

Nota van Uitgangspunten

Herontwikkeling centrum Beinum

“Ontwerpen om te ontmoeten”

Deze Nota van Uitgangspunten beschrijft de wensen en uitgangspunten die gehanteerd worden bij het opstellen van een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor het centrum van Beinum.



Document:	Nota van Uitgangspunten
Documentdatum/ status:	11 oktober 2022, definitief
Akkoord stuurgroep:	14 oktober 2022

INHOUDSOPGAVE

1. Introductie	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ambitie	3
1.3 Nota van Uitgangspunten	4
1.4 Ontwerpprincipes	5
2. Programma	6
2.1 Wonen	6
2.2 Detailhandel	6
2.3 Horeca	6
2.4 Overige voorzieningen	6
2.5 Sporthal	6
3. Groen en Water	7
3.1 Groen	7
3.2 Water	7
4. Sociaal & Veilig	7
4.1 Sociale veiligheid	7
5. Mobiliteit	7
5.1 Bereikbaarheid & Toegankelijkheid	7
5.2 Parkeren	8
6. Duurzaamheid	8
6.1 Energie en warmtenet	8
7. Ruimtelijke kwaliteit	8
7.1 Verkenning cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden	8
7.2 Ambitie ruimtelijke kwaliteit	9
7.3 Vijver De Brink	9
8. Planeconomie	10
8.1 financiële haalbaarheid	10
9. Proces en participatie	10
9.1 Proces	10
9.2 Participatie	10
10. Bijlagen	10

1. INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding

Het centrum van Beinum heeft al jaren 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. Ook het tussenliggend parkeerterrein is krap, onoverzichtelijk en verkeersonveilig. Daarnaast is er in het gebied een groot stuk ongebruikt openbaar groen en een vijver die door de beperkte doorstromingsmogelijkheden de laatste jaren hard achteruit gegaan is. Door het ontbreken van samenhang en een prettige buitenruimte maakt dat deze plek onvoldoende kan functioneren als kloppend hart van de wijk.



Bestaande situatie centrum van Beinum

1.2 Ambitie

De gemeente wil van het huidige centrum van Beinum een plek maken tot een plek waar men graag komt. In het gebied liggen op dit moment veel opgaven en kansen op het gebied van leefbaarheid, voorzieningen, verkeersveiligheid & parkeren, klimaatadaptatie en onze woningbouwopgave. Een aantrekkelijk centrumgebied biedt de inwoners van deze wijk kans op contact en ontmoetingen met andere buurtbewoners wat de leefbaarheid ten goede komt.

Samen met inwoners, gebruikers, eigenaren en andere stakeholders zijn we op zoek gegaan naar wat de meest passende en gewenste invulling is voor een toekomstbestendig en leefbaar centrum in de wijk. Een centrum dat voldoet aan de wensen en eisen van de huidige maar ook aan de toekomstige inwoners en gebruikers van dit gebied.

In de 'Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030' is een ambitie opgenomen om dit gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk hart van Beinum met een voorzieningen- en ontmoetingsfunctie. Naast de programmatische opgaven als het toevoegen van appartementen en het vergroten van de supermarkt is de ambitie een herontwikkeling van het gebied naar een kloppend hart waar men graag komt en de leefbaarheid van de wijk

ten goede komt. Een centrale plek waar inwoners hun basisvoorzieningen binnen handbereik hebben en die uitnodigt tot ontmoeten.

Dit kan alleen als het ontwerp van de voorzieningen en buitenruimte uitnodigt en stimuleert om er naartoe te gaan. De kern van deze Nota van Uitgangspunten om te komen tot een kloppend hart van de wijk is dan ook **'ontwerp om te ontmoeten!'**



Koerskaart 'Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030'

1.3 Nota van Uitgangspunten

Sinds eind 2021 wordt gewerkt aan het project 'Herontwikkeling centrum Beinum'. In het proces zijn vanaf het eerste moment een vertegenwoordiging van alle relevante belanghebbenden zoals inwoners, eigenaren, gebruikers en maatschappelijke partners betrokken. Nadat de wijk benaderd is voor de vraag: "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", is de laatste maanden samen met inwoners, gebruikers en eigenaren gezocht naar de meest gewenste invulling voor een toekomstbestendig en leefbaar centrumgebied. Vertrekpunt hiervoor zijn enkele randvoorwaarden en uitgangspunten die door de gemeenteraad vooraf zijn meegegeven. Zo dient het toekomstige ontwerp in ieder geval ruimte te bieden aan het toevoegen van woningbouw, een vergroting van de supermarkt, het vergroten van de verkeersveiligheid en vooral in te zetten op het verbeteren van de leefbaarheid.

