

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Projectgebied
3. Modellenstudie
4. Distributieplanologisch onderzoek
5. Bodem
6. Waterbodem
7. Milieuzonering
8. Verkeer
9. Archeologie
10. Cultuurhistorie
11. Natuur - soorten / gebied
12. Waterberging
13. Waterkwaliteit
14. Externe veiligheid
15. Kabels en leidingen
16. Bijlagen

1. 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. 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.

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een nieuw definitief ontwerp voor het centrumgebied. 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 via drie verschillende en uiteenlopende schetsen inzichtelijk gemaakt wat er mogelijk zou kunnen zijn in het gebied.

Op basis van deze enquêtes en gesprekken met bewoners, eigenaren en de gemeenteraad zijn uitgangspunten voor het definitieve ontwerp opgesteld. basis van input van de gemeenteraad, inwoners, eigenaren en ander stakeholders zijn uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor het ontwikkelen van het definitieve ontwerp. Dit ontwerp wordt te zijner tijd in een omgevingsplan vastgelegd.

Om de haalbaarheid ervan te onderzoeken zijn onderzoeken uitgevoerd voor verschillende thema's om inzicht te krijgen in de ruimtelijke (on)mogelijkheden van de schetsen uit de modellenstudie. In deze QuickScan zijn per thema de conclusies / aandachtspunten van deze onderzoeken opgenomen.

2. Projectgebied

Beinum is een relatief jonge wijk in een oud rivierenlandschap. Het is de grootste en de nieuwste wijk van Doesburg. De stedenbouwkundige opzet is van de jaren 70. In de jaren 70 en 80 is er flink gebouwd aan de wijk en er wordt nog steeds gebouwd. De wijk wordt van de rest van de stad gescheiden door een brede strook landschap met daarin de gekanaliseerde loop van de Oude IJssel en het Broekhuizenwater. De wijk ligt daardoor letterlijk "buiten" de stad. Maar ook het beeld van de wijk wordt in de eerste plaats bepaald door groen. Restanten van het oude landschap zijn opgenomen in de wijk.

Het plangebied Hart van Beinum ligt in het midden van de wijk en omvat ten oosten van de Breedestraat de supermarkt, de sporthal, parkeerplaats en een stukje braakliggend terrein. Ten westen van de Breedestraat vallen de vijver en de speeltuin binnen het plangebied.

Het plangebied is zo gekozen dat in samenhang gewerkt kan worden aan deze verschillende opgaven. De huidige speeltuin, waterberging de Brink en een deel van de wegen Bingerdeweg en Breedestraat maken dan ook onderdeel uit van het projectgebied. Deze plekken zijn belangrijk voor het groene beeld van het Hart van Beinum; ze spelen een belangrijke rol in de waterhuishouding en hier liggen de belangrijkste cultuurhistorische waarden. Ook de Bingerdeweg en Breedestraat zijn onderdeel van de planvorming voor het Hart van Beinum.



3. Modellenstudie

Op basis van de uitgangspunten uit de Nota van uitgangspunten is een ontwerpstudie uitgevoerd voor het centrumgebied. Hiervoor zijn drie verschillende en uiteenlopende schetsen bedacht. Deze maken inzichtelijk wat er te kiezen is en op welke manier allerlei functies een plek kunnen krijgen in het nieuwe centrum. De schetsen hebben dan ook elk een eigen sfeer en indeling. Thema's zoals water, woningbouw, parkeren en ontmoeten zijn bij iedere schets dus op een andere manier vormgegeven. De QuickScan is uitgevoerd voor de volgende schetsen:

De Brinkjes

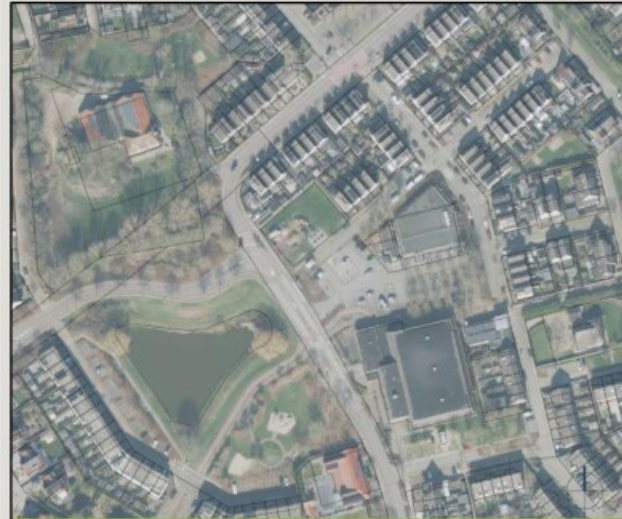
Het lijkt een buurtschap of klein dorp. Het bestaat uit een netwerk van kleine pleintjes. Verbonden door wandel- en fietspaden. Om de supermarkt liggen 3 verschillende brinkjes: variërend van rustig tot levendig. De bebouwing is rond de plek van de huidige supermarkt. Hier is plaats voor een klein appartementencomplex, met de schaal van een grote dorpsvilla. Parkeerplaatsen liggen op het dak van de supermarkt. Laden en lossen vindt plaats via de Beumerskamp.

De Nieuwe Pol

Het verwijst naar het oude waterland met bebouwing op de pollen. De supermarkt wordt diep verzonken in de grond. Daarboven op de heuvel is plaats voor een kleine kas of schuur. Deze krijgt bij voorkeur een publieke functie. Vanaf dit park ziet men het hele Hart van Beinum. Er komt een wadi met eventueel 1 of meer vijvers. Er komen woningen op de plek van de huidige supermarkt. Alle parkeerplaatsen komen op straatniveau. Laden en lossen vindt plaats vanaf de Bingerdensedweg.

Het Marktpllein

Het grotere plein wordt hier omringd door meer stedelijke bebouwing. Op oudere marktplainen vind je vaak een toren. Ook in deze schets komt een toren terug. Het is een woontoren. Langs de wegen komt groen en water. Er komt een herkenbare entree naar het Hart van Beinum. Onder de supermarkt komt een parkeerdek. Laden en lossen vindt plaats vanaf de Bingerdensedweg.



Huidige situatie | Gemeente Doesburg
Herontwikkeling centrum Beinum | maart 2023



Schetsontwerp - model De brinkjes | Gemeente Doesburg
Herontwikkeling centrum Beinum | maart 2023



Schetsontwerp - model Het marktpllein | Gemeente Doesburg
Herontwikkeling centrum Beinum | maart 2023



Schetsontwerp - model De nieuwe pol | Gemeente Doesburg
Herontwikkeling centrum Beinum | maart 2023

4. Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Om inzicht te krijgen in de kwantitatieve uitbreidingsruimte voor de supermarkt in het centrum van Beinum is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Dit om inzicht te geven in de mogelijke (ruimtelijke) effecten van een uitbreiding op het voorzieningenniveau en op (dreigende) leegstand elders in het centrum of in de gemeente.

Het onderzoek geeft aan dat er aanleiding is om de supermarkt in de wijk Beinum uit te breiden en te moderniseren, waarmee voor de inwoners van de wijk een toekomstbestendige boodschappenlocatie gerealiseerd wordt.

Dit past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid mits de uitbreiding geen afbreuk doet aan de algehele detailhandelsstructuur van de gemeente. Het centrum van Doesburg is hét hoofdwinkelgebied en de enige bovenlokale boodschappenlocatie in de gemeente.

Om deze positie niet te ondermijnen is het belangrijk dat de supermarkt in Beinum geen bovenlokale aantrekkingskracht krijgt. Het onderzoek concludeert dan ook om een uitbreiding van de supermarkt tot maximaal 1.200 m² vwo (met een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo)* van 1.500m² toe te staan, deze vervult nog steeds een wijkverzorgende functie.

** De totale ruimte van een winkel bestaat uit winkel-vloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten (opslag, kantine, etc.). Het winkelvloer-oppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.*



DPO uitbreiding supermarkt Beinum Gemeente Doesburg



3 Conclusie

Kwalitatieve uitbreiding gewenst

In de gemeente Doesburg is er nu en in de toekomst geen marktruimte voor het uitbreiden van het dagelijkse aanbod. Er is echter aanleiding om de supermarkt in de wijk Beinum uit te breiden en te moderniseren, waarmee voor de inwoners van de wijk een toekomstbestendige boodschappenlocatie gerealiseerd wordt.

Effecten afhankelijk van omvang supermarkt

Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid, mits de uitbreiding geen afbreuk doet aan de algehele detailhandelsstructuur van de gemeente. Het centrum van Doesburg is hét hoofdwinkelgebied en de enige bovenlokale boodschappenlocatie in de gemeente. Om deze positie niet te ondermijnen is het belangrijk dat de supermarkt in Beinum geen bovenlokale aantrekkingskracht krijgt. Er wordt dan ook geadviseerd een uitbreiding van de supermarkt tot maximaal 1.200 m² vwo toe te staan. Dit is een iets ruimere maat dan in de Detailhandels-structuurvisie opgenomen (maximaal 1.000 m² vwo). Deze verruiming is te onderbouwen door de inmiddels doorgebleven trend van schaalvergroting in de supermarktsector. Een supermarkt

van 1.200 m² vwo vervult nog steeds een wijkverzorgende functie. DTNP adviseert hierbij een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo)* van 1.500 m² aan te houden.

Prioriteit: behoud wijkfunctie centrum Beinum

Het is niet gewenst dat andere winkels zich in de wijk vestigen. Het centrum van Beinum vervult 'slechts' een functie als boodschappenlocatie (behoud van één wijkverzorgende supermarkt) voor de lokale inwoner. Voor aanvullend aanbod is het centrum van Doesburg de gewenste vestigingslocatie.

Mogelijke uitbreiding tot verrijflocatie

De mogelijke uitbreiding van het centrum van Beinum tot een verrijflocatie met, naast de supermarkt, meerdere wijkgerichte voorzieningen (denk aan zorgfuncties, maatschappelijke voorzieningen, vertielplekken en horeca) zou eveneens binnen het detailhandelsbeleid en de mogelijke ontwikkelingsvormen van Doesburg passen (zie kader in bijlage op pagina 14).

* De totale ruimte van een winkel bestaat uit winkel-vloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten (opslag, kantine, etc.). Het winkelvloer-oppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Aandacht voor inpassing

Bij het opstellen van een uitbreidings- en ontwikkelingsplan 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, zodat de ontmoetingsfunctie niet belemmerd maar optimaal gefaciliteerd wordt.

Een goede aansluiting op de overige voorzieningen zorgt ervoor dat de ontmoetingsfunctie in de wijk optimaal gefaciliteerd wordt. Bij het opstellen van een uitbreidings- en ontwikkelingsplan voor de supermarkt en voor het gehele centrum van Beinum is aandacht voor de inpassing van de supermarkt dan ook zeer belangrijk.



5. Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang of het huidige of toekomstige gebruik van de bodem afgestemd kan worden op de aanwezige bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde functie.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is voor het gebied een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd. Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem heeft tot doel te komen tot een adequate invulling van het velden laboratoriumonderzoek (bepaling van de te volgen onderzoeksstrategie), door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Van de locatie en de directe omgeving worden uit verschillende informatiebronnen gegevens verzameld over:

- het historische, huidige en toekomstige gebruik;
- eventuele calamiteiten;
- eventueel eerder uitgevoerde bodemonderzoeken;
- de bodemopbouw en geohydrologie.

Doel van dit onderzoek is om te achterhalen of de locatie 'verdacht' of 'onverdacht' is voor het aantreffen van bodemverontreiniging. Het vooronderzoek dient inzicht te geven in het historische, huidige en toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie en de aangelegen terreindelen of percelen.

Geadviseerd wordt om ter plaatse van de onderzoekslocatie een verkennend bodemonderzoek, een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin en een asfaltonderzoek uit te voeren volgens het voorstel in de hoofdstukken 13 en 14. Indien er uit deze (bodem)onderzoeken blijkt dat er sprake is van een sterke (bodem) verontreiniging, zal de verontreinigde grond/puin moeten worden gesaneerd. Zodra er meer duidelijkheid is over het definitieve ontwerp en de bouwlocaties zal hier een vervolg aan gegeven worden.

Tabel 13.1 Voorlopige onderzoeksstrategie

Deellocatie	Kadastraal perceel Doesburg	Oppervlakte	Verwachte stoffen	Hypothese/ strategie bodemonderzoek conform NEN 5740	Hypothese/ strategie asbest bodem / puin conform NEN 5707 / 5897
A: Hoek Beumers-kamp/Breedestraat	E 2303	913 m ²	zink, asbest	NO	VED-HE (puinhoudende bovengrond)
B: Winkelcentrum	E 3469	7.720 m ²	metalen, PAK, minerale olie	VED-HE-NL	-
	E 3273	83 m ²	metalen, PAK, minerale olie	VED-HE-NL	-
	E 2376	100 m ²	metalen, PAK, minerale olie	VED-HE-NL	-
	E 2287	188 m ²	metalen, PAK, minerale olie	VED-HE-NL	-
	E 2288	855 m ²	metalen, PAK, minerale olie	VED-HE-NL	-
	E 2425	235 m ²	metalen, PAK, minerale olie	VED-HE-NL	-
C: Woonwijk	E 3276	8.690 m ²	-	ONV-NL	-
	E 2642	120 m ²	-	ONV-NL	-
	E 2505	1.897 m ²	-	ONV-NL	-
D: Trafohuisjes	E 3470	10 m ²	PCB, minerale olie	VEP	-
	E 3469	135 m ²	PCB, minerale olie	VEP	-
E: Druppelzone sportcomplex	E 3469	<10 m ²	asbest	-	VEP (toplaag)
F: Puinfundatie parkeerplaatsen	E 3276	490 m ²	asbest	-	afgedekte fundering, kleinschalig

Onderzoeksstrategieën volgens NEN 5740 / NEN 5707 / NEN 5897:

NO:	Nader onderzoek
ONV-NL:	Onverdacht, niet lijnvormig
VED-HE-NL:	Verdacht, diffuse bodembelasting, heterogene verontreiniging, niet lijnvormig
VEP:	Verdachte locatie met plaatselijke bodembelasting met duidelijke verontreinigingskern
Afgedekte fundering,	kleinschalig

6. Waterbodem

In opdracht van Waterschap Rijn en IJssel is in 2022 ter plaatse diverse vijvers en watergangen in de wijk Beinum een verkennend vooronderzoek waterbodem uitgevoerd. Het onderzoek had als doel het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van het sediment en de vaste waterbodem in de watergangen.

