

# Planstudie

Locatie Eschpark Lichtenvoorde

Concept, januari 2021

# Inhoudsopgave

# Pagina

Aanleiding

3

Huidige situatie & locatiestudie

4

Vlekkenplan

6

Quickscan haalbaarheid

8

# Aanleiding

## Faciliteren nieuwe baan FCCL

In de Sportvisie Oost Gelre staat dat bereikbare, goede en kwalitatieve sportaccommodaties de basis zijn voor het streven naar een vitale samenleving. De gemeente faciliteert waar nodig bij renovatie, verplaatsing en/of realisatie van (buiten)accommodaties. Het is belangrijk dat we het brede sportaanbod in Oost Gelre koesteren (reguliere sporten, maar ook bijzondere sporten zoals fietscross, motorcross en survival). In dit perspectief is Fiets Cross Club Lichtenvoorde (FCCL) al jaren op zoek naar een nieuwe locatie. De huidige baan is te klein en voldoet niet meer aan de minimale vereisten.

## Locatiestudie

De fietscrossclub FCCL en de Stichting Bloemencorso Lichtenvoorde (SBL) hebben in 2019 bij de gemeente de wens neergelegd voor een nieuwe gezamenlijke locatie voor zowel een fietscrossbaan voor de FCCL als hallen voor de bloemencorsoverenigingen. Er is een locatiestudie uitgevoerd naar zowel gezamenlijke als afzonderlijke locaties voor FCCL en SBL.

Diverse locaties zijn in beeld gebracht en gewogen op basis van objectieve criteria en een afwegingskader. De studie heeft geleid tot voorkeurslocaties voor zowel SBL als FCCL. De locatie Eschpark scoort het beste voor de FCCL.

## Participatietraject tot dusver

In de zomer en in het najaar van 2020 zijn omwonenden, bedrijven en zwembad 't Meekenesch als stakeholders van de locatie Eschpark geïnformeerd over de locatiestudie. De locatie Eschpark wordt verder onderzocht op de haalbaarheid van realisatie van een BMX baan. Alle stakeholders hebben belangrijke thema's benoemd die in de uitwerking aandacht vragen. De verschillende processtappen zijn in separaat overzicht opgenomen. Medio december 2020 is een brief van de buurtbewoners naar de gemeenteraad gestuurd. Op basis hiervan heeft het college van B&W besloten de gemeenteraad voor te stellen een besluit te nemen over de haalbaarheid van een fietscrossbaan op de locatie Eschpark.

Op deze manier wordt er eerst een principe standpunt gevraagd over de invulling van de locatie Eschpark. Mocht de raad instemmen met de planstudie, dan volgt daarna de verdere uitwerking samen met de omgeving en uiteindelijk de vertaling in een bestemmingsplan ter vaststelling door de raad.

## Leeswijzer

De planstudie bestaat uit een viertal hoofdstukken. Voor de leesbaarheid van de locatiestudie wordt hieronder de inhoud van de hoofdstukken kort toegelicht.

- Aanleiding, waarin kort benoemd het proces tot dusver.
- Huidige situatie & locatiestudie. Omvat de huidige situatie van de FCCL en een korte samenvatting van de locatiestudie (onderzoek naar de beste locatie). Ook is kort de oorspronkelijk visie voor het gebied Eschpark benoemd.
- Vlekkenplan. Voor het gebied Eschpark is een vlekkenplan opgesteld dat we per vlek toelichten.
- Quickscan haalbaarheid lichten we kort toe.

## Huidige situatie & locatiestudie

In dit hoofdstuk lichten we de huidige situatie, locatiestudie en de oorspronkelijke visies voor het gebied Eschpark toe.

### Programma FCCL

Het wedstrijdseizoen duurt van half maart t/m begin november, met daarin 6 à 7 keer een clubwedstrijd voor de eigen leden. Eén maal per jaar organiseert de club een regiowedstrijd. In het geval van een nieuwe baan bestaat de mogelijkheid om ook een nationale wedstrijd te organiseren. Trainingen vinden plaats tussen 18.45 en 21.00 uur

De huidige baan (afbeelding 1) en bijbehorende gebouwen zijn verouderd. Daarnaast voldoet de baan niet aan de huidige vereisten voor een nationale wedstrijd baan en is te klein gezien het aantal leden. Op afbeelding 1 is het noodzakelijke ruimtegebruik weergegeven voor een wedstrijd baan met (schematisch) de noodzakelijke parkeerplaatsen.

