

Projectplan

Herontwikkeling Centrum Beinum

Gemeente Doesburg

Dit projectplan beschrijft het proces van de herontwikkeling van het centrum van Beinum om te komen tot een waardig hart van Beinum met een voorzieningen- en ontmoetingsfunctie.



Bestuurlijk opdrachtgever:	A. Boone
Ambtelijk opdrachtgever	J. Tonneyck
Projectleider:	H. Schuiling
Team:	SB&P
Documentdatum/ status:	29 maart 2022 – definitief

INHOUDSOPGAVE

1. Managementsamenvatting	4
2. Projectbeschrijving	5
2.1 Wat is de opgave?	5
2.2 Wat is onze ambitie?	5
3. Doel en resultaat.....	5
3.1 Doel	5
3.2 Resultaat	5
4. Scope / Afbakening	6
5. Kansen en bedreigingen	7
6. Fasering.....	8
6.1 Initiatiefase	8
6.2 Definitiefase	8
6.3 Ontwerpfase	9
6.4 Voorbereidingsfase.....	9
6.5 Realisatiefase	9
6.6 Beheerfase	9
7. Participatie en communicatie.....	11
7.1 Participatie.....	11
7.2 Communicatie.....	13
8. Projectorganisatie	13
8.1 Organisatiestructuur	13
8.2 Rolverdeling.....	15
8.3 Overlegstructuur	16
9. Samenhang met andere projecten	17
9.1 Onderwerpen	17
9.2 Inhoudelijke toelichting	17
10. Planning	19
10.1 Planning op hoofdlijnen	19
11. Middelen	19
11.1 Beschikbare middelen	19
11.2 Partnerschap	20
11.3 Subsidie.....	20
11.4 Verwachte uitgaven	20

11.5 Grondexploitatie	20
12. Risico's	21
13. Bijlagen.....	22
- Participatieplan 'Samen ontwerpen en keuzes maken'	22
- Globale kostenraming	22

1. MANAGEMENT SAMENVATTING

In de Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030 is een ambitie opgenomen het centrum van Beinum te ontwikkelen tot een aantrekkelijk hart van Beinum met een voorzieningen- en ontmoetingsfunctie. Het centrum van Beinum heeft op dit moment een gedateerde en vervallen uitstraling. Samen met inwoners, gebruikers en eigenaren gaan we op zoek naar wat de meest passende invulling is voor een toekomstbestendig en leefbaar centrum in de wijk.

Dit projectplan beschrijft de stappen om te komen tot het uiteindelijke eindresultaat: een vastgesteld omgevingsplan met daarin een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor het centrumgebied van Beinum.

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

Voor het proces om te komen tot een vastgesteld omgevingsplan is een uitgebreid participatieproces opgesteld. Deze bestaat uit een aantal fases met daarin veel stappen voor actie en interactie. Het project wordt voorbereid en uitgevoerd door een projectgroep met veel stakeholders met verschillende belangen.

Alle inwoners van de wijk Beinum hebben ter verduidelijking van deze voorgenomen processtappen een 'routekaart' ontvangen. Dit met een uitnodiging om mee te doen en samen op te trekken in dit proces. Centrale vragen hierbij waren hoe zij tegen de processtappen aan kijken, hoe zij graag betrokken willen worden en wat vooral niet vergeten moet worden gedurende het proces. Hierdoor is het voor iedereen duidelijk hoe zij / hij in het proces betrokken wordt en wat de momenten zijn waarop inhoudelijk meegedacht kan worden in het project.

Begin maart zijn leden van de projectgroep hiervoor de wijk in gegaan om hen te informeren en te bevragen over het voorstelde participatieproces. Dit om inspraak te geven over de manier waarop we de participatie organiseren en alle ideeën en wensen voor een succesvolle participatie vroegtijdig mee te nemen. De belangrijkste opmerkingen en aandachtspunten zijn als bijlage bij het participatieplan opgenomen.

Het proces zal naar verwachting een jaar in beslag nemen voordat het omgevingsplan met daarin een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor het centrumgebied in procedure gebracht kan worden. Na het vaststellen van het projectplan (**Initiatiefase**) gaan experts en bewoners met elkaar in gesprek over de wensen, uitgangspunten, (rand)voorwaarden en mogelijkheden voor de toekomst van het centrum. Op basis van een uitgebreid participatieproces (zie ook hoofdstuk 7) worden op basis van 'wensenlijstjes' de uitgangspunten voor het gebied bepaald. Ook gaan we met hen schetsen hoe het hart van Beinum eruit kan gaan zien. In deze zogeheten **Definitiefase** wordt het 'fundament' van het centrum bepaald. De gemeenteraad zal hier een besluit over nemen.

In de fase erna (**Ontwerpfase**) komen de stedenbouwkundige inrichtingsopties centraal te staan. De vastgestelde schetsen en wensen worden in deze fase uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp. Gedurende deze fase zal ook de haalbaarheid van het ontwerp op hoofdlijnen onderzocht worden.

In de laatste fase (**Voorbereidingsfase**) worden alle noodzakelijke onderzoeken voor het ontwerp uitgevoerd. In deze fase zal het omgevingsplan 'Herontwikkeling centrum Beinum' gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage worden gelegd. Na het afwegen en beantwoorden van eventuele zienswijzen zal het omgevingsplan ter vaststelling aan het college en/of gemeenteraad worden voorgelegd.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Wat is de opgave?

Het centrum van Beinum heeft een gedateerde en vervallen uitstraling. Hierdoor functioneert dit centrum onvoldoende als kloppend hart van de wijk. Dit komt mede door:

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

Het project ziet toe op het aantrekkelijk maken van het centrum van Beinum zodat de locatie een toekomstbestendige bijdrage levert aan de leefbaarheid van de wijk.

2.2 Wat is onze ambitie?

In de Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030 is een ambitie opgenomen het centrum van Beinum te ontwikkelen tot een aantrekkelijk 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. Samen met inwoners, gebruikers en eigenaren gaan we op zoek naar wat de meest passende invulling is voor een toekomstbestendig en leefbaar centrum in de wijk.

3. DOEL EN RESULTATEN

3.1 Doel

Het doel van het project is om - op basis van een open, breed en transparant participatieproces aan de voorkant - een transformatie van het centrum naar een volwaardig hart van Beinum met een toekomstbestendige voorzieningen- en ontmoetingsfunctie. Een centrum dat uitnodigt tot ontmoeten en de leefbaarheid van de wijk ten goede komt.