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen baggerwerkzaamheden. Ter voorbereiding op deze werkzaamheden is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de actuele kwaliteit van de betreffende waterbodem tot 1,0 m onder het folie.

Uit het onderzoek blijkt dat het zand onder het folie toepasbaar op landbodem en in oppervlaktewater is. Hierin is geen PFAS aangetroffen. Het slib was niet toepasbaar op landbodem en in oppervlaktewater vanwege te hoge gehalten minerale olie of zink, en vanwege PFAS in gehalten boven de bepalingsgrens. Inmiddels is de waterbodem van vijver de Brink door het Waterschap gesaneerd, de verontreiniging is daarbij verwijderd. Deze levert geen belemmeringen op voor de vervolgfase.



Projectnaam	Beinum Doesburg
Titel	Verkennend onderzoek waterbodem
Projectnummer	78032
Opdrachtgever	Waterschap Rijn en IJssel
	Postbus 148
	7000 AC Doesburg
Auteur(s)	
Kwaliteitscontrole	
Projectleider	
Ons kenmerk	R01-78032-ASL-d03
Status	Definitief
Versienummer	3
Datum	14 maart 2022

Datum 14-03-2021
Datum 14-03-2021

Verkennend onderzoek waterbodem Beinum Doesburg

Ingenieursbureau Land
Postbus 303
6710 BH EDE
T: 0318 - 437 639
F: 0318 - 438 710



7. Milieuzonering

Milieuzonering betreft het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende functies enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Dit gebeurt veelal door het aanhouden van een bepaalde afstand tussen deze functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

In het gebied liggen percelen met de bestemming 'Centrum' (de supermarkt), 'Horeca' (de snackbar), 'Maatschappelijk' (sporthal en 'buurthuis') en 'Wonen'. In de drie schetsen wordt niet aan alle richtafstanden voldaan aan de richtafstanden voor milieuzonering.

In het gebied is ook een sporthal gelegen. Hiervoor geldt volgens de VNG- (advies)lijst een maximale richtafstand (aspect geluid) van 50 meter voor geluid. Mocht dit toch kleinschaliger zijn dan kan ook sprake zijn van een gymnastiekzaal. Dan is de maximale richtafstand (aspect geluid) 30 meter. Het is mogelijk om gemotiveerd van deze VNG richtafstanden af te wijken.

Bij het ontwikkelen van het definitieve ontwerp dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen en dat de bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Dit dient te worden aangetoond met nader onderzoek per milieuaspect waarbij ook gekeken zal worden naar de activiteiten die ondernomen worden, zoals bijvoorbeeld verkeersbewegingen.

Met nader onderzoek kan vaak worden aangetoond dat sprake is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Ook kan onderzocht worden of er vanwege de bijzondere kenmerken van het nieuwe ontwerp sprake is van een functiemengingsgebied, Dat is alleen niet op voorhand te zeggen. Dat moet het onderzoek uitwijzen nadat er meer duidelijkheid is over het definitieve ontwerp.



8. Verkeer

Indicatieve effecten verkeersgeneratie

Voor de modellenstudie is, op basis van verkeersgeneratiecijfers uit CROW-publicatie, de (indicatieve) verkeersgeneratie per weekday voor de te realiseren woningen in beeld gebracht. In de uitgangspunten is de oppervlakte van de nieuwe winkel gemaximaliseerd zodat deze geen bovenlokale aantrekkingskracht krijgt. De insteek is en blijft uitsluitend een wijkverzorgende functie. Het is de verwachting dat dit dan ook niet tot een verschuiving in koopstromen zal leiden waardoor bij het onderzoek geen rekening is gehouden met additionele verkeersgeneratie ten gevolge van de uitbreiding.

Uit onderzoek blijkt dat de indicatieve additionele verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkeling circa 510 motorvoertuigbewegingen per weekday bedraagt. Hiervan zal circa 10% in het drukste uur van een etmaal afgewikkeld worden. Het gaat hierbij derhalve in het drukste uur van de dag om een toename van 51 motorvoertuigen in een uur. Deze toename zal volgens het onderzoek in de praktijk voor omwonenden niet of nauwelijks te herkennen zijn.

functie (CROW)	omvang	verkeersgeneratiecijfer	aantal ritten per weekday
koop, appartement, midden	91 woningen	5,6 per woning	510
totaal			510

Tabel 3.1: Indicatieve verkeersgeneratie Hart van Beinum

De politie geeft aan in de modellenstudie geen onoverkomelijke bezwaren qua mobiliteit te zien mits er in ieder geval goed nagedacht wordt waar en hoe de vrachtwagens gaan lossen bij de supermarkt. Dat kan namelijk problemen opleveren in woonwijken. Hier is in de opgenomen uitgangspunten rekening mee gehouden.

9. Archeologie

Archeologie

Voor het plangebied is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd. Vanwege de landschappelijke situering van het plangebied – relatief hooggelegen en nabij diverse waterlopen – geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting.

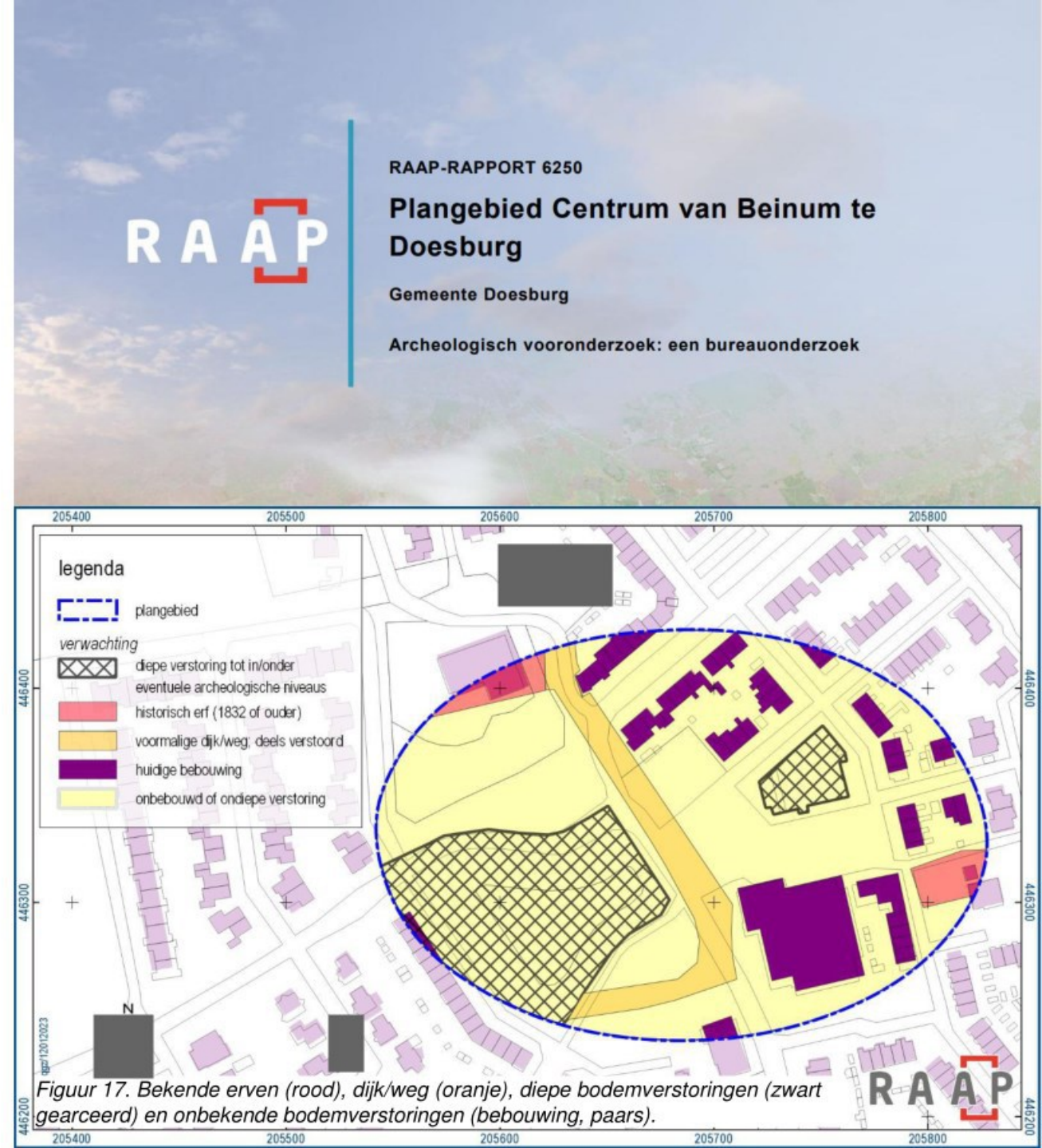
Op twee locaties is een diepe bodemverstoring ontstaan bij de aanleg van een vijver en de bouw en uitbreiding van een supermarkt. Ter hoogte van de ‘diepe verstoringen’ (figuur 17) worden geen archeologische resten meer verwacht. Voor het vervolgproces zijn deze locaties vanuit archeologisch oogpunt vrij gegeven.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de toekomstige bodemingrepen. Indien ervoor het ontwerp bodemingrepen worden gepland buiten de ‘diepe verstoringen’ wordt aanbevolen om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek. Dit onderzoek wordt uitgevoerd zodra er meer duidelijkheid is over het definitieve ontwerp

Cultuurhistorie

Het Gelders Genootschap heeft in samenwerking met de Adviescommissie cultuurhistorie een verkenning van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden voor het gebied 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.



10. Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Het Gelders Genootschap heeft in samenwerking met de Adviescommissie cultuurhistorie een verkenning van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden voor het gebied uitgevoerd.

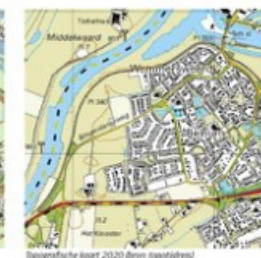
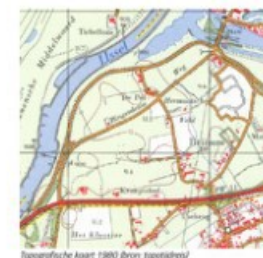
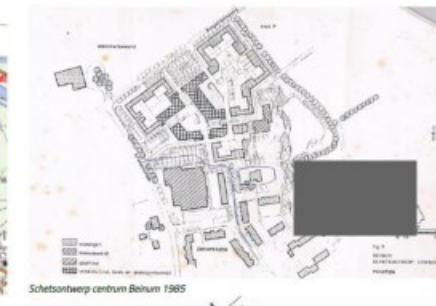
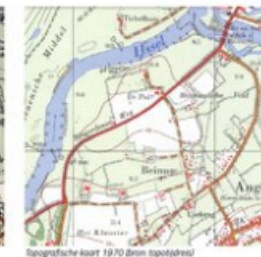
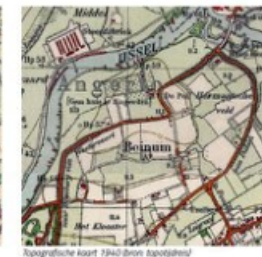
Deze uitgevoerde verkenning omvat het verhaal van de historische ontwikkeling van Beinum en richt zich op het grondgebied van het huidige Hart van Beinum. De verkenning gaat daarbij in op de culturele kenmerken en waarden, die behoudens waardig zijn of inspiratie vormen voor de transformatie van het 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 voor diverse cultuurhistorische waarden in het gebied..

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 voor het definitieve ontwerp.

VERKENNING CULTUURHISTORISCHE, STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN HART VAN BEINUM GEMEENTE DOESBURG



HISTORISCHE ONTWIKKELING



11. Natuur

Soortenbescherming

Voor het centrum van Beinum is een QuickScan wet natuurbescherming (bureauonderzoek en veldbezoek) uitgevoerd. Doel is om in te schatten of er in het gebied planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen herontwikkeling.

Voor de volgende soorten/ soortgroepen kan de herontwikkeling van het gebied mogelijk verstorend werken en zijn eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten noodzakelijk:

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten geldt dat, indien de groenwerkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten.

Vleermuizen

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, wordt op dit moment een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger. Dit om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen vast te kunnen vaststellen. Op basis hiervan kan vastgesteld worden of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. In de periode april jl. tot en met september worden hier een aantal veldbezoeken voor uitgevoerd.

