BM2006032

Raadsvergadering

Agendanummer:

Onderwerp: Voorstel opwaardering Stadspark Steenbergen

Steenbergen; 17 november 2020

Aan de raad,

1. Inleiding

U hebt op 7 juli 2020 een raadsmededeling ontvangen over de voortgang van het project Stadspark. Daarin is u toegezegd dat u in Q4 2020 een voorstel voor de opwaardering van het park tegemoet kon zien. Aan die toezegging voldoet het college met dit voorstel.
Het uit 1957 daterende stadspark van Steenbergen is aan een opwaardering toe. Daarvoor heeft u op dit moment € 600.000,- gereserveerd. Het stadspark, deel van een oud verdedigingswerk uit de 17e eeuw en onderdeel van de oude vestingstad Steenbergen, kan één van de beeldbepalende locaties in de kern Steenbergen zijn.

Een interne ronde naar mogelijkheden om beleidsdoelen van de gemeente Steenbergen (mede) te realiseren in het stadspark heeft 5 scenario's opgeleverd, die als input voor een interactief proces hebben gefungeerd. In dat proces is bewoners naar hun ideerichtingen voor en wensen bij het stadspark gevraagd. Deze zijn uitgewerkt in 3 ideerichtingen voor de opwaardering van het stadspark. Het doel van dit voorstel is u deze opwaarderingsrichtingen voor te leggen, zodat u daarover een besluit kunt nemen.

Het is aannemelijk dat de keuze voor één van deze richtingen de uitstraling van het stadspark -en daarmee van de kern Steenbergen - voor de komende 30-60 jaar bepaalt. Het opwaarderen van het stadspark moet daarom niet alleen worden gezien als een 'groen' opgave, maar in ieder geval ook als een mogelijkheid om het gewenste profiel van de (vesting)stad Steenbergen vorm te geven.

Zoals in de recente raadsmededeling over het 'Masterplan Steenbergen-Vesting' (BM2005717) is meegegeven, is het zichtbaar en beleefbaar maken van het vestingverleden van Steenbergen een grote prioriteit én een bindende factor in de ontwikkeling van de kern Steenbergen. Het doel van het 'Masterplan Steenbergen-Vesting' is het integraal in beeld brengen en prioriteren van deelprojecten binnen de vesting die op de korte en middellange termijn zullen bijdragen aan het versterken van het beeld van Steenbergen als ambitieuze vestingstad. De opwaardering van het stadspark is één van de projecten die kunnen bijdragen aan dat beeld.

De opgave voor de opwaardering van het stadspark behelst daarom meerdere aspecten:

1. Het creëren van een veilig en goed onderhouden park waar inwoners graag naar toe komen en verblijven, waarbij uitdrukkelijk aandacht is voor de door de respondenten geuite wensen voor het park;

2. Het bijdragen aan opgaven en ambities voor de stad Steenbergen op het vlak van natuur, duurzaamheid, klimaatadaptatie, gezondheid en ontspanning;
3. Het vormen van een verbindend, natuurlijk en levendig uitloopgebied voor beoogde ontwikkelingen rondom het stadspark;
4. De profilering van stad Steenbergen als Vestingstad - en daarmee de uitstraling als aangename plaats om te wonen, te werken en te recreëren - naar de regio te vergroten;

2. Achtergrond

In raadsmededeling BM2003447 is aangegeven dat 5 scenario's voor de opwaardering voor het stadspark zijn benoemd. Deze scenario's (hier in willekeurige volgorde genoemd) omvatten elk een eigen thema met bepaalde inrichtings- en vormgevingselementen:
1: 'back to basics' (groot onderhoud);

2: 'goeie ouwe tijd' (historie / vestingverleden);

3: 'tuin der lusten' (activiteiten, ontmoeting, ontspanning);

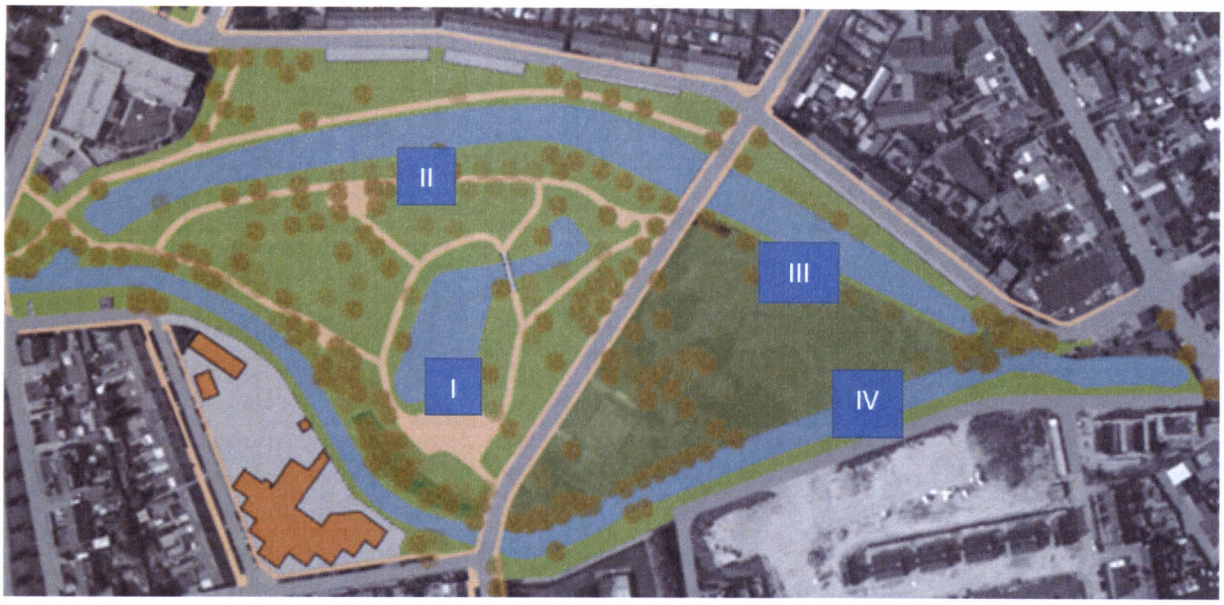
4: 'centrumtuin' (thematische tuin) en

5: 'oase van Steenbergen (duurzaamheid / innovatie).