3.2 Resultaat

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

4. SCOPE / AFBAKENING

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

Een harde omlijning van het te ontwikkelen gebied valt op dit moment nog niet te geven en is in deze fase ook niet wenselijk. Onderstaand beeld geeft een algemene indruk. Om toch - gefaseerd - tot de gewenste herstructurering van het centrum te komen worden gedurende het proces grofweg de volgende drie ontwikkelrichtingen bespreekbaar in het proces:

1. Een aangepast programma.

Minder functies in het gebied leidt tot een kleinere ruimtevraag. Er zal kritisch gekeken worden naar welke functies echt noodzakelijk zijn in het gebied.

2. Een aangepast plangebied.

Door niet alleen naar de huidige centrumlocatie te kijken maar ook naar de gronden in de directe omgeving kan wellicht een groter plangebied gerealiseerd worden. Dit biedt mogelijkheden om plannen op een andere manier te realiseren of meer wensen mogelijk te maken, afgewogen tegen het nut en noodzaak van deze functies.

3. Stapelen van functies

Door functies te stapelen is minder ruimte nodig in het gebied. We onderzoeken welke functies gestapeld kunnen worden en welke inzichten dit biedt.

Samen met onze inwoners en gebruikers in het gebied zoeken we naar de gewenste invulling van het centrum en welke ontwikkelrichting daarbij het meest passend is. Deze ontwikkelrichting zal vastgelegd worden in een zogeheten 'Nota van uitgangspunten' als vertrekpunt voor een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor het centrum.



Indicatie gebied met kwaliteitsopgaven

5. KANSSEN EN BEDREIGINGEN

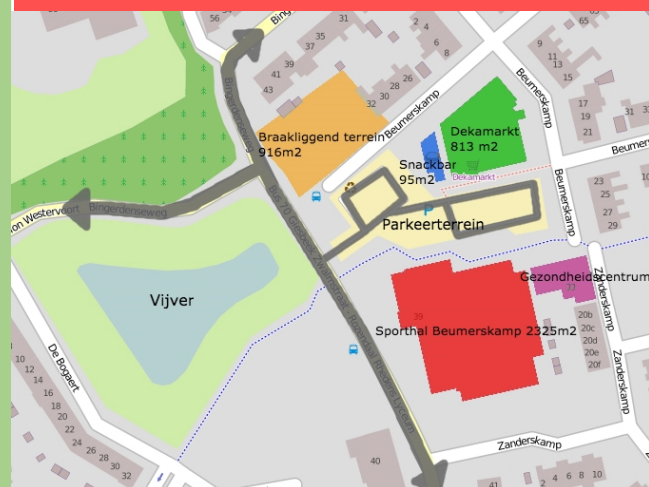
Er wordt al jaren gesproken over de noodzaak van het verbeteren van de kwaliteit van het centrum van Beinum. Het gebied kent veel sterke en zwakke punten voor een herontwikkeling, de belangrijkste kansen en bedreigingen zijn hieronder weergegeven.

Kansen:

- **Veel grondgebied in eigendom**
De gemeente heeft veel grondposities in gebied: dit biedt mogelijkheden om het gebied daadwerkelijk te transformeren en daarbij de regie in eigen hand te hebben.
- **Wonen**
De ontwikkeling biedt - zoals ook vastgesteld in onze Woonvisie - kansen om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van onze gemeente, passend bij de doelstellingen voor een leefbaar Doesburg.
- **Voorzieningen**
De ontwikkeling biedt de mogelijkheid een nieuwe toekomstbestendige supermarkt te realiseren die haar rol in de wijk kan vervullen.
- **Leefbaarheid**
De ontwikkeling biedt kansen voor het toevoegen van een verblijfsgebied waar inwoners kunnen verblijven, ontmoeten, spelen en bewegen.
- **Verkeersveiligheid en parkeren**
De ontwikkeling biedt mogelijkheden de parkeercapaciteit en veiligheid in het centrumgebied te verbeteren.
- **Biodiversiteit**
De ontwikkeling biedt kansen om de waterkwaliteit van vijver de Brink te verbeteren.
- **Klimaatadaptatie**
De ontwikkeling biedt kansen om bij te dragen aan het meer klimaatbestendiger maken van het centrumgebied.
- **Energietransitie**
Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om duurzaam en gasloos te ontwikkelen en zo een bijdrage te leveren aan de opgave om als stad in 2050 energieneutraal te zijn.

Bedreigingen:

- **Sporthal blijft vooralsnog behouden**
De sporthal neemt een groot deel van het centrumgebied in beslag en beperkt de kwalitatieve mogelijkheden van een grote transformatie.
- **Weinig ontwikkelruimte**
Het huidige centrumgebied heeft een relatief klein grondgebied.



6. FASERING

Het proces zal naar verwachting een jaar in beslag nemen voordat het omgevingsplan in procedure gebracht kan worden. Aan de hand van onderstaande fasering is op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt hoe het proces tot aan vaststelling van het nieuwe omgevingsplan verloopt:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Initiatieffase | : Projectplan |
| 2. Definitieffase | : Uitgangspunten |
| 3. Ontwerffase | : Stedenbouwkundig ontwerp |
| 4. Voorbereidingsfase | : Onderzoek- en procedurefase |
| 5. Realisatieffase | : Wordt een zelfstandig project |
| 6. Nazorgfase | : wordt een onderdeel van de Realisatieffase |

6.1 Initiatieffase

Met het project wordt beoogd een nieuw juridisch ontwikkelkader voor het centrum van Beinum vast te leggen. Een kader waarbinnen het centrum gefaseerd getransformeerd kan worden naar een volwaardig hart van Beinum met een toekomstbestendige voorzieningen- en ontmoetingsfunctie. Hiervoor is een breed, open en transparant participatieproces op basis van beginspraak opgesteld (zie ook hoofdstuk 7).

Alle inwoners van de wijk Beinum hebben ter verduidelijking van deze voorgenomen processtappen per post een 'routekaart' ontvangen. Dit met de uitnodiging om mee te doen en samen op te trekken in dit proces. Centrale vragen hierbij waren hoe zij tegen de processtappen aan kijken, hoe zij graag betrokken willen worden en wat vooral niet vergeten moet worden gedurende het proces. Hierdoor is het voor iedereen duidelijk hoe zij / hij in het proces betrokken wordt en wat de momenten zijn waarop inhoudelijk meegedacht kan worden in het project.

