

## Ambitiedocument ontwikkeling Sprokkelenburg

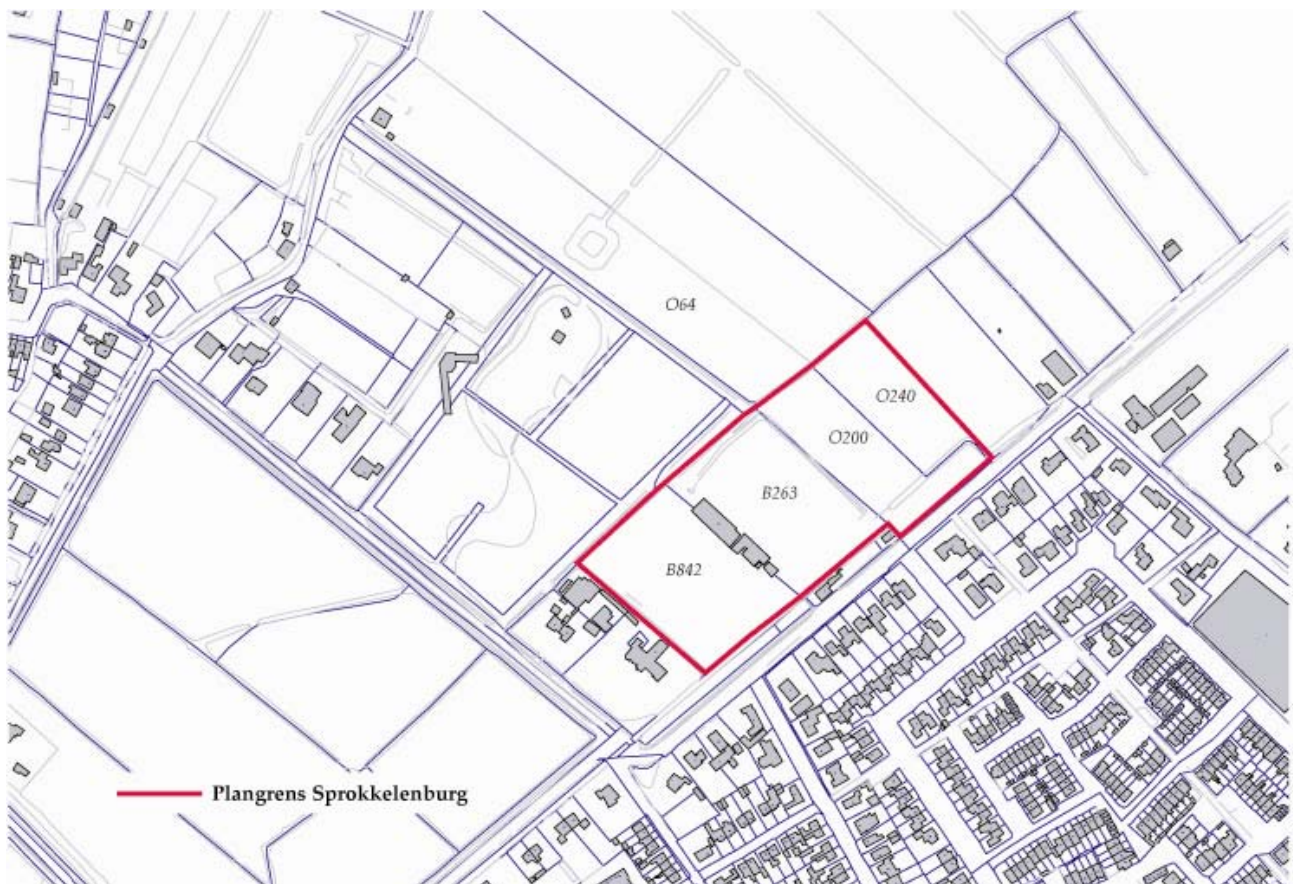


30 augustus 2011



|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoudsopgave</b>                                                  | <b>3</b>  |
| <b>I Inleiding</b>                                                    | <b>5</b>  |
| 1.1. Aanleiding                                                       | 5         |
| 1.2. Plangebied                                                       | 5         |
| 1.3. Centrale vraagstelling                                           | 5         |
| <b>II Strategische uitgangspunten</b>                                 | <b>6</b>  |
| 2.1 Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Culemborg                | 6         |
| 2.2. Woningbouw als uitgangspunt                                      | 6         |
| <b>III Kwaliteit en waarde Sprokkelenburg en directe omgeving</b>     | <b>7</b>  |
| 3.1 Historische geografie en cultuurlandschap                         | 7         |
| 3.2 Groen en landschap                                                | 8         |
| 3.2.1 Oostelijke stadsrand                                            | 8         |
| 3.2.2 Lange Dreef                                                     | 9         |
| 3.2.3 De Plantage                                                     | 9         |
| 3.2.4 Verbindingen                                                    | 9         |
| 3.3 Conclusies kwaliteit en waarde Sprokkelenburg en directe omgeving | 10        |
| <b>IV Beleidsthema's</b>                                              | <b>11</b> |
| 4.1 Archeologie                                                       | 11        |
| 4.2 Beschermd stadsgezicht                                            | 12        |
| 4.3 Monumenten                                                        | 13        |
| 4.4 Ruimtelijke ordening                                              | 13        |
| 4.5 Leefomgevingskwaliteit                                            | 13        |
| 4.6 Water                                                             | 13        |
| 4.7 Verkeer                                                           | 13        |
| 4.8 Stedenbouw                                                        | 14        |
| 4.9 Woningbouwprogrammering                                           | 14        |
| 4.10 Overig                                                           | 14        |
| <b>V Grondexploitatie</b>                                             | <b>16</b> |
| <b>VI Alternatieven voor woningbouw</b>                               | <b>17</b> |
| <b>VII Ambitie ontwikkeling Sprokkelenburg</b>                        | <b>18</b> |

## Plangebied Sprokkelenburg



## **I INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Het huidige sportpark Sprokkelenburg huisvest tot medio 2012 de voetbalvereniging Fair Play. Op 1 februari 2011 heeft het college besloten dat de verhuur van het sportpark aan Fair Play wordt beëindigd.