Grondgebonden zoogdieren en algemene amfibieën

In het kader van de zorgplicht is het tijdens e realisatiefase noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke te doen om het doden van individuen te voorkomen.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 9.1. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 9.1 Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Amfibieën en algemene grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Overige soortgroepen		nee	nee	nee	nee	-

11. Natuur

Gebiedsbescherming

Voor elk Natura2000 gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden.

Voor het centrum van Beinum is een QuickScan wet natuurbescherming (bureauonderzoek en veldbezoek) uitgevoerd. Doel is om in te schatten of de herontwikkeling een negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen.

Het centrum van Beinum is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 245 meter afstand ten noorden van de onderzoekslocatie (zie figuur 7.1). Gelet op deze korte afstand kunnen effecten op dit gebied niet worden uitgesloten.

Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen in het centrumgebied zijn, gezien de genoemde afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden en de ligging van de planlocatie binnen de bebouwde kom niet te verwachten.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de sloop en nieuwbouw op voorhand niet uit te sluiten. In de vervolgfase is vervolgonderzoek ten aanzien van stikstof dan ook noodzakelijk. Zodra er meer bekend is over het definitieve ontwerp en het bijbehorende programma zal dit onderzocht worden middels een modelberekening (AERIUS-berekening) voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase.



Figuur 7.1 Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van Natura 2000.

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	245 m	mogelijk	ja	mogelijk	AERIUS-berekening
Natuurnetwerk Nederland	245 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t				-

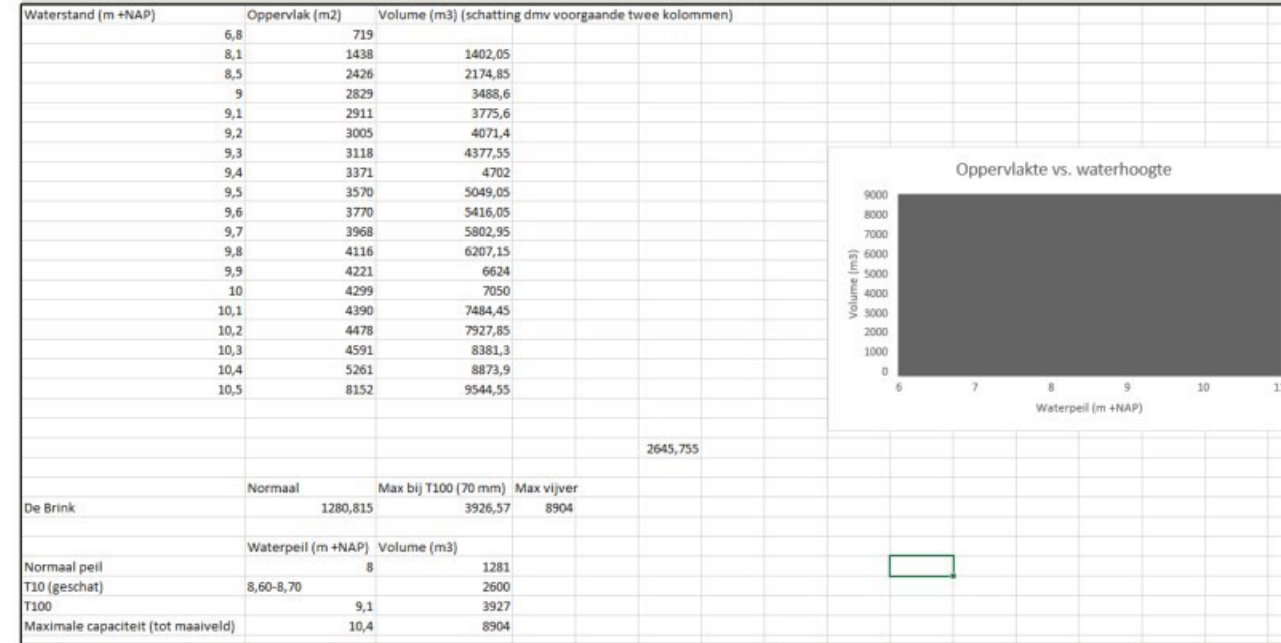
* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

12. Waterberging

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Bij ontwikkelingen vormen de uitgangspunten in de uitgangspuntennotitie 'Water in ruimtelijke plannen' van het Waterschap hier het vertrekpunt voor. Op basis van deze uitgangspunten zijn gesprekken gevoerd over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en het effect op het watersysteem, de waterketen en waterveiligheid.

Voor het opvangen van hemelwater in het gebied dient, in verband met de klimaatverandering, rekening gehouden te worden met een T100 bui (70 mm in een uur). Het aantal kuub wat in het gebied behouden moet blijven voor berging is naar verwachting grofweg 2600 m³. Deze berging moet ongeveer op dezelfde hoogte liggen als nu of in ieder geval niet voor een hoger peil zorgen dan nu (dus op 9,10 m +NAP evenveel bergen als in huidige situatie). De inschatting is dat een wadi met bodemhoogte vanaf 8 m +NAP voldoende droog valt. Mocht in het definitieve ontwerp een andere hoogte gewenst of noodzakelijk zijn dan heeft dit gevolgen voor de te bergen kuub in het gebied.

De maximale capaciteit van de vijver is op dit moment nog twee keer zo groot als wat wordt benut in een T100 bui. Dit komt omdat de vijver vrij diep in het landschap ligt. Nog niet duidelijk is of deze overcapaciteit ook in een nieuwe ontwerp meegenomen moet worden. Zodra er meer duidelijkheid is over het definitieve ontwerp en de toe te voegen verharding en/of open water in het gebied zal hier opnieuw afstemming met het Waterschap over plaats vinden. In de verschillende schetsen lijken voldoende mogelijkheden te zijn om ook bij het definitieve ontwerp te voorzien in voldoende waterberging voor het gebied.



	Waterpeil (m +NAP)	Volume (m ³)
Normaal peil	8	1281
T10 (geschat)	8,60 - 8,70	2600
T100	9,10	3927
Maximale capaciteit (tot maaiveld)	10,40	8904

13. Waterkwaliteit

Vanuit het Waterschap zijn aanbevelingen en voorwaarden aan de waterkwaliteit gesteld. Bij een herontwikkeling van het centrumgebied adviseert zij in te zetten op een robuuste Wadi.

In de huidige situatie tredt vooral in zomers als het warm en droog is, met deze voedselrijkheid van het watersysteem, snel algenontwikkeling op. Al een aantal zomers is er blauwalg in deze vijver geconstateerd. Blauwalgen in bloei bevatten toxische stoffen. Aanraking met de huid kan in die situatie tot ernstige gezondheidsproblemen leiden. Wanneer in het nieuwe ontwerp wordt gekozen voor Wadi's, dan is deze opgave meteen opgelost en niet meer van toepassing, omdat er dan geen open water meer aanwezig is.

Deze Wadi dient, om de druk in het stelsel en de daarmee samengaannde stijghoogte af te vlakken, ten alle tijden in open verbinding te blijven met het duikerstelsel. Wanneer voor open water wordt gekozen, is een minimale capaciteit en een minimale bodemhoogte nodig. Ook wordt dan aanbevolen om een extra aansluiting met het duikerstelsel en de vijver te realiseren. Zo wordt meer beweging in het water mogelijk gemaakt wat de waterkwaliteit ten goede komt.

De bestaande folielaag in de bodem van de huidige vijver moet worden verwijderd. Bekleden van de vijverbodem met ondoorlatende klei is optioneel. Zonder klei, zal de vijver gaan mee fluctueren met het grondwaterpeil. Tijdens extreme droogte zou hij tijdelijk plas-dras of droog kunnen worden. Voldoende water in de vijvers is dan meer weersafhankelijk en leidt bij lage waterstanden in bij warm weer sneller tot opwarming en waterkwaliteitsproblemen.

Zodra er meer duidelijkheid is over het definitieve ontwerp en de wadi's en/of open water in het gebied zal voor de borging van een goed beheer van de waterkwaliteit naar de toekomst toe, een integraal beheer en onderhoudsplan (voor alle vijvers in Beinum) opgesteld worden.



De vijvers in Beinum staan onderling met elkaar in verbinding door middel van een ondergronds watersysteem (duikers), dit zijn de gele lijnen op de afbeelding.

14. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg of munitie. Het vervoer van die stoffen kan over weg, water en spoor of door buisleidingen gaan. Externe veiligheid kan dan ook op twee manieren ingedeeld worden: enerzijds tussen transportrisico en het risico bij inrichtingen.

Dit beleid is vooral gericht op de kans op overlijden maar ook steeds meer op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een incident. Hiermee wordt ook de kans op gewonden meegewogen. Aspecten waar in de vervolgfase met name afstemming met de brandweer moet plaats vinden.

Vanuit externe veiligheid zijn gemeenten verplicht deze risico's te inventariseren. Deze gegevens staan op de Risicokaart.

De VGGM (Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden) heeft aangegeven dat binnen het plangebied waar de herontwikkeling van het centrum van Beinum plaats gaat vinden, zich op dit moment geen Externe veiligheid gerelateerde activiteiten plaats vinden.

Zodra er meer duidelijkheid is over het definitieve ontwerp en concrete categorieën (functies) die in het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, zal opnieuw afstemming plaats vinden met de VGGM. Dit om te bespreken of er met deze activiteiten externe veiligheidsrisico's te verwachten zijn waar eventueel regels voor opgenomen moeten worden in het omgevingsplan.

15. Kabels en leidingen

Voor het centrumgebied Beinum is een oriëntatiemelding gedaan bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC).

Langs de Bingerdensedweg en Breedestraat loopt een kabels en leidingenstrook met onder andere water, lage druk gas, en een laag- en middenspanning. Mocht in het definitieve ontwerp sprake zijn van een aanpassing van het wegtracé dan kan het zijn dat deze strook of gedeelten hiervan verlegd dienen te worden.

Verder zijn er binnen het plangebied voornamelijk huisaansluitleidingen aangetroffen, die bij herinrichting van het gebied verlegd te worden ten behoeve van de nieuwbouw. Er zijn bij deze melding geen transportleidingen (hoogspanning, hogedruk gas, water, persleiding riolering aangetroffen.)
Zodra er meer duidelijkheid is over het definitieve ontwerp dient deze binnen het combi-overleg besproken te worden met de kabels en leiding bedrijven.

Voor het opstellen van het definitief ontwerp dient daarnaast een inmeting te worden uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat technische, en onderhoudseisen die van invloed zijn op het ruimtegebruik pas laat in beeld komen en in een laat stadium tot ongewenste planaanpassingen leiden. Gegevens van de bestaande situatie, zoals hoogten, elementen en kabels en leidingen komen hierbij aan bod.

KLIC-nummer: 22O107492 - 1	pagina: 2 van 12	schaal: 1:1500
Verzamelkaart geselecteerde thema's		
datatransport KL.1010 datatransport KL.1011 datatransport KL.1057 datatransport KL.1220	gas lage druk KL.1040	hoogspanning KL.1040
		middenspanning KL.1040
		overleg V00152
		rood verpervel G00021
		water KL.1048



16. Bijlagen

- Verkenning cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden
- Distributieplanologisch onderzoek (DPO)
- Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem
- Verkennend vooronderzoek waterbodem
- Indicatieve verkeersgeneratie
- Archeologisch vooronderzoek
- QuickScan wet natuurbescherming
- Notitie waterkwaliteitsaspecten vijver De Brink

VERKENNING CULTUURHISTORISCHE, STEDENBOUWKUNDIGE
EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN HART VAN BEINUM
GEMEENTE DOESBURG



VERKENNING CULTUURHISTORISCHE, STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN HART VAN BEINUM GEMEENTE DOESBURG

COLOFON

Initiatiefnemer	Gemeente Doesburg
Contactpersoon	[REDACTED] gemeente Doesburg
Datum	19-10-2022
Gelders Genootschap	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

INLEIDING

De gemeente Doesburg is voornemens het Hart van Beinum een impuls te geven. Op dit moment heeft het centrum een gedateerde uitstraling en functioneert onvoldoende als hart van de wijk. Door een aantrekkelijk centrum te ontwikkelen draagt de locatie bij aan de toekomst en leefbaarheid van de wijk. Daarbij is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente een belangrijk onderwerp. Het historische verhaal vormt één van de lagen van het toekomstige Hart van Beinum, vandaar dat deze verkenning van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden is opgesteld. Het plangebied Hart van Beinum ligt in het midden van de wijk Beinum en omvat ten oosten van de Breedestraat de supermarkt, de sporthal, parkeerplaats en een stukje braakliggend terrein. Ten westen van

de Breedestraat vallen de vijver en de speeltuin binnen het plangebied. Deze verkenning bekijkt het hart zelf, maar ziet deze ook in de bredere context.

Beinum is een relatief jonge wijk in een oud rivierenlandschap. Beide omvatten culturele kenmerken en waarden, die behoudenswaardig zijn of inspiratie vormen voor de transformatie van het Hart van Beinum. De mate waarin de historische laag beleefbaar wordt is afhankelijk van de keuzes in het ontwerpproces. Deze verkenning omvat het verhaal van de historische ontwikkeling en benoemt een aantal concrete waarden, knelpunten en kansen.