Begin maart zijn leden van de projectgroep hiervoor de wijk in gegaan om bewoners, ondernemers en relevante organisaties te informeren en te bevragen over het voorstelde participatieproces. Dit om hen inspraak te geven over de manier waarop we de participatie organiseren en alle ideeën en wensen voor een succesvolle participatie vroegtijdig mee te nemen. De belangrijkste opmerkingen en aandachtspunten zijn als bijlage bij het participatieplan opgenomen.

De Initiatieffase eindigt met het vaststellen van het projectplan. Deze beschrijft wat het project inhoudt, welke stappen genomen worden, wat de tussentijdse meetpunten zijn (ijkpunten) en vooral hoe het samen met alle stakeholders zoals inwoners, eigenaren, gebruikers en maatschappelijke partners, uitgevoerd gaat worden om het uiteindelijke eindresultaat (vastgesteld omgevingsplan) te halen.

- | | |
|-----------------|--|
| Product: | Projectplan 'Herontwikkeling centrum Beinum' |
| Ijkpunt: | Vastgesteld Projectplan 'Herontwikkeling centrum Beinum' (college)
Kennisgeving en toelichting aan gemeenteraad |

6.2 Definitiefase

Om tot een nieuw ontwikkelkader te komen is het belangrijk dat we voor de verdere uitwerking van het ontwerp alle randvoorwaarden en uitgangspunten in beeld hebben. In de definitiefase gaan experts en bewoners met elkaar in gesprek over de wensen, uitgangspunten, (rand)voorwaarden en mogelijkheden voor de toekomst van het centrum. Op basis van het uitgebreide participatieproces worden op basis van 'wensenlijstjes' de uitgangspunten voor het gebied bepaald. Ook gaan we met hen schetsen hoe het hart van Beinum eruit kan gaan zien.

Deze fase geeft dus de uitgangssituatie voor het verdere ontwerpproces weer: wat is de huidige situatie, wat willen we bereiken (opgaven en ambities) en welke aannames en uitgangspunten hanteren we om tot het ontwerp te komen. Een belangrijke fase die het 'fundament' van het centrum bepaald.

Het eindproduct van deze fase zal worden samengevat in een Nota van uitgangspunten (inclusief schetsen).

Product: Nota van uitgangspunten

Ijkpunt: Vastgesteld Nota van uitgangspunten (gemeenteraad)

6.3 Ontwerpfase

Na besluitvorming over de 'Nota van uitgangspunten' door de gemeenteraad, start een nieuwe fase: de ontwerpfase. In dit proces komen de stedenbouwkundige inrichtingsopties centraal te staan. De schetsen en wensen uit de vastgestelde 'Nota van uitgangspunten' worden in deze fase - via een voorlopig ontwerp - uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp. Dit doen we door onder andere deelnemers uit te nodigen om in ontwerpsessies mee te denken aan de uitwerking van één of meerdere ontwerpen voor het gebied. Belangrijk uitgangspunt is of dat het ontwerp voldoet aan de eisen, de algehele doelstellingen en vastgestelde uitgangspunten.

Gedurende deze fase onderzoeken we ook de (juridische) haalbaarheid van het ontwerp (ontwerpen) op hoofdlijnen. Ook stellen we een kostenopstelling en financiële haalbaarheid op hoofdlijnen op. Op basis hiervan kan de realisatiestrategie bepaald worden en (financiële) afspraken en/of (samenwerkings-) overeenkomsten gemaakt worden ontwikkelpartijen.

Product: Stedenbouwkundig ontwerp centrum Beinum, incl. gebiedsexploitatie / financiële haalbaarheid op hoofdlijnen

Ijkpunt: Vastgesteld stedenbouwkundig ontwerp centrum Beinum (gemeenteraad)

6.4 Voorbereidingsfase

De uitvoeringsfase betreft de fase waarin alle onderzoeken voor de (juridische) haalbaarheid van het ontwerp worden uitgevoerd. In deze fase zal het omgevingsplan 'Herontwikkeling centrum Beinum', na het officiële vooroverleg met de overlegpartners en instemming van het college van B&W, gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage worden gelegd.

Na het afwegen en beantwoorden van de zienswijzen zal het omgevingsplan ter vaststelling aan het college en/of gemeenteraad worden voorgelegd.

Product: Omgevingsplan 'Herontwikkeling centrum Beinum'

Ijkpunt: Vastgesteld 'Omgevingsplan Herontwikkeling centrum Beinum' (college en/of gemeenteraad)

6.5 Realisatiefase (geen onderdeel project)

De realisatiefase is gericht op de uitvoering van het project: de daadwerkelijke uitvoering van het stedenbouwkundig ontwerp. Aangezien op dit moment nog niet duidelijk is welke ontwikkeling mogelijk gemaakt gaat worden en/ of welke rol de gemeente hier in gaat vervullen, valt deze fase buiten de reikwijdte van dit project. Voor de realisatiefase zal na het vaststellen van het nieuwe omgevingsplan te zijner tijd een projectplan opgesteld worden. Hierbij zal communicatie en participatie belangrijke thema's blijven.

6.6 Beheerfase (geen onderdeel project)

In de beheerfase staat het gebruik centraal. Centrale vraag is hoe benutten en behouden we het? Deze fase gaat over het oplossen van praktische zaken. Het eindproduct van deze fase is het vastleggen van het beheer in bijvoorbeeld een exploitatieovereenkomst en/of beheerplan. Deze fase valt buiten de scope van het project en wordt opgepakt in combinatie met de Realisatiefase.

7. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

7.1 Participatie

Voor het project is een apart participatieplan opgesteld (bijlage 1 'Samen ontwerpen en keuzes maken').

In het participatieproces betrekken we vanaf het eerste moment een brede vertegenwoordiging van relevante belanghebbenden zoals inwoners en eigenaren. Zij vormen de projectgroep en bereiden gedurende het project samen de stappen, acties en werkzaamheden voor het participatie- en ontwikkelproces voor.