Na het vertrek van Fair Play moet een andere invulling worden gegeven aan de gronden van het huidige sportpark. Het college van B&W heeft opdracht gegeven om de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen te verkennen.

### **1.2 Plangebied en omgeving**

De locatie Sprokkelenburg ligt in het noordoostelijke deel van Culemborg in de polder Redichem, een bijzonder gebied met grote cultuurhistorische waarde en hoge belevingswaarde. Dit gebied kent een opeenvolging van stad naar het buitengebied met het kasteelterrein, de Volenkampen met de vier Dreven, het park De Plantage, de begraafplaats, open weilanden, het Rondeel met de oude buitenplaats De Bol en de dijk.

De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit villa's van het begin van de negentiende en twintigste eeuw en wat agrarische bebouwing langs de Lange Dreef en de Achterweg.

Sprokkelenburg zelf bestaat uit drie sportvelden met bijbehorende gebouwen (kleedkamers, kantine) en een parkeerplaats.

Uitgangspunt is het opleveren van Sprokkelenburg per 1 juli 2012 zonder verdere verplichtingen en zonder dat er claims worden gelegd ten laste van de grondexploitatie. Fair Play is weg en er wordt geen gebruik meer gemaakt van de locatie. Vervolgens worden de aanwezige opstallen gesloopt.

### **1.3 Centrale vraagstelling**

Per 1 juli 2012 vervalt definitief de sportfunctie op Sprokkelenburg. De gemeente als eigenaar van de gronden staat daardoor voor de vraag welke nieuwe functie aan het terrein toe te kennen. Een nieuwe ontwikkeling op Sprokkelenburg biedt de kans om kwaliteit aan het noordoostelijke deel van Culemborg toe te voegen. Daarnaast leidt het niet op nieuw inrichten van het terrein of het onbeheerd laten op den duur tot achteruitgang en verwaarlozing. Om dit te voorkomen is het derhalve noodzakelijk een bewuste keuze voor te bereiden voor de toekomst van de gronden van Sprokkelenburg. Het antwoord op de vraag welke functie dat moet worden is de resultante van de afweging van verschillende belangen. Welke uitkomst ook voortvloeit uit die afweging, de nieuwe invulling moet bij dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Culemborg als geheel.

## II Strategisch uitgangspunt

### 2.1 Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Culemborg

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Culemborg voor de langere termijn is beschreven in de **Structuurvisie Culemborg 2030**. De Structuurvisie Culemborg 2030 is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van een sterkte-zwakte analyse en rekening houdend met een aantal autonome (landelijke) ontwikkelingen is in de structuurvisie verwoord dat de ruimtelijke ontwikkeling in Culemborg de komende jaren zich kenmerkt door 2 thema's: **Voltooien en Verbinden**.

Op een aantal terreinen (wonen, economie) richt de gemeente zich op het afronden (voltooien) van projecten die in uitvoering zijn of die nog in de 'pijplijn' zitten. Culemborg groeit door naar ca. 30.000 inwoners waarbij de benodigde woningbouwcapaciteit wordt gerealiseerd binnen de huidige rode contour.

In de structuurvisie is verder geconstateerd dat in Culemborg geen of onvoldoende samenhang bestaat tussen de verschillende wijken alsook tussen het stedelijke gebied en het omringende buitengebied. Naast het **voltooien** is het onderling **verbinden** van de wijken en het stedelijke gebied met het buitengebied dan ook gekozen als centraal thema.

Concreet is in de Structuurvisie Culemborg 2030 over de locatie Sprokkelenburg richtinggevend uitgesproken dat Sprokkelenburg beschikbaar is voor woningbouw. Naast het voltooien van de stad leent Sprokkelenburg zich ook voor het invullen van het andere centrale thema uit de Structuurvisie 'verbinden'. Door de ligging van Sprokkelenburg op de overgang tussen het bebouwde stedelijke gebied en het groene buitengebied kan door de inpassing van verbindingen daadwerkelijk een geleidelijke overgang gemaakt worden tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. Het opheffen van de barrière die het sportpark nu vormt tussen de bestaande woonwijken en De Plantage maakt het mogelijk om het eeuwenoude park De Plantage beter tot haar recht te laten komen als stadspark.

