



## **Adviesnota raad – openbaar**

**Onderwerp** Projectplan 'Herontwikkeling centrum Beinum'  
**Zaakdossier** Z/21/013710 - D/21/042495  
**Portefeuillehouder** Wethouder A. Boone  
**Raadsprogramma** 3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg  
**Datum collegebesluit** 5 april 2022

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

### **Voorstel**

#### ***Inhoudelijk beslispunt***

N.v.t.

#### ***Financieel beslispunt***

- 1 Voor het project 'Herontwikkeling centrum Beinum' een projectkrediet beschikbaar stellen van € 120.000, -;
- 2 De hiermee gepaarde kosten ten laste te brengen van de algemene reserve;
- 3 Hiervoor de begroting 2022 te wijzigen middels de 3e wijziging.

#### ***Procedureel beslispunt***

N.v.t.

### **Juridische grondslag**

n.v.t.

## **Inleiding**

Op dit moment heeft het gebied een gedateerde en vervallen uitstraling. Hierdoor functioneert dit centrum onvoldoende als kloppend hart van de wijk. Dit komt mede door:

- de beeldbepalende en introverte sporthal en de gedateerde supermarkt en snackbar
- een supermarkt die door haar huidige omvang te klein is om toekomstbestendig haar rol in de wijk te kunnen vervullen
- een tussenliggend parkeerterrein dat te krap, te onoverzichtelijk en verkeersonveilig is
- een groot stuk ongebruikt openbaar groen
- de slechte waterkwaliteit van vijver De Brink die door de beperkte doorstromingsmogelijkheden de laatste jaren hard is achteruit gegaan
- het ontbreken van samenhang en groen- /verblijfskwaliteit

In de ruimtelijke structuurvisie is de ambitie vastgelegd het centrum van Beinum te ontwikkelen tot een volwaardig hart van Beinum met een voorzieningen- en ontmoetingsfunctie. In het gebied liggen veel opgaven en kansen op het gebied van leefbaarheid, voorzieningen, verkeersveiligheid & parkeren, klimaatadaptatie alsook onze woningbouwopgave. Met een integrale herstructurering zetten we in op de realisatie van een toekomstbestendig en leefbaar centrum. Een centrum dat uitnodigt tot ontmoeten en de leefbaarheid van de wijk ten goede komt. Dit willen wij doen op een nieuw en open participatieproces op basis van beginspraak aan de voorkant.

Het eindresultaat van dit project is om - op basis van een breed en open participatieproces - samen met bewoners, ondernemers, eigenaren en andere stakeholders in het gebied te komen tot een wat door de gemeente vastgesteld omgevingsplan met een stedenbouwkundig ontwerp (inclusief globale gebiedsexploitatie) voor het centrum van Beinum.

De opgave beperkt zich in geografische zin tot het centrum van Beinum. In dit centrum neemt de bestaande sporthal door haar omvang een groot deel van het beschikbare gebied in beslag. Deze blijft voorlopig in gebruik en de functie wordt in de nieuwe plannen voor het centrum niet gewijzigd. Wel zal gedurende het proces de wensen en ideeën over de bestaande sportfunctie in het centrum opgehaald worden. Bij de besluitvorming over het programma van eisen voor het gebied zal het vervolgproces van de sporthal bepaald worden. De opgave voor de sporthal zelf maakt effectief dus geen onderdeel uit van dit project.

In het participatieproces betrekken we vanaf het eerste moment een vertegenwoordiging van alle relevante belanghebbenden zoals inwoners, eigenaren, gebruikers en maatschappelijke partners. Zij vormen de projectgroep en bereiden gedurende het project samen de stappen, acties en werkzaamheden voor het participatie- en ontwikkelproces voor. Samen met inwoners, gebruikers en eigenaren gaat zij op zoek naar wat de meest gewenste invulling is voor een toekomstbestendig en leefbaar centrum.