HISTORISCHE ONTWIKKELING



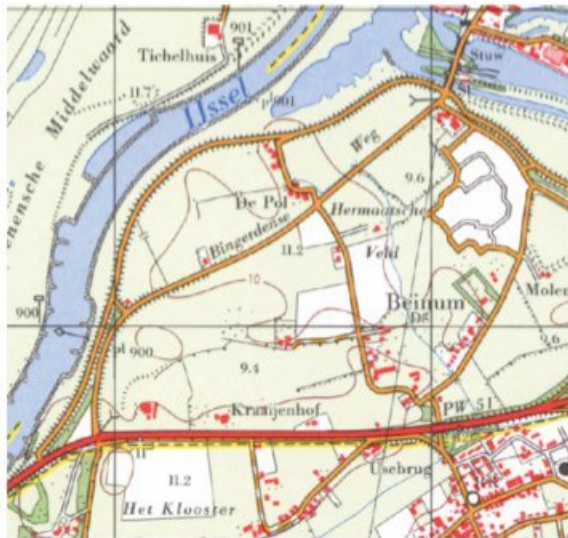
Topografische kaart 1870 (bron: topotijdreis)



Topografische kaart 1940 (bron: topotijdreis)



Topografische kaart 1970 (bron: topotijdreis)



Topografische kaart 1980 (bron: topotijdreis)



Topografische kaart 1990 (bron: topotijdreis)



Topografische kaart 2020 (bron: topotijdreis)

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Met een aantal grote passen stappen we door de geschiedenis van Beinum, waarbij we ons richten op het grondgebied van het huidige Hart van Beinum.

VOOR DE BEDIJKING; EEN DEKZANDRUG TUSSEN RIVIERGEULEN

Het landschap van Beinum en Angerlo bestond uit dekzandruggen met daartussen riviergeulen. De vroegere geul tussen Beinum en Angerlo is nu nog te herkennen in de laagte aan de noordkant van de Mariëndaalseweg. De dekzandruggen liepen regelmatig onder water, wat zorgde voor vruchtbare landbouwgrond. In de Karolingische tijd vond bewoning met name plaats op de rivierduin. De naam van het buurtschap, met de uitgang -um, duidt ook op een Karolingische plaatsnaam als 'Beino-hem': de woonplaats van de persoon 'Beino'. Later werden ook lager gelegen gebieden gebruikt voor bewoning. Om toch droge voeten te houden, werden boerderijen op pollen (terpen) gebouwd. Op de huidige hoogtekarta zien we dat het erf de Grote Pol (eerder Hof te Beinum genoemd) op zo'n kunstmatige verhoging in het landschap ligt. Exacte datering van de boerderij is lastig. Uit stukken van Huis Bingerden blijkt in ieder geval de belening van Joannes E. van der Heijden met Hof te Beinum of de Pol door de leenkamer van Keppel in 1753.



De Grote Pol in 1953

TUSSEN BEDIJKING EN 1960; BUURTSCHAP EN MARKE BEINUM

Waar de IJsseldijk in de 14e eeuw precies is aangelegd, is ons niet bekend. Mogelijk dat de hoofdstroom van de IJssel vroeger noordelijker lag. Misschien ter hoogte van de huidige Lamme IJssel. Misschien wel noordelijk van de Beijmerwaard. Op kaarten uit de 18de eeuw is duidelijk te zien dat de IJsseldijk ongeveer ter hoogte van de Bingerdensedijk ligt. De dijk knikt zich rond het erf De Pol, dat buitendijks ligt. De dijk ligt dan dus meer landinwaarts dan nu het geval is. De Breedestraat sluit aan op de dijk bij de dijkafrit naar De Grote Pol. De weg loopt richting Angerlo en is voorzien van laanbeplanting. Iets ten oosten van de Breedestraat ligt het erf Zanderskamp. Later in de 19de eeuw zien we ook het erf de Kleine Pol op de kaart verschijnen. De plek van het huidige Hart van Beinum is dan dus al een knooppunt in de ruimtelijke structuur. Tot 1960 verandert er weinig. In 1957 gaat Beinum over van de gemeente Angerlo naar de gemeente Doesburg. Rond 1970 wordt de marke Beinum officieel opgeheven. Een nieuw tijdperk begint voor Beinum.

1960-1970: AANPASSING INFRASTRUCTUUR

Tussen 1960 en 1970 wordt de infrastructuur aangepast. De Bingerdensedijk wordt ca. 1960 recht getrokken. De knik bij de Grote Pol verdwijnt. De Bingerdensedijk houdt de functie van rivierdijk én de functie van hoofdweg van Doesburg naar Zevenaar. In de eerste helft van de jaren 70 verandert deze situatie alweer. De nieuwe IJsseldijk wordt aangelegd dicht bij de rivier en voor het doorgaande verkeer wordt de nieuwe Provinciale Weg aangelegd (huidige N338), waardoor Beinum en Angerlo van elkaar worden gescheiden. Tussen de nieuwe IJsseldijk en de nieuwe provinciale weg kan de stad Doesburg gaan uitbreiden.

1970-HEDEN; ONTWIKKELING STADSDEEL BEINUM

Stedenbouwkundig plan Beinum 1972

Bij de naoorlogse uitbreidingswijken werd aanvankelijk weinig rekening gehouden met de historische ondergrond. In de jaren '70 zien we het idee over stedelijke uitbreidingswijken veranderen. Er is meer oog voor bestaande gebiedskenmerken. Historische relictten en landschap worden geïnventariseerd en gewaardeerd en waar mogelijk opgenomen in de nieuwe

HISTORISCHE ONTWIKKELING



Schetsontwerp centrum Beinum 1985



Schetsontwerp centrum Beinum 1989

woonwijk. De gedachte is dat de wijk daarmee minder steriel wordt; Er is iets te beleven.

Tegelijkertijd heeft men een afkeer van grote gebaren. Kleinschaligheid en knusse, veilige woonomgevingen staan centraal. De Forum-beweging met architecten als Aldo van Eyck pleit hiervoor. Voor de ontwikkeling van de wijk wordt een zogenaamd vlekkenplan gemaakt. Vlekken zijn deelgebieden met een eigen functie; wonen, werken, centrum. De vlekken zijn verbonden door de verkeersstructuur. In Beinum waren dat de al bestaande wegen. Alleen de Bingerdensedweg vond men te recht en deze kreeg opnieuw enkele knikken. De vlekken werden gescheiden door een wijkgroenstructuur, waarin fiets- en voetpaden werden opgenomen, alsmede de watergangen. Kenmerkend is dat de oudste vlekken van binnenuit werden ontwikkeld en niet gericht zijn op de hoofdstructuur. Het zijn de zogenaamde woonerf- of bloemkoolbuurten. De woonervenbuurten zijn sterk naar binnen gericht. De bebouwing bestaat steeds uit groepjes met eenzelfde architectuur. Een duidelijke omslag in de stedenbouwkundige opvattingen vindt plaats rond 1990. Postmoderne stedenbouw komt op, waarbinnen de klassieke bouwkunst wordt herontdekt. Dat is te zien aan de buurten ten westen van de Bredestraat, die een meer klassieke stratenverkaveling hebben en een meer monumentale as gericht op het buurtcentrum.

Ontwikkeling van een centrum

Het lijkt erop dat men van begin af aan wel het idee heeft gehad dat het Hart van Beinum ergens bij de kruising van de Bredestraat en de Bingerdensedweg moest komen te liggen, dus bij de vroegere Hof te Beinum. De bouw van de sporthal Beumerskamp in 1980 wijst hierop. Maar op dat moment had men nog geen idee hoe het centrum eruit moest komen zien. Er is een schetsontwerp voor het centrumgebied uit 1985, waarbij ook de drie boerderijen, die uiteindelijk behouden zijn, zijn afgebeeld. Opvallend is dat het erf Zanderskamp hierbij een prominente plek heeft tussen het centrum en het park aan de oostkant. Een tekening uit 1989 laat zien hoe het plan is uitgevoerd. We zien een aantal woonstraatjes met rijtjes woningen met topgevels en een dubbele woningen met grote zadeldaken langs de rand van het park. De voorzieningen liggen schijnbaar willekeurig aan het parkeerterrein.

HISTORISCHE ONTWIKKELING

In het ontwerp van de buurt Campstede zijn pogingen gedaan om het Hart van Beinum verder vorm te geven. De hoofd-as is een laan, die begint bij het buurtcentrum en zich vervolgens splitst in twee takken. De gekromde bebouwingwand kadert het centrum als het ware in en richt zicht duidelijk naar het centrum. Het ingekaderde gebied mist samenhang en kwaliteit. Het diepe, zadelvormige waterbassin "De Brink" vormt een vreemd element op ongeveer het hoogste punt van de dekzandrug. De speelplek en de oude erven van de Grote Pol en de Kleine Pol liggen verscholen achter begroeide grondwallen.

Post 65 architectuur

Beumerskamp, rijtjeswoningen met topgevels, kleinstedelijke forum architectuur

Zoals in de meeste wijken uit deze periode is de architectuur niet bijzonder uitgesproken. Het meest uitgesproken zijn de rijtjeswoningen met topgevels langs de Beumerskamp en deels ook langs de Bingerdensedweg. Deze lijken geïnspireerd door de Forum-architectuur. Door de met hout beklede topgevels, de loggia's en de naar voren komende muurtjes bij de voordeuren is iedere woning in een rij afzonderlijk herkenbaar en ontstaat een kleinschalig en kleinstedelijk beeld. Het doet in de verte denken aan de iets jongere gevelwand van langs de Blekersgracht in het centrum van Doesburg.

Tweekappers Beumerskamp, boerderijachtige forum-architectuur

Een tweede typologie lijkt naast de forum-architectuur ook geïnspireerd op de boerderijen van de oude buurtschap. We zien dit bij de tweekappers aan Beumerskamp aan de kant van het park. Kenmerkend hierbij zijn de forse zadeldakken, de lage goten en de rode baksteen. We zien dit ook bij de rijtjeswoningen aan de Zanderskamp, waarbij naar voren uitgebouwde portieken met een schuine kap ervoor zorgen dat vooral kappen het beeld bepalen en dat tegelijk de individuele woningen binnen het rijtje te onderscheiden zijn. De nieuwe tweekappers aan de Wemmersweerd lijken qua hoofdvorm op de tweekappers aan de Beumerskamp, maar door het gebruik van lichte stenen en de ronde witte erkers weerspiegelen deze duidelijk een ander tijdsbeeld. Toepassing van rode baksteen, lage goten en forse kappen zien we wel weer terug in de architectuur van de sporthal Beumerskamp. Door allesoverheersende brede gele luifel/goot valt dit niet duidelijk op.

De Bogaert, postmoderne kenmerken

De architectuur van de gekromde wand van de Bogaert heeft postmoderne kenmerken. De wand is opgebouwd uit een compositie van rechthoekige vlakken en volumes. Lichte gekleurde baksteen wordt afgewisseld met donkere vlakken opgebouwd uit donker gekleurde puin. Door



Beumerskamp, rijtjeswoningen met topgevels



Bingerdensedweg, rijtjeswoningen met topgevels



Tweekappers Beumerskamp

HISTORISCHE ONTWIKKELING

de symmetrische plaatsing t.o.v. de zijstraat de Bogaert ontstaat een zekere monumentaliteit. Postmodern is ook de huisartsenpraktijk aan de Beumerskamp. Kenmerkend zijn de licht gekleurde bakstenen schijven en het zwevende, deels, gebogen dak. Dit vriendelijk ontworpen gebouw valt helaas wat weg tegen het grote volume van de sporthal.

Bij onbebouwde ruimte ontbreekt een ontwerpgedachte

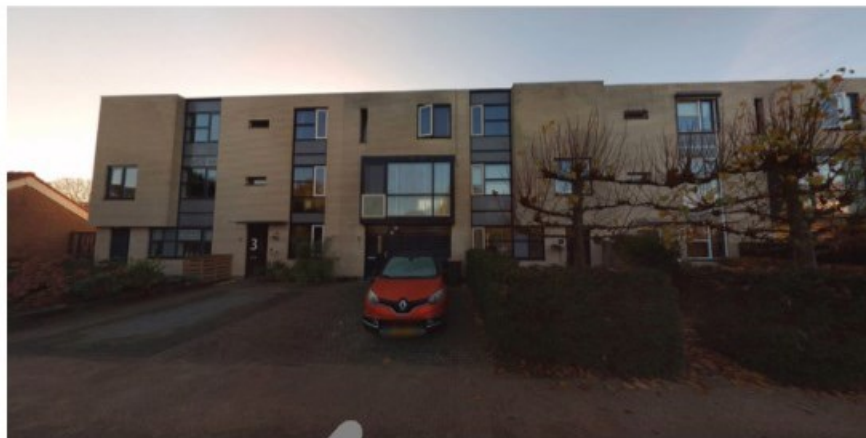
Voor het hele gebied geldt dat de inrichting van de openbare ruimte, de inrichting van voortuinen en ook de erfafscheiding langs zijtuinen niet bijdragen niet aan een verzorgd totaalbeeld. Het principe van parkeren in eigen tuin, dat op een aantal plekken is toegepast, versterkt ook het rommelige beeld.



