

Ambitiedocument ontwikkeling gasfabriekterrein

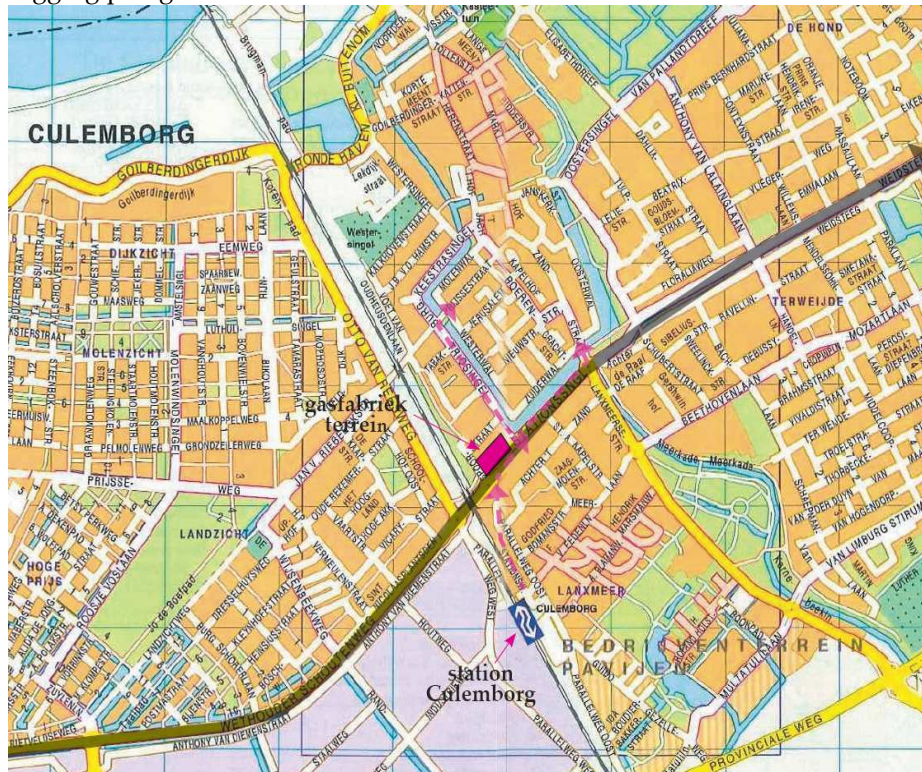


Vastgesteld in de vergadering van het college van B&W d.d.29 maart 2011

1 Inleiding

Midden in het hart van Culemborg, op het kruispunt van de spoorlijn Utrecht-Den Bosch en de belangrijkste binnenstedelijke oost-westverbinding (Stationssingel – Wethouder Schoutenweg) ligt het voormalige gasfabriekterrein. De naam van het terrein wordt ontleend aan de voormalige gasfabriek die in 1897 in bedrijf werd genomen en die in de jaren '50 van de vorige eeuw definitief haar deuren sloot. De bovengrondse gebouwen en installaties van de voormalige gasfabriek zijn in de periode tussen 1964 en 1974 verwijderd. In de bodem van het terrein zit echter een nare erfenis die nog altijd dominant is voor het gebruik van het terrein. Zoals bij meer gasfabrieken het geval is (denk aan het Griffpark in Utrecht) is de bodem van het terrein ernstig verontreinigd met cyanide, PAK, vluchtige aromaten en zware metalen.

Ligging plangebied:



2 Aanleiding

Sinds de sloop van de opstallen van de gasfabriek kent het terrein een extensief gebruik. In het verleden zijn meerdere pogingen gedaan om te komen tot herontwikkeling van het gasfabriekterrein. Deze pogingen zijn tot op heden gestrand als gevolg van het grote aantal randvoorwaarden die aan de herontwikkeling werden gesteld die moeilijk met elkaar verenigbaar waren. De huidige invulling van het terrein draagt mede als gevolg van de beperkingen die de aanwezige bodemverontreiniging het terrein oplegt niet bij aan de aantrekkelijke stad die Culemborg wil zijn. In de onlangs vastgestelde Structuurvisie Culemborg 2030 is verwoord dat de aantrekkelijkheid van Culemborg vooral moet worden bereikt door de stad te voltooien (uitvoeren stedelijke vernieuwingsprojecten) en anderzijds de ruimtelijke en thematische delen van Culemborg met elkaar te verbinden. Sinds de sloop van de opstallen van de gasfabriek wacht het terrein dan ook op een initiatiefnemer die het terrein weer een toegevoegde waarde aan Culemborg kan geven. De herontwikkeling van het gasfabriekterrein is mede hierom onderdeel van het programma stedelijke vernieuwing.

