



TE KOOP

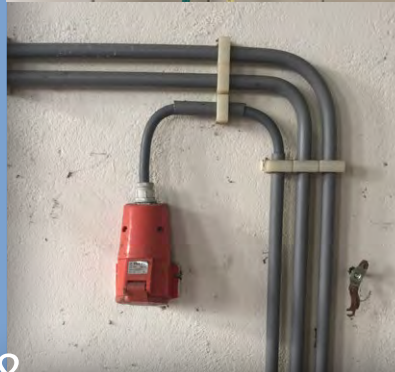
Culemborgse

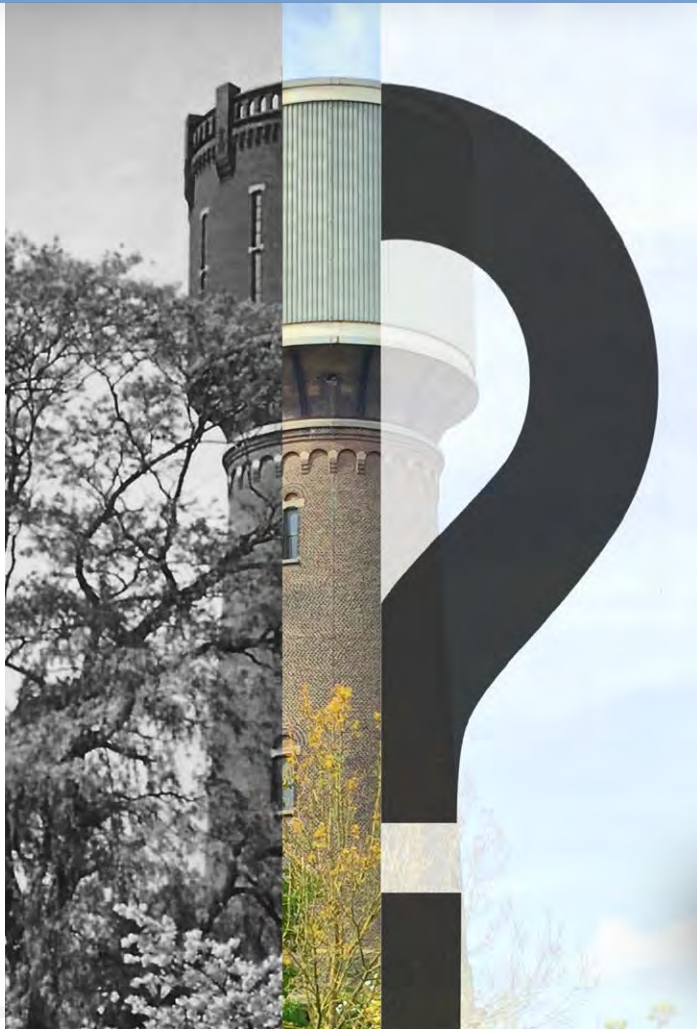
WATERTOREN & POMPGEBOUW

Vitens

LAAT WATER VOOR JE WERKEN

 **CUSHMAN &
WAKEFIELD**





Een nieuwe, toekomstbestendige bestemming voor de Culemborgse Watertoren en het Oude Pompgebouw*

De in 1911 in gebruik genomen Culemborgse Watertoren en het bijbehorende Oude Pompgebouw aan de Rijksweg 45a en 45b, liggen aan een belangrijke uitvalsweg aan de zuidkant van de historische stad Culemborg.

Beide gebouwen maakten tot begin 2016 deel uit van het ruim 4,5 hectare grote waterwingebied midden in de ecologische wijk EVA-Lanxmeer.

In 2005 heeft Vitens voor de distributie van drinkwater een nieuw en modern pompgebouw neergezet dat voldoet aan de

huidige eisen. Daardoor zijn de Watertoren en het Oude Pompgebouw niet langer in bedrijf en verkoopt Vitens deze twee historische gebouwen.



