



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp Stedenbouwkundige uitgangspunten definitief ontwerp
Zaakdossier Z/21/013710 - D/23/113589
Portefeuillehouder Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma 1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit 6 juni 2023

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

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het nieuwe centrum van Beinum vast stellen;
2. De sporthalf functie op een nog nader te bepalen termijn verplaatsen naar locatie Den Helder.

Financieel beslispunt

n.v.t.

Procedureel beslispunt

n.v.t.

Juridische grondslag

n.v.t.

Inleiding

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. Om dit te bereiken is een breed en open participatieproces op basis van beginspraak aan de voorkant gestart. Samen met bewoners, ondernemers, eigenaren en andere stakeholders in het gebied wordt gefaseerd toegewerkt naar een door de gemeenteraad vastgesteld omgevingsplan met een nieuw ontwerp voor het centrum van Beinum.

Eind november stelde u als gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor het centrum van Beinum vast. Een belangrijk besluit en uitgangspunt op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, programma, groen & water en mobiliteit die meegenomen wordt bij de opbouw, inrichting en vormgeving van een nieuw centrumgebied.

Als aanvulling hierop is de afgelopen maanden gestart met de ontwerpfase. In deze fase worden de vastgelegde wensen en ambities vertaald naar een concreet stedenbouwkundig ontwerp. Gelet op de omvang van het plangebied en de vele opgaven die in het gebied liggen zijn er verschillende mogelijkheden om dit nieuwe centrum te ontwikkelen. Daarom is de ontwerpfase eerst gestart met een modellenstudie waarbij 3 verschillende en uiteenlopende schetsen voor het gebied zijn gemaakt (inclusief de ruimtelijke en financiële haalbaarheid ervan). Doel hiervan was om voor iedereen inzichtelijk te maken wat er mogelijk zou kunnen zijn in het gebied en op te halen waar het nieuwe ontwerp aan zou moeten voldoen. Waar in het gebied komen de gewenste functies? Hoe geven we de bebouwing vorm? Komen er meerdere gebouwen en hoe hoog? Hoe wordt het ontmoeten vorm gegeven?

Wijkbewoners, eigenaren en andere stakeholders in Beinum zijn gevraagd om te helpen bij de beoordeling van de schetsen. Via een digitale enquête zijn inwoners gevraagd hun voorkeuren uit te spreken. Daarnaast konden zij tijdens een fysieke wijkbijeenkomst hulp krijgen bij het invullen van de enquête, aanvullende vragen stellen aan het Gelders genootschap en betrokken ambtenaren en maquettes van de verschillende schetsen bekijken.

Op basis van de opbrengst van de enquête en gesprekken met bewoners, eigenaren en u als gemeenteraad zijn uitgangspunten voor het definitieve ontwerp opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met het individuele en het algemene belang, de korte termijn maar ook de lange termijn (toekomstig Doesburg). Na vaststelling van deze uitgangspunten zal de ontwerper het definitieve ontwerp voor het nieuwe centrum van Beinum daadwerkelijk uitwerken.

Belangrijk onderdeel hiervan is dat er een standpunt wordt ingenomen of de sporthal in het gebied blijft of dat deze (op termijn) als ontwikkellocatie meegenomen kan worden bij het ontwerpen van het nieuwe centrumgebied. De sporthal neemt met haar omvang en ligging op dit moment namelijk een groot en belangrijk deel van het centrumgebied in beslag. Deze bepaalt dan ook in grote mate de kwaliteit en de ontwerp mogelijkheden van het nieuwe hart voor de wijk.

Om tot deze afweging te komen is - in het in het verlengde van het "Adviesrapport second opinion Locatie overdekte Sportaccommodatie Gemeente Doesburg" nader onderzoek gedaan naar de volgende scenario-analyse: 1. renovatie huidige sporthallen, of 2. nieuwbouw van de/een sportaccommodatie bij locatie Den Helder. Dit om inzicht te krijgen of er daadwerkelijk synergievoordelen te behalen zijn met het bestaande zwembad en of er in de toekomst überhaupt bestaansrecht is voor een sporthal.