Voor het project is een apart participatieplan opgesteld ('Samen ontwerpen en keuzes maken'). Het project is opgedeeld in afzonderlijke fases met daarin veel stappen voor actie en interactie. Tijdens de participatie gaan we gebruik maken van verschillende principes om het proces met onze inwoners zo goed mogelijk vorm te geven.

In onze vergadering van 5 april hebben wij – onder voorbehoud van uw instemming van het aanvullende projectkrediet – ingestemd met het projectplan. Deze beschrijft de inhoud van het project en geeft richting aan de te nemen stappen tot het eindresultaat: een vastgesteld omgevingsplan met een stedenbouwkundig ontwerp (inclusief globale gebiedsexploitatie) voor het centrum van Beinum.

Aangezien op dit moment nog niet de financiële bijdragen vanuit o.a. partnerschap te bepalen zijn vragen wij u vooruitlopend hierop een projectkrediet beschikbaar te stellen.

### **Doel / meetbaar effect**

Volgende financiële middelen beschikbaar stellen zodat gestart kan worden met een open en transparant participatieproces (beginspraak) om tot een omgevingsplan met een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor het centrum van Beinum te komen. Dit om het centrum van Beinum te transformeren naar een volwaardig hart van Beinum met een toekomstbestendige voorzieningen- en ontmoetingsfunctie.

### **Argumenten**

#### *1.1 Een aanvullend krediet is noodzakelijk om het beoogde eindresultaat te realiseren.*

Aangezien op dit moment nog te vroeg is hoe het nieuwe omgevingsplan met stedenbouwkundig ontwerp en het participatietraject er uit gaan zien is voor het proces per fase een globale kostenraming opgesteld. Deze laat zien dat de genoemde beschikbare middelen op dit moment ontoereikend zijn voor het nieuw op te stellen omgevingsplan voor het centrum van Beinum. Een aanvullend projectkrediet is noodzakelijk om het stedenbouwkundig ontwerp te verankeren in een nieuw omgevingsplan om zo het beoogde eindresultaat van dit project te kunnen realiseren.

#### *1.2 Er komen financiële bijdragen voor het project beschikbaar gedurende het proces.*

De eigenaar van de supermarkt heeft aangegeven financieel bij te willen dragen in de kosten van het proces. Ook voor de voorgenomen ontwikkeling tot woningbouw gaan we op zoek naar een partner. Hoe we dit nader vorm gaan geven moet blijken zodra het project verder vorm krijgt. Op basis en afhankelijk van het programma en het stedenbouwkundige ontwerp zal bepaald worden met welke stakeholders een (samenwerkings-) overeenkomst gesloten wordt en welke financiële bijdrage en de kosten aan planvoorbereiding van hen wordt verwacht. De financiële bijdragen om het stedenbouwkundig ontwerp daadwerkelijk in procedure te kunnen brengen zullen ingebracht worden in de op te stellen grondexploitatie.

#### *1.3 Er komen financiële middelen beschikbaar door verkoop van bouwgrond, waarvan de getaxeerde waarden worden opgenomen in een in eerste instantie (nog op te stellen) gebiedsexploitatie.*

Naast de genoemde mogelijkheden tot cofinanciering kunnen gedurende de realisatie van planonderdelen extra middelen worden gegenereerd. Dit omdat de gemeente zelf gronden in eigendom heeft die verkocht kunnen worden. De getaxeerde grondwaarden en kosten die moeten worden gemaakt voor het bouwrijp- en woonrijp maken van de verschillende planonderdelen worden te zijner tijd opgenomen in een financiële grondexploitatie.

## **Kanttelingen**

### *1.1 Kan er al een indicatie worden gegeven van de te verwachten (grond)opbrengsten?*

Nee. Een en ander is afhankelijk van het gewenste programma. Hiervoor dient eerst samen met inwoners, eigenaren, gebruikers en maatschappelijke partners een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld te worden en een ontwikkelstrategie bepaald te worden (wie ontwikkelt wat).