Het project is opgedeeld in afzonderlijke fases met daarin veel stappen voor actie en interactie. Tijdens de participatie gaan we gebruik maken van verschillende principes om het proces met onze inwoners zo goed mogelijk vorm te geven:

1. Werkstations

We ontwikkelen maak- en doeprogramma's over verschillende (deel)onderwerpen en nodigen mensen uit om hierin te vertellen en te verbeelden.

2. Vakmanschap

Vakmensen worden in hun rol gezet en helpen inwoners om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden en gevolgen van verschillende scenario's.

3. Programma gericht op divers publiek van bewoners Beinum

Een programmering met een variatie aan activiteiten en communicatiekanalen zal zich richten op het bereiken van een breed publiek zodat we aansluiten op de leefwereld van mensen.

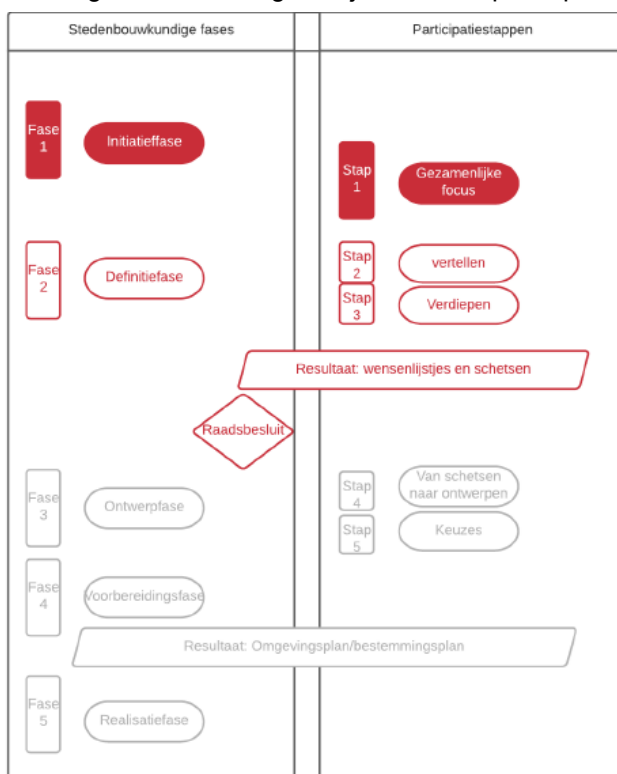
4. Beleids transparantie vooraf

Duidelijk, open en eerlijk communiceren is van groot belang in dit traject. Dat betekent dat ook helder gemaakt wordt aan betrokkenen waar de participatie niet over gaat en wat de (wettelijke) grenzen zijn.

De aanpak van het participatieproces bevat vijf stappen, beginnend bij gedeelde focus en eindigend bij het maken van keuzes. Elke fase is een volgende stap in het proces, dit voor de herkenbaarheid van de route tot het eindresultaat. Onderstaand overzicht geeft de fasering en bijbehorende participatiestappen schematisch weer.

Stedenbouwkundige fases

1. **Initiatiefase: Projectplan** (Aanleiding, doel en beoogd resultaat o.b.v. een projectplan)
2. **Definitiefase: Uitgangspunten** (Programma van Eisen, programmatisch, ruimtelijk, plangebied, komen tot de nota van uitgangspunten. De "wensenlijstjes")
3. **Ontwerpfase: Definitief ontwerp** (Stedenbouwkundig ontwerp)
4. **Vorbereidingsfase: Onderzoeksfase / Procedurefase** (Onderzoeksfase (ruimtelijk / financieel & omgevingsplanprocedure)
5. **Realisatiefase: Uitvoering** (n.t.b.)
6. **Nazorgfase: Beheer** (n.t.b.)



Participatiestappen

1. **Gezamenlijke focus:** de gemeente, vertegenwoordigers van de wijk, ondernemers en andere belanghebbenden komen tot overeenstemming over de door EMMA voorgestelde aanpak van het participatieproces
2. **Vertellen:** verhalen ophalen
3. **Verdiepen:** wensen en mogelijkheden in kaart
4. **Van schetsen naar ontwerpen**
5. **Keuzes maken:** Besluitvorming met draagvlak van inwoners

Participatiestap 1: Gezamenlijke focus participatieproces

Doel: vertrouwen bouwen in de samenwerking, randvoorwaarden bepalen voor een succesvol participatieproces. De gemeente, vertegenwoordigers van de wijk, ondernemers en andere belanghebbenden komen tot overeenstemming over de voorgestelde aanpak van het participatieproces.

De voorgestelde werkwijze is besproken met de projectgroep om het voorstel aan te scherpen met de ideeën, gedachten en wensen. Dit om te komen tot een succesvol traject zonder teleurstellingen, is het van belang om de kaders, randvoorwaarden en kernvragen met een vertegenwoordiging van de relevante belanghebbenden te bespreken.

Alle inwoners van de wijk Beinum hebben ter verduidelijking van deze voorgenomen processtappen per post een 'routekaart' ontvangen. Dit met de uitnodiging om mee te doen en samen op te trekken in dit proces.

Centrale vragen hierbij waren hoe zij tegen de processtappen aan kijken, hoe zij graag betrokken willen worden en wat vooral niet vergeten moet worden gedurende het proces. Hierdoor is het voor iedereen duidelijk hoe zij / hij in het proces betrokken wordt en wat de momenten zijn waarop inhoudelijk meegedacht kan worden in het project.

Begin maart zijn leden van de projectgroep hiervoor de wijk in gegaan om bewoners, ondernemers en relevante organisaties te informeren en te bevragen over het voorstelde participatieproces. Dit om hen inspraak te geven over de manier waarop we de participatie organiseren en alle ideeën en wensen voor een succesvolle participatie vroegtijdig mee te nemen. De belangrijkste opmerkingen en aandachtspunten zijn als bijlage bij het participatieplan opgenomen.

Participatiestap 2: Vertellen (verhalen ophalen)

Doel: een eerste beeld vormen van perspectieven en tegelijkertijd communiceren we naar de wijk: we zijn begonnen met het horen van alle meningen, doet u ook mee? Daarmee maken we het participatieproces kenbaar en zichtbaar.

Het participatieproces gaat nu echt beginnen: via straatgesprekken en groepsinterviews verzamelen we verhalen van inwoners, ondernemers en andere (professionele) betrokkenen in de wijk over wat men wil en niet wil, en wat er kan en niet kan 'rond het hart van Beinum'. We maken een start met het ophalen van de ideeën van inwoners over welke functies moeten terugkomen in de omgeving, en hoe dat er volgens hen uit moet komen te zien. Dat werken we verder uit in participatiestap 3.