Op basis van de modellenstudie, de verrichte sporthalonderzoeken van de afgelopen jaren en het nieuwe onderzoek van Metafoor wordt voorgesteld om te besluiten dat de sporthal op een nog nader te bepalen termijn verplaatst wordt naar locatie Den Helder. In welke vorm of uitvoering dan ook.

Doel / meetbaar effect

Uitgangspunten vastleggen waar het stedenbouwkundige ontwerp van het nieuwe centrum van Beinum aan moet voldoen zodat de ontwerper het definitieve ontwerp kan uitwerken.

Argumenten

1.1 De uitgangspunten bieden de ontwerper de mogelijkheid een definitief stedenbouwkundig plan uit te werken.

Gelet op de omvang van het plangebied en de vele opgaven die in het gebied liggen zijn er verschillende mogelijkheden om dit nieuwe centrum te ontwikkelen. De bebouwingsopzet, hoogte, opzet en verkeersafwikkeling kunnen op verschillende manieren een plek krijgen in het gebied. Daarom is het van belang richting te bepalen waar het nieuwe ontwerp uiteindelijk aan moet voldoen. Op basis van de modellenstudie en de verschillende reacties van inwoners, eigenaren, stakeholders en de gemeenteraad daarop zijn uitgangspunten geformuleerd. Daarnaast is op basis van CBS-gegevens onderzoek gedaan om tot een passende cijfermatig onderbouwde parkeernorm voor het toekomstige centrumgebied te komen. Deze uitgangspunten geven de ontwerper duidelijkheid en richting om in de vervolgstap het definitief stedenbouwkundig plan uit te kunnen werken.

1.2 Inwoners, eigenaren en stakeholder zijn uitgebreid betrokken bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Om te achterhalen waar het definitieve ontwerp in de ogen van inwoners en andere stakeholders in het gebied aan zou moeten voldoen is ook de ontwerpfase gestart met een uitgebreid en open participatieproces. Hiervoor is een modellenstudie met verschillende schetsen opgesteld om inzichtelijk te maken wat er mogelijk zou kunnen zijn in het gebied. Op basis hiervan zijn gesprekken met de belangrijkste stakeholders gevoerd, zijn wensen van inwoners via een (online) vragenlijst opgehaald, maquettes opgesteld en een fysieke bijeenkomst voor de hele wijk georganiseerd. De opbrengst van dit proces is betrokken bij de totstandkoming van de opgenomen uitgangspunten.



1.3 U als gemeenteraad dient een besluit te nemen over de stedenbouwkundige uitgangspunten.

U als gemeenteraad bent verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat u uiteindelijk een afweging maakt over welke elementen uit de schetsen wel of niet terugkomen in het definitieve ontwerp. Eind november stelde u hier al uitgangspunten op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, programma, groen & water en mobiliteit voor vast.

Met de voorliggende nota worden tevens stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd waar het definitieve ontwerp aan moet voldoen. U als gemeenteraad neemt een besluit over deze kaders. Vervolgens zijn wij als college verantwoordelijk voor de uitvoering van deze kaders: het uitwerken van al deze kaders naar een voorkeursmodel. Het uiteindelijke definitieve ontwerp, inclusief de beeldkwaliteit en het bijbehorende inrichtingsplan leggen wij uiteindelijk ter vaststelling aan u als gemeenteraad voor.

2.1 Het verplaatsen van de sporthal biedt mogelijkheden voor de realisatie van een kwalitatief centraal hart in Beinum.

De huidige sporthal neemt met haar huidige omvang en ligging maar ook benodigde parkeercapaciteit een groot en belangrijk deel van het centrumgebied in beslag. De dominante verschijningsvorm bepaalt dan ook in grote mate de kwaliteit en de ontwerpmogelijkheden van het nieuwe hart voor de wijk.

