



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp Vaststellen DO en GREX
Zaakdossier Z/21/013710 - D/24/142478
Portefeuillehouder Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma 1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit 30 april 2024

Opsteller Harm Schuiling **E-mail** harm.schuiling@doesburg.nl
Team Strategie Beleid en Projecten **Telefoonnummer** (0313) 48 14 01

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. Het definitief ontwerp en beeldkwaliteitsplan vast stellen voor het nieuwe centrum van Beinum.

Financieel beslispunt

2. De financiële grondexploitatie voor de herontwikkeling van het centrum van Beinum vast stellen.

Procedureel beslispunt

n.v.t.

Juridische grondslag

n.v.t.

Inleiding

Op basis van de door u vastgestelde uitgangspunten is een voorlopig ontwerp voor het nieuwe centrum van Beinum uitgewerkt. Op 5 oktober jl. presenteerden en bespraken dit voorlopige ontwerp en de voorgenomen participatiebijeenkomsten om dit voorlopige ontwerp te bespreken met belanghebbenden en de wijk Beinum. U gaf aan dat de vastgestelde uitgangspunten op een goede manier een plek gekregen hebben in het voorlopige ontwerp. Ook kon u zich vinden in het voorgenomen participatieproces waarbij inwoners gevraagd werden hun voorkeur uit te spreken over de sfeer en inrichting van de openbare ruimte.

Participatie aanwonenden, bezwaarmakers en inwoners van Beinum

Het voorlopige ontwerp is vervolgens op 1 november gepresenteerd en besproken met alle direct aanwonenden en belanghebbenden (bezwaarmakers). Daarnaast organiseerden wij op zaterdagochtend 4 november een algemene bijeenkomst voor de hele wijk in de Gasthuiskerk. Alle inwoners van Beinum hebben hier een uitnodiging voor ontvangen. Tijdens deze bijeenkomst kon men kennis nemen van het nieuwe ontwerp en in gesprek met de ontwerpers en de gemeente. Ter verduidelijking was het nieuwe ontwerp ook te zien als maquette.

Op het ontwerp wordt wisselend gereageerd. Zo blijven er zorgen bij een deel van de aanwonenden van het gebied maar zijn er ook veel positieve reacties over de opzet van het nieuwe centrumgebied en de nieuwe woningbouw, zowel vanuit de wijk als vanuit de omgeving rondom Doesburg.

Bij een ontwikkeling van deze omvang in een bestaand centrumgebied spelen heel veel verschillende persoonlijke en algemene belangen waardoor niet alle zorgen weggenomen kunnen worden. Het voorliggende ontwerp is een uitwerking van de opgehaalde en vastgestelde kaders waarbij, naast alle individuele wensen en belangen ook rekening gehouden is met het algemeen belang en de lange termijn voor toekomstig Doesburg. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de wijk, zie hiervoor ook argument 1.2 en kanttekening 1.1.

Naast het voorlopige ontwerp presenteerden wij tijdens de wijkbijeenkomst ook borden met verschillende sfeerbeelden voor drie deelgebieden van het ontwerp (park, centrumplein en strip). Bezoekers konden daarbij hun voorkeur uitspreken over de door hen gewenste sfeer van de openbare ruimte. In totaal zijn die dag 115 reactiekaartjes ingeleverd. Onderstaande uitslag laat zien dat de wensen gelijkmatig verdeeld zijn.

	Park		Centrumplein		Strip	
	A	B	A	B	A	B
Aantal	49	54	44	59	49	47
%	48%	52%	43%	57%	51%	49%

Op basis van deze ingediende voorkeuren heeft het ontwerp bureau in samenwerking met het Gelders Genootschap een beeldkwaliteitsplan voor de toekomstige bebouwing en openbare ruimte opgesteld als onderdeel van het definitieve ontwerp.



Bijeenkomst stakeholders 'Inclusie'

Op 19 december bespraken wij het voorlopige ontwerp met stakeholders en organisaties op het gebied van een inclusieve samenleving. Doel van deze bijeenkomst was te horen hoe zij aankijken tegen voorstellen op het gebied van bereikbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid.

Het is namelijk van groot belang dat de toekomstige openbare inrichting goed aansluit bij de toekomstige gebruiker en bewoners van het gebied. Passende afstanden tot bijvoorbeeld bushaltes, parkeervoorzieningen, bankjes en de voorzieningen zelf zijn daarbij noodzakelijk. Zij hebben positief gereageerd op het ontwerp. De ingebrachte opmerkingen en aanbevelingen over de inrichting van de buitenruimte zijn als onderdeel geborgd in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan.