Op basis van een breed en open participatieproces zijn vervolgens de wensen ideeën bij inwoners, gebruikers en eigenaren 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 en een enquête de 'wensenlijstjes' voor het gebied opgehaald.

Alle resultaten en samengevoegd tot een voorlopige lijst wensen en voorwaarden waarmee ontwerpers in een volgende fase aan de slag kunnen. Op zaterdag 1 oktober, zijn we tijdens een 'wijkfestival' met inwoners in gesprek gegaan over de resultaten en de daaruit gedestilleerde voorlopige uitgangspunten. Tijdens deze

bijeenkomst konden bezoekers samen met vakmensen 'onder de motorkap kijken': wat is de situatie? welke oplossingen/ scenario's zijn realistisch? Via workshops konden zij schetsen hoe kan het Hart van Beinum er volgens hen uit moet komen te zien en welke sfeer daarbij het meest aanspreekt.

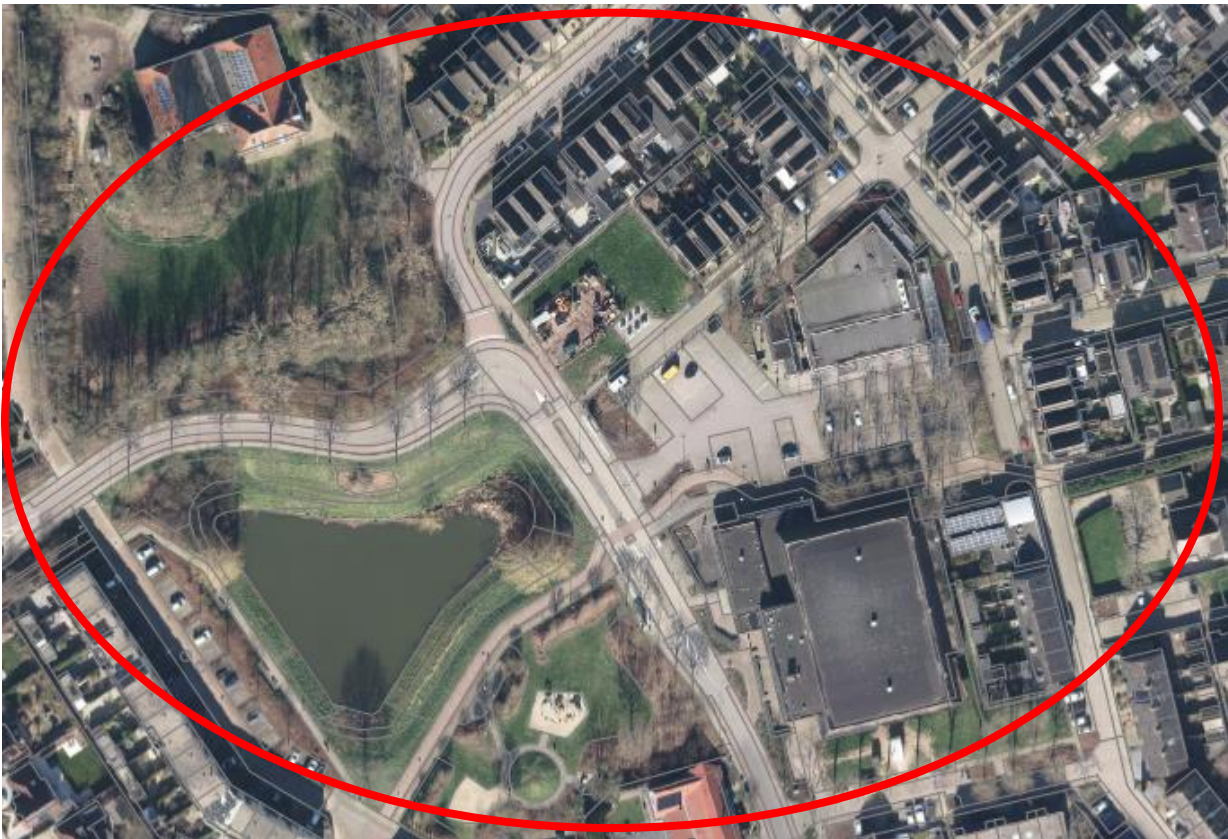
Na deze bijeenkomst zijn de door de gemeenteraad vooraf meegegeven randvoorwaarden en uitgangspunten samen met de ideeën en wensen van inwoners en stakeholders samengesteld tot uitgangspunten die voor het opstellen van een ontwerp voor het centrumgebied echt van belang zijn. Deze uitgangspunten staan in het verdere ontwerpproces centraal: de Nota van Uitgangspunten vormt daarmee het startpunt en richtinggevend kader voor de opbouw, inrichting en vormgeving van het nieuwe ontwerp voor het centrum van Beinum.