Op 20 november 2010 heeft de gemeente Culemborg een intentieovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar van het gasfabriekterrein. De intentieovereenkomst “inzake de ontwikkeling van het voormalig gasfabriekterrein aan de Triosingel/Stationsweg te Culemborg” heeft tot doel om in samenspraak met de eigenaar van het terrein zodanige ontwikkelingsvoorwaarden vast te stellen dat kansen ontstaan dat het terrein daadwerkelijk wordt herontwikkeld. Voor de gemeente betekent dit dat, met oog op de haalbaarheid van de herontwikkeling, een **doelmatige** en **sobere** set randvoorwaarden wordt vastgesteld, waarbinnen de herontwikkeling kan plaatsvinden. Doelmatig in de zin dat herontwikkeling passend is voor de schaal van Culemborg en passend in de lokale omgeving. Sober in de zin dat de gemeente, gelet op haar (grond)positie in het project, slechts de hoogst noodzakelijke (wettelijke) randvoorwaarden vaststelt opdat de eigenaar binnen dat kader de maximale vrijheid heeft om te komen tot een commercieel rendabele ontwikkeling. De complexiteit van de opgave zet de financiële haalbaarheid aantoonbaar onder druk. Een sobere benadering is vanuit financieel-economisch opzicht dan ook een harde vereiste om de herontwikkeling nu wel haalbaar te laten zijn.

Om de randvoorwaarden voor herontwikkeling vast te kunnen stellen is het nodig om daaraan voorafgaand te schetsen welke invulling binnen het gebied mogelijk en wenselijk is. Die visie op de gewenste ontwikkeling wordt in dit Ambitiedocument beschreven. Dit document heeft dan ook vooral als doel om vanuit de positie van de gemeente richting te geven aan de herontwikkeling van het gasfabriekterrein en de belangrijkste kaders te benoemen waarbinnen herontwikkeling kan plaatsvinden. Op basis van dit ambitiedocument worden vervolgens de stedenbouwkundige en procesrandvoorwaarden uitgewerkt op basis waarvan de eigenaar de planvorming kan opstarten. Eén en ander dient vervolgens vanzelfsprekend in publiekrechtelijke besluiten te worden vastgelegd met in achtneming van de daarbij behorende verantwoordelijkheden en verplichtingen.

3 Ambities

De gemeentelijke ambities ten aanzien van het voormalige gasfabriekterrein beperken zich tot een drietal kernachtige geformuleerde doelstellingen. In willekeurige volgorde zijn dat:

- I Sanering van de aanwezige ernstige bodemverontreiniging.
- II Herontwikkeling passend in de lokale omgeving.
- III Het gebied versterkt de verbinding tussen de spoorzone en de historische binnenstad.

Ad I Bodemsanering

De aanwezige ernstige bodemverontreiniging is zowel functioneel als financieel een probleem dat sterk randvoorwaardelijk is voor de herontwikkeling van het gebied.

Functioneel: Op grond van de Wet bodembescherming kan geen herontwikkeling (nieuwbouw) plaatsvinden totdat de sanering van de bodemverontreiniging in overeenstemming met de wettelijke randvoorwaarden is geregeld. Met de provincie Gelderland, het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming, is in 2005 een intentieverklaring voor een functiegerichte sanering van het terrein afgesloten. Deze intentieverklaring biedt uitzicht op het daadwerkelijk saneren van de grond waardoor het terrein met nieuwe functies kan worden herontwikkeld.

Financieel: Bodemsanering kost geld. Geld dat moet worden geïnvesteerd om een aanvaardbare uitgangssituatie te creëren voor herontwikkeling. De extra kosten die als gevolg van de bodemsanering moeten worden gemaakt (extra t.o.v. een locatie zonder bodemverontreiniging) kunnen een rendabele herontwikkeling frustreren. Vanuit de rijksoverheid is voor deze problematiek geld gereserveerd. De herontwikkeling maakt een veel grotere kans van slagen indien het gereserveerde budget kan worden aangewend. Om een succesvol beroep te kunnen doen op deze middelen geldt wel dat de locatie vóór 1 januari 2015 gesaneerd dient te zijn. Naast inhoudelijke randvoorwaarden ten aanzien van de wijze van saneren is derhalve ook een harde procesvoorwaarde

(tijdigheid) aanwezig. Na 1 januari 2015 vervalt de landelijke aanpak van bodemsanering op voormalige gasfabriekterreinen en komen de saneringskosten volledig voor rekening van de eigenaren van voormalige gasfabriekterreinen.