Omgevingstafeloverleg

Op donderdag 30 november zijn de ontwikkelingen voor het centrum van Beinum en Wemmersweerd gezamenlijk besproken in een Omgevingstafeloverleg. In dit integrale overleg zijn beide ontwerpen gepresenteerd aan en besproken met externe overlegpartners zoals Nutsbedrijven, Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden, het Gelders Genootschap, Adviescommissie cultuurhistorie en het Waterschap Rijn en IJssel. Geconstateerd is dat er geen ruimtelijke belemmeringen op het gebied van water, geluid, milieu, gezondheid, natuur (stikstof), etc. zijn om het ontwerp verder in procedure te kunnen brengen. De ingebrachte adviezen, reacties en aandachtspunten worden in de vervolgpprocedure - de fase waarin het omgevingsplan wordt opgesteld - nader uitgewerkt.

Financiële grondexploitatie

In kader van de economische uitvoerbaarheid van het nieuwe ontwerp voor het centrum van Beinum is door Arcadis een financiële grondexploitatie opgesteld. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten kent de grondexploitatie een positief saldo. Dit betekent dat het plan financieel haalbaar is en dat er voldoende ruimte is om eventuele tegenvallers op te vangen in het vervolgproces. Een notitie op hoofdlijnen van de financiële grondexploitatie treft u aan in de bijlage.

Voorgesteld wordt het definitieve ontwerp, het beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen zodat de omgevingsplanprocedure opgestart kan worden.

Doel / meetbaar effect

Het definitieve ontwerp, het beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende grondexploitatie voor het nieuwe centrum van Beinum vast stellen zodat gestart kan worden met de voorbereidingsfase (opstellen omgevingsplan en tenderprocedure).

Argumenten

1.1 Het ontwerp voldoet aan de uitgangspunten die door u als gemeenteraad zijn vastgesteld.

Op basis van de door u vastgestelde Nota van Uitgangspunten (oktober 2022) en Stedenbouwkundige uitgangspunten (juli 2023) heeft Urban Jazz in samenwerking met het Gelders Genootschap een voorlopig ontwerp uitgewerkt. Op 5 oktober spraken wij samen over dit ontwerp en de voorgenomen participatiebijeenkomsten. U gaf aan dat uw vastgestelde uitgangspunten op een goede manier een plek hebben gekregen in het ontwerp.

Op basis van de opbrengst van de participatiebijeenkomst - waarbij inwoners gevraagd zijn hun voorkeur uit te spreken over de sfeer en inrichting van de openbare ruimte - is voor dit ontwerp ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ook hier is het Gelders Genootschap bij betrokken. Naar aanleiding van bijeenkomsten en gesprekken is het voorlopig ontwerp geoptimaliseerd en definitief gemaakt. Een en ander binnen de door u meegegeven en vastgestelde kaders.

1.2 De wensen en ideeën van inwoners van Beinum, (externe) deskundigen en grondeigenaren in het gebied zijn via een breed en open participatieproces betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp.

Sinds de start van het project zijn inwoners en eigenaren in het gebied betrokken bij iedere stap en uitwerking van het nieuwe centrum voor Beinum. Via een breed en open participatieproces zijn wensen & ambities voor het nieuwe centrum bij bewoners en eigenaren opgehaald. Ook konden inwoners op basis van een modellenstudie met drie uiteenlopende schetsen hun stedenbouwkundige voorkeuren uitspreken. Op basis hiervan heeft u afgelopen juli stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld waar het definitieve ontwerp aan moet voldoen. Bij de presentatie van het voorlopige ontwerp konden inwoners tevens hun voorkeur uitspreken over de door hen gewenste sfeer van de openbare ruimte.