De wedstrijd baan (inclusief bijbehorend gebouw, paden, verlichting etc) heeft een lengte van ongeveer 120 meter en een breedte van 60 meter. Volgens de CROW normen (landelijke normen voor parkeren) zouden er voor de FCCL circa 40 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor reguliere trainingdagen. De fietscrossvereniging verwacht op wedstrijddagen ongeveer 200 voertuigen. Voor deze wedstrijden wordt een vergunning aangevraagd waarin ook voorwaarden over het parkeren zijn opgenomen.

Daarnaast gelden minimale richtafstanden tussen bestaande woningen en een mogelijke nieuwe baan (Deze richtafstanden zijn door de landelijk overheid aangegeven en vormen een belangrijk uitgangspunt bij het ordenen van functies). De richtafstand bedraagt 50 meter tot woningen. Uit afbeelding 1 blijkt dat de huidige locatie (ook inclusief de vrijkomende school) ruimschoots te klein is voor de FCCL. Samenvattend zijn de vereisten:

- Een ruimtevlak van ongeveer 60 meter X ongeveer 120 meter;
- Een wedstrijd baan die voldoet aan de vereisten voor landelijke wedstrijden;
- Een ruimtevlak voor minimaal 40 parkeerplaatsen;
- Ruimte voor overloopgebied parkeren voor wedstrijden;
- Groeninpassing;
- Minimale afstand baan tot dichtstbijzijnde woningen 50 meter.

In de locatiestudie scoort de locatie het Eschpark het hoogst. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de locatiestudie. De belangrijkste argumenten voor deze locatie zijn als volgt samen te vatten:

- De synergie met andere (sport)functies in de nabijheid aan deze zijde van Lichtenvoorde is positief en past bij het gemeentelijk sportbeleid.
- De bereikbaar is goed gezien de ligging t.o.v. Richterslaan/N18.
- De oppervlakte van de locatie is groot genoeg in relatie tot het programma van eisen voor een BMX-baan en voldoet aan de minimale afstand van 50 meter tot woningen.
- De locatie scoort beleidsmatig goed, want de locatie ligt in de bestaande bebouwde kom en past in de oorspronkelijke visies voor het gebied Eschark.