Waterloren Culemborg

BROCHURE

In deze brochure vindt u meer informatie en achtergronden over de Watertoren en het Oude Pompgebouw, over de gemeente Culemborg en de wijk EVA-Lanxmeer die beide intensief zijn betrokken bij de verkoopprocedure die Vitens in samenwerking met makelaar Cushman & Wakefield heeft opgezet.

*(exclusief bedrijfswoning aan Rijksweg 45)





Historische stad aan de Lek

Culemborg ligt in het meest westelijke puntje van Gelderland direct aan de rivier de Lek. In 1318 kreeg Culemborg stadsrechten en er volgde een periode van bloei. Het historische centrum met het Oude Raadhuis, de Binnenpoort en een groot stuk stadsmuur dat bewaard is gebleven, herinneren nog steeds aan deze tijden.

Meer recent is Culemborg bekend vanwege de meubelindustrie; toonaangevende merken als Gispén en Gelderland hebben hier nog steeds hun hoofdvestiging. De centrale ligging direct aan de A2 en vlakbij de A15 en A27 maken Culemborg een gewilde uitvalsbasis voor logistieke bedrijven zoals het Centraal Boekhuis.

Naast ondernemerschap is cultuur een belangrijk element binnen de Culemborgse gemeenschap en trekker van bezoekers en toeristen. Het Elizabeth Weeshuis museum, verschillende theaters waaronder de Fransche School en toonaangevende

muziek- en cultuurfestivals zoals Culemborg Blues en LekArt zijn enkele voorbeelden hiervan.

Inmiddels heeft Culemborg ruim 27.000 inwoners. De laatste decennia zijn met name aan de westzijde een aantal nieuwe woonwijken gebouwd. Ook de komende jaren wordt hier nog verder uitgebreid.

HERONTWIKKELINGEN

Dat Culemborgers belang hechten aan cultuurhistorische waarden blijkt onder meer uit de recente herontwikkeling van appartementencomplex de Kapel, de toeristische pleisterplek Werk aan het Spoel en de Gelderlandfabriek, een multifunctioneel verzamelgebouw met werkplaatsen, flexplekken, horeca en een evenementenzaal. De Culemborgse bevolking heeft zich met succes ingezet om deze in verval geraakte historische plekken een nieuwe en rendabele toekomst te geven.





EVA-LANXMEER

Ecologische wijk

De Watertoren ligt midden in de wijk EVA-Lanxmeer. Deze wijk is eind jaren negentig ontstaan vanuit de ambitie een ecologische woon- en werkwijk te ontwikkelen en de daarbij opgedane kennis en ervaring ook voor andere toegankelijk te maken.

BEWONERSPARTICIPATIE

De realisatie van EVA-Lanxmeer is tot stand gekomen door een samenwerkingsverband tussen de gemeente Culemborg en Stichting EVA. Het gebied Lanxmeer, vlak bij het station en gelegen rondom het waterwingebied, werd gekozen voor de ontwikkeling van deze wijk.

Inmiddels bestaat de wijk uit 300 woningen, vijf kantoorgebouwen, drie verschillende scholen en is er een woongroep voor ouderen. Stadsboerderij Caetshage, direct tegenover de Watertoren, zorgt voor lokale voedselproductie en is ook onderdeel van de wijk.

VERLEDEN

**Watervoorziening,
teken van vooruitgang**

CA.1890

Al aan het einde van de negentiende eeuw waren er in Culemborg initiatieven voor het ontwikkelen van een waterleidingbedrijf. In die periode werd het steeds duidelijker dat een goede watervoorziening direct zou bijdragen aan het verbeteren van de gezondheid. Ook voor de brandweer was het belangrijk om overal direct toegang te hebben tot bluswater.

1909

In Culemborg duurde het uiteindelijk tot 1909 voordat de gemeenteraad een concessie verleende aan Visser en Hannab uit Papendrecht voor de aanleg van een waterleidingnetwerk. Het door hen gemaakte ontwerp voor de Watertoren, het Oude Pompgebouw en het leidingnetwerk werd vervolgens door verschillende aannemers uitgevoerd.