### 2.2 Woningbouw als uitgangspunt

Zoals in de inleiding gesteld is niets doen geen optie. De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sprokkelenburg kan op verschillende manieren worden ingevuld. Gelet op de kwaliteit van het gebied en de functies in de directe omgeving en de vanzelfsprekende wens om daar aansluiting bij te zoeken zijn twee toekomstige functies goed voorstelbaar. Woningbouw of een recreatieve groene functie. Op basis van de onlangs vastgestelde Structuurvisie Culemborg 2030 kiest het college als uitgangspunt voor de ontwikkeling van Sprokkelenburg voor de functie woningbouw. Om die keuze te onderbouwen / verantwoorden wordt in de volgende hoofdstukken ingegaan op de belangen van verschillende (beleids)thema's. Het uitgangspunt woningbouw wordt vervolgens vergeleken met de andere optie, de invulling met een recreatieve groene functie. Op basis van de belangenafweging formuleert het college vervolgens een voorkeursvariant.



Ten zuiden van het plangebied loopt de Lange Dreef waarvan het huidige tracé kan worden gedateerd op de eerste helft van de 17<sup>de</sup> eeuw. De Lange Dreef maakt deel uit c.q. ligt in het verlengde van de lanenstructuur rond de Volenkampen en verbindt deze met het voormalige speel- of zomerhuis De Bol en Het Rondeel, die deel uitmaakten van het grafelijke domein. Ook de oudste voorgangers van De Plantage werden in 1779 (Oude Plantage) respectievelijk 1785 (Nieuwe Plantage) aangelegd in opdracht van de Graven van Culemborg.

Langs de Lange Dreef stroomde de Rekummer, waarschijnlijk een middeleeuws restgeultje van de Lek. In vroeger tijd trad dit afwateringsgeultje bij hoog water buiten zijn oevers en zette het Redichemmer Veld onder water, maar na de bedijking van de Lek fungeerde het als afwateringssloot. In 1430 kreeg Culemborg toestemming van de heer van Buren om het water van de Rekummer te lozen op De Meer, eveneens een oude waterloop die ter hoogte van de binnenstad is opgenomen in de oostelijke stadsgracht.

### **3.2      *Landschap***

Het landschap ten oosten van Culemborg bestaat uit verschillende polders met elk zijn eigen bijzondere landschapselementen en sfeer. Deze zijde onderscheidt zich in karakter sterk van de westzijde van de stad.

De herkenbaarheid in de landschapsopbouw en de duidelijk zichtbare cultuurhistorische elementen vormen de grote waarde van het gebied. Daarom is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de karakteristieken van de verschillende polders.

Sprokkelburg ligt in de polder Redichem en is omgeven door beplantings- en landschapsstructuren die bepalend zijn voor dit deel van de stad:

- aan de noordkant het stadspark de Plantage en, iets op afstand van Sprokkelenburg, de nieuwste uitbreiding van de begraafplaats;
- aan de zuidkant de bomenrij langs de Lange Dreef in aansluiting op de vier Dreven;
- aan de oostkant de bomenrij langs de Achterlaan, de verbinding van de Plantage naar de Achterweg en de open weilanden van de polder Redichem met daarin solitaire bomen. Direct ten oosten van Sprokkelenburg ligt een boomgaard bij agrarische bebouwing;
- aan de westzijde wordt Sprokkelenburg begrensd door de bebouwing met bijbehorend groen van de voormalige Julianaschool (eveneens een locatie in ontwikkeling).

Het aanliggende landschap maakt deel uit van het Nationale Landschap Rivierenland. Hoewel het plangebied zelf niet in dit beschermde landschap ligt, is de nabijheid hiervan wel een belangrijk aandachtspunt bij de toekomstige ontwikkelingen.

#### **3.2.1    Oostelijke stadsrand**

Sprokkelburg maakt deel uit van de oostrand van Culemborg.

De oostrand van Culemborg bestaat ter hoogte van de polders De Geer en Voorkoop uit de woonwijken De Hond en Voorkoop en achterkanten van bebouwing langs de Weithusen. Dit geheel vormt een afwisselende stadsrand met duidelijk zicht op de woonwijken.

De polder Redichem wordt begrensd door de Achterweg, de Lange Dreef en de Lekdijk en is daarmee een duidelijk begrensde en afgeronde eenheid. De stadsrand ter hoogte van de polder Redichem is groen en wordt gevormd door de rand van de nieuwe uitbreiding van de begraafplaats, de bomenrij van de Achterlaan, de bomen op de begraafplaats en het park en een groenstrook rond het sportpark.

Het is belangrijk dat de oostrand van Sprokkelenburg een heldere, groene scheiding blijft vormen tussen stad en land om zo de stadsrand in de polder Redichem duidelijk te laten contrasteren met de stadsrand langs de Weithusen. Dat betekent voor de ontwikkeling van Sprokkelenburg dat de oostrand hoofdzakelijk een groen karakter moet krijgen.

### **3.2.2 Lange Dreef**

Aan de zuidkant grenst Sprokkelenburg aan de Lange Dreef. De bomenrijen aan beide zijden van de weg zijn hier beeldbepalend en de weg vormt een bijzondere entree van de oostkant van de stad. Deze entree is juist zo bijzonder omdat het een aantal bijzondere kwaliteiten van Culemborg laat zien: het groene, rijke karakter van de Volencampen, de vier Dreven, de groene singel en het zicht op de oude binnenstad (beschermd stadsgezicht).

Langs de Lange Dreef, tussen het plangebied en de weg, ligt een strook met volkstuinten en een woning met een particuliere tuin.

De Lange Dreef is ook de grens tussen de polders Redichem en De Hond. Net als bij de oostrand geldt hier dat bij een nieuwe ontwikkeling het verschil tussen de polders duidelijk zichtbaar moet zijn. In dit geval tussen de bebouwing van de woonwijken en de sfeer en stijl van De Plantage, de vier Dreven en de villa's.