1.4 Ontwerpscenario's

Er is geen harde omlijning van het te ontwikkelen gebied. Het plangebied is zo gekozen dat in samenhang gewerkt kan worden aan verschillende opgaven in het gebied. Onder is een algemene indruk van het plangebied voor de ontwerpfase.

Het planproces is erop gericht om de inwoners van Beinum mee te laten denken over het toekomstige Hart van Beinum. Op dit moment wordt gedacht om verschillende scenario's te laten ontwikkelen, waarmee duidelijk wordt wat er te kiezen is. Deze scenario's moeten nog uitgewerkt worden en moeten in elk geval inzicht geven in de mate waarin de volgende keuzes bijdragen aan een hoogwaardig Hart van Beinum:

- Behoud van de sporthal of verplaatsen van de sporthal naar een locatie buiten het plangebied.
- Variatie van invalshoeken op het gebied hoog- en laagbouw, ruimtegebruik en/of stapeling van functies.



Algemene indruk van het plangebied

2. PROGRAMMA

2.1 Wonen

- Toevoegen van tenminste 40 toekomstbestendige appartementen (exclusief eventueel vrijkomende sporthallocatie)
- Alle appartementen zijn geschikt voor 1 en 2 persoons huishoudens
- Voor de eventueel vrijkomende sporthal-locatie inzetten op het toevoegen van appartementen en ontmoeten waarbij alle overige uitgangspunten uit deze nota van toepassing blijven

2.2 Detailhandel

- Geen andere winkels dan een supermarkt
- Supermarkt maximaal 1.200 m² winkel-vloeroppervlak met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 1.600 m² (inclusief inpandig laden/lossen)
- Laden en lossen inpandig waarbij de toerit geen onveilige situaties veroorzaakt
- Bij het opstellen van een uitbreidings- en ontwikkelplan voor de supermarkt en het gehele centrum van Beinum is de inpassing van de supermarkt belangrijk. Als grootste publiekstrekker op elke dag van de week is het van groot belang dat de supermarkt goed ingepast is ten opzichte van overige voorzieningen in dit centrumgebied. Een goede aansluiting zorgt ervoor dat de ontmoetingsfunctie in de wijk optimaal gefaciliteerd wordt

2.3 Horeca

- Binnen het ontwerp dient ruimte te zijn voor de bestaande snackbar. Deze dient bij voorkeur een plek te krijgen (direct nabij) de toekomstige supermarkt
- Binnen het ontwerp dient ruimte te zijn voor de vestiging van (dag)horeca met de mogelijkheid om aansluitend aan de horecafunctie een buitenterras te realiseren. De omvang en opzet hiervan maakt onderdeel uit van de ontwerpopgave en wordt niet van tevoren vastgelegd
- Binnen het ontwerp dient ruimte te zijn voor tenminste één standplaats (frontbreedte kraam maximaal 10 meter)

