt naar een locatie voor een nieuwe waterontharder. Deze installatie kan om technische redenen niet overal geplaatst worden. De locatiekeuze voor een waterontharder van Vitens is zodanig dat het nieuwe gebouwde element een natuurlijk geheel vormt met het recente hoofdgebouw. Het historische complex wordt daarbij als geheel gerespecteerd en intact gelaten. De architectuur van de nieuwbouw sluit aan bij de kwaliteit en het beeld van de bestaande bebouwing.

In de ontwikkeling van beide percelen moet bij het ontwerp aandacht worden besteed aan de relatie tussen beide percelen en de landschappelijke inpassing in de omgeving.

Kernwaarde Cultuurhistorie

De watertoren is van cultuurhistorische betekenis vanwege zijn oorspronkelijke functie en betekenis in de geschiedenis van de drinkwatervoorziening van Culemborg en directe omgeving. Stedenbouwkundig heeft de toren waarde als van veraf zichtbaar en herkenbaar markatiepunt (landmark) aan de zuidelijke toegangsweg tot Culemborg. De watertoren heeft enige architectuurhistorische waarde vanwege het voor Culemborg unieke bouwtype. Toren, voormalig filtergebouw, beheerderswoning en bezinkbassins vormen een uniek monumentaal ensemble dat het verdient om in zijn geheel behouden te blijven (ensemblewaarde).

De gronden hebben een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dit impliceert dat in geval van ontwikkelingen waarbij de bodem dieper dan 0,3m en over een oppervlak van 500m² of meer wordt verstoord, archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Uitgangspunt van het archeologiebeleid is dat aanwezige archeologische waarden in principe in de bodem (in situ) bewaard moeten blijven.

Naast aandacht voor het voorkomen van het verstoren van archeologische waarden, dient er ook aandacht te zijn voor het voorkomen van het verstoren van het watersysteem, het waterwingebied en de bescherming van de waterputten.

Kernwaarde Landschap

De wijk Lanxmeer heeft een overwegend groen karakter. Er zit een samenhangende opbouw in het landschap: vanaf de eigen tuin bij de woningen/bedrijven gaat het vloeiend over in het gemeenschappelijk groen. Dit sluit weer aan bij het openbaar gebied en loopt door in de grotere landschappelijke eenheden zoals het waterwingebied en de stadsboerderij.

De boomgaard is een belangrijk landschappelijk element in de wijk, de watertoren is een belangrijk landmark.

De vormgeving van de ontsluiting(en) en (eventuele) parkeerplaatsen op het terrein dienen te passen binnen het aanwezige groene karakter van het perceel en mogen geen afbreuk doen aan de samenhang tussen gebouwen en landschap.

Het meest wenselijke is een gesloten grondbalans bij inrichting van de gronden.

Wenselijke functies

De toekomstige functie(s) dient(en) passend te zijn in een of meer van de vier opgestelde scenario's in het kader van de 1^e fase (de Droom), zoals op pagina 1 en 2 van deze memo is vermeld:

1. Ontmoeten, verbinden en ontspannen;
2. Kennis, duurzaamheid en innoveren;
3. Kunst, cultuur en beleven;
4. Participatie, zorg en sociale cohesie.

Daarnaast dient aansluiting gezocht te worden bij functies die passend zijn bij de uitgangspunten van de wijk 'Lanxmeer' o.a.:

- bedrijfjes (milieucategorie 1 en 2);
- educatieve doeleinden (expositieruimte) en recreatieve doeleinden;
- bij het toestaan van kleinschalige horeca aansluiting zoeken bij de aangrenzende stadsboerderij;
- bedrijfs- en woonfunctie in de watertoren behoren tot de mogelijkheden.

Ten slotte zal ook rekening gehouden moeten worden met het programma van eisen Lanxmeer (als bijlage bij de verkoopbrochure).