De zuidrand van Sprokkelenburg moet daarom een lommerrijk karakter krijgen, de kwaliteit van de entree aan deze kant van de stad verhogen en een verbinding vormen tussen stad en landschap.

De Lange Dreef is daarin tegelijkertijd het verbindende en het scheidende element.

Sprokkelenburg heeft nu geen relatie met de bebouwing en de wijken aan de zuidkant van de Lange Dreef. Een nieuwe ontwikkeling biedt de kans om dat te verbeteren.

### **3.2.3 De Plantage**

Aan de noordkant van Sprokkelenburg ligt het park De Plantage. Dit park stamt uit de 18<sup>e</sup> eeuw en diende als wandelpark voor de stad, samen met de vier groene Dreven. In 1850 is het park aangepast naar een ontwerp van L.P. Zocher naar een park in de landschapsstijl met slingerende wandelpaden, vijverpartijen, voliere, bossages, open gras en doorzichten. Het park is gemeentelijk monument en recent opgeknapt.

De zuidrand van het park wordt gevormd door een brede groenstrook langs de Burgemeester van Hoytemalaan. Er zijn geen verbindingen met Sprokkelenburg. Bij de ontwikkeling van Sprokkelenburg is het belangrijk dat De Plantage als park op zichzelf blijft staan en dat de overgang van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van Sprokkelenburg naar De Plantage een hoge, groene kwaliteit moet hebben. Wel kunnen er tussen Sprokkelenburg en Plantage verbindingen worden toegevoegd maar deze moeten altijd ondergeschikt zijn aan het ontwerp van het park.

### **3.2.4 Verbindingen**

De stad Culemborg heeft aan de oostzijde een directe verbinding met het landschap door de groene singel, de Volencampen, de vier Dreven en het stadspark De Plantage.

De Plantage is ontsloten vanaf de Wilhelminadreef met twee entrees met wandelpaden en de Burgemeester van Hoytemalaan naar de Achterlaan. Vanaf de Achterlaan is het park ontsloten met twee wandelpaden. Daarnaast zijn er nog enkele informele wandelpaadjes aangegeven vanuit de oost- en zuidkant.

Sprokkelenburg kan in de toekomst een verbindende schakel zijn tussen het park en de wijken De Hond en Oranjebuurt en tussen Achterweg en Lange Dreef. Verbindingen voor het langzame verkeer (wandelaars en fietsers) zou de gebruiksmogelijkheden van het park voor de stad vergroten.

Het gaat daarbij om eventuele verlenging van de Achterlaan, het pad langs het park en begraafplaats, tot aan de Lange Dreef met een nieuwe verbinding naar het Meidoornpad, het wandel- fietspad in de wijk De Hond. Hiermee ontstaat een doorgaande route die de hele oostkant van de stad verbindt van noord naar zuid. De ontwikkeling van Sprokkelenburg biedt een kans om een verbinding te leggen met de padenstructuur van De Plantage (de Burgemeester van Hoytemalaan). Deze verbinding bedoeld voor wandelaars moet ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur van De Plantage. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van het Poortgebouw tussen De Plantage en het huidige sportpark.

### **3.3 Conclusies cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten**

Het plangebied Sprokkelenburg ligt in een gebied met bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Het sportterrein voegt daar momenteel niets aan toe, sterker nog, het doet afbreuk aan de beleving van het gebied.

Een nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenbaarheid en eenheid van de polder Redichem in contrast met de naastgelegen polders. Een nieuwe ontwikkeling moet zich daarom voegen in de sfeer van de omgeving en in de landschappelijke structuur van de polder Redichem.

Daarnaast biedt een ontwikkeling kansen om nieuwe kwaliteiten toe te voegen zoals een betere langzaamverkeersverbinding tussen het nabije stedelijke gebied en de Plantage en een fraaie entree van de stad.

## IV     Beleidsthema's

In hoofdstuk III is de kwaliteit van de omgeving van Sprokkelenburg beschreven. De belangrijkste conclusies die daarover kunnen worden getrokken in relatie tot de toekomstige ontwikkeling van het terrein zijn:

- Sprokkelenburg ligt in een omgeving met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. De nieuwe ontwikkeling moet daar qua sfeer en stijl bij aansluiten.
- De polder Redichem heeft een duidelijk ander karakter dan de naastgelegen polders De Hond en De Koornwaard. Een nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan die herkenbaarheid.
- Het is belangrijk dat de oostrand van Sprokkelenburg hoofdzakelijk een groen karakter krijgt, in contrast met de afwisselende stadsrand langs de Weithusen, en een heldere overgang vormt tussen stad en land.
- Voor de zuidrand van Sprokkelenburg moet worden gestreefd naar een lommerrijk karakter in aansluiting op de sfeer van de vier Dreven, De Plantage en de bebouwing. Dit in contrast met de woonwijken aan de zuidzijde van de Lange Dreef. Hiermee wordt tegelijkertijd de kwaliteit van de entree van de stad verhoogd.
- Door het aanbrengen van verbindingen voor langzaam verkeer in het plangebied kan een doorgaande wandel- en fietsroute aan de gehele oostkant van de stad worden voltooid.