2.4 Overige functies

- Binnen het ontwerp dient ruimte te zijn voor het toevoegen van (flexibele) wijkgerichte voorzieningen (ontmoetingsruimten, verblijfsplekken en horeca)
- De huisartsenpraktijk aan de Breedestraat heeft behoefte aan een goede bereikbaarheid, zichtbaarheid en uitbreidingsmogelijkheden
- De bestaande ondergrondse containers dienen een plek te krijgen in het nieuwe ontwerp

2.5 Sporthal

- Voor de sporthal zelf wordt geen ontwerp gemaakt. Op dit moment heeft de gemeenteraad nog geen besluit genomen of de sporthal in het centrum van Beinum blijft of dat deze naar een locatie buiten het centrumgebied verplaatst wordt. Bij het opstellen van een scenario waarbij de bestaande sporthal verplaatst wordt naar een locatie buiten het plangebied (ontwerpprincipes 2.4) wordt ingezet op het toevoegen van extra appartementen en het stimuleren van ontmoetingen waarbij alle overige uitgangspunten uit deze nota van toepassing blijven

3. GROEN EN WATER

3.1 Groen

- Bij het nieuwe ontwerp dient nadrukkelijk ingezet te worden op het vergroenen van het gebied.
- De ontwikkeling is klimaat adaptief met aandacht voor een groene inrichting, schaduw, hittestress en biodiversiteit
- Het nieuwe ontwerp creëert aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken in de openbare ruimte met veel groen, zitgelegenheid, mogelijkheden tot (kleine) ommetjes en nodigt uit tot sporten en bewegen

3.2 Water

- Vijver De Brink maakt deel uit van een zevental vijvers in de wijk Beinum die onderling met elkaar in verbinding staan door middel van een watersysteem dat grotendeels onder de grond ligt (duikers). De huidige bergingscapaciteit van de vijver moet binnen de directe nabijheid behouden blijven
- De waterkwaliteit van de (toekomstige) bergingsvijver dient verbeterd te worden
- Conform de visie 'Naar Buiten in Beinum' wordt de vijverfunctie deels inrichten als wadi en deels geschikt als waterspeelplaats
- De waterhuishouding van nieuw toe te voegen verharding dient binnen het plangebied ingevuld te worden (waterneutraal ontwikkelen)

4. SOCIAAL & VEILIG

4.1 Sociale veiligheid

- Het ontwerp stimuleert een sociaal veilige leefomgeving; bewoners en bezoekers dienen zich in het gebied veilig te voelen. Zichtbaarheid (zichtlijnen, overzichtelijkheid en verlichting) en aantrekkelijkheid zijn hierbij belangrijke thema's

5. MOBILITEIT

5.1 Bereikbaarheid & toegankelijkheid

- Behoud van de bereikbaarheid van het gebied vanuit de wijk die op dit moment als goed beoordeeld wordt door inwoners
- Goede bereikbaarheid voor essentiële diensten, zoals nood- en hulpdiensten, maar ook goede toegankelijkheid voor minder validen, logistiek en vuilophaaldiensten
- De Bingerdenseweg en Breedestraat hebben in de huidige situatie een belangrijke functie ter ontsluiting van de wijk. De buslijnen 26 en 27 maken gebruik van deze wegen. De maximumsnelheid bedraagt op deze wegen 50km/h, deze wordt afgewaardeerd naar wegcategorie GOW30. Het ontwerp dient aan te sluiten bij de toekomstige bovengrondse inrichting van de Angerloseweg, Bingerdenseweg, Breedestraat
- De Bingerdenseweg en de Breedestraat liggen 0,5 tot 1,1 meter hoger dan het aangrenzende maaiveld waardoor het gebied wordt opgedeeld. Op dit moment worden deze wegen gerehabiliteerd. Het tracé tussen de huidige vijverlocatie en het huidige centrumgebied wordt op dit moment uit de rehabilitatie gehouden zodat eventuele verlegging van de wegen en/of verlaging naar de hoogte van het aangrenzende maaiveld tot de mogelijkheden bestaat bij het ontwerpen van een nieuwe inrichting voor het Hart van Beinum