Deze 5 scenario's zijn in zomervakantie 2020 tijdens 6 sessies in het stadspark aan bewoners voorgelegd. Ongeveer 100 personen hebben daar hun mening en ideerichtingen gegeven (resultaten: zie bijlage). Hen is ook gevraagd welke voorzieningen zij graag in het vernieuwde stadspark wilden zien. Parallel is een peiling op 'Ik praat mee' in dezelfde lijn uitgezet. Daaraan hebben ongeveer 60 personen meegedaan (resultaten: zie bijlage).

Van de vijf gepresenteerde scenario's bleken het scenario 'centrumtuin' (ontworpen tuin) en 'oase van Steenbergen' (thematuin duurzaamheid) niet populair. Daarom vallen deze af.

In de afgelopen maanden is het resultaat van de parksessies en 'Ik praat mee' vertaald naar bouwstenen voor het park. Over specifieke bouwstenen (b.v. activiteiten in het park) is met verschillende ondernemers en organisaties in Steenbergen gesproken. De informatie uit de parksessies, 'Ik praat mee' en de vervolggesprekken heeft geresulteerd in een lijstje met gewenste 'veranderingen' in het park. De meeste veranderingen zijn 1 op 1 afkomstig uit de sessies, andere zijn opgenomen omdat ze nodig zijn voor een andere actie (b.v.: de vijver moet worden gebaggerd wil een nieuwe fontein zin hebben). De veranderingen vormen de basis voor de vormgeving van een vernieuwd stadspark.



Figuur 1: huidige stadspark (lichtgroen) en ontwikkelgebied (donkergroen), inclusief deelgebieden I - IV

Voor de duidelijkheid wordt hierbij opgemerkt dat de visualisaties van de ideerichtingen dienen om aan te geven hoe het opnemen van specifieke elementen in het stadspark er uit ***kan*** zien. Het zijn dus ***geen ontwerpen*** die op deze manier gemaakt gaan worden. Het zijn richtingen die voor de opwaardering van het stadspark kunnen worden ingeslagen. De door u gekozen richting wordt in de eerste helft van 2021 met bewoners/betrokkenen/geïnteresseerden besproken. Uit die sessies volgt een (voorlopig) ontwerp dat daarna aan u wordt voorgelegd. Na uw positieve besluit wordt dat ontwerp gerealiseerd. Dat ontwerp zal waarschijnlijk afwijken van de nu verbeelde ideerichtingen.

3. Overwegingen

A. Wensen inwoners toekomstige park

Uit de peilingen onder inwoners is gebleken dat de meeste respondenten het park gebruiken als locatie voor (dagelijkse) rondjes met rollator, kinderwagen, (klein)kind of hond. Tijdens de parksessies is dat ook geconstateerd.

De peilingen hebben vier belangrijke aandachtspunten aangegeven:

1. De meeste respondenten zijn tevreden over de huidige lay-out van het park;
2. Veel respondenten vinden het huidige park sociaal onveilig (wordt veroorzaakt door donkere plekken, rondhangende personen en door het niet ervaren van voldoende (camera)toezicht);
3. Veel respondenten zouden graag iets meer activiteiten aanbod in het park vinden danwel een locatie (referentie: openluchttheater) waarop ze zelf dingen kunnen organiseren/doen;
4. Een aantal respondenten heeft de wens uitgesproken om een (kleine) horecavoorziening in het park te hebben.

Met verschillende externe partijen is doorgesproken over verschillende wensen uit de parksessies en 'ik praat mee'. Daaruit is gebleken dat de mogelijkheid tot commerciële horeca in het park met de huidige bezoekersaantallen niet haalbaar is. Tijdelijke horeca in de vorm van foodtrucks of tijdens evenementen is wellicht wel mogelijk. Zowel organisaties die iets willen organiseren in het park (zoals Myra Ceti, Cameleon en Volharding) als de historisch gerichte organisaties zien mogelijkheden om een 'evenementenfunctie' te combineren met herstel van militair erfgoed.

Met waterschap Brabantse Delta is gesproken over het verbinden van Boomvaart en Zuidvest (inclusief afspraken over het eigendom, beheer en onderhoud) en de mogelijkheid tot het aanleggen van een waterspeelplaats. Conclusie is dat het waterschap de verbinding tussen beide watergangen toejuicht (i.v.m. waterkwaliteit en buffercapaciteit (klimaatadaptatie)), de beschoeiing van de Zuidvest moet worden aangepast en dat een waterspeelplaats onder voorwaarden mogelijk kan zijn.

Sociale Veiligheid

Vanuit de peilingen is met nadruk aandacht gevraagd naar het verhogen van het gevoel van sociale veiligheid in het park. Met het oog daarop wordt in elk idee de onderbegroeiing in het park verwijderd (minder donkere plekken) en worden (slimme) lichtmasten geplaatst.

Gezondheid

Uit de peilingen is gebleken dat veel respondenten meer activiteit in het park verwelkomen. Een vernieuwd stadspark waarin bezoekers worden uitgedaagd om meer te bewegen, meer te spelen en locaties waar (sportieve) activiteiten kunnen worden georganiseerd dragen bij aan het realiseren van de doelstellingen die vanuit het sociaal domein voor Steenbergen worden gesteld.

Evenementenlocatie

In de peilingen is aangegeven dat het verenigingsleven graag een plek in het park zou hebben om uitvoeringen/voorstellingen/evenementen te houden. Om te voorkomen dat een locatie wordt gerealiseerd zonder dat daarvan gebruik wordt gemaakt, is globaal onderzocht welk aanbod (door Steenbergse verenigingen en organisaties) reëel is. De conclusie is vooralsnog dat in het seizoen (Pasen t/m herfstvakantie) één opvoering per maand haalbaar moet zijn.

Om de evenementenlocatie daadwerkelijk te gebruiken zijn verschillende voorzieningen nodig: afdak, elektra voor licht & geluid, eventueel tijdelijke horeca en toiletvoorzieningen en parkeerruimte. In de raming voor de evenementenlocatie zijn elektra, water en toiletafvoer voorzieningen meegenomen. Extra parkeerruimte is, binnen de raming, in de zone rond het park opgenomen (deel II). Waarschijnlijk zijn per activiteit/evenement meer voorzieningen nodig. Die behoefte wisselt echter per partij. Voor dit moment is het standpunt ingenomen dat de gemeente een evenementenplek realiseert en dat het aan de inwoners, verenigingen en maatschappelijke instellingen van Steenbergen is om daarvan gebruik te maken.