Rijwoningen Zanderskamp, Breedestraat



Sporthal vanaf de Breedestraat



Rand Campstede



Huisartsenpraktijk vanaf de Beumerskamp

WAARDERING CULTUURHISTORIE IN HART VAN BEINUM

DE GROTE POL + KOLDEWEIJ

Uit de periode voor de ontwikkeling als woongebied is de Grote Pol een bijzonder waardevol relict. Die waarde zit hem in de terp, die waarschijnlijk van zeer oude datum is en het boerderijensemble, dat een uitstraling heeft van rond 1900 en in het gegeven dat hier de oorspronkelijke Hof te Beinum lag. Het straatje Koldeweij dat hier op aansluit heeft ook nog historische kenmerken. Helaas is de Grote Pol aan de kant van het centrum afgeschermd met grondwallen. De Grote Pol heeft de potentie om visueel en functioneel een grote bijdrage te leveren aan de uitstraling van het Hart van Beinum. De landschappelijk inrichting van het erf en de omliggende omgeving zou meer recht kunnen doen aan het oorspronkelijke karakter. Een passende publieke functie of horeca kan de betekenis voor het centrum vergroten.

DE KLEINE POL EN DE ZANDERSKAMP

Ook de twee andere oude erven: de Kleine Pol en de Zanderskamp zijn waardevolle relictten van voor de woonwijk. Bij de Kleine Pol is mogelijk sprake van een terp. De bebouwing is sterk aangetast en minder waardevol. Bij de Zanderskamp is de oorspronkelijke bebouwing nog wel goed herkenbaar. In potentie zouden deze oude erven een grotere bijdrage kunnen leveren aan de identiteit van het Hart van Beinum, maar op dit moment zijn ze te weinig zichtbaar. De Kleine Pol kan een bijdrage leveren als verbindende schakel tussen de Brink, de straat Zanderskamp en de Breedestraat. Het erf Zanderskamp als schakel tussen het centrum en het park met de waterpartij. Ook voor deze erven geldt dat een passende publieke functie of horeca de betekenis voor het centrum zou kunnen vergroten.



Boerderij Sanderskamp omstreeks 1980

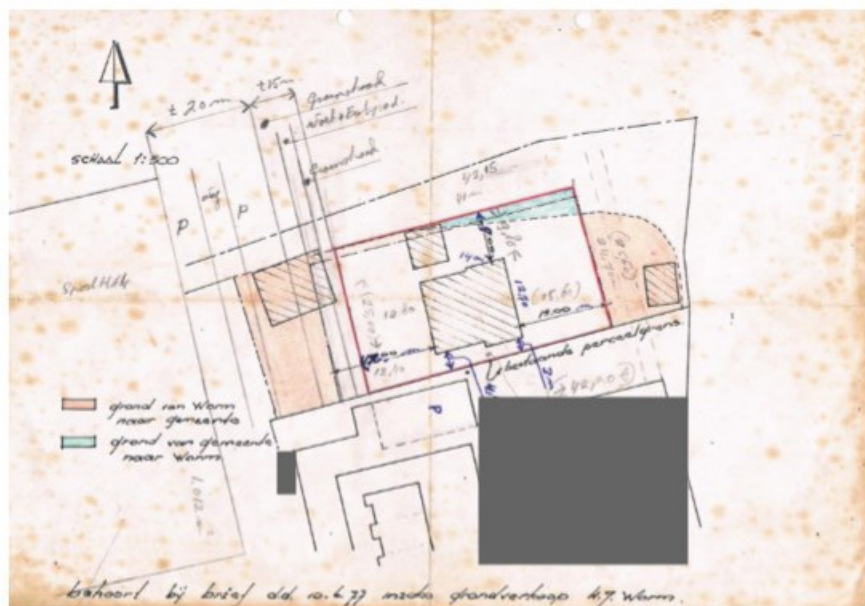


Oplevering van de nieuwe boerderij in 1911



Kleine Pol in 1910

WAARDERING CULTUURHISTORIE IN HART VAN BEINUM



Schets van de grondruil Zanderskamp 1977

OUDE WEGEN

De Bingerdensesweg, de Breedestraat en de Koldewij zijn terug te herleiden tot historische structuren. Door ingrepen in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw liggen de eerste twee nu in het centrum niet meer op hun originele tracé. Buiten het centrum is behoud van het dijkprofiel van de Bingerdensesweg wel aan te bevelen evenals herstel van het laanprofiel van de Breedestraat en behoud/herstel van het karakter van de Koldewij.

POST 65 ARCHITECTUUR

Langs de Beumerskamp liggen enkele complexen uit de periode na 1965, waarbij enige waarde kan worden toegekend aan de architectuur. Meest waardevol zijn de rijtjes woningen met houten topgevels als voorbeeld van forum-architectuur en de huisartsenpraktijk met postmodernistische kenmerken. De forum-architectuur refererend aan boerderijen langs de parkrand en aan de Zanderskamp is minder waardevol, maar vormt wel een mooi geheel met de hiervoor genoemde forum-architectuur. De gekromde bebouwingswand langs de Bogaert heeft enige waarde, vanwege de postmoderne architectuur. Als stedenbouwkundig gebaar werkt het op dit moment echter niet, door het vernipperde beeld van de ruimte ervoor.

SPORTHAL BEUMERSKAMP

De sporthal tenslotte is lastig positief te waarderen, door de schrale uitstraling van de dakbedekking en de te fors uitgevallen en opvallende gekleurde goten en luifels. Echter niet ondenkbaar is dat het gebouw kan worden getransformeerd in een gebouw met een meer passende uitstraling, zonder de architectuur uit 1980 geheel uit te wissen. Bijvoorbeeld door de kappen meer te laten spreken. Ook is het denkbaar de constructie te behouden en opnieuw in te vullen.

BRONNEN

- Waterbiografie van De Liemers, Inspiratiedocument 27 januari 2020; Waterschap Rijn en IJssel i.s.m. Liemers ++
- <https://www.beinumboerderijen.eu/> Beinum Historische Boerderijen
- <https://kvan.courant.nu/issue/NAB/1980-09-01/edition/0/page/70>
- <https://proxy.archieven.nl/0/414643C033B7442590D6BF6E21EA05E9>
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg, 2017
- Topotijdreis
- Street Smart, Cyclomedia



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit



DPO uitbreiding supermarkt Beinum Gemeente Doesburg



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Doesburg

Contactpersoon: [Redacted]

Projectteam DTNP: [Redacted]

Projectnummer: 2326.0222
Datum: 08 april 2022

DPO uitbreiding supermarkt Beinum Gemeente Doesburg



1	Context	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Relevante trends boodschappensector	3
2	Analyse	5
2.1	Vraag	5
2.2	Dagelijks aanbod	6
2.3	Distributieplanologische analyse (DPO)	8
2.4	Effectenanalyse	10
2.5	Inpassing	11
2.6	Toetsing detailhandelsbeleid	12
3	Conclusie	13
	Bijlage	14

1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding

In de gemeente Doesburg worden momenteel plannen voor herontwikkeling van het centrum van Beinum uitgewerkt. Onderdeel van het plan is herontwikkeling en uitbreiding van de hier gevestigde supermarkt (Dekamarkt), eventueel op een andere locatie in hetzelfde gebied.

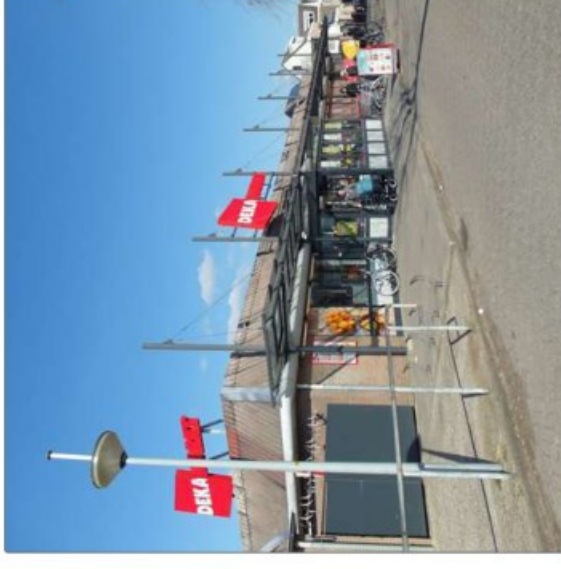
De gemeente wil, ten behoeve van de planologische procedure, graag beschikken over een actueel distributie-planologisch onderzoek (DPO) naar de behoefte aan en effecten van deze supermarktontwikkeling.

Doel

Dit onderzoek houdt rekening met de actuele en verwachte lokale situatie (o.a. ontwikkeling inwonertal) en relevante trends in de winkelmarkt en supermarktsector. Eventuele effecten, onder andere op het voorzieningsniveau en het leegstandsrisico, worden beoordeeld aan de hand van het vigerende detailhandelsbeleid.

Leeswijzer

In het vervolg van hoofdstuk 1 wordt de context van het onderzoek geschetst, te beginnen met het actuele detailhandelsbeleid. Hoofdstuk 2 gaat in op de analyse van vraag en aanbod, de distributieplanologische analyse, de effectenanalyse en de toetsing aan het vigerende detailhandelsbeleid. In hoofdstuk 3 is de conclusie van het onderzoek opgenomen. In de bijlage is als aanvulling op dit distributieplanologisch onderzoek een beschrijving van de mogelijke herontwikkeling van centrum Beinum tot een verblijfslocatie opgenomen.



Dekamarkt in de Doesburgse wijk Beinum



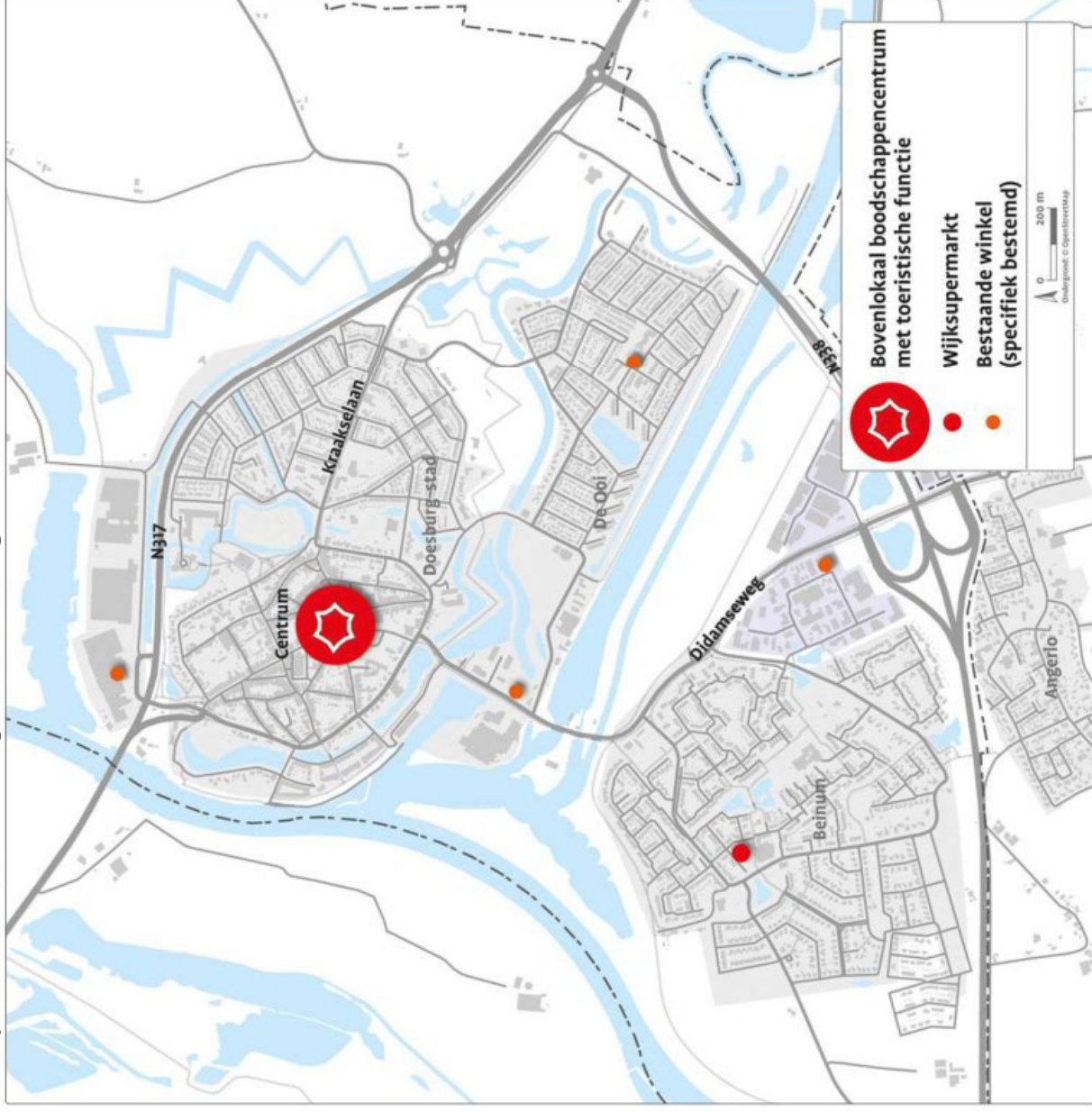
Behoefte aan herontwikkeling van centrum Beinum

Detailhandelsbeleid gemeente Doesburg (2016)
In de gemeentelijke Detailhandelsstructuurvisie is gekozen voor een focus op behoud en versterking van detailhandelsvoorzieningen in het centrum (hoofdwinkelgebied). In de gemeente zijn afstanden tot het hoofdwinkelgebied relatief beperkt en is een structuur met ondersteunende winkelgebieden (centra met meerdere winkels) niet haalbaar en onwenselijk, rekening houdend met de ambitie voor de binnenstad.