Veel van de opgehaalde wensen zijn dan ook terug te vinden in voorliggend definitief ontwerp:

- Aan de randen van het ontwerp worden lagere bouwhoogtes toegepast (3 bouwlagen) om aan te sluiten bij de hoogte van de bestaande woningen, alleen naar de kern van het centrumgebied nemen bouwlagen toe
- Voldoende parkeergelegenheid in het gebied en parkeren & inritten zoveel mogelijk uit het zicht (halfverdiept en op het dak)
- Hoge beeldkwaliteit nieuwe bebouwing en openbare ruimte
- Hoogwaardige inpassing stedenbouwkundige hoogtemarkering centrumgebied en landschappelijke inpassing supermarkt voor bewoners aan De Bogaert
- Toevoegen van veel groen en bomen in het gebied t.b.v. privacy en hittestress
- Een toekomstbestendige supermarkt waarbij het laden en lossen inpandig plaats vindt
- Creëren van een fijne klimaatbestendige plek om te wonen, verblijven en te ontmoeten in het hart van de wijk

1.3 Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen om het voorliggende ontwerp verder in procedure te brengen.

Als aanvulling op het in juli uitgevoerde onderzoek naar de ruimtelijke (on)mogelijkheden van de schetsen uit de modellenstudie (QuickScan omgevingsaspecten) zijn op 30 november de ontwikkelingen voor het centrum van Beinum en woningbouwlocatie Wemmersweerd gezamenlijk besproken in een Omgevingstafeloverleg. In dit integrale overleg zijn beide ontwerpen besproken met externe overlegpartners zoals Nutsbedrijven, Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden, het Gelders Genootschap, Adviescommissie cultuurhistorie en Waterschap Rijn en IJssel.

Geconstateerd is dat er geen ruimtelijke belemmeringen op het gebied van water, geluid, milieu, gezondheid, natuur (stikstof), etc. zijn om het ontwerp verder in procedure te brengen.

1.4 Er zijn geen economische belemmeringen om het voorliggende ontwerp verder in procedure te brengen.

In de uitgangspunten is vastgelegd dat de herontwikkeling voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar financieel haalbaar dient te zijn. Daarbij dient de verkoopopbrengst van bouwgrond voldoende dient te zijn om hieruit de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied te kunnen betalen.

Net als de modellenstudie is ook het voorliggende ontwerp financieel doorgerekend. Rekening houdend met allerlei omstandigheden (opbrengsten, uitgaven, marges, risico's) levert het voorliggende ontwerp volgens Arcadis een positief financieel resultaat op. Dit betekent dat het plan financieel haalbaar is en dat er voldoende ruimte is om eventuele tegenvallers op te vangen in het vervolgproces. Er zijn dan ook geen economische belemmeringen om het ontwerp verder in procedure te brengen.

2.1 Voor de herontwikkeling van het centrumgebied dient u als gemeenteraad een grondexploitatie vast te stellen.

Bij de herontwikkeling van het bestaande centrum van Beinum naar een volwaardig hart in en voor de wijk worden veel activiteiten verricht om het gebied geschikt te maken. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat het startpunt van het in exploitatie nemen van gronden een raadsbesluit is waarin de grondexploitatie wordt vastgesteld. Hierin is de verantwoording van de kosten en opbrengsten (grondopbrengst) opgenomen die gefaseerd in de tijd bij deze herontwikkeling horen.

2.2 Een grondexploitatie is nodig om de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling te kunnen bepalen.

Doordat in de bijgevoegde grondexploitatie alle kosten en opbrengsten van de herontwikkeling van het centrumgebied zijn opgenomen, wordt inzichtelijk of de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. De kosten hebben vooral betrekking op het bouw- en woonrijp maken van de gronden, en de kosten van onderzoek & planbegeleiding. De opbrengst bestaat uit het verkopen van bouwgrond. Naarmate het project verder wordt uitgewerkt, zal ook de grondexploitatie daarin meebewegen. De voorliggende grondexploitatie is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan wat nu ter besluitvorming voorligt en laat een positief saldo zien. Jaarlijks zal de grondexploitatie worden geactualiseerd naar de stand van zaken van het project en de marktomstandigheden van dat moment.

Kanttelingen

1.1 Niet iedereen kan zich vinden in alle onderdelen van het nieuwe ontwerp.

Tijdens de presentatie van het voorlopige ontwerp is wisselend gereageerd door bezoekers. Zo blijven er zorgen bij een deel van de aanwonenden van het gebied maar zijn er ook veel positieve reacties over de opzet van het nieuwe centrumgebied en de nieuwe woningbouw, zowel vanuit de wijk als vanuit de omgeving rondom Doesburg. In de uitwerking naar het definitieve ontwerp zijn in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan daarom extra hoogwaardige kwaliteitsvoorwaarden opgenomen voor de inpassing van het stedenbouwkundige accent en de landschappelijke inpassing van de supermarkt voor bewoners aan De Bogaert.