Steenbergen Vestingstad

De uitkomst van de peilingen liet weinig affiniteit van de respondenten met het militaire verleden van vestingstad Steenbergen zien. Het stadspark is echter – samen met de Noordwal en de Schootsvelden – één van de best bewaarde en zichtbare delen van de vesting anno 1628. In die periode had de vesting haar maximale omvang bereikt. Het bestond uit een grondwal (langs de huidige Boomvaart), een gracht (water) en een (volledig door water omgeven) Ravelijn.

Figuur 2: onderdelen vestingonderdeel (van zuid naar noord): grondwal, gracht, Ravelijn

In die tijd was er ook een fysieke verbinding tussen de stad en het Hoornwerk tegenover Fort Henricus (via de liniewal achter de fietsenstalling bij het gemeentehuis). De gemeente Steenbergen vindt haar verleden belangrijk. Zij heeft toenemende aandacht voor haar (militair) historische roots. De projecten West-Brabantse Waterlinie (o.a. samen met Bergen op Zoom, Natuurmonumenten), Expeditie Nassau (samen met lokale partijen), de samenwerking met 10 andere Brabantse vestingsteden en hun omliggend gebied binnen de Zuiderwaterlinie, de samenwerking binnen de Vereniging van Nederlandse Vestingsteden en de voorbereiding van 750 jaar (vesting)stad Steenbergen in 2022 geven daarvan blijk. Daarmee is er vanuit het perspectief van de gemeente alle reden om bij de opwaardering van het stadspark in te zetten op het beter zichtbaar en beleefbaar maken van het militaire verleden van dit voormalige Ravelijn, vooral omdat dit één van de weinig plaatsen is waar dit fysiek nog mogelijk is.

Archeologisch onderzoek

Het Ravelijn, de grondwal en de gracht zijn historische elementen. Bij het herscheppen van deze vormen kan archeologisch onderzoek nodig zijn. Vooronderzoek (bureau) heeft uitgewezen dat de verwachtingswaarde laag is omdat de genoemde objecten volledig van grond waren gemaakt. Waarschijnlijk volstaat archeologische begeleiding 'on site' bij reconstructie van de elementen.

Groen/bomen

Het huidige park bevat een aanzienlijk aantal bomen. Twee van deze bomen zijn aangeduid als waardevol/monumententaal. Het gehele park is aangeduid als 'bijzonder groengebied' op de kaart beschermde groenelementen. Dat maakt dat voor alle bomen in het park geldt dat voor de kap daarvan een kapvergunning nodig is. De uitgevoerde VTA bomen (bijgevoegd) heeft uitgewezen dat de meeste bomen in redelijke tot goede conditie zijn. De levensverwachting van de bomen varieert. Het aantal (te kappen) bomen varieert in de verschillende ideerichtingen. Belangrijk uitgangspunt is dat gezonde bomen niet worden gekapt en dat gekapte bomen worden gecompenseerd (in aantal maar ook in waarde). Deze waarde kan pas worden bepaald wanneer duidelijk is welke bomen daadwerkelijk moeten wijken.

Kijkend naar de bomenverordening kan voor geen van de 3 ideerichtingen zonder aanvullende maatregelen (compensatie van de gekapte waarde) een kapvergunning worden verleend. Daarom is in elke raming een bedrag opgenomen om voor elke te kappen boom een nieuwe boom te plaatsen. Afhankelijk van de keuze kan die compensatie wel of niet volledig in het park zelf plaatsvinden

(compensatie buiten het park is ook mogelijk). De exacte uitwerking van de ideerichtingen in een (definitief) Ontwerp is daarvoor bepalend.

Een nieuwe situatie dient een grotere maatschappelijke waarde te vertegenwoordigen dan de bestaande situatie. Deze maatschappelijke meerwaarde moet zijn aangetoond als voorwaarde voor het afgeven van een kapvergunning. In geval van opwaardering van het stadspark is die maatschappelijke meerwaarde aan te tonen.

Op basis van het bestemmingsplan is zowel voor het rooien als voor het aanplanten van bomen een omgevingsvergunning nodig.

Kwaliteitsimpuls stadspark Steenbergen (nummer: 76590005)
U hebt in 2016 € 600.000,- voor groot onderhoud in het stadspark beschikbaar gesteld. Een herberekening daarvan (scenario's 'back to basics', inclusief het afwaarderen van de Ravelijnstaat en het invoegen van het perceel WGK gebouw in de omliggende structuur) leverde een som van €1,2 miljoen op (prijspeil 2020). Daaruit blijkt dat een budget van € 600.000,- voor groot onderhoud van het huidige stadspark niet (meer) toereikend is.

Flora en Fauna

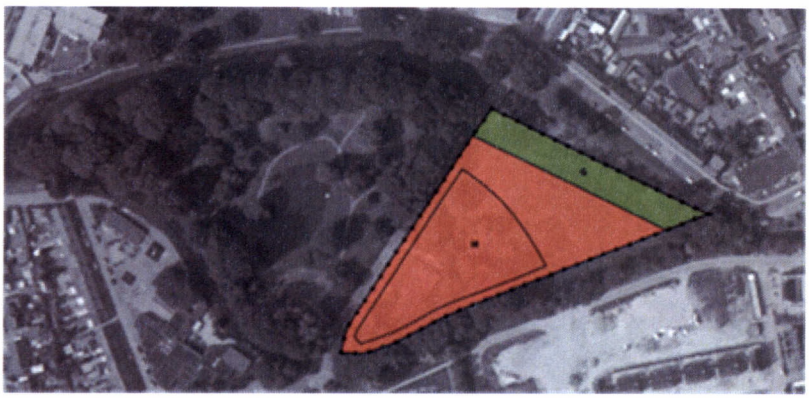
Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (bijgevoegd). Daaruit kwamen geen urgente zaken. Er is de verwachting dat een aantal bomen in het park fungeert als woning of fourageerroute voor vleermuizen. Nader onderzoek hiernaar moet nog plaatsvinden. Een dergelijk onderzoek duurt 1 jaar. Omdat in alle ideerichtingen bomen worden verwijderd, zijn de voorbereidingen voor dit onderzoek reeds in gang gezet. Het onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd in de maanden mei – september. Mogelijk verblijven er vleermuizen in het WGK gebouw. Een kapvergunning voor te verwijderen bomen kan niet worden verleend voordat dit aanvullende onderzoek is afgerond.