Het verplaatsen van deze sportvoorziening naar nieuwbouw op (een nader te bepalen) locatie Den Helder creëert, naast ruimte voor woningbouw, mogelijkheden een kwalitatief centraal hart in Beinum te realiseren.

2.2 Onderzoek toont aan dat locatie Den Helder kwalitatief en kwantitatief de voorkeur heeft.

Voor wat betreft de verschillende mogelijkheden rondom de sportaccommodaties en het zwembad Den Helder zijn de afgelopen jaren verschillende onderzoeken uitgevoerd om tot een voorkeurslocatie te komen:

- 2018 Verkenning Toekomstperspectief binnensportlocaties
Voortzetting, renovatie, nieuwbouw, hybride: geen eenduidig en gedragen locatie naar voren gekomen
- 2018 Aanvullende verkenning kansrijke locaties
Breedestraat, Zwembad Den Helder, Beumerskamp en Wemmersweerd, inclusief een financieel onderzoek nieuwe sportaccommodatie met integratie nieuw zwembad (2019)
- 2020 Second opinion locatie overdekte Sportaccommodatie (scenario's)
Locatie Den Helder kwantitatief en kwalitatief voorkeur. Wel diverse onzekerheden: verwerving gronden, synergievoordelen, demografische ontwikkelingen, gemeentefinanciën

Uit het 'Adviesrapport second opinion Locatie overdekte Sportaccommodatie Gemeente Doesburg' blijkt dat locatie Den Helder, waar ook het zwembad gesitueerd is, het meest interessant is voor de bouw van een nieuwe sportaccommodatie. Dit omdat deze locatie, met de juiste aanvullende voorzieningen, bereikbaar en (sociale) veilig hier goed scoren. Daarnaast is de sporthal relatief makkelijk in te passen op locatie Den Helder ervanuit gaande dat de huidige grondeigenaar van de aangrenzende grond bereid blijft de grond te verkopen.

In het in het verlengde van deze second opinion is door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling nader onderzoek gedaan met een beperktere scenario-analyse: 1. renovatie huidige sporthallen of 2. nieuwbouw van de/een sportaccommodatie bij locatie Den Helder. Dit om inzicht te krijgen of er daadwerkelijk synergievoordelen te behalen zijn en of er in de toekomst überhaupt bestaansrecht is voor een sporthal op de locatie Den Helder. Hiervoor zijn de volgende combinaties onderzocht:

- Nieuwbouw sporthal op locatie Den Helder
- Renovatie bestaande sporthal Beumerskamp
- Nieuwbouw (kleine sporthal) grote gymzaal, locatie n.t.b.

Dit globale financiële onderzoek biedt inzicht in de actuele trends en ontwikkelingen op gebied van demografie, leerlingengroei en sportgebruik. Op basis hiervan is een inschatting gemaakt van het toekomstig gebruik en de bijbehorende ruimtebehoefte en vertaald naar de financiële consequenties van de verschillende scenario's. De uitkomsten van alle onderzoeken van de afgelopen jaren laten zien dat de bouw van een nieuwe sportaccommodatie buiten het centrum van Beinum kansen biedt.

2.3 Een voorkeurslocatie biedt de mogelijkheid de juiste onderhoudsinvesteringen te doen de komende jaren.

In de MJOP's van de sportaccommodaties is te zien dat de komende jaren allerlei onderhoudswerkzaamheden gepland staan. Dit gaat over het benodigde onderhoud om de accommodaties open te kunnen houden, de minimale investeringen om de gebouwen te kunnen blijven gebruiken. Zo zijn de grote onderhoudswerkzaamheden voor sporthal Beumerskamp (ondermeer het vervangen van het dak) geraamd op € 6,5 ton.

Het besluit om de sporthalfunctie te verplaatsen naar locatie Den helder, in welke vorm dan ook, biedt de mogelijkheid om investeringen af te stemmen op de gewenste toekomst situatie.