Naast het behoud en het versterken van de bestaande kwaliteiten van het gebied en de directe omgeving moet de herontwikkeling van Sprokkelenburg worden getoetst aan een aantal bestaande beleidsvelden die mede van invloed kunnen zijn op de (gewenste) ruimtelijke ontwikkeling

### 4.1     Archeologie

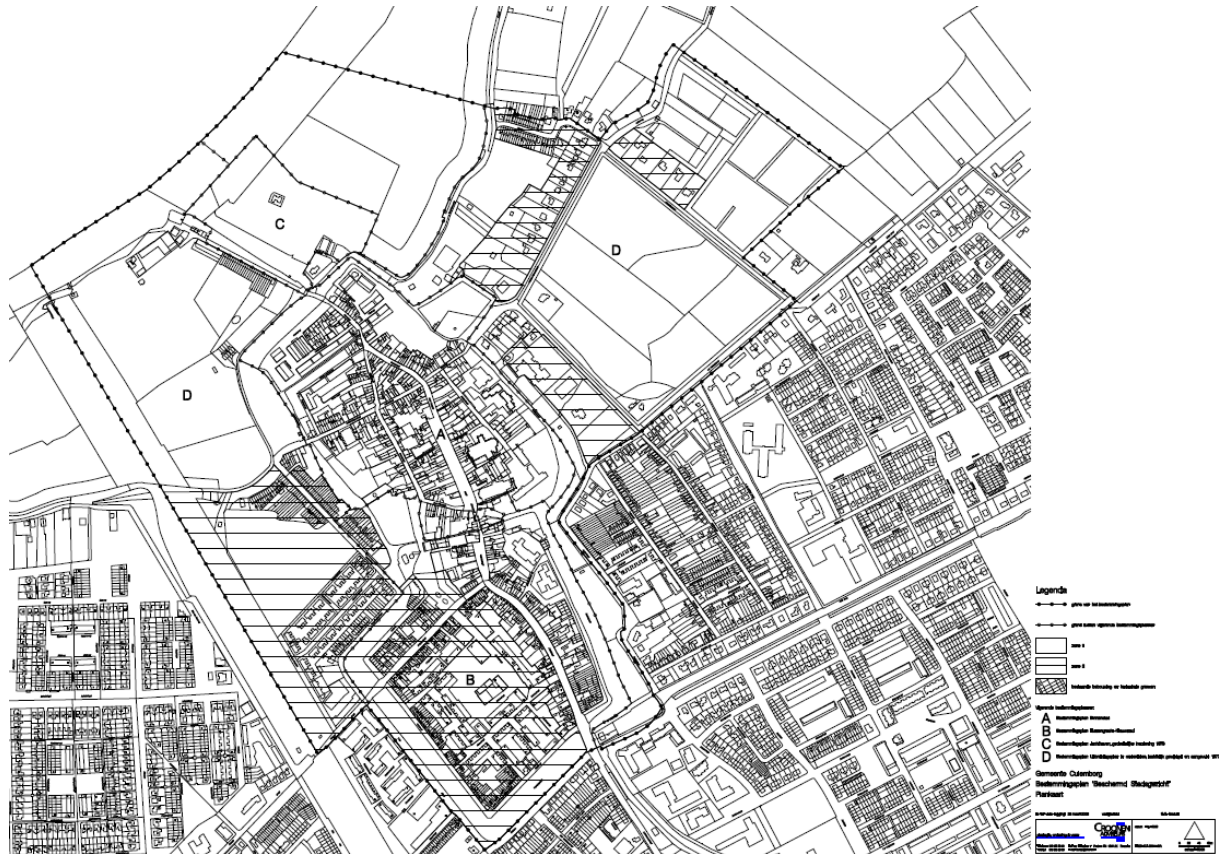
Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het hele plangebied aangeduid als 'archeologisch waardevol gebied B'. Deze waardering is de op één na hoogste en betekent dat serieus rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van belangrijke archeologische waarden. In het archeologiebeleid is voor genoemde categorie vastgelegd dat bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlak van 100 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 30 cm of meer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Een dergelijk vooronderzoek omvat ten minste een bureauonderzoek, een karterend c.q. waarderend booronderzoek en eventueel vervolgonderzoek in de vorm van het graven van proefsleuven. De waardering van de eventueel aangetroffen archeologische waarden en hoe daarmee om te gaan wordt vervat in een zogeheten selectiebesluit. Een dergelijk besluit kan impliceren dat het terrein wordt vrijgegeven, dat de grondwerkzaamheden archeologisch moeten worden begeleid, dat de archeologische waarden moeten worden ingepast in het stedenbouwkundig plan of - als dat laatste onmogelijk is - dat een definitieve opgraving plaatsvindt. Uitgangspunt van de Wet archeologische monumentenzorg en ook het gemeentelijke beleid is dat waardevolle archeologie zoveel mogelijk in situ wordt bewaard.

In het plangebied en onmiddellijke omgeving bevinden zich geen archeologische monumenten.

Voor het aangrenzende perceel van de voormalige Julianaschool is in verband met de voorgenomen herontwikkeling vrij recent (maart 2010) een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van beide onderzoeken onderstrepen de hoge archeologische verwachting voor het betreffende gebied en hebben geleid tot het advies om te zijner tijd - afhankelijk van en in relatie met de concrete plannen - waarderend vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren. Er zijn tijdens het booronderzoek archeologische indicatoren aangetroffen die een periode omspannen van het Neolithicum tot de Late Middeleeuwen. De aangetroffen sporen bevinden zich in de bovenste bodemlagen op een diepte van circa 50 cm tot 125 cm -mv. Er is geen reden om aan te nemen dat dit anders ligt voor Sprokkelenburg.