Voor Beinum als volwaardige woonwijk aan de andere kant de Oude IJssel is een basisboodschappenvoorziening echter wel gewenst. Uitbreiding van de supermarkt tot een meer volwaardige wijksupermarkt van circa 1.000 m² winkelvloeroppervlakt (wvo) is nodig om deze wijkgerichte functie duurzaam in te vullen. Een grotere supermarkt wordt niet toegestaan, omdat de supermarkt dan een te sterke bovenwijkse aantrekkingskracht krijgt.

Opwaardering van de bestaande supermarkt is bij voorkeur onderdeel van een integrale herontwikkeling van het gebied, met andere wijkgerichte voorzieningen (zorg-, maatschappelijke, sport-, diensten- en/of horecafunctie). Andere winkels behoudens de supermarkt zijn niet gewenst.

Visie op de detailhandelsstructuur gemeente Doesburg



1.2 Relevante trends boodschappensector

Consument winkelt steeds meer online

Het afgelopen decennium is het aandeel aankopen dat online wordt gedaan sterk gestegen. In de niet-dagelijkse sector is dit aandeel $\pm 30\%^*$.

In de dagelijkse (boodschappen)sector is het aandeel online bestedingen vooral de laatste paar jaar snel toegenomen (afgelopen twee jaar ongeveer verdubbeld) tot circa 6%. De coronacrisis heeft het online boodschappen doen een flinke boost gegeven door beperkende maatregelen voor fysiek winkelbezoek. De boodschappensector heeft daardoor in een korte tijd verschillende vormen van bestelservices ontwikkeld of bestaande bezorgdiensten verbeterd, zoals thuisbezorging van boodschappen door supermarkten en andere aanbieders**. Deze toegenomen oriëntatie van de consument op online boodschappen doen leidt tot een verminderde behoefte aan fysieke winkels en legt druk op die winkels om qua aanbod en beleving aantrekkelijk te blijven voor de consument.

In gemeenten die qua winkelaanbod en inwonertal vergelijkbaar zijn met Doesburg is het aandeel online lager dan in grootstedelijke gebieden

* I&O Research et al., Koopstromenonderzoek (2021).

** Retailtrends (12-01-2021), Markt voor online boodschappen met bijna 50 procent gestegen.

(o.a. Lochem en Ommen met 1 à 2% in 2019***). Ook hier moet echter rekening gehouden worden met de invloed van (het uitbreiden van) online boodschappenservices van zowel supermarktformules als online spelers (o.a. Picnic).

Belang van lokaal boodschappenaanbod

Centra van kleinere kernen, waaronder de kern Doesburg, moeten het vooral van frequent bezoek door de lokale bevolking hebben. Een centrum vervult daarbij een bredere functie dan alleen als winkelgebied; bijvoorbeeld als (sociale) ontmoetingsplek. Waar het niet-dagelijkse aanbod wegvalt, worden zowel het boodschappenaanbod als de andere publieksfuncties (o.a. horeca, bibliotheek of medisch centrum) belangrijker.

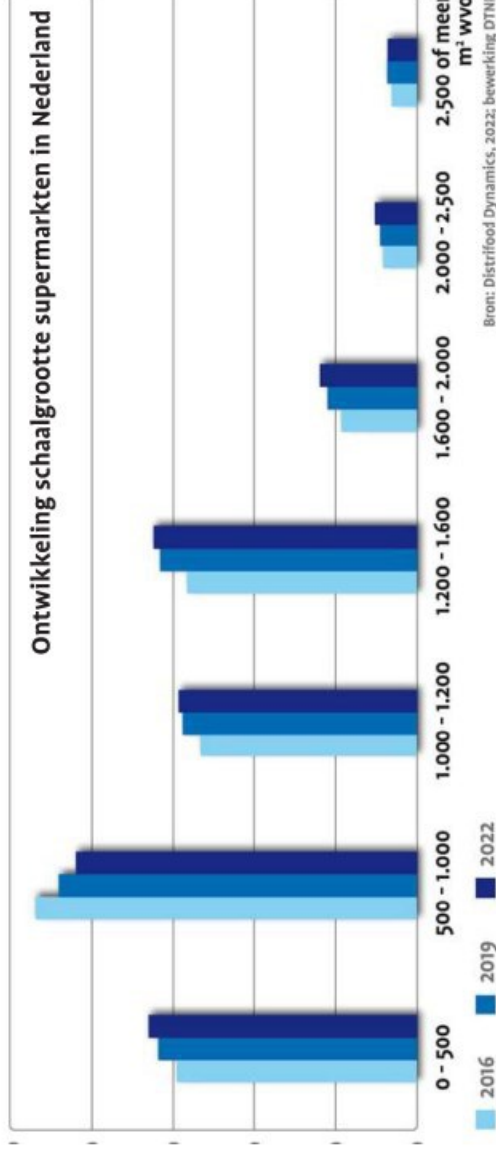
*** I&O Research, Koopstromenonderzoek Oost Nederland, 2019.

Kleinere centra, waaronder ook wijk- en buurtcentra hebben een goede uitgangspositie als boodschappenlocatie en lokaal ontmoetingscentrum. Voor het doen van dagelijkse boodschappen blijven nabijheid en voldoende keuze belangrijk.

Veranderende rol supermarkten

In de supermarktsector spelen ook enkele ontwikkelingen waarmee geprobeerd wordt in te blijven spelen op de veranderende consumentenvoorkeuren en om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven. De volgende ontwikkelingen zijn gaande:

- **Schaalvergroting:** supermarkten hebben een steeds groter oppervlak nodig. Dit wordt veroorzaakt door veranderende behoeftes van consumenten, zoals one-stop-shopping,



Bron: Distrifood Dynamics, 2022; bewerking DTNP

meer keuze tussen artikelen (lees: bredere en diepere assortimenten), meer aandacht voor vers en de herkomst van producten, en de wens om een aangename/comfortabele winkelbeleving te bieden. Alleen met een groter oppervlak kunnen supermarkten aan deze wensen tegemoetkomen (behoud van klanten). Dit leidt er ook toe dat supermarkten groter willen worden om aantrekkelijker te blijven dan hun concurrenten (nieuwe klanten binden).

- **Grenzen aan de groei:** Een belangrijke nuancering bij de schaalvergroting is wel dat er grenzen aan zitten. Het zijn vooral de kleinere supermarkten die uitbreiden.

Nieuwe (en vergrote) servicesupermarkten zijn vaak rond de 1.000 à 2.000 m² wvo groot (zie grafiek vorige pagina). Een supermarkt van dergelijke omvang kan een compleet aanbod bieden, maar is nog van menselijke maat. Het aantal echt grootschalige supermarkten (groter dan 2.000 m² wvo) neemt nauwelijks toe.

- **Beleving:** de winkelbeleving in de supermarkt wordt steeds belangrijker. Dit uit zich deels in schaalvergroting, waardoor er meer ruimte is voor uitstalling van (vers)producten, maar verder vooral in de aankleding en inrichting van winkels.

Positie supermarkt

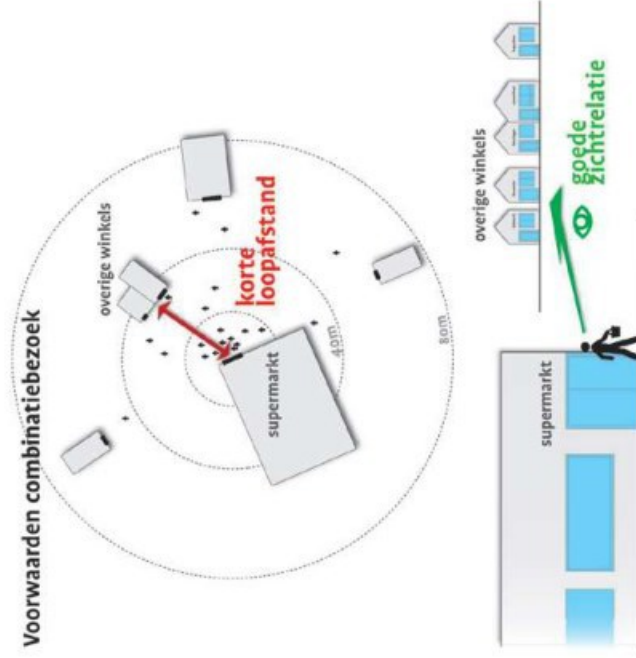
Supermarkten zijn als publiekstrekker structuurbepalend voor het functioneren van centrum- en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van om en nabij 1.200 m² wvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers. Nabijelegen winkels kunnen van deze bezoekersstroom profiteren.

Uit onderzoek van DTNP onder ruim 3.500 respondenten in 25 dorps- en wijkcentra blijkt dat de meeste bezoekers lokaal zijn en meerdere malen per week komen. Circa 52% van de respondenten combineert supermarktbezoek met

een of meer voorzieningen in het centrum*. De onderlinge afstand en zichtrelatie spelen hierbij een belangrijke rol.

Het onderzoek toont aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt het combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen (zie onderstaand figuur). Een goede ruimtelijke inpassing van supermarkten draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de economische vitaliteit van lokale centrumgebieden.

* DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkerrol supermarkten.



Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkerrol supermarkten

2 Analyse

2.1 Vraag

wijken De Ooi en Beinum, waaronder locaties voor uitbreiding ten oosten van De Ooi en aan de noordwestkant van Beinum. In het centrum

en in Doesburg-stad zijn enkele locaties aange-
wezen voor transformatie en inbreiding (realisa-
tie van in totaal ca. 75 nieuwe woningen).

Inwoners

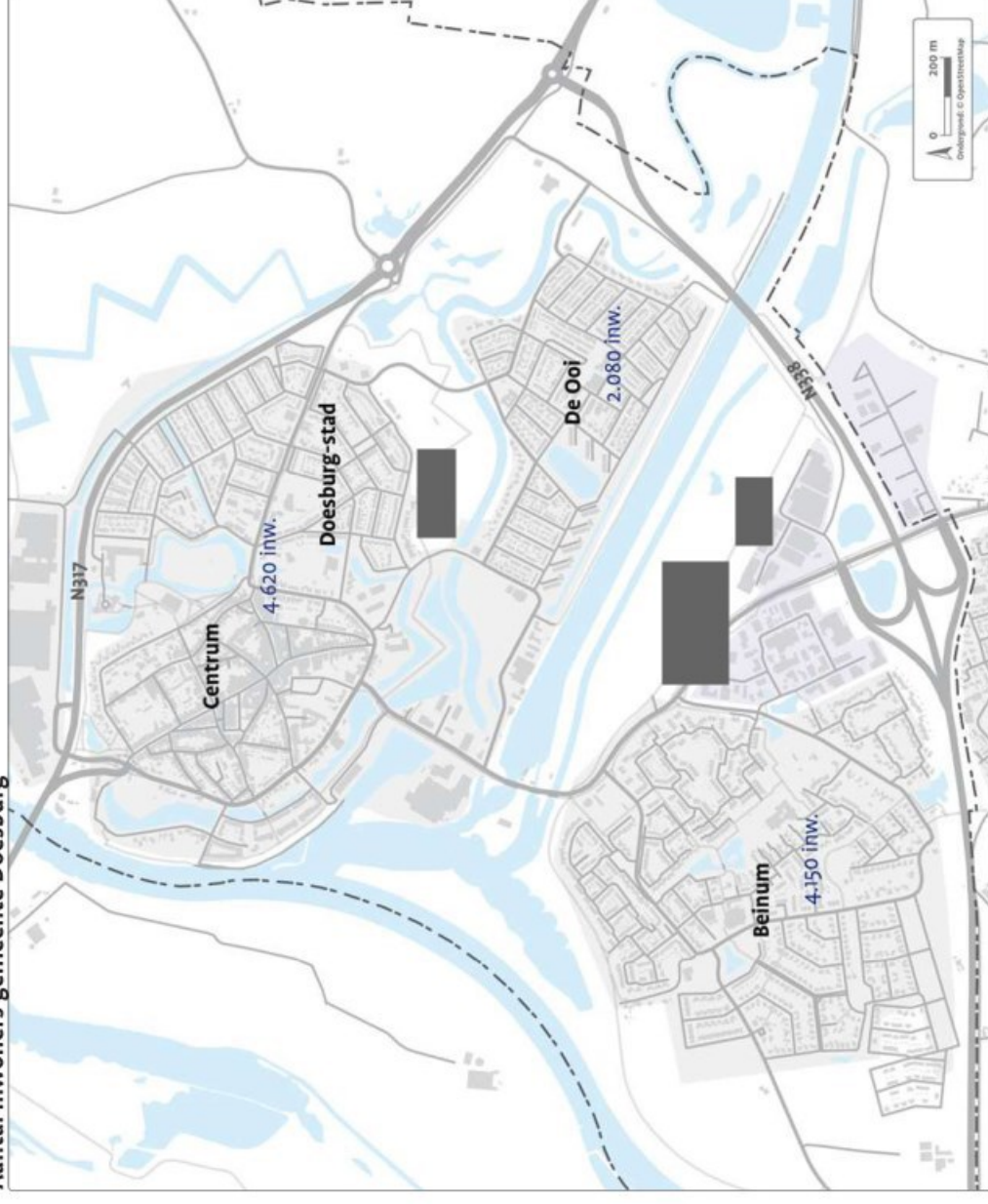
De gemeente Doesburg telt ruim 11.000 inwoners*, waarvan er circa 4.150 in de wijk Beinum wonen. Sinds enkele jaren daalt het inwonertal in de gemeente (in 2016 nog ruim 11.300 inwoners). Dit is sneller dan in de bevolkingsprognose voorspeld is (prognose: gestage daling van het inwonertal tot 11.100 inwoners in 2030).