1911

De feestelijke ingebruikname van de Watertoren vond plaats op 11 maart 1911. Bijna zeventig jaar werd het waterbedrijf vervolgens geëxploiteerd door de gemeente Culemborg.



HEDEN

**Klaar voor herbestemming,
een nieuwe toekomst**



1972

In 1972 werd besloten om de stenen kop vanwege de slechte bouwkundige staat te vervangen door een plaatmetalen kap die tot vandaag de dag het beeld van de watertoren bepaalt.



1979

In 1979 verkocht de gemeente Culemborg het waterbedrijf aan de N.V. Waterleiding Maatschappij Gelderland dat in 2002 fuseerde met Nuon Water en Waterleidingmaatschappij Overijssel tot de huidige eigenaar Vitens.



2005

Om te zorgen dat de distributie van het water op orde blijft, heeft Vitens in 2005 een nieuw pompgebouw in gebruik genomen. Dit gebouw ligt direct aan de Rijksweg, vlak naast het Oude Pompgebouw en de Watertoren.



2010

De eerste contacten tussen Vitens en de voorloper van Stichting Watertoren Culemborg stammen uit 2010. Toen werd onder meer verkend wat voor mogelijkheden er waren om het honderdjarige bestaan van de Watertoren luister bij te zetten door de kap te voorzien van een passende illustratie.



Al een aantal jaren zijn er tijdens Open Monumentendag en evenementen van Stadsboerderij Caetshage openstellingen van de Watertoren zodat bezoekers vanaf het dak van het prachtige uitzicht kunnen genieten. Het enthousiasme voor deze beklimmingen is onverminderd groot bij zowel Culemborgers als andere belangstellenden.

2015

Stichting Watertoren Culemborg

Eind 2015 is Stichting Watertoren Culemborg opgericht door een aantal Culemborgers. Zij willen zich sterk maken voor een duurzame herontwikkeling van de Watertoren en het Oude Pompegebouw.

T/M NU

De afgelopen jaren hebben de stichting en Vitens constructief samengewerkt aan kaders voor de herontwikkeling van het watertorengedebied. Gesteund door Vitens organiseerde de stichting diverse activiteiten om ideeën en plannen voor de herontwikkeling te inventariseren, te verzamelen en te ondersteunen. Dit resulteerde onder meer in het rapport 'Herbestemming Watertoren Culemborg en Oude Pompegebouw - Eindrapportage Fase 1, De Droom' waarin vier toekomstscenario's zijn geschetst voor een duurzame herontwikkeling.

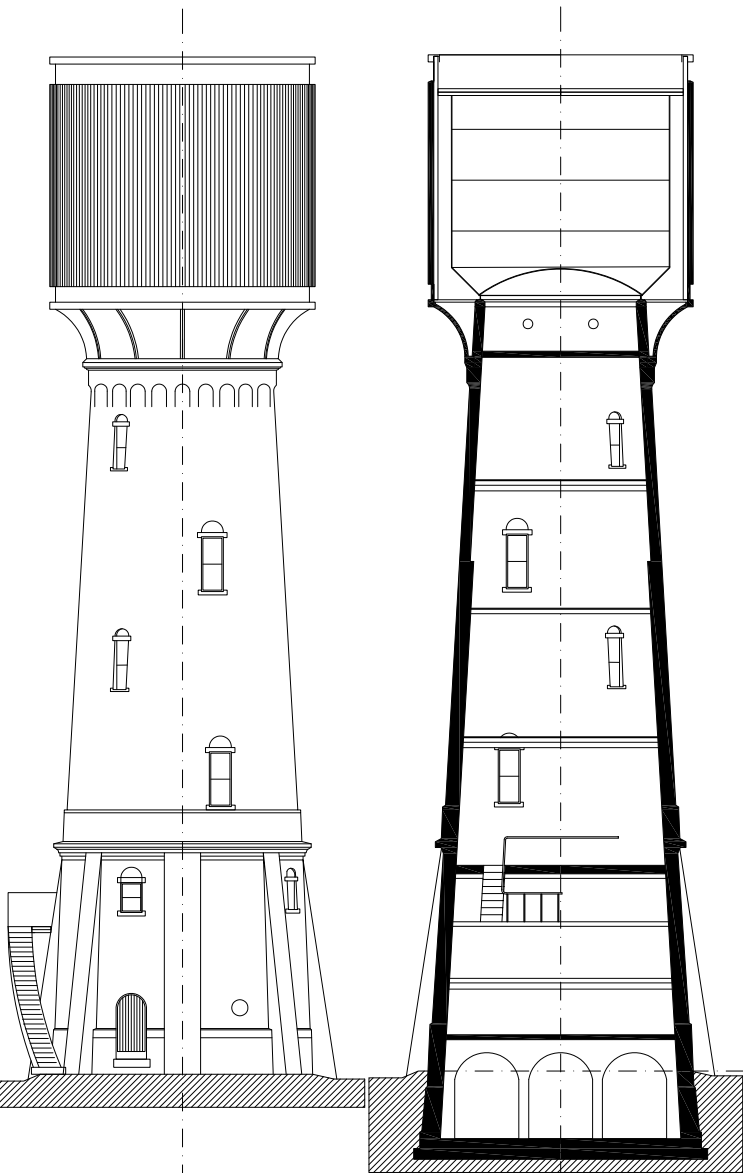
Meer informatie over de stichting is te vinden op www.watertorenculemborg.nl