#### 4.2 *Beschermd stadsgezicht*

In 1977 is besloten een deel van de stad Culemborg aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groep zich één of meer monumenten bevinden.



Het beschermd stadsgezicht omvat de gehele historische stad binnen de 14de-eeuwse omwalling alsmede de uiterwaarden tussen de spoordijk en Redichem en de Volencampen met het aangrenzende park De Plantage. De terreinen buiten de stad zijn zowel vanwege hun visuele relatie met de stad als ook door hun eigen historische waarde een volwaardig onderdeel van het beschermde stadsgezicht. De structuur van het gebied rondom de Volencampen is sinds het midden van de 17de eeuw (atlas van Blaeu) niet meer veranderd. Omdat rondom Culemborg in de 17de en 18de eeuw geen nieuwe vestingwerken zijn aangelegd is de ruimtelijke relatie tussen de stad en het aansluitende landschap in hoofdopzet nog 16de-eeuws, hetgeen vrij zeldzaam is voor een stad van een dergelijke grootte.

Vanuit het oosten van de stad levert het stadssilhouet, omzoomd door hoge bomen en boomgaarden, een waardevol beeld op.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied.

Hoewel het plangebied Sprokkelenburg net buiten het beschermd stadsgezicht ligt dient er rekening worden gehouden met de invloed van de ontwikkeling op het beschermd stadsgezicht.

#### 4.3 Monumenten

Binnen het plangebied zelf staat één object: het voormalige poortgebouwtje van Fortitudo in de noordrand van het plangebied. Voor dit object is een procedure gestart om het aan te wijzen als gemeentelijk monument. De overige bebouwing is niet bijzonder of waardevol. Het poortgebouwtje dateert van 1949 en is gebouwd naar een ontwerp van de bekende lokale architect Th. Ausems. Het poortgebouw verdient het als aandenken aan het voetbalverleden en als identiteitsdrager van het gebied te worden behouden en te worden geïntegreerd in de toekomstige planontwikkeling. Het poortgebouwtje zou haar functie als poort kunnen terugkrijgen als een verbinding wordt gelegd naar De Plantage.

Ook de voormalige Julianaschool, althans de villa die daarvan de kern vormt, is gemeentelijk monument.

#### 4.4 Ruimtelijke ordening

Vanuit het beleidsveld ruimtelijke ordening worden de ontwikkelingsmogelijkheden van gebieden ook bepaald door de visie van de provincie. Eén van de krachtigste instrumenten die de provincie tot haar beschikking heeft om de ruimtelijke ordening te sturen is de zogenaamde rode contour. De rode contour geeft aan binnen welke gebieden gebouwd mag worden en juist ook waar dat niet het geval is. Sprokkelenburg ligt binnen de zogenaamde rode contour. Dit betekent dat een ontwikkeling met woningbouw passend is binnen de provinciale visie op de ruimtelijke ontwikkeling.



Uitsnede uit de Structuurvisie. De terreinen van Sprokkelenburg liggen binnen de rode contour.

#### 4.5 Leefomgevingskwaliteit

Sprokkelenburg en de directe omgeving kunnen qua milieuaspecten als een rustige woonomgeving worden gekenmerkt. Milieuthema's als geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid scoren allen een ruime voldoende. Het enige aspect dat bij een eventuele ontwikkeling nadrukkelijk moet worden betrokken is de mogelijkheid van de aanwezigheid van een historische bodemverontreiniging. Voor dat de sportvelden in gebruik waren is het gebied als boomgaard in gebruik geweest. Die functie kan mogelijk betekenen dat er sprake is van restanten van bestrijdingsmiddelen.

#### 4.6 Water

Culemborg Noordoost bestaat uit de Bloemenwijk, de Oranjebuurt en De Hond. Aan de randen van deze wijken en aan de Anthony van Lalainglaan is oppervlaktewater aanwezig. Het oppervlaktewater langs de randen van de wijken biedt weinig mogelijkheden voor natuur- of gebruiksfuncties en heeft daarom de functie kijkwater gekregen. Interessant binnen dit thema is het om te onderzoeken of iets van de voormalige Rekummer in het gebied terug te brengen is.

#### 4.7 Verkeer

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Sprokkelenburg is de afwikkeling van het verkeer van en naar het gebied een belangrijk aandachtspunt. Uitgangspunt is dat het gebied wordt gekenmerkt door langzaam verkeer en de weggebruiker zich veilig voelt (en feitelijk ook is). Sprokkelenburg zal worden ontsloten op de Lange Dreef. De Lange Dreef krijgt daardoor meer het aanzien van een

erftoegangsweg (=30 km-weg). Eerder is al beschreven dat de herontwikkeling van Sprokkelenburg kansen biedt voor het verbinden van verschillende delen van Culemborg noordoost via langzaam verkeersverbindingen, onder andere door een verbinding met het Meidoornpad in de wijk De Hond.

#### **4.8 Stedenbouw**

Gelegen in de rand van de stad maar ook in de onmiddellijke nabijheid van het historische stadscentrum vormt Sprokkelenburg een ideale locatie voor liefhebbers van stadscultuur en landschap. Wonen aan de rand van de historische stad in een rijke landschappelijke setting kan goed tot uiting komen door bijvoorbeeld het ontwikkelen van een villapark met landschappelijke kwaliteiten. De woningen gaan op in het landschap en zijn ondergeschikt aan de omgeving. Dit betekent niet dat er geen onderlinge verschillen mogen optreden. Juist diversiteit is welkom.