Qua bevolkingsamenstelling wonen in Doesburg relatief meer 65-plussers dan in Nederland (27% in Doesburg t.o.v. 20% landelijk) en minder 25- tot 45-jarigen (18% t.o.v. 25% landelijk). De bevolkingsprognose voorspelt een voortzetting van deze vergrijzing van de gemeente (hoger aandeel 65-plussers en afname aandeel 20- tot 65-jarigen).

Woningbouw

In de gemeente liggen meerdere (potentiële) woningbouwlocaties. Tot 2040 is de bouw van circa 300 woningen gepland. De grootste ontwikkellocaties (> 50 woningen) liggen in de

Aantal inwoners gemeente Doesburg



* CBS Statline, 2021

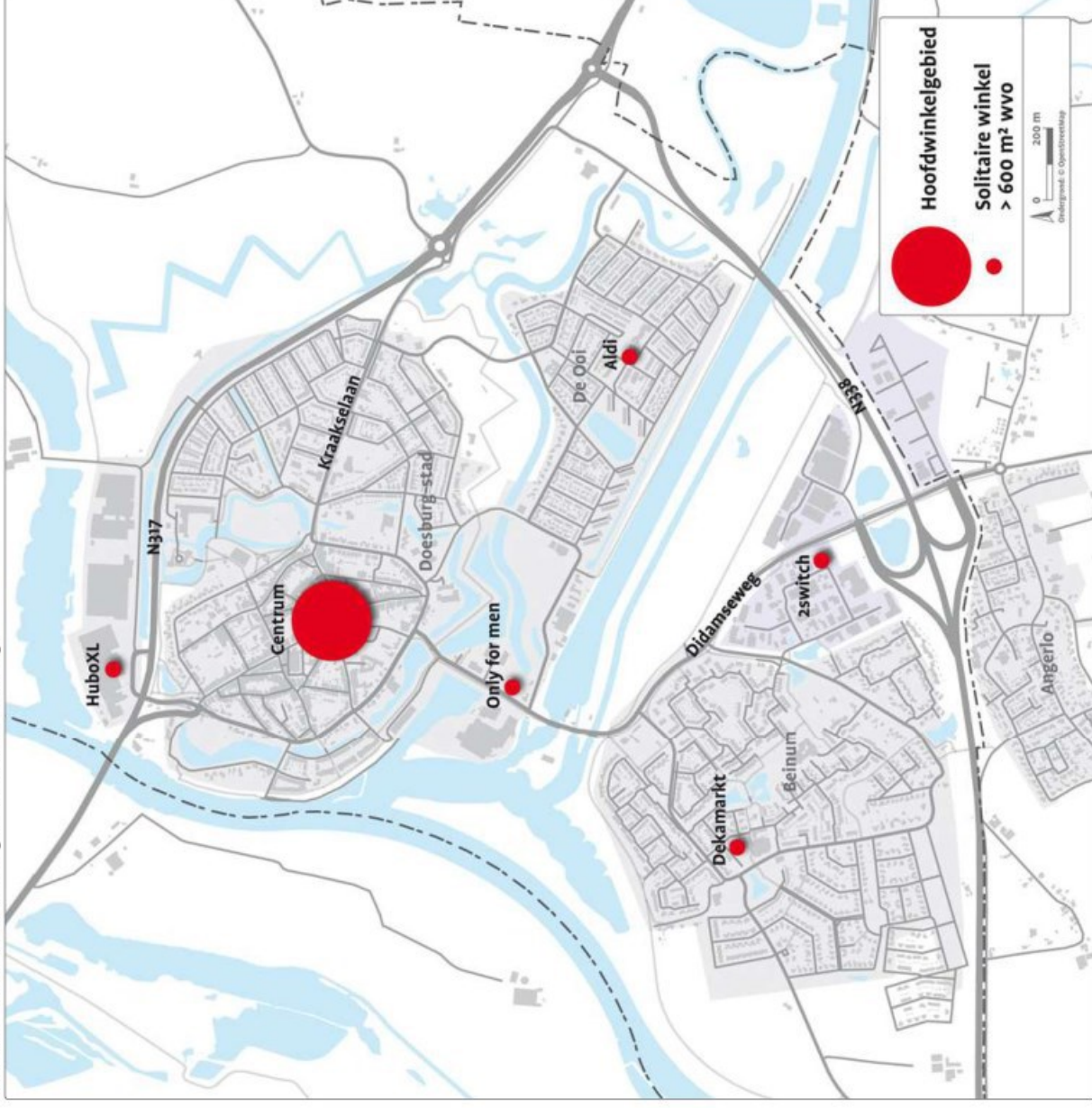
2.2 Dagelijks aanbod

Het dagelijkse winkelaanbod (supermarkten, drogisterijen, verswinkels) in de gemeente Doesburg heeft een omvang van circa 5.300 m² winkelvoeropervlak (wvo) en bestaat uit ruim 20 verkooppunten. Het dagelijkse winkeloppervlak bestaat voornamelijk uit supermarkten (ca. 70% van de totale omvang in m² wvo).

Bovenlokale functie centrum Doesburg

In de binnenstad van Doesburg is het merendeel van het dagelijkse aanbod te vinden, waaronder twee van de in totaal vier supermarkten, twee drogisterijen en diverse kleine speciaalzaken (o.a. (banket)bakker, slager, streekproducten, kaas en snoep). De supermarkten (Albert Heijn en Coop) zijn beiden van moderne omvang (circa 1.200 m² wvo). De binnenstad van Doesburg heeft een belangrijke boodschappenfunctie voor inwoners van de eigen gemeente en van kleine kernen in de directe omgeving (binnen een straal van 10 km). Met name de dorpen Angerlo, Drempt en Giesbeek, ten oosten van de IJssel en zonder volwaardige supermarkt, zijn voor het doen van boodschappen in belangrijke mate gericht op Doesburg.

Detailhandelsstructuur gemeente Doesburg



Aanbod in de wijken

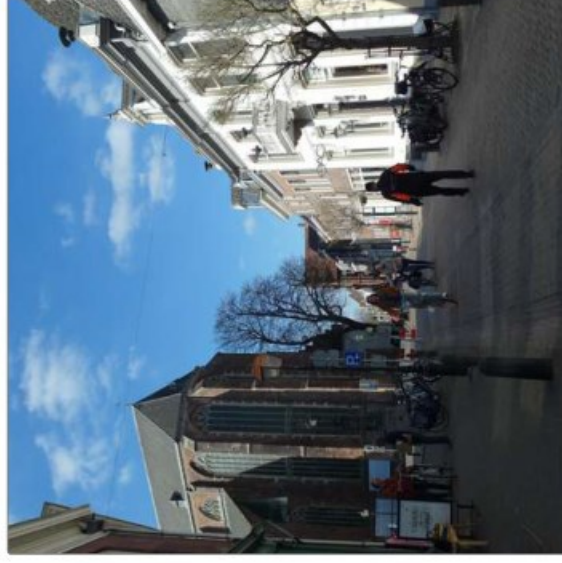
De supermarkt in de wijk Beinum (Dekamarkt, ca. 600 m² wvo) biedt inwoners van deze wijk een basisvoorziening voor dagelijkse boodschappen. Door de beperkte omvang van de supermarkt en het aanvullende aanbod (snackbar en standplaats) zijn inwoners van de wijk voor het doen van uitgebreide wekelijkse boodschappen aangewezen op de binnenstad, aan de andere kant van de Oude IJssel.

De Aldi in De Ooi (ca. 800 m² wvo) heeft een bovenwijkse aantrekkingskracht. Schuin tegenover deze supermarkt is een groentewinkel/toko en een kapper gevestigd. Voor een meer uitgebreide keuze (servicesupermarkten en aanvullend dagelijks aanbod) gaan inwoners van De Ooi naar de nabijgelegen binnenstad van Doesburg (op circa 1 km afstand).

Veranderingen en initiatieven

Sinds het opstellen van het vigerende detailhandelsbeleid in 2016 is de Coop in het centrum gemoderniseerd en uitgebreid naar 1.200 m² wvo, op de bestaande locatie.

Naast het herontwikkelingsplan voor de Dekamarkt in Beinum is Albert Heijn in het centrum voornemens om de winkel op de huidige locatie te moderniseren en met 300 m² wvo uit te breiden naar in totaal 1.500 m² wvo. Hiervoor is reeds (in 2019) een principebesluit door de gemeente ondertekend.



Historisch centrum van Doesburg...



... met meerdere winkelstraten



Wijkverzorgende supermarkt Beinum



Aldi en kleinschalige voorzieningen in De Ooi



Recent vernieuwde Coop in centrum Doesburg

2.3 Distributieplanologische analyse (DPO)

Voor het in beeld krijgen van de kwantitatieve behoefte aan winkels in de dagelijkse sector in de gemeente Doesburg is een distributieplanologische berekening gemaakt. Deze kwantitatieve analyse van vraag en aanbod is gebaseerd op bestaande onderzoeksgegevens, kengetallen en ervaringscijfers. De resultaten van de berekening zijn een indicatie van de marktruimte.

De vraagzijde wordt bepaald door de winkelomzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetpotentieel uit het primaire verzorgingsgebied terechtkomt in Doesburg (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloei (koopkrachttoevoeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² wvo) en de benodigde winkelomzet per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Bestedingen per hoofd

In distributieve berekeningen wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. In Nederland is de gemiddelde winkelomzet in de dagelijkse sector per hoofd van de bevolking per jaar € 2.587

(excl. btw en internetuitgaven). Omdat het gemiddelde inkomen per inwoner van de gemeente Doesburg circa 9% lager ligt dan gemiddeld in Nederland wordt er met een lagere winkelomzet gerekend. Voor dagelijks aanbod is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd te corrigeren met tweevijfde van het percentage dat het inkomen afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Voor de gemeente Doesburg gaan we in de huidige situatie uit van de volgende winkelomzet per hoofd: € 2.499 (excl. btw) ($€ 2.587 - (0,4 \times 9\% \times € 2.587)$).

Omdat we ook een berekening maken voor de toekomstige situatie houden we voor 2025 en 2030 rekening met de invloed van een hoger marktaandeel internet (meer online aankopen). We schatten dit in de dagelijkse sector (incl. supermarkten) voor 2025 in op circa 5% en voor 2030 op circa 10% (huidige situatie circa 2% aandeel internet).

Toekomstig aantal inwoners

Volgens de bevolkingsprognose voor Doesburg zal het inwonertal tot 2030 gestaag dalen. De gemeente telt in 2021 reeds minder inwoners dan volgens de bevolkingsprognose. Wel zijn er meerdere planlocaties voor woningbouw in de gemeente. De inschatting is dat de geplande woningbouw zorgt voor een remmende werking

op de verwachte krimp. Voor de distributieplanologische berekening wordt uitgegaan van een optimistisch scenario waarbij het inwonertal stabiel blijft op 11.100 inwoners.

Koopkrachtbinding

Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van Doesburg dat terechtkomt in de eigen winkels noemen we de koopkrachtbinding. Uitgaande van een sterk supermarktaanbod en een compleet overig dagelijks aanbod kan een hoge binding worden aangehouden van 95% (dit betekent dat van elke euro die een inwoner uit Doesburg in de dagelijkse sector uitgeeft € 0,95 terechtkomt in de eigen gemeente). Inwoners hebben immers geen aanleiding elders hun boodschappen te halen. Vergelijkbaar of groter boodschappenaanbod ligt op circa 8 km (Dieren) of verder.

Koopkrachttoevoeiing

Behalve bestedingen van inwoners van de kern Doesburg (primaire verzorgingsgebied) ontvangen dagelijkse winkels in Doesburg ook bestedingen van inwoners van buiten het primaire verzorgingsgebied. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevoeiing.

Naar schatting kan circa de helft van de dagelijkse bestedingen uit omliggende kernen (o.a.

Angerlo, Giesbeek en Drempt; in totaal ± 7.000 inwoners) aan Doesburg worden gebonden (± € 9 mln.). Daarnaast is er een groeiend aantal verblijfstoeristen in Doesburg (gemiddeld circa 165.000 overnachtingen per jaar*). Ook toeristen uit de directe omgeving (o.a. Rhederlaag, Zwarte Schaar) doen naar verwachting regelmatig boodschappen in Doesburg. In totaal levert dit een omzetspotentieel voor dagelijkse winkels van circa € 1,7 miljoen op**. Samen resulteert dit in een totale koopkrachttoevoeging van circa 30%.

Vloerproductiviteit (gemiddelde omzet per m²)

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² in de dagelijkse sector € 7.577,- (excl. btw). Enige afwijking in economisch functioneren kan verklaard worden door de regionale context, bijvoorbeeld ligging in landelijk of stedelijk gebied.

Conclusie

In de gemeente Doesburg is vraag en aanbod in de dagelijkse sector ook in de toekomst redelijk in balans (vloerproductiviteit wijkt ca. 10% af van landelijk gemiddelde). Er is voor 2025 en 2030 sprake van een overaanbod van 400 à 600 m²

* Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd, Notitie Waardevol Toerisme Gelderland, november 2020.

** In totaal ca. 300.000 overnachtingen / 365 dagen = ca. 800 standaardconsumenten; 800 x gemiddeld inkomen = ca. 1,7 mln.

wvo. Er is derhalve geen aanleiding voor (substantiële) uitbreiding van het dagelijkse aanbod. Eventuele ontwikkelingen (incl. uitbreiding) dienen gericht te zijn op versterking/modernisering van het aanbod en het bestendigen van de huidige detailhandelsstructuur. Zodoende wordt het bestaande aanbod, met name in het centrum van Doesburg, niet onder druk gezet.