2016

Een belangrijke voorwaarde om herbestemming van de Watertoren en het Oude Pompegebouw mogelijk te maken, was het plaatsen van beide gebouwen buiten het waterwingebied. Dit is begin 2016 formeel gerealiseerd.



WATERTOREN



dak
35970+P

laag 7
25480+P

laag 6
20930+P

laag 5
16380+P

laag 4
11830+P

laag 3
7280+P

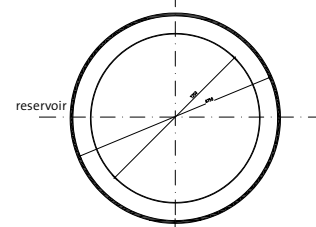
laag 2
5280+P

laag 1
3280+P

bg
1280+P

0-Peijl

kelder
2397-P



laag 7
+25480

laag 6
+20930

laag 5
+16380

laag 4
+11830

laag 3
+7280

laag 2
+5280

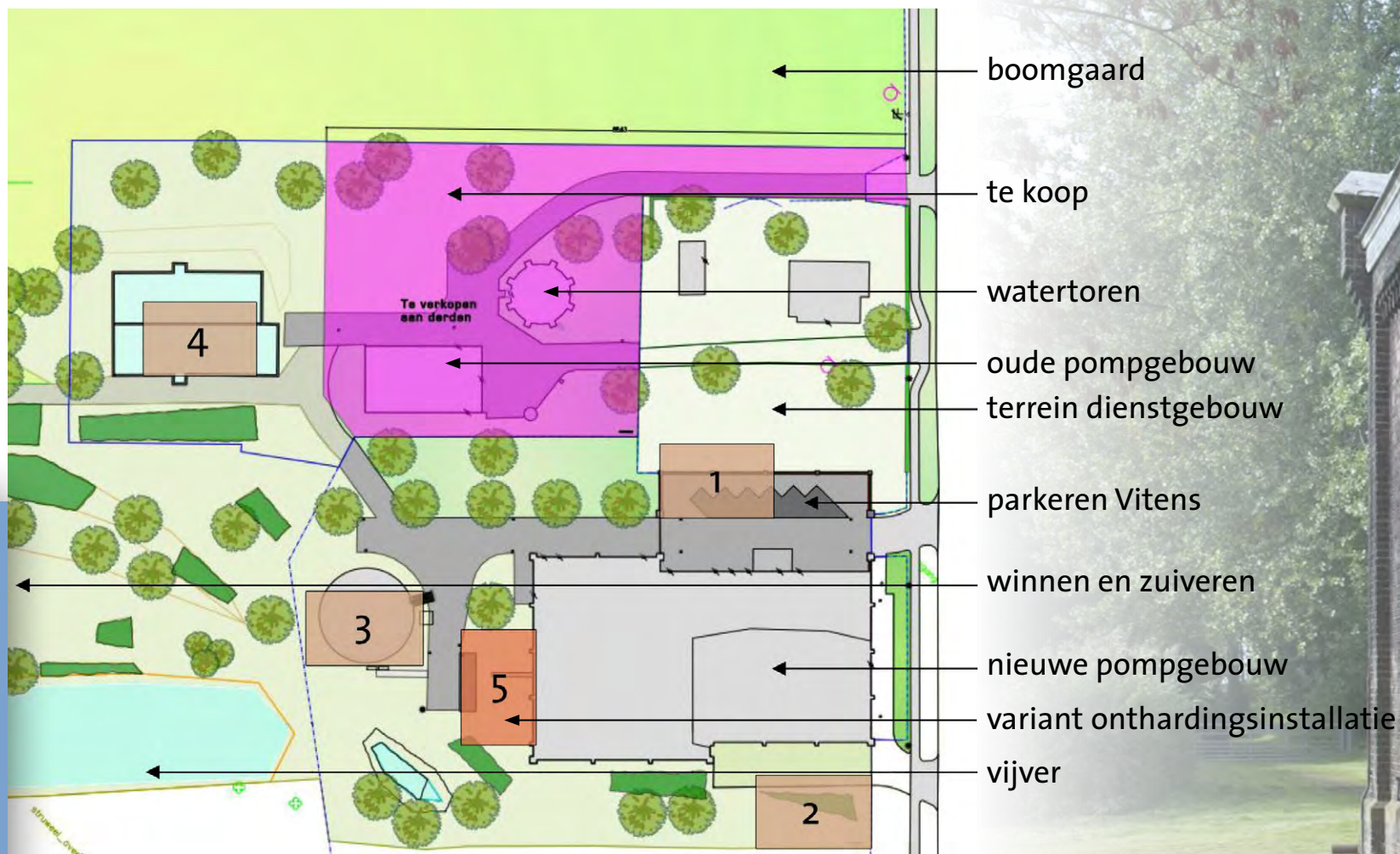
bg
+1280

kelder
-2379

GEGEVENS

- Eclectische bouwstijl met neo-romaanse elementen.
- Gebouwd in 1910.
- In 1972 is de oorspronkelijke bakstenen ommanteling van het reservoir vervangen door een lichtere omhulling.
- Basement, schacht en kop, met typerende steunberen bij het basement.