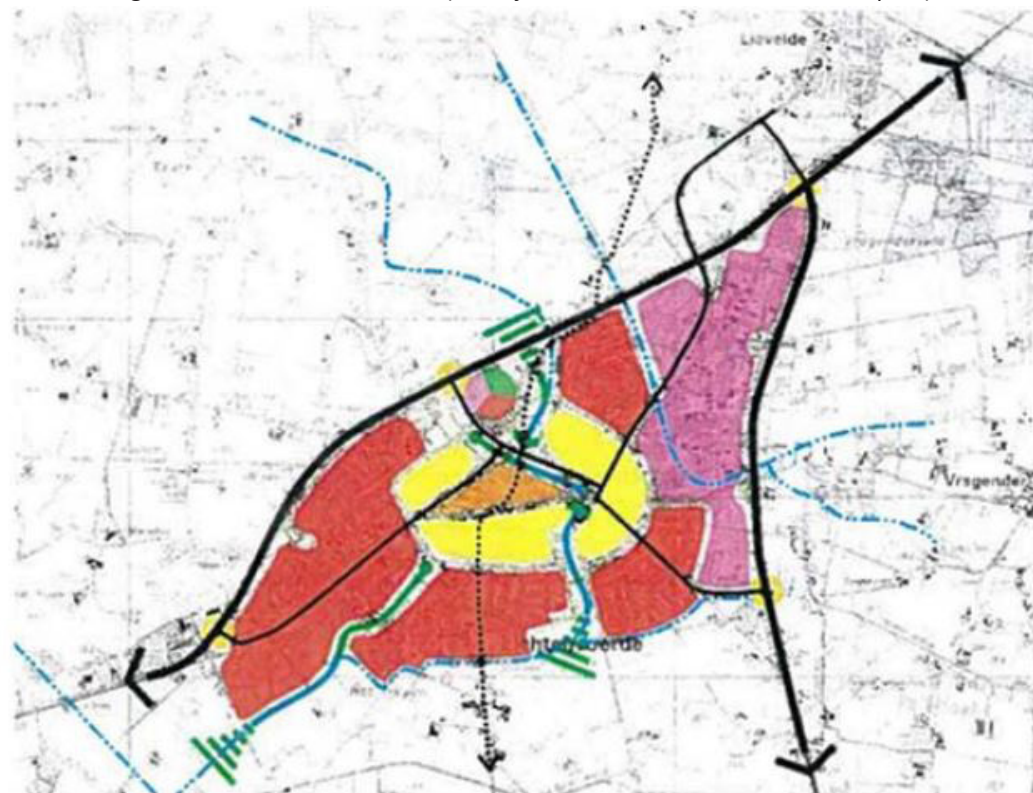
### Visies gebied Eschpark

Op dit moment worden de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie Lichtenvoorde Eschpark opnieuw onderzocht. Relevant hierbij is de nota Wonen en werken in Lichtenvoorde 2015 (2002). In deze nota is een eerste visie opgenomen met betrekking tot de invulling van de locatie Lichtenvoorde Midden. De locatie werd benoemd als een multifunctionele knoop met sport en recreatievoorzieningen en een combinatie van wonen, kantoren en leisure. Vanuit de nota is ook de wens omschreven om op de hoek N18/Richterslaan een hoogwaardige entree te realiseren. Realisatie van de BMX-baan past goed in deze oorspronkelijke visie voor het gebied.





Afbeelding 2: visiekaart Lichtenvoorde (bolletje met drie kleuren is locatie Eschpark)



# Vlekkenplan

Op basis van de locatiestudie, het programma van eisen FCCL, de buurtbijeenkomst en de eerste klankbordgroep bijeenkomst is een vlekkenplan opgesteld. Het vlekkenplan heeft ook als praatstuk gefungeerd in de tweede bijeenkomst met de klankbordgroep en de gesprekken met bedrijven en SEM. Naast het vlekkenplan zijn eerste sfeerimpressies gemaakt op basis van een 3D model. Dit 3D model is gebruikt voor het overleg met de stakeholders en geeft een eerste idee van het toekomstige plan. Uiteindelijk zal er in overleg met alle stakeholders een ontwerp gemaakt worden binnen de kaders van het vlekkenplan. De sfeerimpressies bieden hierbij inspiratie. We lichten het vlekkenplan toe. Per vlek zijn enkele sfeerimpressies toegevoegd.

## A: Vlek BMX

De BMX-baan is zodanig gesitueerd dat er ruimte is voor de lengte van de baan en de afstand tot de buurt het grootst is. De rode contour geeft de 50meter afstand tot de dichtstbijzijnde woningen aan. De baan ligt hier buiten. Een eerste ontwerp van een baan is erin gezet om gevoel te krijgen bij de beschikbare ruimte. Uiteindelijk moet een BMX baan ontwerper en architect hier een ontwerp voor maken. De baan zoals die hier ligt is dus niet definitief maar geeft een indruk van het maximale ruimtebeslag. Ook is op basis van het programma een suggestie weergegeven voor het toekomstige verenigingsgebouw. Dit gebouw voorziet o.a in startheuvel, kantine, opslag, secretariaat en een verhoogd "parc fermé". Dit is de plek waar de crossers wachten en kijken op de baan. Er ontstaat een besloten binnenterrein met daarin het FCCL gebouw en het buitenterrein van het zwembad. Door de minimale afstand tot de dichtstbijzijnde woningen en de minimale afmetingen van het eerste rechte stuk van de BMX baan wordt een deel van de buitenruimte van 't Meekenesch erbij betrokken. Op deze manier is de baan goed in te passen. Dit is nu weergegeven als twee aparte terreinen, echter het is goed denkbaar om dit in gezamenlijkheid te ontwerpen ten behoeve van synergie tussen de verenigingen.