Bouwen

Het behouden van de watertoren (hoewel geen beschermd rijks- of gemeentelijk monument) lijkt evident; de watertoren is een markant gebouw (skyline/landmark) als je Culemborg komt binnen rijden. Zijn karakteristieke architectuur dient met respect te worden behandeld. Hoewel ongetwijfeld een kostbare ingreep verdient het terugbrengen van de oorspronkelijke, gemetselde 'kop' de voorkeur. Een andere passende bekleding is bespreekbaar. Ook het voormalige filtergebouw heeft door zijn oorspronkelijke functie en vormgeving architectuurhistorische waarde en dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Eventueel (kleinschalige en voor de nieuwe functie noodzakelijke) nieuwbouw dient qua aantal, massa en vormgeving aan te sluiten bij de bestaande historische bebouwing. De gebouwen, watertoren, voormalige filtergebouw, de beheerderswoning, maar zeker ook de bezinkbassins en landschapselementen zijn cultuurhistorisch zeer waardevol en hebben ensemblewaarde. Er dient aandacht te zijn voor een optimale verbinding tussen landschappelijke elementen en architectuur.

Materiaalgebruik dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij het duurzaam bouwen in de wijk Lanxmeer (aandacht voor cradle tot cradle en energieneutraal bouwen).

Nieuwbouw dient ondergeschikt te zijn aan de huidige bebouwing en zeker niet hoger uitgevoerd te worden dan het voormalige filtergebouw (1 bouwlaag met een kap). De gebouwen staan direct in het landschap. De verharding rondom de gebouwen is tot een minimum beperkt, dient passend te zijn binnen het aanwezige groene karakter en in samenhang met /passend binnen het landschap.

Parkeren

Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hierbij dienen parkeerplaatsen goed ingepast te worden op het terrein ten opzichte van boomgaard en bedrijfsgebouwen, met aandacht voor het materiaalgebruik.

Door de beperkte ruimte op het terrein en de eisen aan de inpasbaarheid van parkeerplaatsen worden bepaalde functies zoals (grootschalige) recreatieve en horeca functies beperkt. Een groot parkeerterrein is niet passend op het terrein.

Het is binnen de wijk Lanxmeer echter ook mogelijk om te parkeren in de centrale parkeerhoven. Dit uitgangspunt kan wellicht ook aangehouden worden bij een functie met wat meer bezoekersaantallen; Zeker op het moment als door een dergelijke functie een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein ontstaat of om de originele inrichting van het terrein zoveel mogelijk te behouden en te ontlasten van te veel auto's.

Er moet wel een logische route van en naar de centrale parkeerplaatsen in de wijk zijn; het fietspad langs de Rijksweg is niet geschikt als looppad vanwege de inrichting en het intensieve gebruik, met name door scholieren op bepaalde tijdstippen.

Wellicht is er op één of meerdere van de openbare parkeerterreinen nog sprake van een restcapaciteit. Bij gebruikmaking van openbare parkeerplaatsen kan een bijdrage in het parkeercompensatiefonds geëist worden.

Ook kan gekeken worden naar andere oplossingen indien parkeren op een grotere afstand van het perceel plaatsvindt.

Ontsluiting

Vanuit het verkeersveiligheidsbeleid is het niet wenselijk om drukke uit- en inritten te realiseren op de Rijksstraatweg (Nota Gebiedsontsluitingswegen). Uitgangspunt moet zijn dat er geen nieuwe uitritten gerealiseerd worden. Er is al wel een bestaande uitrit; deze wordt nu weinig gebruikt. De uitrit komt niet alleen uit op de drukke Rijksstraatweg met slecht zicht door de waardevolle bomenrij, maar kruist ook het fietspad dat intensief gebruikt wordt door scholieren.

Vanuit verkeersoverwegingen is met het oog op het bovenstaande alleen een functie mogelijk met een beperkte verkeersgeneratie indien parkeren op eigen terrein gaat plaatsvinden.

Openstellen van gebied

Afhankelijk van de functie wordt het gebied opengesteld voor derden. Indien de watertoren privé eigendom wordt (denk aan functie wonen/werken) zullen de watertoren met filtergebouw en gedeeltelijk de gronden daarom heen een privé status krijgen. De watertoren is dan 'slechts' een landmark (wel met behoud van de daarbij behorende cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten).