Participatiestap 3: Verdiepen (wensen en mogelijkheden in kaart)

Doel: experts en bewoners gaan met elkaar in gesprek over de wensen, uitgangspunten, (rand)voorwaarden en mogelijkheden voor de toekomst van Beinum-Centrum.

Wijkfestival 'Het Hart van Beinum'

In deze fase wordt vol ingezet op het organiseren van een wijkfestival. Op deze dag komt iedereen samen om informatie op te halen en uit te wisselen. In werkstations kunnen bezoekers samen met vakmensen 'onder de motorkap kijken': wat is de situatie? welke oplossingen / scenario's zijn realistisch? Ook gaan we schetsen: hoe kan het hart van Beinum eruit gaan zien? (EMMA, i.o.m. ondernemers / bewoners / gebruikers). Vanuit de schets van het ideaalbeeld komen de deelnemers weer uit op de wensenlijstjes en randvoorwaarden (eisen) als input voor de ontwerpfase.

Na deze activiteit zullen we het bereik van betrokkenen vergroten door middel van brede digitale communicatie naar bewoners. Zo worden de wensenlijstjes uit het eerdere proces verrijkt en aangevuld door mensen die nog niet eerder betrokken waren.

Participatiestap 4: Van schetsen naar ontwerpen

Na besluitvorming over de 'Nota van uitgangspunten' door het college en de gemeenteraad, start een nieuwe fase: de ontwerpfasen. In dit proces komen de stedenbouwkundige inrichtingsopties van het centrum centraal te staan. De schetsen en wensen uit deel 1 worden hierin meegenomen en deelnemers uit deel 1 worden uitgenodigd om in ontwerp sessies mee te denken aan de uitwerking van 1 of meerdere ontwerpen. Gedurende het proces zal de participatieaanpak van deze fase verder uitgewerkt worden.

Participatiestap 5: Keuzes maken (besluitvorming met draagvlak inwoners)

Brede communicatiemiddelen worden ingezet om inwoners te informeren over de uitkomsten van de ontwerp sessies. Mensen kunnen zowel online als in fysieke bijeenkomsten hun reactie hierop geven. Online enquêtes zullen ingezet worden om een beeld te vormen van het draagvlak over verschillende ontwerpen en/of specifieke onderdelen daarin. Met inzicht over het draagvlak in de wijk is het uiteindelijk aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over een voorkeursontwerp.

7.2 Communicatie

Het project kan emoties oproepen bij inwoners en gebruikers in het gebied. Door de vele opgaven in het gebied en de beperkte ontwikkelruimte kan de herontwikkeling ingrijpende veranderingen voor (delen van) het centrum met zich mee kan brengen.

Goede interne en externe communicatie is hierbij van groot belang. Een brede projectgroep met daarin een communicatieadviseur en leden van de wijkraad is dan ook essentieel. Via de voorgestelde en bijgevoegde participatieaanpak zal actief gecommuniceerd worden over het project. In het participatieproces is per fase de communicatiestrategie vastgelegd. Een werkgroep 'communicatie' stelt gedurende het proces in overleg met de projectgroep per fase een uitvoeringsplan op.

8. PROJECTORGANISATIE

8.1 Organisatiestructuur

Binnen het project wordt gewerkt met een bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever. Bestuurlijk opdrachtgever van het project is de projectwethouder 'Herontwikkeling centrum Beinum'. Hij is verantwoordelijk voor de wijze van participatie, benodigde aandacht / wijzigingen voor zaken als gevolg van politieke context en de inhoudelijke koers.

De ambtelijke opdrachtgever is teamleider SB&P. Zij is verantwoordelijk voor de planning, de interne kwaliteit en de inzet van bemensing. De projectleider wordt H. Schuiling ondersteund door een externe senior projectmanager gebiedsontwikkeling.

De organisatiestructuur van het project zal bestaan uit een stuurgroep en een projectgroep. De stuurgroep bestaat tenminste uit de bestuurlijk opdrachtgever en de ambtelijk opdrachtgever. Zij zijn opdrachtgever tot het uitvoeren van het project en eindverantwoordelijk voor het te behalen doel en resultaat.