## B: Vlek Zwembad

Deze vlek bestaat uit het zwembad, de (bedrijfs)woning bij het zwembad, het buitenterrein, het parkeerterrein zwembad en de groenstructuren daaromheen. Het huidige aantal vierkante meters buitenterrein blijft behouden voor het zwembad. Het komt voor een deel in een andere vorm naast het zwembad te liggen ten opzichte van de huidige situatie. Gezamenlijk gebruik van de buitenruimte is een optie die door FCCL en SEM in gezamenlijkheid kan worden opgepakt. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot het zwembad kunnen ook binnen deze vlek gefaciliteerd worden.

## C. Vlek parkeren / overloopterrein

Vanwege efficiënt ruimtegebruik is gekozen om het parkeren op te lossen aan de bestaande Eschpark straat. De straat krijgt een profiel met clusters van 4 a 5 parkeerplaatsen afgewisseld met een royaal plantvak voor kleurrijk groen en een solitaire boom. Hierdoor ontstaat een fraaie entree voor het gebied. Voor FCCL wordt rekening gehouden met een behoefte van 40 parkeerplaatsen. Aan de straat is rekening gehouden met ongeveer 42 parkeerplaatsen. Aan het einde van de Eschpark straat is ruimte gereserveerd voor een overloop gebied. Dit gebied kan ingezet worden als overloopparkeren (ongeveer 18 parkeerplaatsen) voor gehele gebied Eschpark, voor extra parkeren en bijvoorbeeld bij een evenement. Ook zou overloopterrein multifunctioneel bij (nationale) wedstrijden gebruik kunnen voor extra publieksruimte. Dit naast de publieksruimte (s) binnen de vlek van de BMX. Naast de parkeervakken wordt een trottoir aangelegd dat zorgt voor de verbinding met het troitoir aan de Richterslaan en tevens een goed zicht op de nieuwe BMX-baan biedt.

## D. Vlek groenstructuur

De BMX-baan wordt ingepast door behoud en versterking van de groenstructuur. De groenstructuur aan de randen van het gebied wordt behouden. Daarnaast wordt een zachte overgang gecreëerd van de BMX-baan naar de bestaande groenstructuur. De BMX-baan krijgt hier een wat ruimer en slingerend verloop, zodanig dat er ruimte is voor hemelwateropvang en extra groen. Daarnaast wordt de gehele baan ingepakt met een groene (geluids)wal. Die wal kan gedeeltelijk (binnenzijde) als ruimte voor publiek gebruikt worden.

## E. Vlek busstation

Het busstation wordt vernieuwd door de provincie Gelderland. Het wordt een duurzaam en hoogwaardig busstation. Er is al een eerste ontwerp gemaakt. Bij het vlekkenplan is hier rekening mee gehouden.