Klimaatadaptatie/Waterproblematiek Steenbergen

Steenbergen heeft een opgave op het gebied van klimaatadaptatie. De ligging en inrichting van het stadspark maken dat dit gebied een rol kan spelen in de plannen inzake klimaatadaptatie en dan in het bijzonder de waterberging. Het doel is het inrichten van een robuust watersysteem met schoon en stromend oppervlaktewater dat verbonden is met het watersysteem van de stad. Met het oog daarop is de verbinding van de Boomvaart en de Zuidvest in alle ideerichtingen opgenomen. Door de verbinding van deze watersystemen wordt de doorstroming bevorderd, stijgt de buffercapaciteit en draagt het stadspark bij aan de klimaatbestendigheid van de gemeente Steenbergen. De verdere uitwerking van de ideerichtingen moet duidelijk maken of aanvullende maatregelen in het kader van de klimaatadaptatie (hoogwaardige inrichting, ruimte voor waterberging, infiltratiezones, koeling door grote bomen) in het park mogelijk zijn. Eventuele kosten daarvan zijn niet meegenomen in de kostenraming van de 3 ideerichtingen.

Ontwikkeling oostelijk deel Ravelijnstraat
Alle ideerichtingen zijn uitgegaan van een kleine en een grote variant. Daarvoor is gekozen in verband met de situatie van 'de oostzijde van de Ravelijnstraat'. U hebt inmiddels een voorstel ontvangen om het zich daarop bevindende WGK gebouw aan te kopen. Wanneer dat is gebeurd, is de gemeente volledig eigenaar van alle grond ten oosten van de Ravelijnstraat en kan zij besluiten wat er met dit gebied gebeurt. Historisch bezien behoort dit gebied bij het oude Ravelijn. Ongeveer 90% van het gebied is bestemd als 'maatschappelijk'. Het overige deel (de strook aan de noordrand) is bestemd als 'groen' (deze is in alle ideerichtingen meegenomen als wandelgebied). Van de

bestemming 'maatschappelijk' mag maximaal 80% worden bebouwd. Binnen het bouwvlak is een bouwmassa van 3 bouwlagen (maximaal 11 meter hoog) toegestaan.



Figuur 3: vigerend bestemmingsplan

Er hebben zich verschillende partijen gemeld voor deze plot. In het verleden heeft de gemeente reeds de Lagere Agrarische School opgekocht en gesaneerd. Daarmee heeft dit gebied – na verwerving en sanering WGK gebouw – een boekwaarde van ongeveer € 600.000,-. Kosten die bij uitvoering van een stadspark in vergrote omvang niet worden terugverdiend. Met het oog op het besluiten over het al dan niet toevoegen van 'de oostzijde van de Ravelijnstraat' aan het stadpark is berekend welke (maximale) opbrengst kan worden behaald bij de bouw van appartementen op locatie (wijziging bestemmingsplan vereist) en hoeveel oppervlak er moet worden verkocht om de gedane investering terug te verdienen. Relevante cijfers zijn opgenomen in het financieel overzicht onder 'middelen'. Wanneer de grond wordt verkocht om te gebruiken binnen de huidige bestemming (maatschappelijk), zal dat leiden tot een lagere opbrengst. Ook in commerciële uitwerking van deze locatie is een mix tussen commercieel en maatschappelijk/zorg gebruik mogelijk.

Wanneer u besluit tot het bieden van bebouwingsmogelijkheden 'aan de oostzijde van de Ravelijnstraat' dan is het aan te bevelen om ontwikkeling passend bij de stijl van het stadspark voor zowel de bebouwing als voor de buitenruimte als randvoorwaarde bij ontwikkeling op te nemen.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan heeft het park de bestemming 'groen' en de oostelijke zijde van de Ravelijnstraat de bestemming 'maatschappelijk'. Afhankelijk van het te realiseren idee moet het bestemmingsplan worden aangepast. Dit geldt zeker voor eventuele commerciële bouwplannen aan de oostzijde van de Ravelijnstraat. Commerciële ontwikkeling met een zorgcomponent binnen het bestaande bouwvlak kan met een (relatief) eenvoudige afwijking van het bestemmingsplan (vergunning) worden geregeld. Wanneer standplaatsen voor foodtrucks of tijdelijke mobiele horeca wordt opgenomen zal ook het standplaatsenbeleid moeten worden aangepast.

Verkeer

In het voorjaar van 2019 is als voorbereiding op de opgave van het stadspark een kleine verkeerstelling gehouden in de Ravelijnstraat. Dit om inzicht te krijgen in de drukte op deze weg die het park feitelijk doorsnijdt. Uit deze telling is gebleken dat er weinig gemotoriseerd verkeer rijdt. Op basis hiervan is voorgesteld dat de Ravelijnstraat afgesloten kan worden voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, indien dit het functioneren van het stadspark ten goede komt. In de actuele ideerichtingen voor het stadspark kan vanuit verkeer het volgende worden aangegeven:

- De Ravelijnstraat hoeft geen functie te hebben voor (doorgaand) gemotoriseerd verkeer, maar dit is vanuit verkeersbeleid geen doel op zich.
- De Ravelijnstraat moet wel beschikbaar blijven als doorgaande fiets- en/of wandelverbinding tussen centrum en zuid. Daarbij mag de mag straat volledig anders worden ingericht en (deels) worden verlegd, maar het moet een als zodanig herkenbare en bruikbare fiets- en/of wandelroute blijven.
- In de uitwerking van elk idee moet zorgvuldig afgewogen worden welke functie de Ravelijnstraat moet hebben voor de bereikbaarheid van hulpdiensten en onderhoudsdiensten als ook voor de aan- en afvoer van materiaal voor de eventuele voorzieningen in het park (permanente horeca, muziekfestival, foodtrucks, recreatiematerieel, ...).
- In de uitwerking van elk idee moet zorgvuldig afgewogen worden wat de parkeerbehoefte is voor zowel auto als fiets, waar die parkeervoorzieningen worden gesitueerd en hoe die bereikt kunnen worden. Dat kan ook relevant zijn voor de functie van de Ravelijnstraat. Voor het parkeer-vraagstuk kan ook gekeken worden naar de bestaande parkeergelegenheid bij de Lidl en het Strieniusplein. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen aan de Zuidwal is als optie meegenomen.