Ad II Lokale inpassing

Het gasfabriekterrein ligt op een markante en herkenbare plaats in Culemborg. De kruising van de belangrijkste oost-westverbinding in de stad (Stationssingel- Wethouder Schoutenweg) en de spoorlijn Utrecht - Den Bosch is één van de drukste plekken in Culemborg. De directe omgeving (de Stationssingel zuidzijde en de Triosingel) dragen door de sfeer van de gebouwen en de beleving van het water (de singel) en de bijbehorende bomenrij sterk bij aan de identiteit van Culemborg. Vrijwel iedere inwoner van Culemborg kent het gebied en waardeert de kwaliteit er van. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan dat gevoel en waar mogelijk versterken. De wens om de “couleur locale” te behouden en waar mogelijk te versterken beperkt in enige mate de vrijheid van de herontwikkeling. Functies, bouwhoogten, materiaalgebruik, zichtlijnen en volumes zijn sterk bepalend of de herontwikkeling lokaal inpasbaar kan slagen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebied geven de criteria waaraan de herontwikkeling zal worden getoetst.

Ad III Schakel in een verbonden stad

Culemborg is historisch gegroeid vanuit de binnenstad. Nieuwe wijken rondom de binnenstad hebben ieder hun eigen identiteit en sfeer. In de Structuurvisie Culemborg 2030 is als centrale doelstelling geformuleerd dat de verdere ontwikkeling van Culemborg nadrukkelijk moet bijdragen aan de verbinding van de verschillende wijken en thema's in de stad. Het gasfabriekterrein ligt voor dit doel op één van de meest strategische locaties. Het vormt een onmisbare schakel tussen het stationsgebied en de historische binnenstad en zoals al eerder genoemd op de kruising van de belangrijkste noord-zuid en oost-west verbindingen in de stad. Herontwikkeling van het gasfabriekterrein dient dan ook bij te dragen aan de verbindingen in de stad. Dit betekent dat vanuit het thema verkeer nadrukkelijk randvoorwaarden gelden met name t.a.v. de Stationssingel, en dat vanuit het thema verbondenheid nadrukkelijk aandacht wordt gevraagd voor wandelroutes tussen het stationsgebied en de binnenstad. De verbinding ontstaat ook door de aansluiting van de beeldkwaliteit met de directe omgeving. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden zal hier nadrukkelijk op worden ingegaan.

4 Gemeentelijk beleid

In het voorgaande zijn de ambities geformuleerd die de gemeente zich zelf stelt ten aanzien van de herontwikkeling van het gasfabriekterrein. Die ambities beschrijven de strategische doelen die de gemeente als inzet heeft voor de herontwikkeling van het terrein. Naast de strategische doelen kent de gemeente veelal vanuit sectoraal beleid ook doelen waaraan nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur moeten bijdragen. Een aantal van de belangrijkste neven-doelen wordt in deze paragraaf beschreven en verder uitgewerkt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

- a. Volkshuisvestingsbeleid;
- b. Verkeer & parkeren;
- c. Groen en water;
- d. Milieu en duurzaamheid;
- e. Cultuurhistorie.

Ad a. Volkshuisvestingsbeleid

De herontwikkeling van het gasfabriekterrein zal naar verwachting resulteren in de nieuwbouw van woningen en/of appartementen. Het aantal, het type en de prijsklasse van de nieuwbouw dient in overeenstemming te zijn met het stedelijke volkshuisvestingsbeleid dat verwoord is in het meerjaren woningbouwprogramma en de Woonvisie 2010- 2020. De daaruit voortvloeiende verplichtingen worden in de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt.

Ad b. Verkeer & parkeren

Het gasfabriekterrein grenst aan de zuidzijde aan de Stationssingel. Deze weg vormt binnen de bebouwde kom van Culemborg de verkeerskundige hartslagader in oost-westrichting. De doorstroming op deze weg is van essentieel belang voor de leefbaarheid van de omgeving en voor de bereikbaarheid van Culemborg. De herontwikkeling biedt een éénmalige kans om de doorstroming en bereikbaarheid van Culemborg voor de toekomst veilig te stellen. De herontwikkeling zal daarom nadrukkelijk rekening moeten houden met de benodigde ruimte om toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de hoofdinfrastructuur te faciliteren. Deze ruimtelijke reserveringen ten behoeve van de verbreding van de weg zullen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden uitgewerkt. De parkeerdruk in Culemborg is hoog. Parkeren vraagt ook veel ruimte. Uitgangspunt is dat voor de herontwikkeling parkeren op eigen grond zal moeten worden geregeld en tevens ruimte wordt gereserveerd voor 'bezoekersparkeren' conform de geldende parkeernormen. Ook dit punt wordt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt.