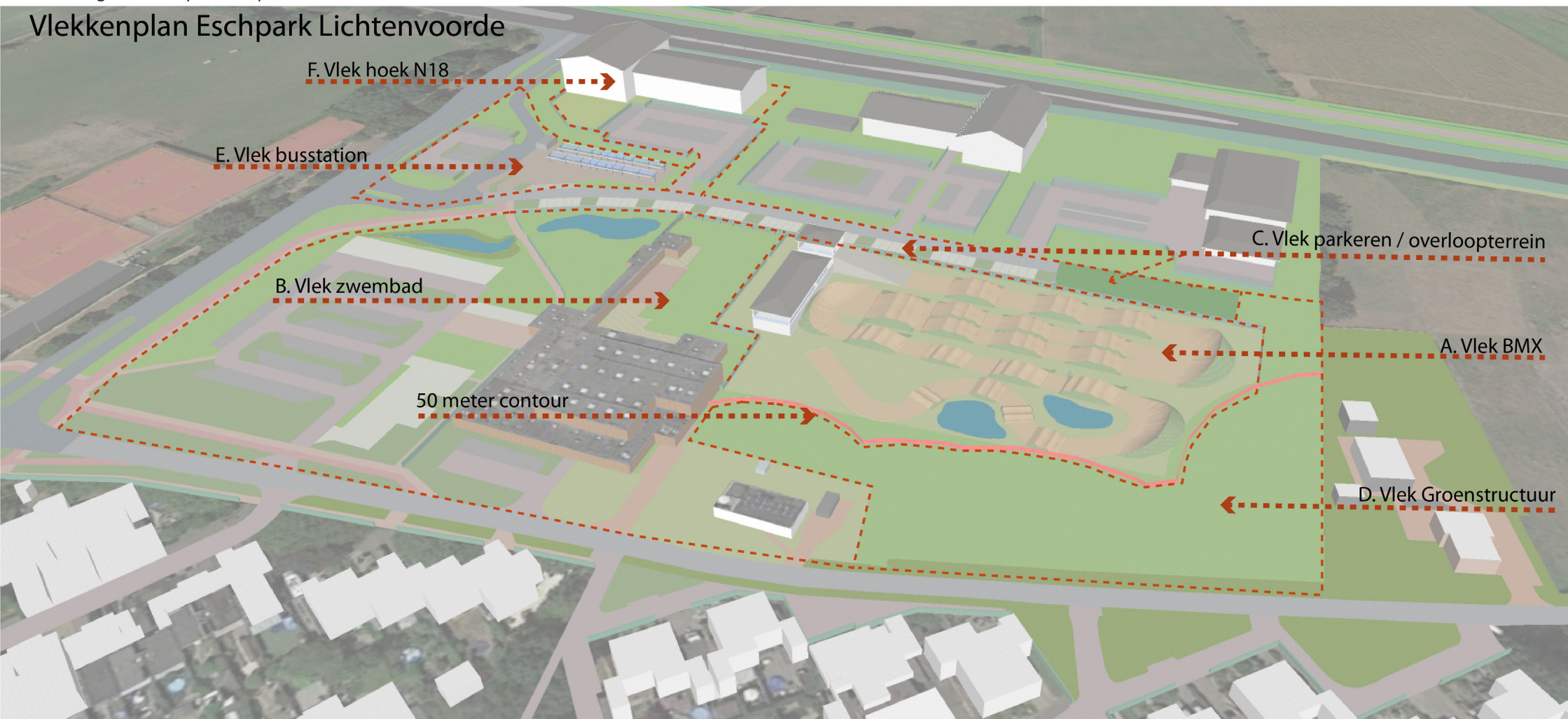
## F. Vlek hoek N18

Vanuit de oorspronkelijke visie voor het gebied zouden er onder andere drie markante gebouwen aan de N18 gerealiseerd worden. Daarvan zijn er twee gerealiseerd. In het vlekkenplan is rekening gehouden met de realisatie van een markant gebouw dat de (nieuwe) entree van Lichtenvoorde gaat vormen. Er is op dit moment nog geen programma bekend. Er kan gedacht worden aan een restaurant, hotel, kantoor of een combinatie met een bijzondere woonvorm. Er is ruimte voor een gebouw met een footprint van ongeveer 1500 vierkante meter in 3 en 4 lagen. Verder is in het vlekkenplan rekening gehouden met ongeveer 70 parkeerplaatsen. Het gebouw zal een hoogwaardige uitstraling krijgen in lijn met de reeds gerealiseerde ontwikkelingen.