CONCLUSIE

Uit de wensen van de inwoners en uit de bovenstaande overwegingen worden de volgende elementen meegenomen in de drie uit te werken ideerichtingen:

Uit participatie: verharde paden, nieuw bruggetje, onderbegroeiing weg, groenwaarde wordt tenminste op peil gehouden, plaatsing (slimme) lantaarnpalen, speelveld, (water)speelaanleidingen, fontein vernieuwen, openluchtpodium (+voorzieningen), weghalen doorgaande autoverkeer uit de Ravelijnstraat en afwaardering van de straat in de vergrote uitvoering.

Uit de andere overwegingen(met name gericht op klimaatadaptatie en profilering als vestingstad): nieuwe vlonders (voetpaden), nieuw meubilair, vijver baggeren, verbinding Zuidvest-Boomvaart + doorvaarbare stuw, beschoeiing Zuidvest (en in ideerichting 2 ook in de nieuwe oever), inlaatplaats voor een maaiboot, vergroten duiker brug Ravelijnstraat Noord (in verband met benodigde doorstroming); vanuit militair historisch perspectief: Ravelijn als landschapselement of in zijn geheel teruggebracht, gedekte gracht terug, verwijderen Ravelijnstraat in ideerichting 3.

<u>Presentatie 3 ideerichtingen</u>

Op basis van bovenstaande overwegingen zijn drie ideerichtingen ontwikkeld voor de fysieke ruimte waarin de gewenste elementen kunnen worden opgenomen. In elke van deze ideerichtingen is in wisselende verhoudingen aandacht voor de huidige lay-out van het stadspark en de lay-out van het historische verdedigingswerk. Twee ideerichtingen zijn voornamelijk gebaseerd op de huidige lay-out van het stadspark. De derde is voornamelijk gebaseerd op de indeling van het verdedigingswerk in de 17^{e} eeuw. Deze ideeën zijn in beeld (zie de kanttekening onder 'achtergrond'!) met toelichting als bijlage opgenomen. Daarom wordt hier volstaan met een korte samenvatting en verkleinde weergave van elk idee.

Figuur 4: idee 1 huidige omvang

Figuur 5: idee 1 vergrote omvang

Idee 1 (huidige omvang): is gebaseerd op de huidige lay-out van het park. De padenstructuur is ongewijzigd, maar wordt wel verhard. Verwijderde bomen worden gecompenseerd. Aan beide uiteinden van het Ravelijn wordt de Boomvaart verbonden met de Zuidvest. Het Ravelijn (als evenementenlocatie, inclusief nuts) wordt 'op schaal' neergelegd in de westelijke punt van het park, met daarbij 2 opstelplaatsen voor evenementencatering. De grondwal langs de Boomvaart wordt teruggebracht en doorgetrokken naar de oostzijde van de Ravelijnstraat. Er is ruimte voor een (water)natuurspeelplaats, er wordt een nieuwe fontein in de vijver geplaatst, het bruggetje over de vijver komt terug en er wordt een speelveld aangelegd. Er wordt een fietspad van de Ravelijnstraat naar het Strieniusplein langs de Boomvaart aangelegd, met een nieuwe verbinding over de Zuidvest. Er wordt een watertappunt aangelegd. Met het oog op sociale veiligheid wordt onderbegroeiing verwijderd en lantaarnpalen geplaatst. De Ravelijnstraat wordt in het midden afgesloten voor doorgaand autoverkeer (in afwachting van besluit ontwikkeling aan de oostzijde Ravelijnstraat).

Idee 1 (vergrote omvang): hierin wordt, aanvullend op 'Idee 1 in huidige omvang', de padenstructuur aan de oostzijde van de Ravelijnstraat doorgetrokken. Het speelveld wordt verplaatst naar dit deel, wat ruimte geeft voor een vast horecapunt in het huidige park. De Ravelijnstraat wordt afgewaardeerd naar een wandel/fietspad. De laanstructuur wordt versterkt door nieuwe bomen aan te planten.

Figuur 6: idee 2 huidige omvang

Figuur 7: idee 2 vergrote omvang

Idee 2 (huidige omvang): is gebaseerd op de huidige lay-out van het park. De padenstructuur is licht gewijzigd om het verschaalde Ravelijn (evenementenlocatie, inclusief nuts) op haar oorspronkelijke plaats terug te brengen. De paden worden verhard. Verwijderde bomen worden gecompenseerd. Daarnaast wordt het grootste deel van de contouren van het volledige Ravelijn in het park aangeduid (wordt gehinderd door de Ravelijnstraat). De randen van het originele Ravelijn worden gemarkeerd door nieuw aan te planten bomen. Er zijn naast het Ravelijn twee opstelplaatsen voor tijdelijke horeca. De grondwal langs de Boomvaart wordt vervangen door een natuurvriendelijke oever met enkele natuur/speeleilandjes. Daarlangs kom een doorgaand fietspad naar de Van Gaverenlaan met fietsbrug. De gracht komt terug in de vorm van een strook met 'speelvelden'. De gracht wordt benadrukt door een nieuw aan te leggen wandelpad met verbinding naar de huidige 'ingang' aan de Zuidwal. Aan beide uiteinden van het Ravelijn wordt de Boomvaart verbonden met de Zuidvest. Er is ruimte voor een (water)natuurspeelplaats. Er wordt een watertappunt aangelegd. Met het oog op sociale veiligheid wordt onderbegroeiing verwijderd en lantaarnpalen geplaatst. De Ravelijnstraat wordt in het midden afgesloten voor doorgaand autoverkeer (in afwachting van besluit ontwikkeling aan de oostzijde Ravelijnstraat).

Idee 2 (vergrote omvang): In de vergrote versie wordt het oorspronkelijke Ravelijn volledig gemarkeerd. De Ravelijnstraat wordt afgewaardeerd naar een wandel/fietspad en om het oorspronkelijke Ravelijn heen gelegd. De gracht en padenstructuur worden aan de oostzijde van de Ravelijnstraat doorgetrokken. Dit geldt ook voor de natuurlijke oever langs de Boomvaart.