- Hoogte 35 m, onderverdeeld in 7 lagen.
- Waterreservoir inhoud: 200 m³.
- Vloeroppvlakte indicatief: 347 m².
- Meer informatie is te vinden in de dataroom van Cushman & Wakefield.

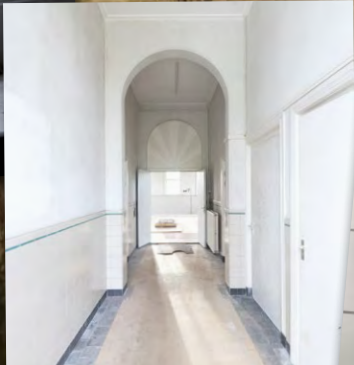
LOCATIE



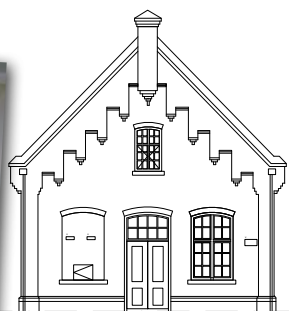
Vitens heeft voor de locatie van de onthardingsinstallatie vijf verschillende varianten onderzocht. Hiervoor is onder andere door een landschapsarchitect een inpassingsonderzoek gedaan. Uiteindelijk is hier locatie vijf naar voren gekomen waarvoor Vitens via een principeverzoek goedkeuring heeft gevraagd aan het college van B&W. De gemeente heeft dit principeverzoek onder voorwaarden goedgekeurd. Hiermee wordt de onthardingsinstallatie de komende periode verder uitgewerkt en wordt in nauw overleg met de bewoners de haalbaarheid bepaald.