Op basis van het programma en het grondeigendom wordt ook een grondexploitatie opgesteld. Deze zal inzichtelijk maken hoe de grondopbrengsten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied zich tot elkaar verhouden.

## **Financiën**

Aangezien op dit moment nog te vroeg is hoe het nieuwe ontwerp (en programma) voor het centrum er uit gaat zien is op dit moment alleen voor het proces om te komen tot beoogde eindresultaat van dit project (vastgesteld omgevingsplan) een globale kostenraming in beeld gebracht. Ook is nog niet duidelijk wat ontwikkellocaties worden en wat de ontwikkelstrategie van de gemeente is. Voor de Herontwikkeling van het centrum van Beinum zijn een aantal financiële uitgangspunten bekend.

### Beschikbare middelen

Tijdens de Begrotingsraad van oktober 2019 is met de Programmabegroting 2020 - 2023 € 60.000, - beschikbaar gesteld voor het opstellen van een definitief integraal ontwerp voor het centrum (welke functie komt waar, voorwaarden, uitgangspunten).

### Partnerschap

De eigenaar van de supermarkt heeft aangegeven gezamenlijk op te willen trekken om te komen tot een plan dat aansluit op de behoeften en wensen van de inwoners. Zij zijn bereid financieel bij te dragen in de kosten van het proces. We spreken hier van een partnerschap omdat dit duidelijk aangeeft dat we op zoek zijn naar partijen die een langdurige en structurele betrokkenheid hebben binnen het centrumgebied.

### Subsidie

Voor het project zijn (op basis van 50% cofinanciering) op dit moment twee subsidieverzoeken door de provincie toegekend:

- € 13.165, - subsidie voor de inhuur van een deskundige partij die in staat is om samen met inwoners, overheid, markt en kennisinstellingen tot oplossingen te komen.
- € 15.080, - subsidie voor de inhuur van deskundigheid op het gebied van gebiedsontwikkeling ter ondersteuning van de gemeentelijke projectleider.

Gedurende het proces zal het proces zal onderzocht worden of en welke extra subsidiemogelijkheden er nog beschikbaar zijn voor het project.



### Verwachte uitgaven

Op basis van een globale kostenraming bedragen de verwachte kosten om te komen tot het genoemde resultaat op dit moment ca. € 206.240, - (exclusief eventuele vervolgcosten naar aanleiding van bv. bodem- en natuuronderzoeken):

- Bewonersparticipatie & ondersteuning : € 56.490, -
- Initiatieffase : € 750, -
- Definitiefase : € 10.000, -
- Ontwerpfase : € 73.000, -
- Voorbereidingsfase : € 66.000, -
- Realisatiefase : geen onderdeel project
- Ondersteuning : geen onderdeel project

Afhankelijk van de beschikbare middelen zal onderzocht worden welke projectonderdelen gerealiseerd kunnen worden. Met de op dit moment beschikbare middelen kan naar verwachting tenminste een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld worden (afronding ontwerpfase).

In die fase wordt bekend wat de ontwikkellocaties worden en wat de ontwikkelstrategie van de gemeente wordt. Op basis hiervan kunnen aanvullende (financiële) afspraken gemaakt worden om de voorbereidingsfase (onderzoeken en juridische procedure) voor het stedenbouwkundig plan op te starten.

Tot die tijd wordt u - vooruitlopend op de verwachte inkomsten en uitgaven vanuit de nog op te stellen gebiedsexploitatie - gevraagd een aanvullend projectkrediet beschikbaar te stellen voor het project ten laste van de algemene reserve.

### **Uitvoering**

#### **Planning**

Op 7 april zal het project en de voorgenomen processtappen aan u worden toegelicht.

#### **Communicatie**

N.v.t.

#### **Evaluatie**

N.v.t.

### **Bijlage(n)**

- Globale kostenraming