

Ministerie van Infrastructuur & Milieu
T.a.v. mevrouw M. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus
Postbus 20901
2500 EX DEN HAAG

UW KENMERK	-	CONTACTPERSOON	Wout van der Heijden
UW BRIEF VAN	-	ALGEMEEN NUMMER	0345-477700
ONS KENMERK	1314225/12701	AFDELING	Programma Stedelijke Vernieuwing
DATUM	25 APR 2013		

ONDERWERP Aanmelding project Spoorzone voor 7^e tranche Chw

Geachte minister,

De Gemeente Culemborg meldt middels deze brief het project Herontwikkeling Spoorzone aan als experiment binnen de 7^e tranche van de Crisis- en herstelwet. In deze brief lichten we achtereenvolgens kort toe wat het project behelst en waarom het in aanmerking komt voor het experiment. Een uitgebreide toelichting hiervan is te vinden in bijlage 1.

Project Herontwikkeling Spoorzone

Het project Herontwikkeling Spoorzone beoogt de komende jaren op een organische manier te komen tot herontwikkeling van een oud bedrijventerrein, tevens deels voormalige stortplaats. Resultaat is een aantrekkelijke stationsomgeving met adequate infrastructuur.

Om organische ontwikkeling op gang te brengen, is voorzien in een globaal bestemmingsplan voor delen van het gebied. Hierbinnen is een grote diversiteit aan functies toegestaan. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is niet exact bekend welke functies worden gerealiseerd. Ook is onzeker of de in de wro bepaalde bestemmingsplan horizon van tien jaar realistisch is voor dit plan. De gemeente wil de mogelijkheid hebben zich flexibel op te stellen ten opzichte van initiatiefnemers in het gebied. Door de organische ontwikkeling en op toelatingsplanologie gerichte wijze van ontwikkelen van het gebied, is niet op voorhand aan te geven binnen welke termijn de invulling van het plangebied zal plaats vinden. Cruciaal voor deze wijze van ontwikkelen is de mogelijkheid van een langere planhorizon dan 10 jaar en een op toelatingsplanologie aangepaste wijze van onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het plan.

Gemeente Culemborg
Ridderstraat 250
Postbus 136
4100 AC Culemborg
tel 0345 477 700
fax 0345 477 950
info@culemborg.nl
www.culemborg.nl

bank BNG 28.50.01.728

Experiment binnen Chw

Er zijn drie redenen waarom wij het wenselijk achten dat het project Herontwikkeling Spoorzone deelneemt aan het experiment onder de Chw.

1. **Bestrijden van de economische crisis:** Door de huidige crisis staat de ontwikkeling onder een zeer hoge druk. Het van de grond krijgen van deze ontwikkeling brengt kapitaal en werkgelegenheid naar Culemborg en zorgt voor beweging op een vastgelopen vastgoedmarkt. Daarnaast zorgt het voor bouwproductie. Ook functioneert de start van de ontwikkeling als vliegwiel voor investeringen van derden. Private investeringen rechtvaardigen publieke investeringen, o.a. subsidies van de Provincie Gelderland die vrijkomen als private cofinanciering gegarandeerd is. Kortom: een nieuw, passend en krachtig bestemmingsplan is de motor achter de start van de ontwikkeling van de Spoorzone.
2. **Innovatie door organische ontwikkeling:** Het huidige bestemmingsplan dat opgesteld wordt en nu in de VO fase verkeert (inspraak vanaf begin april 2013) is flexibel en richtinggevend van aard. Het gaat uit van grote bouwvlakken met een gemengde bestemming. Uitgangspunt is dat alle functies binnen de gemengde bestemming zijn toegestaan. Het aantal vierkante meters wordt vrijgelaten voor alle niet gereguleerde functies. Zodoende heeft de ondernemer maximale vrijheid om in de komende jaren flexibel in te spelen op de vraag van de markt. Op die manier is de verwachting dat de ontwikkeling sneller van de grond komt en er een gevarieerder, aantrekkelijker en vraaggerichter programma ontstaat.
3. **Duurzame ontwikkeling:** Het betreft de herontwikkeling van een voormalige stortplaats. Om ontwikkeling mogelijk te maken wordt de stortplaats functioneel gesaneerd. Hierdoor wordt de afwenteling van een actieve zorgplicht op toekomstige generaties voorkomen. Op deze manier maakt de ontwikkeling een zeer onaantrekkelijke plek op een toplocatie weer aantrekkelijk voor gebruik.

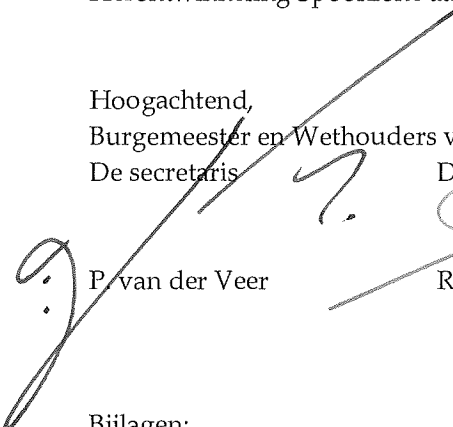
Overige experimenten, pilot

Mochten er binnen de 7^e tranche Chw ruimere experimenten worden voorgesteld dan de door de Gemeente Culemborg middels deze aanvraag gedane, zijn wij graag bereid met u in overleg te treden. Wij hebben namelijk begrepen dat het experiment voor het project Herontwikkeling Spoorzone Culemborg mogelijk tezamen met andere projecten van andere gemeenten een pilot vormt die vooruit loopt op de Omgevingswet, op basis van de voorgestelde afwijkingen op bestaande wetten. Indien en voorzover in het kader van deelname aan de 7^e tranche van de Chw nodig, zal de Gemeente Culemborg mee doen aan deze pilot, een en ander voorzover dit past binnen de aanmelding zoals verwoord in deze brief.

Conclusie

Een ruimere planhorizon en ruimere mogelijkheden voor het aantonen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid, maken dat het project Herontwikkeling Spoorzone op korte termijn van de grond kan komen. Dat betekent ondermeer een impuls voor de locale bouw en vastgoed sector plus een duurzame herontwikkeling van een voormalige stortplaats. Vandaar dat de Gemeente Culemborg het project Herontwikkeling Spoorzone aanmeldt voor de 7e tranche van de Crisis- en herstelwet.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Culemborg
De secretaris De burgemeester


P. van der Veer


R. van Schelven

Bijlagen:

1. Toelichting project en aanmelding (losse memo!)
2. Voorstel afwijking bestaande wetgeving