Ad c. Groen en water

Het gasfabriekterrein ligt in het verlengde van de monumentale bomenrij langs de Stationssingel en de groenstrook langs de spoorbaan. Daarnaast staat op het terrein zelf een monumentale plataan die beeldbepalend is voor het gebied. Juist ook vanwege het drukke verkeer is aandacht voor een groene invulling van het gasfabriekterrein noodzakelijk. Voorkomen moet worden dat door grote volumes aan steen en glas het gebied een kille uitstraling krijgt. Groen, zeker aan de randen van het terrein, biedt de kans om de verstoring door het drukke stadsverkeer gedeeltelijk te neutraliseren. Een groene invulling, bijvoorbeeld door groen daken en/of gevels hoeft nadrukkelijk niet ten koste te gaan van de bouw mogelijkheden.

Vanzelfsprekend dient bij de herontwikkeling van het terrein te worden voldaan aan de wettelijke verplichtingen ten aanzien van waterberging. Water biedt daarnaast ook een kans om de leefbaarheid en uitstraling van het terrein te vergroten. Beide aspecten, groen en water worden daarom nadrukkelijk getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Ad d. Milieu en Duurzaamheid

Als gevolg van de aanwezigheid van de drukke Stationssingel en de spoorlijn Utrecht- Den Bosch staat de leefbaarheid van het gebied onder druk. Geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn thema's die nadrukkelijk bij de herontwikkeling van het gebied zullen worden getoetst. Voor deze thema's gelden wettelijke grenswaarden die randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden (welke functie is onder welke voorwaarde toelaatbaar). Voor deze thema's is het niet eenvoudig om de beleidsmatig gewenste leefomgevingskwaliteit te bereiken. Naar verwachting zal aan de wettelijke minimum grenswaarden kunnen worden voldaan. Naast de klassieke milieuthema's als geluid en luchtkwaliteit is wenselijk dat de herontwikkeling bijdraagt aan het streven naar een duurzame stedelijke ontwikkeling. Aandacht voor energiezuinigheid, duurzame energie en duurzaam bouwen is dan ook vanzelfsprekend onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Ad e. Cultuurhistorie

Op het gasfabriekterrein staat de villa (Triosingel 45) van de voormalige directeur van de gasfabriek. Dit beeldbepalende pand vormt samen met de volgroeide plataan een bijzonder ensemble. In de intentieovereenkomst met de huidige eigenaar van het terrein is overeengekomen dat beide (villa en boom) voor de toekomst behouden blijven. Naast de villa (C2204) is ook het badhuisje (C2205) op 15 maart 2011 door het college van B&W aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. De beide andere aanwezige panden (de witte schuur op het binnenterrein en het kantoorpand langs de Stationsweg) zijn vooralsnog geen beschermde objecten en kunnen indien de herontwikkeling dat vereist worden gesloopt. Voor de herontwikkeling van het gasfabriekterrein is de status van beide monumentaal beschermde panden een gegeven. Om het cultuurhistorische karakter van beide te behouden en blijvend tot recht te laten komen dient het bouwprogramma dat wordt opgesteld in het kader van de herontwikkeling te worden afgestemd op de status van beide panden. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen hiertoe nadere voorwaarden worden opgenomen.

5 Financiën

Na de herontwikkeling van het gasfabriekterrein profiteren de toekomstige bewoners van de strategische ligging van het terrein midden in Culemborg en de nabijheid van winkels en openbaar vervoervoorzieningen. In het kader van het project zal met de ontwikkelende partij een exploitatieovereenkomst worden gesloten. In deze exploitatieovereenkomst worden financiële afspraken vastgelegd over onder andere de vergoeding van plankosten en een financiële bijdrage van de ontwikkelende partij aan de bovenwijkse voorzieningen. De Structuurvisie Culemborg 2030 vormt de wettelijke basis voor deze overeenkomst.

6 Vervolgproces

Dit ambitiedocument vormt de start van het proces om te komen tot een geslaagde herontwikkeling van het gasfabriekterrein. De eerstvolgende stap in dit proces is conform de gesloten intentieovereenkomst het opstellen en vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de procesrandvoorwaarden waarbinnen de herontwikkeling kan plaatsvinden. Het ambitiedocument vormt daarvoor de basis en zal waar nodig worden aangevuld om te dienen als stedenbouwkundige randvoorwaarden.

7. Communicatie

Ten behoeve van het verkrijgen en behouden van draagvlak voor de herontwikkeling is het noodzakelijk dat de ontwikkelende partij in een vroegtijdig stadium een communicatietraject start met de omwonenden van het gasfabriekterrein.