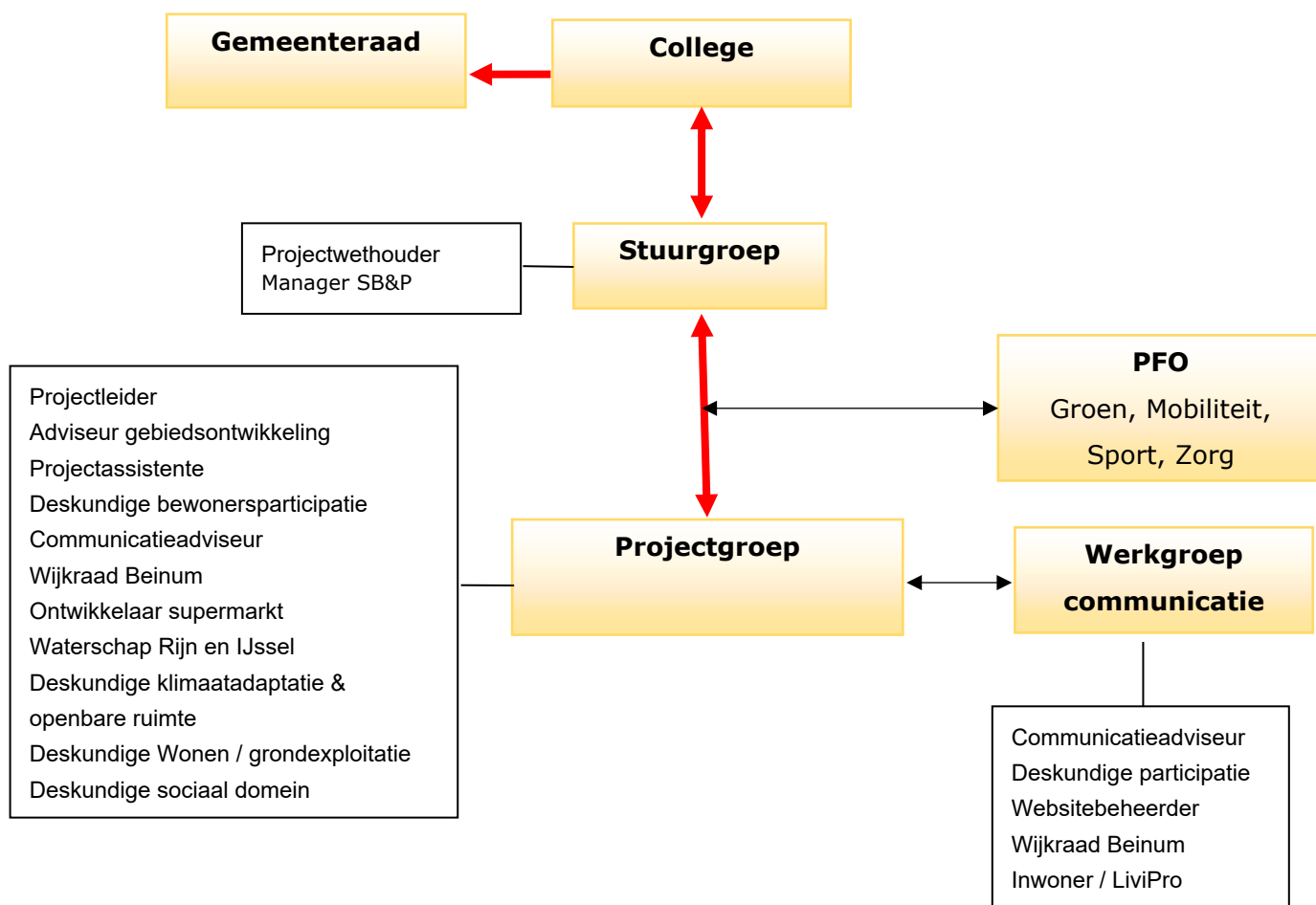
Gedurende het proces zal afstemming plaats vinden met relevante portefeuillehouders via een bestuurlijk portefeuilleoverleg (PFO). Dit om samen op te trekken waar anderen expertise en verantwoordelijkheid hebben en dit goed te borgen. Zij zullen per fase goed aangehaakt en betrokken worden.

Het projectteam zorgt onder leiding van de projectleider voor het op te leveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget. Daarnaast worden gedurende het proces diverse in- en externe stakeholders (deskundigenpanel) benaderd die, indien noodzakelijk of gewenst, (ad hoc) op basis van een werkgroep deel zullen nemen aan het proces.

Wie	Functie/ rol	Taken en verantwoordelijkheden
Stuurgroep		
Hr. A. Boone	Projectwethouder / bestuurlijk opdrachtgever	Bestuurlijk eindverantwoordelijke voor het project. Verantwoordelijk voor de inhoudelijke koers (doel, geld, planning e.d.), wijze van participatie, besluitvorming over voortgangsdocumenten, voorportaal collegestukken.
Mw. J. Tonneyck	Ambtelijk opdrachtgever	Verantwoordelijk voor de inzet van mensen en middelen, bewaken scope en besluitvorming over voortgangsdocumenten.
PFO		
Portefeuillehouders college B&W	Inbreng bestuurlijke verantwoordelijkheid op thema's groen, verkeer, sport en zorg	Afstemming bestuurlijke belangen / opgaven / knelpunten op het gebied van groen, verkeer, sport en sociaal
Projectgroep		
Hr. H. Schuiling	Projectleider, voorzitter projectgroep	Eindverantwoordelijk voor het tijdig, kwalitatief goed en binnen budget opleveren van de producten. Aansturen van het projectteam. Rapporteren voortgang aan stuurgroep.
Hr. R. Jansen	Externe deskundige gebiedsontwikkeling Opsteller deelproducten	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.
Mw. A. Bloemen	Deskundige bewonersparticipatie	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.
Hr. M. Rozema	Dreefbeheer (ontwikkelaar Dekamarkt)	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.
Hr. L. Zweers	Waterschap Rijn en IJssel	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.
Mw. M. Willekes (incidenteel)	Adviseur maatschappelijke doelen / gezondheidszorg	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.
Hr. A. van Buren	Deskundige Wonen & grondexploitaties / anterieure overeenkomsten	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget.
Mw. L. van der Lecq	Communicatieadviseur	Verantwoordelijk voor interne en externe communicatie.
Mw. N. Robben	Projectassistente	Verantwoordelijk voor verslaglegging en inplannen van alle vormen van overleg.
Hr. A. Kersten	Deskundige water, riolering en klimaatadaptatie	Verantwoordelijk voor verslaglegging en inplannen van alle vormen van overleg

Hr. D. Hoed	Voorzitter wijkraad Beinum	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget
Hr. R. Ros	Lid wijkraad Beinum	Opleveren resultaat conform afbakening en kwaliteit en binnen tijd en budget
Werkgroep communicatie		
Mw. L. van der Lecq	Communicatieadviseur	Communicatiestrategie per fase uitwerken naar een concreet uitvoeringsplan
Hr. C. Groenendijk	Websitebeheer	Communicatiestrategie per fase uitwerken naar een concreet uitvoeringsplan
Mw. A. Bloemen	Deskundige bewonersparticipatie	Communicatiestrategie per fase uitwerken naar een concreet uitvoeringsplan
Hr. M. Lindner	Inwoner, gebruiker en eigenaar LiviPro	Communicatiestrategie per fase uitwerken naar een concreet uitvoeringsplan
Hr. F. de Jong	Lid wijkraad Beinum	Communicatiestrategie per fase uitwerken naar een concreet uitvoeringsplan

8.2 Rolverdeling



8.3 Overlegstructuur

Naam overleg	Onderwerp(en)	Deelnemers	Frequentie
Stuurgroep	Besluitvorming ijkpunten	Hr. A. Boone Mw. J. Tonneyck	1x per 12 weken
Projectgroep	Voortgang en voorbereiden processtappen	Hr. H. Schuiling Hr. R. Jansen Hr. M. Rozema Hr. L. Zweers Mw. M. Willekes Hr. A. van Buren Mw. L. van der Lecq Mw. N. Robben Hr. A. Kersten Hr. D. Hoed Hr. R. Ros	1x per 4 weken

9. SAMENHANG MET ANDERE PROJECTEN / OPGAVEN

9.1 Onderwerpen

Het project 'Herontwikkeling Centrum Beinum' heeft raakvlakken met de volgende projecten:

1. Omgevingswet
2. Transitievisie warmte
3. Naar Buiten in Beinum
4. Klimaatstresstest Doesburg
5. Routekaart Energieneutraal Doesburg 2050
6. Toekomstvisie Doesburg
7. Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030
8. Woonvisie Doesburg
9. Detailhandelsstructuurvisie
10. Rehabilitatie Angerloseweg, Didamseweg, Breedestraat

9.2 Inhoudelijke toelichting

Deze relaties met het project zijn onder kort toegelicht.

1. Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de nieuwe Omgevingswet inwerking. Het nieuwe ontwikkelkader voor het centrumgebied zal vormgegeven worden als een omgevingsplan waarbij alle relevante regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving opgenomen zullen worden.
2. Volgens de Transitievisie Warmte is voor de wijk Beinum een individuele oplossing de meest kansrijke is. Dat is een oplossing waarbij bewoners voor hun - goed geïsoleerde - nieuwbouwwoning op zoek gaan naar 'laagtemperatuur' verwarmingsopties, bijvoorbeeld op basis van een warmtepomp die energie haalt uit de buitenlucht of uit de ondergrond. In het nieuwe plan zal deze duurzame energievoorziening voor nieuwbouw geborgd worden.
3. Binnen het opgavegebied 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 zal binnen het totale ontwerp van het centrumgebied bepaald en vormgegeven worden.
4. Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De temperatuur gaat omhoog en hittegolven komen vaker voor, het wordt droger en tegelijkertijd wordt de neerslag extremer. In een uitgevoerde 'klimaatstresstest' is gekeken naar de verwachte hitte, wateroverlast, droogte en overstroming in Doesburg voor het jaar 2050. In het proces om te komen tot een nieuw ontwerp voor het centrum zal onderzocht worden hoe hier (preventief) op ingespeeld kan worden, zodat tijdig geanticipeerd wordt op de klimaatverandering.
5. De 'Routekaart Energieneutraal Doesburg 2050' betreft een langetermijnvisie over hoe Doesburg energieneutraal wil zijn in 2050. Het doel is dat we deze energietransitie met elkaar mogelijk gaan maken. De gemeente zal hierin haar verantwoordelijkheid nemen, maar de inzet van andere stakeholders is hierbij net zo belangrijk. Gedurende het proces wordt met alle belanghebbenden onderzocht wat de mogelijkheden zijn om hier een bijdrage aan te leveren.
6. Om richting te kunnen geven aan toekomstige opgaven in Doesburg is een Toekomstvisie opgesteld. Hiervoor zijn als basis 3 pijlers opgesteld:
 - a. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en vestigingsklimaat
 - b. Verbindende en versterkende sociale aanpak
 - c. Kwaliteitstoerisme en toegankelijke natuurrecreatie

Op dit moment is een instrument opgesteld dat helpt na te denken over en te sturen op de toekomst van Doesburg. De komende tijd gaat de gemeente met duidelijke toekomstkeuzes de pijlers van de toekomstvisie steeds verder invullen geven. Opgeleverde inzichten en richtingen van de Toekomstvisie zullen als uitgangspunt meegenomen worden in het proces.

7. In de 'Ruimtelijke structuurvisie Doesburg 2030' is de ambitie vastgelegd het centrum van Beinum te ontwikkelen tot een volwaardig hart van Beinum met een voorzieningen- en ontmoetingsfunctie. Het project is hierin op hoofdlijnen beschreven waarbij de gemeente een faciliterende rol inneemt en zoekt naar samenwerking met externe partijen.
8. In de Woonvisie is het centrum van Beinum opgenomen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Gedurende het proces wordt - op basis van de nadere inkleuring van de Toekomstvisie voor Doesburg het gewenste programma bepaald.
9. In de 'Detailhandelstructuurvisie Doesburg (2016)' is vastgelegd dat de supermarkt in Beinum een belangrijke voorziening voor de wijk is die voorziet in de dagelijkse of vergeten boodschappen. Door de huidige beperkte omvang (600m² wvo) zijn veel inwoners van de wijk voor wekelijkse boodschappen aangewezen op de binnenstad. De Dekamarkt heeft een steeds urgenter wordende uitbreidingsbehoefte voor haar winkel aan de Breedestraat. Deze voldoet niet meer aan de voorwaarden van een eigentijdse service-supermarkt. Om de huidige functie en positie te versterken is in de visie vastgelegd dat deze kan uitbreiden tot circa 1.000m² wvo (+ 550m²). Voor het project wordt een actueel distributie-planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd om de behoefte aan en effecten van deze supermarktontwikkeling in beeld te brengen.
10. Op dit moment worden de wegen Angerloseweg, Didamseweg, Breedestraat gerehabiliteerd. Ter plaatse van het centrum wordt op dit moment uitgegaan van de bestaande situatie. Eventuele aanpassingen en/ of verkeersmaatregelen worden op basis van het nieuwe ontwerp onderzocht.

10. PLANNING

10.1 Planning op hoofdlijnen

Het is de verwachting dat het proces om te komen tot een ontwerp-omgevingsplan ongeveer een jaar in beslag zal nemen. Gedurende het proces wordt zorgvuldigheid verkozen boven snelheid. In april zal gestart worden met de definitiefase van het project.



11. MIDDELEN

Aangezien op dit moment nog te vroeg is hoe het eindresultaat (vastgesteld omgevingsplan inclusief stedenbouwkundig ontwerp en globale gebiedsexploitatie) en het participatietraject er uit gaan zien is per fase een globale kostenraming in beeld gebracht. Voor de Herontwikkeling van het Centrum van Beinum zijn een aantal financiële uitgangspunten bekend.

11.1 Beschikbare middelen

Tijdens de Begrotingsraad van oktober 2019 heeft u met de Programmabegroting 2020 -2023 € 60.000,- beschikbaar gesteld voor het opstellen van een stedenbouw ontwerp voor het centrum (welke functie komt waar, voorwaarden, uitgangspunten). Op dit moment zijn voor het project reeds enkele uitgaven gedaan. Aangezien op dit moment nog te vroeg is hoe het eindresultaat en het participatietraject er uit gaan zien is per fase een globale kostenraming opgesteld. Deze laat zien dat de genoemde beschikbare middelen op dit moment ontoereikend zijn voor het op te stellen omgevingsplan.