	Gymzaal Wilgenstraat	Sporthal Beumerskamp	Totaal
MJOP 2023			
Totale kostenraming MJOP (10 jaar)	€ 212.000	€ 998.000	€ 1.210.000
waarvan groot onderhoud	€ 87.000	€ 648.000	€ 735.000
in jaar	2025	2030	
Huidige dotatie begroting	€ 11.000	€ 38.000	€ 49.000
Dotatie per jaar (komende 10 jaar)	€ 21.200	€ 64.800	€ 86.000

Tabel 2. Onderhoudskosten MJOP 2023 Beumerskamp en Wilgenstraat

Kanttekeningen

1.1 Niet alle uitgangspunten sluiten aan bij de opbrengt van de ingevulde enquêtes.

Bij de herontwikkeling van het centrum gebied spelen veel verschillende belangen en dilemma's. Opgaven op het gebied van woningbouw, een toekomstbestendige supermarkt, horeca, ontmoeten, parkeren maar ook een groene en fijne leefomgeving dienen allemaal een plek te krijgen in het gebied. Om hier een afweging in te kunnen maken zijn wensen en voorkeuren opgehaald bij bewoners, stakeholders, eigenaren en de gemeenteraad die als uitgangspunt gelden voor de uitwerking van de modellenstudie naar een definitief ontwerp.

Niet alle voorkeuren uit de digitale enquête zijn als uitgangspunt voor het definitieve ontwerp opgenomen in de nota. Bij de gemaakte afweging is naast wensen van de inwoners ook gekeken en gesproken over het algemene belang en de voorkeuren die passen bij toekomstig Doesburg (Toekomstvisie Doesburg 2040).



2.1 Zonder besluit wordt bij het uitwerken van het definitieve ontwerp uitgegaan van behoud van de bestaande sporthal.

Indien de sporthal niet verplaatst wordt naar een locatie buiten het centrum van Beinum kan deze locatie niet betrokken worden als ontwikkellocatie van het centrumgebied. Bij het uitwerken van het definitieve ontwerp moet dan uitgegaan worden van de bestaande sporthal in de huidige vorm en omvang. Het is dan de vraag of je dan de kwaliteit voor het centrum behaalt die we voor ogen hebben. Dit kan immers alleen indien bij dit scenario naast een renovatie ook (flink) geïnvesteerd wordt in de buitenkant van het pand, en mogelijk ook in combinatie met een (interne) verbouwing zoals bijvoorbeeld het verplaatsen van een ingang, creëren van flexibele ruimten o.i.d.

2.2 Nog niet duidelijk is waar en hoe nieuwbouw op locatie Den Helder concreet vorm krijgt.

Het onderzoek maakt inzichtelijk dat er mogelijkheden zijn nieuwbouw te realiseren bij locatie Den Helder. Echter speelt hierbij nog wel de onzekerheid rondom de ruimtelijke en juridische haalbaarheid van deze potentiële nieuwbouw locatie, namelijk dat de gronden nog verworven en/of vrij van rechten moeten worden (gemaakt). Beiden hebben aangegeven bereid te zijn verdere oriënterende gesprekken te willen voeren. Om tot een goede invulling te komen en concrete afspraken te kunnen maken is eerst meer duidelijkheid over de voorkeurslocatie nodig. Beide stellen immers voorwaarden en in het gebied zijn meerdere varianten mogelijk. In een later stadium kan samen met u als gemeenteraad bepaald worden welke vorm van nieuwbouw op locatie Den Helder haalbaar, gewenst en als passend voor de toekomst van Doesburg beoordeeld wordt.

Financiën

Het besluit over de stedenbouwkundige uitgangspunten zelf heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld wordt het definitieve ontwerp voor het centrum uitgewerkt. Zodra er meer duidelijkheid over dit ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte en de toekomstige ontwikkelaars in het gebied, zal u als gemeenteraad gevraagd worden structureel beheerskosten (verwachting € 40.000, - / € 50.000, - per jaar) beschikbaar te stellen voor het gebied.