#### **4.9 Woningbouwprogrammering**

In de gemeentelijke gebiedsvisies wordt Culemborg Noord-Oost beschreven als een gebied met veel potentie, maar ook dat die potentie sterk wordt onderbenut. De onderbenutting heeft vooral betrekking op de relatie met binnenstad en de aanwezigheid van het vele groen en water in dit gebied. Deze elementen zijn bepalend voor de toekomstige identiteit van het stadsdeel Noord-Oost. Een bruisende, cultuurhistorische binnenstad, omgeven door buurten die ruimte bieden aan rustig en geborgen wonen.

In het woonbehoeftenonderzoek 2009 en in de woonvisie 2010 – 2014 is geconstateerd dat het aandeel koopwoningen in het duurste segment in Culemborg ondervertegenwoordigd is. Vermogende inwoners van Culemborg die in Culemborg een woning in dit segment willen kopen slagen momenteel niet. Om deze categorie inwoners te behouden voor de stad is het wenselijk dat nieuwe woningen in dit marktsegment worden gerealiseerd. Het realiseren van een ontwikkeling in dit segment bevordert naar verwachting de doorstroming op de totale woningmarkt in Culemborg, hetgeen gewenst is. Dit segment stelt hoge eisen aan de directe woonomgeving en kan dus niet op elke locatie worden gerealiseerd. Sprokkelenburg is gelet op de hoogwaardige kwaliteit van de omgeving (zie eerder) wel een dergelijke locatie. Een verkenning van de markt zal het antwoord moeten geven op de vraag in welk tempo de locatie verantwoord kan worden ontwikkeld.

Naast het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt is het voor Culemborg om nog een reden wenselijk dat meer vermogende inwoners in Culemborg blijven wonen. De economische impuls die zij aan de stad geven draagt op meerdere fronten bij aan de kwaliteit van de stad en de kansen om Culemborg aantrekkelijk te laten zijn. Denk hierbij aan het (economisch) draagvlak voor een gevarieerd winkelaanbod, kunst en cultuur etc.

In de Woonvisie 2010-2014 is verder aangegeven dat meer ruimte geboden zal worden voor particulier opdrachtgeverschap. Analooq aan de mogelijkheid die momenteel in Parijsch Zuid wordt gecreëerd kan de herontwikkeling van Sprokkelenburg worden vorm gegeven met het concept van 'vrije kavels'. Met behulp van kavelpaspoorten kan veel ruimte worden geboden aan de ideeën van toekomstige bewoners maar tevens worden geborgd dat de landschappelijke kwaliteit van het gebied behouden blijft. Met een dergelijke opzet wordt ook deze ambitie uit de Woonvisie 2010 -2014 realiteit.

#### **4.10 Overig**

##### *Begraafplaats*

Bij de ontwikkeling van Sprokkelenburg is het raadzaam om stil te staan bij de toekomstige uitbreiding van de begraafplaats. Het perceel met nummer O 64 is gereserveerd voor die uitbreiding. Daarmee is de 'begraafcapaciteit' binnen de gemeente voor minimaal 25 jaar geborgd. De VNG geeft

aan dat het vanuit ruimtelijk ordening gewenst is om een afstand van 10 meter aan te houden tussen de begraafplaats en andere functies.

De waterhuishouding van de toekomstige uitbreiding van de begraafplaats in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied Sprokkelenburg moet tijdens het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden nader worden onderzocht.

#### *Bewonersparticipatie*

Zodra het ambitiedocument over de ontwikkelingsrichting van Sprokkelenburg door het college van B&W en de gemeenteraad is vastgesteld is het wenselijk dat ook de huidige bewoners in de omgeving van Sprokkelenburg betrokken worden bij de planvorming. De vervolgstap in het proces van stedelijke vernieuwing is het formuleren van de stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling van Sprokkelenburg zich moet afspelen (de initiatieffase). Ten behoeve van deze fase is een communicatie- en participatieplan opgesteld.

Zoals eerder gesteld is in de woonvisie 2010 – 2014 geconstateerd dat het wenselijk is dat toekomstige bewoners meer invloed kunnen uitoefenen op de uiteindelijke woonomgeving. Vanuit die gedachte worden toekomstige bewoners van Sprokkelenburg ook bij de planvorming betrokken.

## V Grondexploitatie

Het plangebied Sprokkelenburg heeft de volgende kenmerken:

| Perceel       | Oppervlak (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-----------------------------|
| B842          | 12.750                      |
| B263          | 12.350                      |
| O200          | 8.770                       |
| O240          | 6.380                       |
| <b>Totaal</b> | <b>40.220</b>               |

In deze fase van de planontwikkeling kan slechts globaal ingeschat wat de financiële gevolgen zullen zijn van de beschreven ontwikkeling. Bij de 1<sup>ste</sup> financiële verkenning van de grondexploitatie voor Sprokkelenburg wordt er van uit gegaan dat circa 70- 80 % van het totale plangebied wordt ingezet voor het te ontwikkelen woonveld. Van die 70-80% is een deel (50-70%) uitgeefbaar voor kavels. Het andere deel is nodig voor de benodigde openbare ruimte zoals verharding, water en groenen spelen e.d.