Bij een binnenstedelijke ontwikkeling van deze omvang is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de wijk, maar kunnen niet alle zorgen weggenomen worden. Naast alle individuele belangen en wensen dient ook rekening gehouden te worden met het algemeen belang en toekomstig Doesburg. Een en ander zoals afgelopen juli al door u als gemeenteraad al is afgewogen bij de vaststelling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het voorliggende ontwerp.

1.2 Loopt de gemeente een financieel risico met deze herontwikkeling?

In kader van de economische uitvoerbaarheid van het ontwerp voor het nieuwe centrum van Beinum is door Arcadis de financiële berekening voor het project Hart van Beinum opgesteld. De opgestelde financiële grondexploitatie laat een positief saldo zien. Dit betekent dat het plan financieel haalbaar is en dat er voldoende ruimte is om eventuele tegenvallers voor de gemeente op te vangen.

Financiën

Het besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het besluit geeft duidelijkheid over het nieuwe ontwerp op basis waarvan een omgevingsplan voor het gebied opgesteld kan worden, e.e.a. binnen de reeds beschikbaar gestelde middelen voor dit project. De huidige verwachting is dat in 2026 gestart wordt met de bouw van de nieuwe supermarkt en het appartementengebouw (aan de zuidzijde van supermarkt). Na realisatie van de nieuwe supermarkt kan het appartementengebouw op de huidige locatie van de bestaande supermarkt ontwikkeld worden. Vanaf 2027 moet rekening gehouden worden met structurele beheerkosten voor een deel van het gebied. Het is de verwachting dat in 2032 het hele project is afgerond.

Uitvoering

Planning

Nadat u het definitieve ontwerp heeft vastgesteld wordt gestart met het opstellen van een nieuw omgevingsplan voor het gebied. Daarnaast wordt ook de tenderstrategie voor de realisatie ervan nader uitgewerkt.

Communicatie

Na ons besluit zijn alle inwoners van Beinum per brief geïnformeerd over de behandeling van het voorstel in uw commissie VROM. Daarnaast zullen zij - net als bij de start van iedere nieuwe fase van het project - na uw besluit over het voorliggende ontwerp geïnformeerd worden over de vervolgfase en hoe zij hierbij worden betrokken.

Evaluatie

N.v.t.

Burgerparticipatie

Sinds de start van het project worden bewoners en andere stakeholders uitgebreid en op basis van beginspraak betrokken bij iedere stap om te komen tot een nieuw centrum in Beinum.

Zo is gestart met straatgesprekken *“Hoe kijk je aan tegen het door ons voorgestelde proces om mee te doen (te participeren) bij het ontwerp van het nieuwe centrum van Beinum”*.

Vervolgens zijn wensen en ideeën bij inwoners, eigenaren en maatschappelijke partners opgehaald om te achterhalen wat in hun ogen de meest passende invulling is voor een

toekomstbestendig en leefbaar centrum van Beinum. Hiervoor zijn via interviews, groepsgesprekken, een enquête en een wensenboom de 'wensenlijstjes' voor het gebied opgehaald.

Tijdens een wijkfestival op 1 oktober jl. zijn alle inwoners en stakeholders van Beinum via een modellenstudie gevraagd wat zij de positieve en minder positieve onderdelen van 3 uiteenlopende schetsen vonden. Op basis van een belangenafweging heeft u stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld (juli 2023) waarna een voorlopig ontwerp is uitgewerkt. Deze is afgelopen najaar via diverse bijeenkomsten aan inwoners gepresenteerd waarbij wij met hen in gesprek zijn gegaan over de gewenste sfeer en inrichting van de buitenruimte van het nieuwe ontwerp. Ook in de vervolgfase - het opstellen van een omgevingsplan en het voeren van een tenderprocedure - zullen inwoners en stakeholders betrokken worden. Dit wordt op dit moment nog nader vormgegeven. Zodra hier meer duidelijkheid over is worden zij hier persoonlijk over geïnformeerd.

Bijlage(n)

- Stedenbouwkundig ontwerp inclusief beeldkwaliteitsplan
- Notitie grondexploitatie Hart van Beinum
- Verslag Omgevingstafel, inclusief verkenning stikstof (geanonimiseerd)