De gronden die in eigendom blijven van Vitens met de status van 'waterwinbeschermingsgebied' dienen, bij het al dan niet openstellen van het te verkopen gebied, goed afgebakend te worden. Het waterwinbeschermingsgebied dient niet/zo min mogelijk te worden betreden door derden ter bescherming van de watervoorziening.

Conclusie

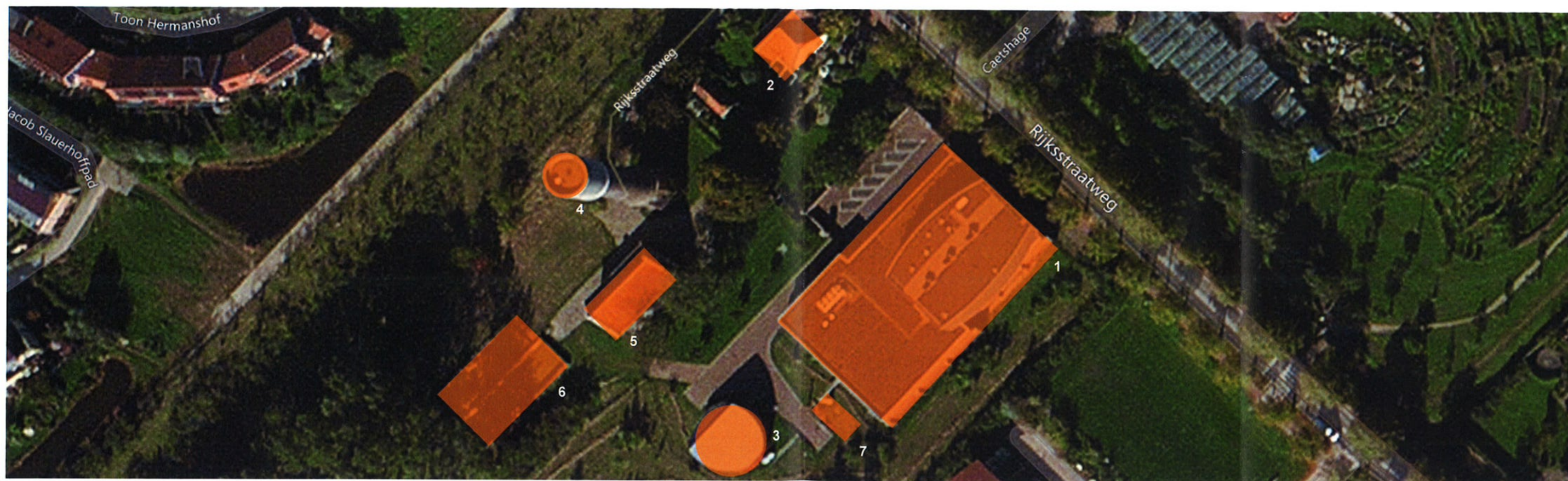
Ten behoeve van de instandhouding en ontwikkeling van de watertoren en de andere aanwezige objecten op het terrein is een functiewijziging noodzakelijk. Uitgangspunt hierbij is een passende functie die geen tot weinig afbreuk doet aan de belangrijke aanwezige kernwaarden, zoals cultuurhistorie, landschap en groen. Daarnaast dient de nieuwe functie een meerwaarde te zijn voor de stad Culemborg.

Om de verschillende ontwikkelingen op het terrein (watertoren/waterontharder) op elkaar af te stemmen, is een goede onderbouwing met betrekking tot de functie en plaatsing nieuwbouw noodzakelijk, met daarin een afweging van alle hierboven genoemde aspecten. Ter advisering richting de ontwikkelende partijen kan meegegeven worden dat een stedenbouwkundige visie hierbij ondersteunend kan werken.

Bijlagen:

- Luchtfoto omgeving;
- Foto's bestaande bebouwing

Omgeving



Bestaande bebouwing

1 - Filtergebouw	ca. 2005
2 - Dienstwoning	ca. 1910
3 - Spoelwater bezinktank	ca. 2005
4 - Watertoren (niet in werking)	ca. 1910
5 - Voormalig filtergebouw	ca. 1910
6 - Voormalige spoelvijver	ca. 1910
7 - Zandvang	ca. 2005