Figuur 8: idee 3 huidige omvang

Figuur 9: idee 3 vergrote omvang

Idee 3 (huidige omvang): is gebaseerd op de originele vormgeving van de drie militaire elementen: grondwal, gracht en Ravelijn. Het Ravelijn (als evenementenlocatie) wordt opnieuw opgebouwd als 'eiland' en komt daarmee volledig los te liggen van haar omgeving, met drie verbindingen over het water heen. Die verbindingen worden uitgevoerd in lijn met de objecten op Fort de Roovere en Fort Henricus (wal Ravelijn 1 keer met trap over te steken en 1 keer door coupure). De Ravelijnstraat verdwijnt volledig. Aan de zijde van de Zuidwal komt een brug die geschikt is voor vrachtverkeer i.v.m. evenementen. De grondwal wordt teruggebracht met een naastgelegen fietspad van De Stadshillen naar de Van Gaverenlaan. Langs de gracht komt een voetpad dat wordt verbonden met de huidige 'ingang' aan de Zuidwal. Tussen het fiets- en wandelpad is ruimte voor een (water)natuurspeelplaats en speelvelden. Er wordt een watertappunt aangelegd. Een substantieel deel van het aanwezige groen wordt verwijderd. Verwijderde bomen worden gecompenseerd. De paden worden verhard uitgevoerd en voorzien van verlichting. Het gebied ten oosten van fietspad langs het Ravelijn is ontwikkelgebied.

Idee 3 (vergrote omvang): als idee 3 in huidige omvang, maar dan met extra speelvelden aan de oostzijde van de Ravelijnstraat.

Nogmaals: de beelden zijn impressies van hoe het zou kunnen zijn. Voor alle ideerichtingen geldt dat in de uitwerking tot een ontwerp elementen kunnen worden toegevoegd/verwijderd/gecombineerd voordat een raming wordt opgesteld. Het rekenmodel is zo opgezet dat wijzigingen eenvoudig kunnen worden doorgerekend.

Beoordeling van de ideerichtingen

De weging van de ideerichtingen gebeurt op basis van de onder 'aanleiding' geformuleerde aspecten, samengevat in een matrix:

1. Het creëren van een veilig en goed onderhouden park waar inwoners graag naar toe komen en verblijven, waarbij uitdrukkelijk aandacht is voor de door de respondenten geuite wensen voor het park;
2. Het bijdragen aan opgaven en ambities voor de stad Steenbergen op het vlak van natuur, duurzaamheid, klimaatadaptatie, gezondheid en ontspanning;
3. Het vormen van een verbindend, natuurlijk en levendig uitloopgebied voor beoogde ontwikkelingen rondom het stadspark;
4. De profilering van stad Steenbergen als Vestingstad - en daarmee de uitstraling als aangename plaats om te wonen, te werken en te recreëren - naar de regio te vergroten;

Idee	Sociale veiligheid	Gezondheid/Doen!	% Meegenomen wensen participatie	Bijdrage aan ambities en opgaven	Goed onderhouden park/Groen	Profilering als Vestingstad		Bestemmingsplan	Realisatiekosten	Onderhoudskosten		Totaal		
Idee 1 klein	1	1	2	1	1	0		0	1	0		7	-2	zeer slecht
Idee 1 groot	1	1	2	1	1	0		2	0	0		8	-1	slecht
Idee 2 klein	1	1	2	2	1	1		0	-1	0		7	0	neutraal
Idee 2 groot	1	1	2	2	1	1		2	-2	0		8	1	goed
Idee 3 klein	2	1	2	2	0	2		0	-2	2		9	2	zeer goed
Idee 3 groot	2	1	2	2	0	2		2	-2	2		11		

De conclusie van deze matrix is dat ideerichting '3 groot' de hoogste score behaalt. Ideerichting 3:

- Scoort op alle onderdelen (ex de aanwezige hoeveelheid groen en de realisatiekosten) tenminste even goed als de alternatieven;
- bevat alle elementen die door de inwoners in het park gewenst zijn;
- is de meest 'doorzichtige' optie met het oog op sociale veiligheid;
- biedt veel ruimte voor realiseren ambities en opgaves (o.a. klimaatproblematiek centrum Steenbergen)
- heeft aanzienlijk lagere jaarlijkse onderhoudskosten (vanwege minder bomen);
- draagt het meeste bij aan de profilering van Steenbergen als Vestingstad;
- zal de grootste aantrekkingskracht op bezoekers (uit Steenbergen en daarbuiten) uitoefenen (vgl stadspark Bergen op Zoom versus Fort de Roovere).
- In de combinatievariant biedt het ruimte om door middel van (zorg) bewoning een extra ruimtelijke en maatschappelijke (levendigheid, veiligheid) dimensie aan het gebied toe te voegen.

Op grond van deze afweging adviseert het college om ideerichting 3 in combinatie met ontwikkeling verder uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp.

4. Middelen

Tot nu toe zijn de onderzoeksfase van dit project kosten gemaakt voor de parksessies + Ik Praat Mee (€ 1.776,-) en voor Onderzoek en verbeelding (€ 22.474,-). In totaal € 24.250,-. Deze kosten zijn gedeeltelijk verantwoord in de jaarrekening 2020 onder het Groenbudget 2019 (€7204,-) en uit het budget 'Vesting Steenbergen' (€17045,-) waar een dekking van € 25.000,- tegenover staat.

De voor deze ideerichtingen benodigde middelen zijn geraamd op prijspeil 2020. Deze raming is feitelijk een opsomming van afzonderlijke items met daarbij opgeteld gebruikelijke opslagen voor proceskosten, overheadkosten en onvoorziene kosten. Daaruit resulteert een indicatie van de realisatiekosten voor elke ideerichting. Uit de aanbesteding moet blijken of deze indicatie reëel is.

Bij de raming van de middelen is geen rekening gehouden met mogelijke subsidie(s) en interne financieringsmiddelen (fondsen e.d.). De kansen en mogelijkheden zijn in een afzonderlijk memo (bijgevoegd) opgenomen.