De raad wordt gevraagd een aanvullend projectkrediet beschikbaar te stellen om het nieuw op te stellen stedenbouwkundig ontwerp te verankeren in een nieuw omgevingsplan om zo het beoogde eindresultaat van dit project te kunnen realiseren.

11.2 Partnerschap

De eigenaar van de supermarkt heeft aangegeven gezamenlijk op te willen trekken om te komen tot een plan dat aansluit op de behoeften en wensen van de inwoners. Zij zijn bereid financieel bij te dragen in de kosten van het proces. Ook voor de voorgenomen ontwikkeling tot woningbouw gaan we op zoek naar een partner. Hoe we dit nader vorm gaan geven moet blijken zodra het project verder vorm krijgt.

Op basis en afhankelijk van het programma en het stedenbouwkundige ontwerp zal bepaald worden met welke stakeholders een (samenwerkings-) overeenkomst gesloten wordt en welke financiële bijdrage en de kosten aan planvoorbereiding van hen wordt verwacht. De financiële bijdragen om het stedenbouwkundig ontwerp daadwerkelijk in procedure te kunnen brengen zullen terugvloeien naar de algemene reserve.

11.3 Subsidie

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

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

11.4 Verwachte uitgaven

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

11.5 Grondexploitatie

Uit bovenstaande blijkt dat, in beginsel, de vrijgemaakte € 60.000, - niet afdoende is om de te maken kosten te dekken. Naast bovengenoemde mogelijkheden tot cofinanciering en partnerschap kunnen wellicht extra middelen worden gegenereerd vanuit de grondexploitatie. Omdat de gemeente zelf gronden in eigendom heeft die verkocht kunnen worden (dan wel grondruil en randvoorwaarden waaronder), kan uit de op te stellen grondexploitatie blijken dat dit aan de orde is.

Tijdens de ontwerpfase - dus op het moment dat meer duidelijkheid is over de stedenbouwkundige invulling van het gebied - een dergelijke grondexploitatie opgesteld worden als bijlage bij het vast te stellen ontwerp. Dit is ook noodzakelijk omdat er in de realisatiefase, naast de voorbereidingskosten nog andere kosten zijn, zoals de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De rol (ontwikkelstrategie) die de gemeente daarin wil spelen en wat dit in de praktijk betekent wordt hier in meegenomen. Weliswaar maakt de realisatie- en beheerfase geen onderdeel uit van deze projectopdracht maar een vooruitblik naar deze fases wordt wel gegeven om een evenwichtige grondexploitatie op te stellen waarin alle taken/rollen en verantwoordelijkheden goed weergegeven worden.

12. RISICO'S

In dit hoofdstuk zijn de eventuele risico's bekeken die kunnen voorkomen in het beschreven proces.

Een risico is een gevaar wat het proces van een project kan bedreigen. Er kunnen zowel interne als externe risico's voorkomen. Het vroegtijdig in kaart te brengen van mogelijke risico's maakt deze beter beheersbaar.

Risico	Kans	Impact (gevolgen)	Beheersmaatregel
Projectmedewerkers en/of projectleider zijn onvoldoende beschikbaar	Laag	Projectteam kan onvoldoende functioneren wat gevolgen heeft voor de voortgang en kwaliteit van het project.	Teamleider dient (als ambtelijk opdrachtgever) voldoende aangehaakt te blijven bij de voortgang van het project
De beschikbare middelen blijken onvoldoende	Middel	Niet alle fases kunnen uitgevoerd worden. Mogelijk kunnen niet alle onderzoeken voor het definitieve ontwerp uitgevoerd worden. Hierdoor kan de planologische procedure niet opgestart worden. Het projectresultaat wordt daarmee niet gehaald.	Vroegtijdig mogelijkheden onderzoeken naar subsidiemogelijkheden en bijdrage vastgoedeigenaren. De raad vroegtijdig informeren over een mogelijke budgetvraag vanuit geraamde opbrengsten uit toekomstige grondexploitatie.
Onvoldoende draagvlak gedurende proces	Middel	Onvoldoende draagvlak kan leiden tot weerstand op het project. Dit kan gevolgen hebben voor de voortgang en kwaliteit van het project.	Uitgebreide inzet van communicatieadviseur en bureau dat deskundig is op het gebied van participatie.
Tegenstrijdige belangen gedurende proces	Hoog	Ontbreken van een gedragen invulling van het centrumgebied. Onvoldoende draagvlak kan leiden tot weerstand op het project. Dit kan gevolgen hebben voor de voortgang en kwaliteit van het project.	Transparante belangenafweging en kaders raad uitdragen. Uitgebreide inzet van communicatieadviseur en onafhankelijk participatiebureau.
Inwoners voelen zich niet gehoord	Middel	Gemeente komt in een negatief daglicht, inwoners verliezen het vertrouwen in de gemeente wat participatie in de toekomst niet ten goede komt.	Uitgebreid participatieproces uitwerken op basis van beginspraak. Duidelijke kaders en verwachtingen (wat doen we met de inbreng) uitspreken. Inwoners laten deelnemen in projectgroep. Instellen werkgroep communicatie die verantwoordelijk is voor het opstellen van uitvoeringsplannen op het gebied van communicatie.

Projectleider heeft onvoldoende kennis van zaken	Laag	Projectgroep kan onvoldoende functioneren. Dit heeft gevolgen voor de voortgang en kwaliteit van het project.	Inzet ondersteunende senior projectmanager gebiedsontwikkeling. Inzetten op een stevige projectgroep met veel expertise.
Stuurgroep en stakeholders onvoldoende betrokken	Laag	Deelprojecten krijgen onvoldoende bestuurlijk draagvlak.	Opnemen als vast agendapunt in projectgroep. Als aandachtspunt meegeven aan de werkgroep communicatie.
Het project wordt niet binnen de afgesproken tijd afgerond	Laag	Het proces zal langer duren, mogelijk extra kosten voor o.a. externe inhuur.	Regelmatig voortgangsoverleg met bestuurlijk opdrachtgever inplannen. De raad actief informeren over de (financiële) voortgang.

13. Bijlagen

- Participatieplan 'Samen ontwerpen en keuzes maken'
- Globale kostenraming