Bovenlokale verzorgingsfunctie centrum Doesburg

Indicatieve marktruimteberekening voor gemeente Doesburg in de dagelijkse sector*

	Gemeente Doesburg		
	2025	2030	
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied	11.100	11.100
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.422	€ 2.359
		↑	Effect internet
c	Koopkrachtbinding	95%	95%
d	Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 25,5 mln	€ 24,9 mln
e	Koopkrachttoevoeging (incl. toeristen)	30%	30%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	€ 36.5 mln	€ 35.5 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 7.577	€ 7.577
h	Potentieel winkelaanbod	ca. 4.820 m ² wvo	ca. 4.690 m ² wvo
i	Huidig winkelaanbod	ca. 5.260 m ² wvo	ca. 5.260 m ² wvo
j	Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 6.941	€ 6.759
k	Indicatie uitbreidingsruimte	ca. -440 m ² wvo	ca. -570 m ² wvo
l	Indicatie economisch functioneren	-8%	-11%

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2021), 'Omzetkenngetallen 2020 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

2.4 Effectenanalyse

Effecten op voorzieningenniveau

In de huidige situatie heeft de Dekamarkt in Beinum een beperkt winkelvoerpervlak. De supermarkt voldoet daarmee voor de dagelijkse aankopen of de 'vergeten boodschappen'. Het initiatief voorziet in de realisatie van een moderne supermarkt in Beinum. Dit komt het voorzieningenniveau in de wijk ten goede, ook voor de toekomst. Een supermarkt van moderne omvang is beter bestand tegen de groeiende concurrentie van online aankopen doen en sluit aan op de behoefte aan meer beleving en bezoekgemak.

Al met al wordt er met het initiatief voor gezorgd dat in de wijk Beinum, op korte (loop)afstand voor de inwoners, een toekomsbestendige supermarkt met een compleet dagelijks winkel-aanbod behouden blijft.

Effecten op overig winkelaanbod

De effecten op het overige winkelaanbod in de gemeente zijn afhankelijk van de omvang van de supermarkt. De omvang is namelijk bepalend voor de functie en positie van de supermarkt. Binnen de gemeentelijke supermarkt- en detailhandelsstructuur heeft de supermarkt in Beinum in de huidige situatie een wijkverzorgende functie. Het behoud van deze positie is van

belang om de bovenlokaalverzorgende boodschappenfunctie van het centrum van Doesburg als kernwinkelgebied niet te ondermijnen. Een wijkverzorgende supermarkt is, in de Doesburgse context, 1.000 à 1.200 m² wvo groot. Een supermarkt van een dergelijke omvang sluit aan bij het draagvlak in de wijk (aantal inwoners). Daarmee heeft de ontwikkeling van de supermarkt geen of nauwelijks effecten op de overige winkelstructuur. Voor een completer dagelijks aanbod (andere supermarktformules, drogisterijen en versinkels) en voor aanvullende niet-dagelijkse aankopen is het centrum van Doesburg nog altijd dé winkellocatie voor inwoners van binnen en buiten de gemeente.

Een supermarkt groter dan 1.200 m² wvo heeft een te sterke bovenwijkse aantrekkingskracht, waardoor ervan uitgegaan moet worden dat hier omzet gedraaid wordt die anders in het centrum van Doesburg terecht komt. Door de afbreuk die gedaan wordt aan het centrum van Doesburg moet er rekening mee gehouden worden dat het centrum aan positie verliest als bovenlokale boodschappenlocatie. Wanneer consumenten van binnen en buiten de gemeente minder vaak voor het centrum als boodschappenlocatie kiezen, lijdt ook het overige aanbod hieronder. In de huidige situatie profiteert dit aanbod van combinatiebezoek door supermarktbezoekers.



Centrum Doesburg met een compleet dagelijks...



... en niet-dagelijks aanbod



Supermarkten centrum Doesburg met bovenlokale aantrekkingskracht

Het wegblijven van deze bezoekers kan een leegstandsrisico in het centrum met zich meebrengen.

Om de positie van Beinum als lokale boodschappenlocatie te behouden is het dan ook niet gewenst dat hier andere winkels dan de supermarkt gevestigd zijn*. De supermarkt is van belang voor behoud van de dagelijkse boodschappenvoorziening in de wijk. Aanvullend winkelaanbod is te vinden in het centrum van Doesburg.

* Conform het vigerende detailhandelsbeleid kan een standplaats behouden blijven als (tijdelijke) aanvulling op de permanente winkel (supermarkt).



Beinum op korte afstand van centrum Doesburg

2.5 Inpassing

De inpassing van een supermarkt heeft grote impact op het bezoekgemak, de verkeersveiligheid, zichtbaarheid en uitstraling. Als basisvoorziening in de wijk is het van belang dat de supermarkt primair gericht is op langzaam verkeer (fietsend, te voet).

Op de huidige locatie is de supermarkt, met de ligging naast de sporthal en een huisartsenpraktijk, aan een van de centrale wegen door de wijk (Breedestraat) en naast een bushalte (busverbinding tussen Velp en Doesburg), reeds goed ingepast in de wijkstructuur. Zodoende is de supermarkt ook goed zichtbaar vanaf de weg. In hetzelfde gebouw als de supermarkt is een snackbar gevestigd. De standplaats voor ambulante handel op het parkeerterrein van de supermarkt is op drie dagen van de week ingevuld (met groente en fruit, vis en pizza's).

Bij uitbreiding van de supermarkt is het van belang dat een dergelijk goede inpassing behouden wordt. Daardoor kunnen nabijelegen voorzieningen van de bezoekersstroom profiteren en wordt de ontmoetingsfunctie van de supermarkt versterkt. Daarnaast liggen bij een herontwikkeling van het gebied kansen om het centrum van Beinum meer als verblijfslocatie in te richten (zie inspiratiekader in de bijlage op pagina 14).



Supermarkt als publiekstrekker en ontmoetingslocatie



Goede inpassing en aansluiting op overige voorzieningen faciliteert ontmoetingsfunctie



Centrum Beinum: kans voor herontwikkeling tot verblijfslocatie (zie bijlage).

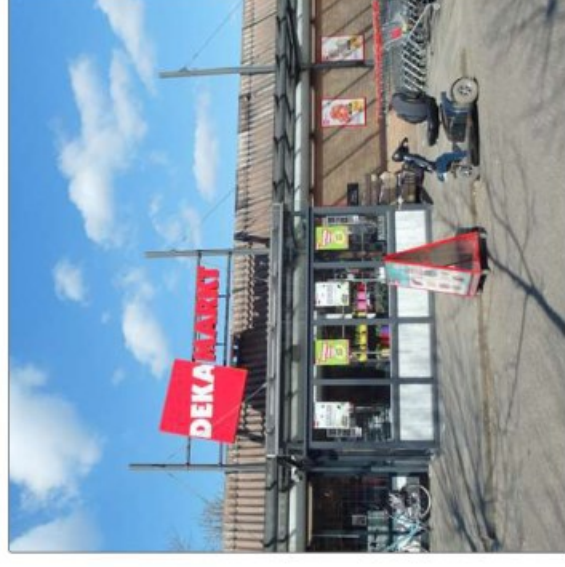
2.6 Toetsing detailhandelsbeleid

In het vigerende detailhandelsbeleid (Detailhandelsstructuurvisie Doesburg 2016) wordt duidelijk de ambitie geuit voor een voldoende wijksupermarkt tot 1.000 m² wvo in Beinum. Een moderne omvang is daarbij noodzakelijk om deze wijkgerichte functie duurzaam in te vullen (toekomstbestendigheid). Een grotere supermarkt wordt volgens het beleid echter niet toegestaan, aangezien de supermarkt dan een te sterke bovenwijkse aantrekkingskracht krijgt.

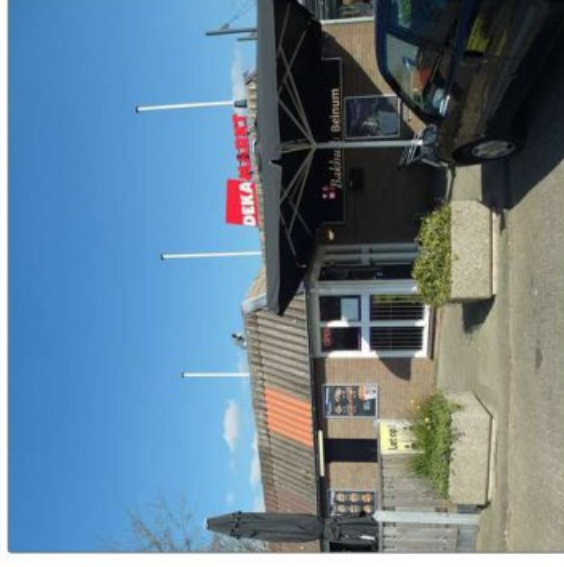
Inmiddels (sinds 2016) is de trend van schaalvergroting bij supermarkten echter dusdanig doorgezet dat ook een supermarkt van 1.200 m² nog steeds een wijkverzorgende functie heeft. Hedendaagse supermarktformules maken gebruik van de grotere winkelvloeroppervlakte voor investeringen in de uitstraling van de winkel en het bezoekgemak (breder gangpaden, meer ruimte voor uitstalling van actie- en versproducten). Het is dan ook te onderbouwen dat er enigszins afgeweken kan worden van het vigerende beleid en dat er voor de supermarkt in Beinum een grotere winkelvloeroppervlakte (maximaal 1.200 m²) toegestaan kan worden. Uitgangspunt is te allen tijde dat de supermarkt

in Beinum haar wijkverzorgende functie en positie behoudt.

In het vigerende detailhandelsbeleid wordt de opwaardering van de bestaande supermarkt in Beinum als onderdeel van een integrale herontwikkeling van het gebied met andere wijkgerichte sociaal-maatschappelijke voorzieningen, diensten, horeca en woningbouw als wenselijk geacht. Daarbij zijn echter andere winkels dan de supermarkt niet gewenst. Een mogelijk planinitiatief om het gebied rondom de supermarkt te herontwikkelen tot een verblijfslocatie past daarmee eveneens in de beoogde visie voor Beinum. Uitgangspunt is wederom dat het gaat om ontwikkelingen en voorzieningen gericht op de omliggende wijk.



Beperkte uitbreiding supermarkt past binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid



Behoud van op de wijk gerichte, aanvullende voorzieningen gewenst (o.a. horeca)

3 Conclusie

Kwalitatieve uitbreiding gewenst

In de gemeente Doesburg is er nu en in de toekomst geen marktruimte voor het uitbreiden van het dagelijkse aanbod. Er is echter aanleiding om de supermarkt in de wijk Beinum uit te breiden en te moderniseren, waarmee voor de inwoners van de wijk een toekomstbestendige boodschappenlocatie gerealiseerd wordt.

Effecten afhankelijk van omvang supermarkt

Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid, mits de uitbreiding geen afbreuk doet aan de algehele detailhandelsstructuur van de gemeente. Het centrum van Doesburg is hét hoofdwinkelgebied en de enige bovenlokale boodschappenlocatie in de gemeente. Om deze positie niet te ondermijnen is het belangrijk dat de supermarkt in Beinum geen bovenlokale aantrekkingskracht krijgt. Er wordt dan ook geadviseerd een uitbreiding van de supermarkt tot maximaal 1.200 m² wvo toe te staan. Dit is een iets ruimere maat dan in de Detailhandelsstructuurvisie opgenomen (maximaal 1.000 m² wvo). Deze verruiming is te onderbouwen door de inmiddels doorgezette trend van schaalvergroting in de supermarktsector. Een supermarkt

van 1.200 m² wvo vervult nog steeds een wijkverzorgende functie. DTNP adviseert hierbij een maximale brutovloeroppervlakte (bvo)* van 1.500 m² aan te houden.

Prioriteit: behoud wijkfunctie centrum Beinum

Het is niet gewenst dat andere winkels zich in de wijk vestigen. Het centrum van Beinum vervult 'slechts' een functie als boodschappenlocatie (behoud van één wijkverzorgende supermarkt) voor de lokale inwoner. Voor aanvullend aanbod is het centrum van Doesburg de gewenste vestigingslocatie.

Mogelijke uitbreiding tot verblijfslocatie

De mogelijke uitbreiding van het centrum van Beinum tot een verblijfslocatie met, naast de supermarkt, meerdere wijkgerichte voorzieningen (denk aan zorgfuncties, maatschappelijke voorzieningen, verblijfsplekken en horeca) zou eveneens binnen het detailhandelsbeleid en de mogelijke ontwikkelrichtingen van Doesburg passen (zie kader in bijlage op pagina 14).

* De totale ruimte van een winkel bestaat uit winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten (opslag, kantine, etc.). Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Aandacht voor inpassing

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, zodat de ontmoetingsfunctie niet belemmerd maar optimaal gefaciliteerd wordt.

Een goede aansluiting op de overige voorzieningen zorgt ervoor dat de ontmoetingsfunctie in de wijk optimaal gefaciliteerd wordt. Bij het opstellen van een uitbreidings- en ontwikkelplan voor de supermarkt en voor het gehele centrum van Beinum is aandacht voor de inpassing van de supermarkt dan ook zeer belangrijk.