Uitvoering

Planning

Na uw besluit en afhankelijk van de gevraagde bijstelling van de beschikbare middelen zal opdracht verleend worden een ontwerper om de uitgangspunten te vertalen naar een definitief ontwerp.

Voor de concrete vorm en invulling van de sporthalfunctie op locatie Den Helder zal een zelfstandig project opgestart worden. Deze wordt niet betrokken binnen het project 'Herontwikkeling centrum Beinum'.

Communicatie

Inwoners zijn inmiddels geïnformeerd over de opbrengst van de enquête via de Regiobode en via ons platform www.onsdoesburg.nl. Na uw besluit zal deze ook openbaar gemaakt worden inclusief een toelichting over hoe inwoners en andere stakeholders in het verdere proces betrokken worden.

Evaluatie

N.v.t.

Burgerparticipatie

In de vervolgfase worden de stedenbouwkundige uitgangspunten uitgewerkt tot een definitief ontwerp voor het nieuwe centrum van Beinum. In dit proces wordt samen met bewoners en belanghebbenden toegewerkt naar een zo groot mogelijk maatschappelijk gedragen en financieel haalbare uitwerking. Hiervoor worden (globaal) de volgende stappen doorlopen:

Ruimtelijk-functioneel voorkeursmodel – Schetsontwerp (SO)

De eerste stap hiervoor betreft het uitwerken van het stedenbouwkundige plan (voorkeursmodel). Tijdens deze fase wordt ook een kostenopstelling en financiële haalbaarheid opgesteld. In deze stap worden eigenaren en stakeholders (ODRA, VGGM etc.) betrokken en het voorkeursmodel gepresenteerd aan de wijk. Op basis van dit ontwerp wordt de realisatiestrategie bepaald en (financiële) afspraken en/of (samenwerkings-) overeenkomsten met ontwikkelaars gemaakt.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de samenhang tussen de stedenbouw, architectuur en inrichting van de buitenruimte en stelt heldere en toetsbare criteria vast om het beoogde eindbeeld te waarborgen. Hierin wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven en aan de hand van referentiebeelden een beeld geschetst van de gewenste uitstraling van de architectuur en inrichting. Daarbij wordt aandacht besteed aan:

- positie & oriëntatie (rooilijnen, straathoeken, kopgevels, entrees, etc.)
- bouwvorm (dakvormen, bouwlagen, dakkapellen, goten, overstekken, etc.)
- gevelindeling (geleding, detaillering, plasticiteit, etc.)
- kleur- en materiaalgebruik (gevelbekleding, dakbekleding, etc.)
- erfafscheidingen (muurtjes, hagen, hekwerken, etc.)
- openbare ruimte (materialisatie verharding, beplanting en de sfeer/uitstraling van verlichting, straatmeubilair, speelvoorzieningen, etc.).

In deze stap worden inwoners, eigenaren en stakeholders (ODRA, VGGM, Gehandicaptenraad, Sociale adviesraad etc.) betrokken.

Definitief stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp (DO)

In de laatste stap wordt het Voorlopig Ontwerp verwerkt in het Definitief Ontwerp. Hierin wordt nadrukkelijker aandacht besteed aan o.a. technische eisen en beleid t.a.v. groenvoorzieningen, meubilair, speelplekken, situering van kabels en leidingstroken, duurzaam bouwen, waterhuishouding, toegankelijkheid hulpdiensten, politiekeurmerk Veilig Wonen, natuur, ecologie en afhandeling van afvalstromen (opstelplekken en route vuilophaaldienst).

In deze stap worden inwoners, eigenaren en stakeholders (ODRA, VGGM, Gehandicaptenraad, Sociale adviesraad etc.) betrokken. De gemeenteraad stelt het uiteindelijke stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp vast waarna het omgevingsplan opgesteld kan worden.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Bijlage 2: Opbrengst enquête modellenstudie
- Bijlage 3: QuickScan ruimtelijke haalbaarheid, inclusief bijlagen
- Bijlage 4: Memo sportaccommodaties gemeente Doesburg