De verhouding van uitgeefbare ruimte tot niet-uitgeefbare ruimte is afhankelijk van het gekozen woningtype. Kleinere woningen hebben een kleiner kaveloppervlak nodig maar bijvoorbeeld meer toegangswegen. Er is daardoor minder grond uitgeefbaar. De verhouding benadert de 50-50%. Grotere woningen kunnen eerder een verhouding van 70-30% benaderen. De kavels zijn groter en er is minder openbare verharding en openbaar groen nodig bijvoorbeeld door parkeren op eigen erf.

Afhankelijk van het woningtype en de bijbehorende globale dichtheid varieert dus ook een aantal kostenposten, zoals de kosten van het bouwrijp maken of de aanleg van parkeerplaatsen. Andere kosten zijn in alle gevallen identiek, zoals de kosten verbonden aan verwerving en bijvoorbeeld het bodemonderzoek.

In bijlage I wordt de financiële verkenning gepresenteerd voor de ontwikkeling van Sprokkelenburg. Deze bijlage is vertrouwelijk. Op basis van deze verkenning blijkt dat het redelijk is om te verwachten dat de ontwikkeling van Sprokkelenburg inkomsten zal genereren. Deze inkomsten verevenen onder meer de in het verleden gemaakte kosten voor de verhuizing van de toenmalige voetbalvereniging Fortitudo.

Een deel van de opbrengsten kan worden ingezet om bovenwijkse voorzieningen te financieren. Één en ander zal in het fonds Stadsuitleg moeten worden verantwoord. De Structuurvisie Culemborg 2030 biedt in basis een wettelijke grondslag voor deze benadering. Een nadere uitwerking van de Structuurvisie aan de hand van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit zal een antwoord moeten geven op de vraag welke bijdrage vanuit de grondexploitatie Sprokkelenburg wordt geleverd aan genoemd fonds.

## **VI Alternatieven voor woningbouw**

In paragraaf 2.2. zijn twee scenario's geschetst waarlangs de toekomstige ontwikkeling van Sprokkelenburg zou kunnen plaatsvinden. Als uitgangspunt kiest het college voor de invulling van het gebied met de functie wonen. Door het bijzondere, groene landschappelijke beeld van de omgeving van Sprokkelenburg is een recreatieve invulling van het gebied ook goed voorstelbaar. Een passende uitbreiding van De Plantage of de verpachting (evt. om niet) van de gronden met als doel bijvoorbeeld de realisatie een hoogstam fruitboomgaard, kenmerkend voor het Rivierengebied, is eveneens goed voorstelbaar.

De inrichting van Sprokkelenburg als park als ook het onderhoud en beheer van het park kost geld. De aanleg en inrichting van Sprokkelenburg als park met een oppervlakte van 4 hectare kost in een sobere variant ca. 0,5 miljoen euro. De jaarlijkse beheerkosten van een sober park van 4 hectare komt neer op ca. € 45.000,- per jaar. Deze bedragen zijn indicatief en ook sterk afhankelijk van de keuze van de inrichting van het park (gazon, bomen, paden, waterpartijen, bruggetjes etc.)

## VII Ambitie Ontwikkeling Sprokkelenburg

De gemeente Culemborg is eigenaar van de gronden van het huidige sportpak Sprokkelenburg. Per 1 juli 2012 vervalt de sportfunctie op Sprokkelenburg. Sprokkelenburg ligt op de overgang van het (rustige) stedelijke gebied naar het groene landschappelijk waardevolle noordoostelijke buitengebied van Culemborg. Herinrichting van het gebied is noodzakelijk om verwaarlozing op termijn tegen te gaan. Een nieuwe invulling van het sportpark biedt ook kansen om bij te dragen aan de aantrekkelijkheid van Culemborg zoals dat is verwoord in de Structuurvisie Culemborg 2030.

Op basis van de ligging van het gebied en de kwaliteit en de waarde van de omgeving is het wenselijk dat de nieuwe invulling een groene uitstraling krijgt die recht doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van dit deel van Culemborg. De ontwikkeling van Sprokkelenburg als woningbouwlocatie voor het duurdere segment biedt de kans om binnen de geïnventariseerde belangen de kwaliteit van het gebied te behouden en te versterken. Woningbouw in het duurdere segment komt tegemoet aan de woonbehoefte in Culemborg en bevordert bovendien de doorstroming op de woningmarkt.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden die ten behoeve van de ontwikkeling zullen worden opgesteld zal zeer nadrukkelijk de landschappelijke inpassing van het gebied worden geborgd. Nadrukkelijk zal in die fase ook aan omwonenden van Sprokkelenburg worden gevraagd op welke wijze zij denken dat de kwaliteit van het gebied het beste kan worden versterkt. Het college is er voorstander van dat de ontwikkeling van Sprokkelenburg zo veel mogelijk in particulier opdrachtgeverschap wordt uitgevoerd.

Refererend aan de in het voorjaar van 2011 vastgestelde Structuurvisie Culemborg 2030 biedt de ontwikkeling van Sprokkelenburg tot woningbouwlocatie kansen om bij te dragen aan de invulling van de twee centrale thema's uit de Structuurvisie (Voltooien en Verbinden).

| Thema                  | Voltooien | Verbinden |
|------------------------|-----------|-----------|
| <b>Cultuurhistorie</b> |           | X         |
| <b>Landschap</b>       | X         | X         |
| <b>Groen</b>           | X         | X         |
| <b>Verkeer</b>         |           | X         |
| <b>Water</b>           |           | X         |
| <b>woningbouw</b>      | X         |           |