Vanwege het toevoegen van een extra dimensie (fysiek herstel historisch element) aan ideerichting 3 wordt verwacht dat de externe financieringsmogelijkheden voor deze ideerichting hoger zijn dan voor de andere ideerichtingen. De feitelijke externe financieringsmogelijkheden voor de gekozen richting worden tijdens de opstelling van het Voorlopig Ontwerp uitgediept. Het resultaat daarvan wordt bij de aanbieding van het Voorlopig Ontwerp aan uw raad inbegrepen.

De kosten van herinrichting van de openbare ruimte van de oostzijde Ravelijnstraat (deel IV) in de huidige omvang zijn afzonderlijk geraamd. Er kan voor worden gekozen om deze kosten mee te nemen in de (prijs)onderhandeling met een ontwikkelende partij wanneer tot ontwikkeling van dat gebied wordt besloten.

De potentiele opbrengsten van de verkoop van het terrein oostzijde Ravelijnstraat variëren. Met de Stadsboerderij (Buiten de Veste) als referentie (commerciële appartementen, 3 bouwlagen, hoge beeldkwaliteit) varieert de maximale opbrengst tussen € 1.8 en € 3.3. miljoen. Voor de drie ideerichtingen wordt met dezelfde opbrengst gerekend, alhoewel het getoonde oppervlak in ideerichting 3 kleiner is dan in de richtingen 1 en 2. In de uitwerking tot een (voorlopig) ontwerp wordt rekening gehouden met gelijkwaardige ontwikkelruimte als in de richtingen 1 en 2.

Om de kosten van het terrein oostzijde Ravelijnstraat (€ 600.000,-) te dekken dient – met deze referentie - tenminste 2.200 m2 te worden verkocht. Kanttekening hierbij is dat commerciële bouw op dit moment niet is toegestaan op locatie. Daarop rust de bestemming 'maatschappelijk'. Commerciële ontwikkeling met een zorgcomponent binnen het bestaande bouwvlak kan met een (relatief) eenvoudige afwijking van het bestemmingsplan (vergunning) worden geregeld. Voor een volledig commerciële ontwikkeling (zonder zorgcomponent) of voor een uitbreiding of verplaatsing van het bestaande bouwvlak is een (succesvolle) bestemmingsplanwijziging vereist. Wanneer wordt verkocht tegen een 'maatschappelijk' tarief dan is er (nagenoeg) geen positief verkoopresultaat te boeken. Overigens is ook in een commerciële uitwerking van deze locatie is een mix tussen commercieel en maatschappelijk/zorg gebruik mogelijk.

Onderhoudskosten

Naast de kosten van realisatie van een vernieuwd stadspark zijn daar ook onderhoudskosten aan verbonden. Op dit moment zijn de onderhoudskosten voor de verschillende ideerichtingen nog niet te bepalen. Wel is duidelijk dat de onderhoudskosten van ideerichtingen 1 en 2 onderling vergelijkbaar zullen zijn en dat die van idee drie lager zijn. Dat verschil zit vooral in het aantal te onderhouden bomen.

Een berekening van kosten, (potentiële) opbrengsten en jaarlasten is opgenomen in onderstaande matrix.

	Idee 1 huidige omvang	Idee 1 vergrote omvang	Idee 2 huidige omvang	Idee 2 vergrote omvang	Idee 3 huidige omvang	Idee 3 vergrote omvang
Basiskosten idee	€ 2.270.700	€ 2.782.600	€ 2.860.200	€ 3.730.500	€ 3.722.200	€ 3.982.300
Opties:	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Deelgebied II	€ 203.592	€ 203.592	€ 203.592	€ 203.592	€ 203.592	€ 203.592
Deelgebied III	€ 63.576	€ 63.576	€ 63.576	€ 63.576	€ 63.576	€ 63.576
Deelgebied IV	€ 93.968	€ 93.968	€ 93.968	€ 93.968	€ 100.434	€ 100.434
Kosten verwerving Deelgebied IV	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000
Geschatte laagste opbrengsten Deelgebied IV*	€ 1.808.040	€ 0	€ 1.808.040	€ 0	€ 1.808.040	€ 0
Totale kosten	€ 3.231.836	€ 3.743.736	€ 3.821.336	€ 4.691.636	€ 4.689.802	€ 4.949.902
Totale opbrengst	€ 1.808.040	€ 0	€ 1.808.040	€ 0	€ 1.808.040	€ 0
Netto	€ 1.423.796	€ 3.743.736	€ 2.013.296	€ 4.691.636	€ 2.881.762	€ 4.949.902
Bestaand investeringskrediet	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000
Aan te vragen aanvullend investeringskrediet	€ 823.796	€ 3.143.736	€ 1.413.296	€ 4.091.636	€ 2.281.762	€ 4.349.902
Jaarkosten onderhoud		€ 17.715		€ 18.877		€ 2.385
Jaarlast t.l.v. ambitiegelden en krediet (25 jaar)	€ 64.071	€ 168.468	€ 90.598	€ 211.124	€ 129.679	€ 222.746

In de berekening van de jaarlast is gerekend met een afschrijvingstermijn van 25 jaar, conform de 'Nota waarderingen afschrijving vaste activa Gemeente Steenbergen'. Het rentepercentage fluctueert en is voor deze nota op 0,5% bepaald (25 jaar vast). Het daadwerkelijke percentage wordt bepaald op het moment van het aangaan van de lening.

5. Risico's

Maatschappelijk:

1. De peilingen hebben een duidelijke voorkeur voor de huidige lay-out van het park opgeleverd. Wanneer een idee wordt gekozen dat (substantieel) afwijkt van de huidige indeling kan dat vragen over de waarde van de peiling opleveren.
2. In het huidige park staan veel bomen. Wanneer een idee wordt gekozen waarin aanzienlijk minder bomen aanwezig zijn kan dat tot weerstand bij omwonenden en natuur- en milieuverenigingen leiden vanwege het veranderende aan-/uitzicht. Bezwaren tegen verleende kapvergunningen kunnen het proces vertragen of verhinderen.
3. Het belangrijkste aandachtspunt uit de peilingen was de (sociale) veiligheid in het park. De opwaardering moet leiden tot een visueel opener en beter verlicht park met meer bezoekers. Dit zou moeten bijdragen aan een verhoogd gevoel van sociale veiligheid. Onvoldoende aandacht voor dit element kan tot gebrek aan support voor de ideerichtingen onder de bevolking.
4. Er is een plek voor evenementen/activiteiten opgenomen in de ideerichtingen. Realisatie van deze locatie zonder uitvoerig programma kan het gevoel van 'voor niets aangelegd' opleveren. Om dit risico te minimaliseren is het actief werken aan een kalender aan te bevelen.