5.2 Parkeren

- Het ontwerp dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de extra oppervlakte van supermarkt en de toe te voegen woningbouw. Hiervoor gelden op dit moment de normen uit het vastgestelde parapluplan parkeren (NL.IMRO.0221.BPL18002HBY-VA01), met als norm voor de supermarkt een wijk/buurtfunctie als uitgangspunt. Zodra het nieuwe ontwerp concreter wordt zal onderzocht en gemotiveerd worden of en welke reductiefactoren voor deze normen gehanteerd kunnen worden
- Voor de overige wijkgerichte functies in het gebied geldt dat het bezoek per voet en per fiets gestimuleerd wordt
- Gezien de verdichtingsopgave en relatief beperkte openbare ruimte dient ook gekeken te worden naar andere parkeeroplossingen dan enkel maaiveld parkeren (zoals inpandig en/of op het dak)
- Goede zichtbare en toegankelijke voorziening(en) voor fietsen om het gebruik ervan te stimuleren, met extra aandacht voor invalideparkeerplaatsen en elektrificering

6. DUURZAAMHEID

6.1 Energie en warmtenet

- De gemeentes Doesburg heeft een 'Transitievisie Warmte' vastgesteld. Voor de wijk Beinum wordt bij nieuwbouw gekozen voor individuele oplossingen of de aanleg van een buurt-warmte-koudeopslag
- Geen dak blijft onbenut
- Openbare laadpalen zoveel mogelijk geclusterd op parkeerterreinen, waarbij laden in eventuele parkeergarages de voorkeur heeft ten opzichte van laden in de openbare ruimte

7. RUIMTELIJKE KWALITEIT

7.1 Verkenning cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden

Om gevoel te krijgen voor de plek heeft het Gelders Genootschap, in samenwerking met de Adviescommissie cultuurhistorie, een verkenning van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van het Hart van Beinum uitgevoerd.

Deze uitgevoerde verkenning omvat het verhaal van de historische ontwikkeling van Beinum en richt zich op het grondgebied van het huidige Hart van Beinum. De verkenning gaat daarbij in op de culturele kenmerken en waarden, die behoudens waardig zijn of inspiratie vormen voor de transformatie van het Hart van Beinum. De conclusie van het (relatief jonge) centrum is dat samenhang in de bebouwing en ruimtes niet geheel logisch oogt en dat voor de openbare ruimte een duidelijke ontwerpgedachte ontbreekt. Hiervoor zijn in het document een aantal concrete waarden, knelpunten en kansen benoemd.

Het historische verhaal vormt één van de lagen van het toekomstige Hart van Beinum. De mate waarin de historische laag beleefbaar wordt is afhankelijk van de nog te maken keuzes in het ontwerpproces.

7.2 Ambitie ruimtelijke kwaliteit Hart van Beinum

Een aantrekkelijk 'Hart van Beinum' draagt als locatie bij aan de toekomst en leefbaarheid van de wijk. Daarbij is ruimtelijke kwaliteit een belangrijk onderwerp.

De gemeente heeft haar beleid voor ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Deze benoemt een duidelijke ambitie voor het centrum van Beinum. Zo zou het meer als hart van de wijk moeten functioneren, en moet een samenhangende en herkenbare plek zijn. Deze zou duidelijk onderdeel moeten zijn van het landschappelijk kader en de hoofdstructuur van wegen. Om dit te bereiken moet de bebouwing en de openbare ruimte van hoge kwaliteit zijn.

Wijkcentrum ontwikkelen tot een waardig Hart van Beinum: De omgeving van het winkelcentrum als hart van de wijk moet een meer samenhangende en herkenbare plek worden, die zowel onderdeel is van het landschappelijke kader als van de hoofdstructuur van straten. Een waardig hart moet tot stand komen met een hoge kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing.

Als aanvulling op de ambitie uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit heeft het Gelders genootschap een notitie 'Ambitie ruimtelijke kwaliteit Hart van Beinum' opgesteld. In verschillende workshops heeft zij met inwoners geschetst aan het nieuwe Hart van Beinum en gesproken over de gewenste uitstraling van het gebied. De conclusie is dat voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit een goed doordacht ruimtelijk ontwerp nodig is. De belangrijkste ruimtelijke zaken uit de workshops zijn in de bijgevoegde notitie samengevat in drie verschillende beelden. Hierin worden - als uitbreiding op de ambitie uit de bestaande Nota Ruimtelijke Kwaliteit - ook de volgende ambities en uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit geschetst:

- Creëer een centrale, openbare ontmoetingsplek, met een duidelijke centrumfunctie.
- Geef het Hart van Beinum een eigen identiteit en maak het herkenbaar
- Zorg voor hoge sociale veiligheid.
- Zet maximaal in op een robuuste groene structuur
- De fietser en wandelaar op één

7.3 Vijver De Brink

Binnen het plangebied ligt ook vijver De Brink en een naastgelegen speelvoorziening. In de visie 'Naar Buiten in Beinum' is voor dit gebied een herinrichting van de vijver en de realisatie van onder andere een pluktuin beoogd. De concrete invulling van deze locaties wordt binnen het totale ontwerp van het centrumgebied bepaald en vormgegeven. Tijdens een wijkbijeenkomst hebben veel inwoners meegedacht over hoe de herinrichting tot een succes gemaakt kan worden. Als kader vanuit het waterschap is aangegeven dat de huidige capaciteit van de vijver minimaal hetzelfde moet blijven in het gebied. Aan hen is gevraagd wat ze mooi vinden/ welke kwaliteiten zij ervaren, welke verbeterpunten ze zien, welke functies ze het liefste zouden zien en hoe de vijver, het groen en spelen/ recreatie het beste kunnen worden ingepast. In de bijlage 'Wensen kwaliteiten en knelpunten vijver de Brink' is de meest genoemde input van de bewoners verwerkt en betrokken dient te worden tijdens de te maken keuzes in het ontwerpproces.

8. PLANECONOMIE

8.1 Financiële haalbaarheid

- Binnen het nieuwe ontwerp dient qua vastgoed en (her-)inrichting van de openbare ruimte voor zowel de gemeente als toekomstige ontwikkelaars financieel haalbaar te zijn. De verkoopopbrengst van bouwgrond dient voldoende te zijn om hieruit de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de ontwikkelingslocatie te kunnen betalen
- Voor de variant voor de eventueel vrijkomende sporthallocatie dient de verkoopopbrengst van de locatie voldoende te zijn om hieruit tenminste de kosten voor het bouw- en woonrijp van de ontwikkelingslocatie te kunnen betalen

9. PROCES EN PARTICIPATIE

9.1 Proces op hoofdlijnen

- Op basis van deze Nota van Uitgangspunten dienen diverse scenario's op hoofdlijnen voor het nieuwe centrum van Beinum opgesteld te worden. In ieder scenario dient naar voren te komen hoe de uitgangspunten en gewenste ambitie voor het gebied een plek hebben gekregen
- Na toetsing aan de vooraf gestelde kaders en het opstellen van een globale gebiedsexploitatie zal toegewerkt worden naar een voorkeursscenario. Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit over het voorkeursscenario
- In de fase erna wordt het voorkeursscenario uitgewerkt naar een definitief ontwerp voor het centrumgebied. Ook in deze fase wordt het ontwerp getoetst op kosten, haalbaarheid en zal de exacte parkeerbalans nader bepaald worden. De gemeenteraad stelt het definitief ontwerp vast
- In het project wordt gewerkt met een brede projectgroep bestaande uit verschillende stakeholders (gemeente, supermarkt, waterschap, wijkraad). Zij zijn opdrachtgever voor de ontwerpfase en zullen, in overleg met het ontwerp bureau, de concrete processtappen, het brede participatieproces en acties voor het de ontwerpfase nader uitwerken

9.2 Participatie

- Bij het proces om te komen tot en vastgesteld ontwerp speelt participatie met de wijk een grote rol. Net als in het proces om te komen tot deze Nota van uitgangspunten zullen inwoners en andere stakeholders een nadrukkelijke rol en stem hebben in het ontwerpproces. Dit proces wordt de komende tijd nader uitgewerkt

10. BIJLAGEN

- Rapportage doorlopen participatieproces
- Ambitie ruimtelijke kwaliteit Hart van Beinum
- Vijver De Brink - opbrengst wijkfestival
- Verkenning cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden
- DPO-uitbreiding supermarkt Beinum
- VO Rehabilitatie Angerloseweg, Breedestraat en Bingerdenseweg inclusief "knip"