- boomgaard
- te koop
- watertoren
- oude pompgebouw
- terrein dienstgebouw
- parkeren Vitens
- winnen en zuiveren
- nieuwe pompgebouw
- variant onthardingsinstallatie
- vijver

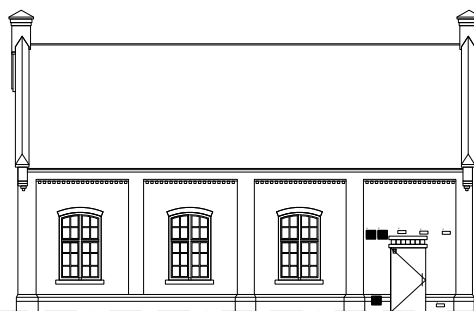




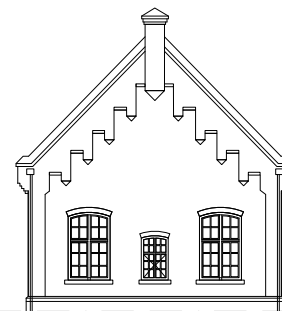
POMPGEBOUW



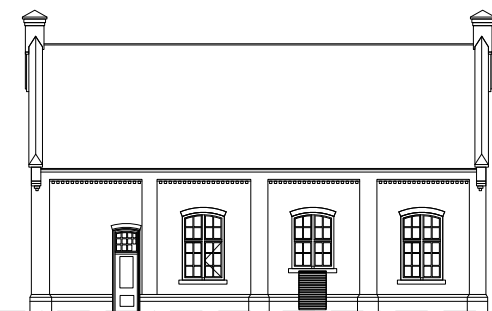
VOORGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



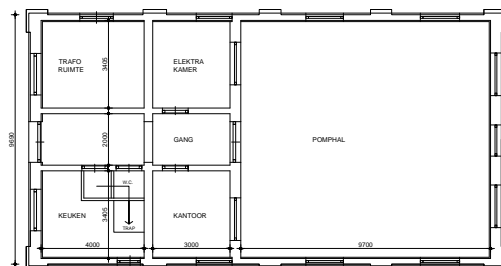
ACHTERGEVEL



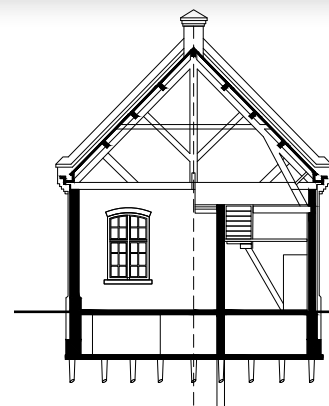
RECHTER ZIJGEVEL

GEGEVENS

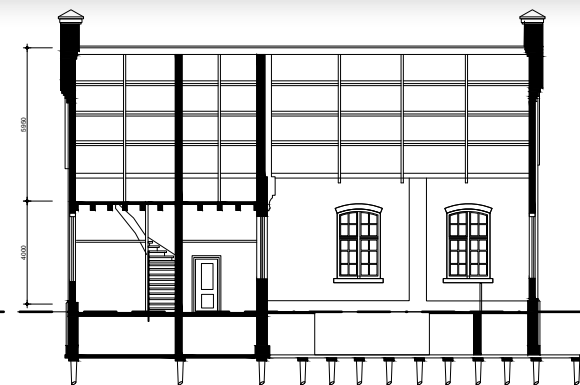
- Eclectische bouwstijl met neo-romaanse elementen, gebouwd in 1910.
- Een hoge lichte ruimte met een industrieel karakter.
- Vloeroppervlakte begane grond 160 m² en zolder 70 m² (indicatieve maten).