Groen/landschap/ondergrond:

1. In alle ideerichtingen worden bomen en groen verwijderd. Niet altijd wordt wat is verwijderd (in waarde) in het park ook weer aangeplant. Die compensatie is een vereiste vanuit de kapvergunning. Op dit moment is nog niet duidelijk op welke locatie aan de voorwaarden van de kapvergunning kan worden voldaan.

2. Aanvullend flora en fauna onderzoek moet nog plaatsvinden. Dat onderzoek heeft een looptijd van een jaar. Het kan gebeuren dat uit dit onderzoek issues ontstaan die voor ernstige vertraging van de opwaardering zorgen. Die zijn nu nog niet bekend.
3. Er is nog geen diepgaand onderzoek gedaan naar de relatie tussen uitgraven van delen van het gebied en de vernatting van het gebied ten gevolge van de grondwaterstand. Teveel water kan leiden tot een hoger risico voor minder validen en kinderen.
4. Er is nog geen diepgaand onderzoek gedaan naar de consequenties van de verschillende ideerichtingen voor het al dan niet omleggen of verwijderen van bestaande kabels en leidingen onder de Ravelijnstraat. Dit wordt onderzocht wanneer daartoe uit het op te stellen ontwerp noodzaak is.
5. Er is nog geen onderzoek gedaan naar ondergrondse obstakels.
6. De conditie van de bestaande bruggen in de Ravelijnstraat is niet onderzocht.

Financieel:

1. Er is een onderbouwde raming voor de voorbereiding- en realisatiekosten opgesteld. Of deze raming toereikend is voor de dekking van alle kosten van voorbereiding en realisatie is pas na aanbesteding bekend.
2. De geschatte opbrengst van de verkoop van de percelen LAS en WGK is berekend op basis van specifieke uitgangspunten. Afwijken van deze uitgangspunten kan leiden tot een afwijkend verkoopresultaat. Zowel negatief als positief.
3. Er is in de ramingen geen rekening houden met de aanwezigheid van verontreinigde grond, slib in de Boomvaart (ideerichting 2) en/of sanering van vrijkomende materialen. Mochten deze aanwezig zijn en moeten worden gesaneerd, dan leidt dit tot meerkosten.
4. In de ramingen is gerekend met op te brengen grond die extern wordt aangeleverd. Afgegraven grond wordt binnen het project verwerkt. Bij bepaalde hoeveelheden grondwerk bestaat de mogelijkheid om minder externe grond aan te voeren. Dat betekent een besparing.

Juridisch:

1. Bestemmingsplan – wanneer u kiest voor een stadspark met commerciële vastgoedontwikkeling zonder zorgcomponent en/of buiten het bestaande bouwvlak dan moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het is niet op voorhand te zeggen in welke mate er bezwaren tegen een dergelijke wijziging zullen zijn.

6. Communicatie/Aanpak

Om te voorkomen dat de beelden bij de ideerichtingen een eigen leven zouden gaan leiden is een aantal communicatieacties uitgevoerd:

- Na het collegebesluit om deze ideerichtingen aan u voor te leggen zijn de betrokken externe partijen uitgenodigd om via een digitale bijeenkomst kennis te nemen van de ideerichtingen en de wijze waarop hun opmerkingen daarin wel/niet zijn verwerkt;
- Na het collegebesluit is op de infopagina van de gemeente een bericht geplaatst over de verschillende ideerichtingen. De uitleg moet de status en context van de beelden duidelijk maken en tot het juiste begrip bij de inwoners en organisaties van Steenbergen leiden.

- Na het collegebesluit heeft de portefeuillehouder in een persmoment het voorstel aan de pers toegelicht zodat iedereen die zijn/haar input in de parksessies of aan 'Ik praat mee' heeft geleverd van de ideerichtingen kennis kan nemen;
- Na het collegebesluit is bij alle omwonenden van het stadspark het 'boekje' met de ideerichtingen in de brievenbus gedaan. Als dank voor hun input bij de parksessies en ter voorbereiding op het vervolg van dit proces.
- Na uw besluit worden de vervolgstappen en de daarbij behorende planning (omdat deze verschilt per ideerichting) gecommuniceerd met inwoners. Dit tevens ter aankondiging van de meedenkmomenten aan het concrete (voorlopig) ontwerp voor het park. De door u geselecteerde ideerichting is het uitgangspunt voor die bijeenkomsten.

Planning

Periode	2020	2021				2022				2023			
Actie	December	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Raadsbesluit	x												
Interactief opstellen VO + DO		x	x										
Civieltechnische voorbereiding				x	x	x							
Aanbesteding							x						
Uitvoering idee 1								x	x	x			
Uitvoering idee 2								x	x	x			
Uitvoering idee 3								x	x	x	x	x	

7. Voorstel

- Het college op te dragen om 'ideerichting 3 in huidige omvang, met ontwikkeling' voor de herontwikkeling van het stadspark in Steenbergen interactief met bewoners en maatschappelijke partners van Steenbergen uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp (VO);
- Het college op te dragen het VO na opstelling inclusief alle financiële consequenties ter besluitvorming tot realisatie conform de huidige planning aan de raad voor te leggen;
- In te stemmen met de geraamde benodigde investering (en de daarbij behorende jaarlast) voor de realisatie van ideerichting 3 in huidige omvang met ontwikkeling, waarbij de raad het college opdracht geeft om zoveel mogelijk externe financiering voor deze ideerichting te verwerven; de door de gemeente te dragen resterende investering wordt ten laste gebracht van de stelpost 'ambities uit de samenleving';
- Voor het opstellen van een VO een budget beschikbaar te stellen van €100.000,-, die ten laste komt van het reeds beschikbaar gestelde investeringskrediet 'kwaliteitsimpuls stadspark Steenbergen' (nummer: 76570005) ad €600.000,-;

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,

de secretaris,	de burgemeester,
M.J.P. de Jongh, RA	R.P. van den Belt, MBA