PLATTEGROND



DWARSDOORSNEDE



LANGSDOORSNEDE

TOEKOMSTSCENARIO'S

Op initiatief van Stichting Watertoren Culemborg en ondersteund door Vitens zijn vier toekomstscenario's opgesteld voor een duurzame herbestemming van de Watertoren. Dit is gebeurd op basis van ondermeer een brainstormdag, gesprekken met belangrijke stakeholders zoals de gemeente en Vitens en input van omwonenden, andere Culemborgers en belangstellenden. Binnen alle concepten is het mogelijk wonen en werken te combineren.

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.



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.



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 en verbondenheid. Daarnaast draagt het bij aan begrip tussen mensen die wonen, werken en te gast zijn in EVA-Lanxmeer en Culemborg.



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.





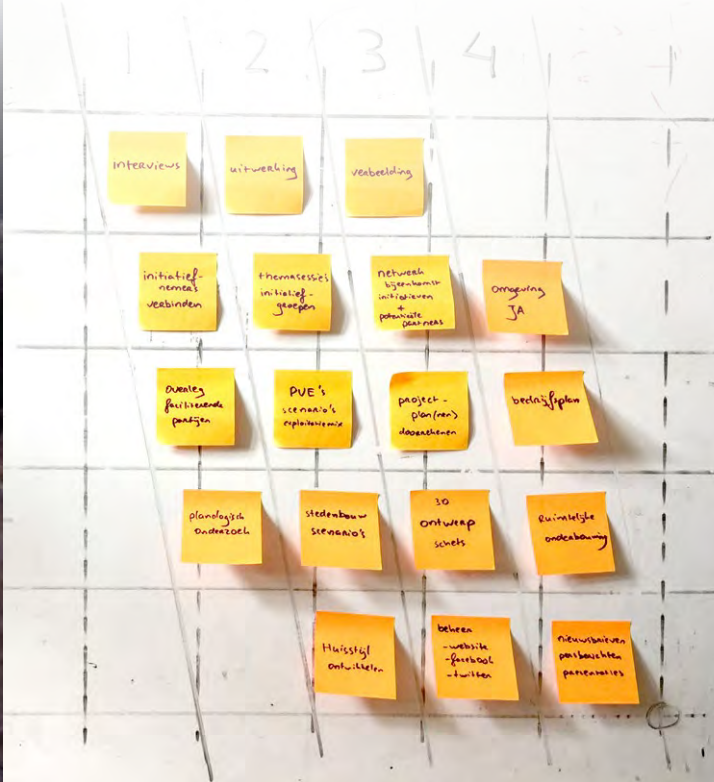
VERKOOPPROCES EN BEOORDELINGSCRITERIA

Vitens wil, nu het bedrijfsmatige karakter niet meer van toepassing is, deze bijzondere watertoren en het bijbehorende pompgebouw op een maatschappelijk verantwoorde wijze een nieuw leven geven. Het verkoopproces en deze brochure zijn dan ook met zorg en in nauw overleg met een aantal belangrijke stakeholders opgezet.

Cushman & Wakefield nodigt potentiële kopers uit om op basis van deze brochure en de documenten in de speciaal ingerichte digitale dataroom, een voorstel voor herbestemming van de watertoren en het oude pompgebouw in te dienen. U kunt contact opnemen met Cushman & Wakefield voor toegang en inloggegevens van de dataroom en de exacte planning en fasering van het verkoopproces. Dit kan onder andere via vitens@cushwake.com.

De belangrijkste criteria voor het beoordelen van de ingediende herbestedingsvoorstellen zijn:

- Economische opbrengst
- Maatschappelijk relevantie qua functie en sociale verbinding met de omgeving
- Inpassing in de omgeving
- Duurzaamheid en economisch rendabele exploitatie
- Innovativiteit en toekomstbestendigheid
- Identiteit en uitstraling binnen de wijk EVA-Lanxmeer en Culemborg



DISCLAIMER

Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan Cushman & Wakefield geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke goedkeuring van Cushman & Wakefield.

Voor meer informatie kijkt u op www.cushmanwakefield.nl



Contactgegevens:
Cushman & Wakefield
020-7513700