Afbeelding 3: vlekkenplan Eschpark

## Vlekkenplan Eschpark Lichtenvoorde

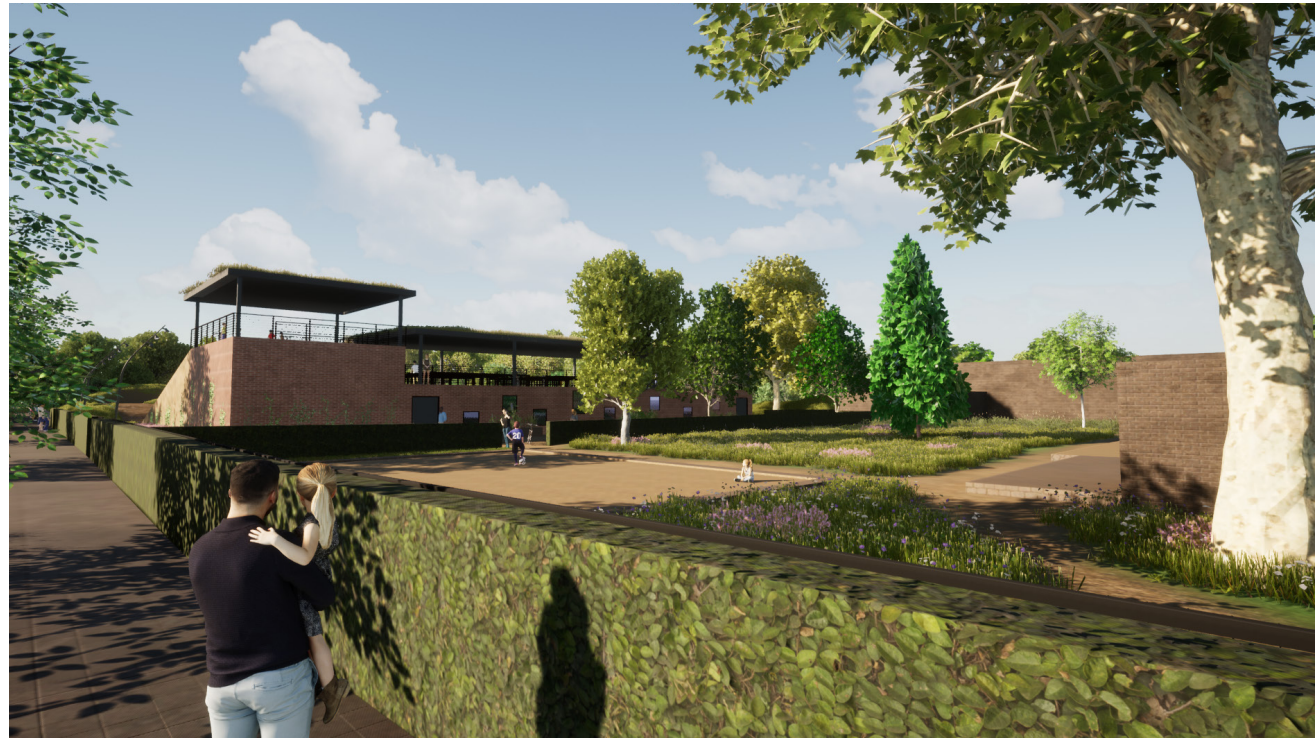




## Quickscan haalbaarheid

Uit het vlekkenplan is gebleken dat het stedenbouwkundig mogelijk is de gevraagde programma's op de locatie Eschpark te realiseren. In het kader van de (toekomstige) bestemmingsplanprocedure zullen de nodige onderzoeken uitgevoerd moeten gaan worden. Daaruit zal de definitieve haalbaarheid blijken. Op basis van het vlekkenplan lijkt de realisatie van een BMX baan op locatie Eschpark mogelijk omdat:

- De ruimte voor de BMX-baan, opstallen en toeschouwers is aanwezig in de ontwikkelvlak voor de BMX-baan.
- Er kan in voldoende mate worden voorzien in parkeergelegenheid.
- Er is advies ingewonnen bij de ODA over de minimale afstand tot dichtstbijzijnde woningen en deze heeft 50 meter. In het vlekkenplan is hiermee rekening gehouden.
- In overleg met de bestuursleden van SEM wordt gekeken hoe hun buitenruimte (zoveel mogelijk) behouden kan blijven. Het uitgangspunt is dat SEM de beschikking krijgt over evenveel m<sup>2</sup> buitenruimte als in de huidige situatie.
- Er zijn gesprekken met SEM over mogelijke verlenging van de exploitatieovereenkomst van zwembad 't Meekenesch. Insteek van deze gesprekken is continuering van het zwembad binnen de huidige afmetingen.
- Voor definitieve antwoorden op de bezwaren over licht, geluid en groen moeten we de lopende onderzoeken afwachten. Eerste resultaten laten zien dat er geen factoren zijn die de realisatie van de BMX baan onmogelijk maken.
- Om het geluid verder te reduceren is het voorstel om geluidswallen te situeren rondom de baan.
- Er zullen lichtmasten gesitueerd worden. Deze kunnen dusdanig op de baan gericht worden dat de impact voor de omgeving beperkt zal zijn.



Afbeelding 5: sfeerimpressie van de BMX-baan gezien vanuit het nieuwe trottoir





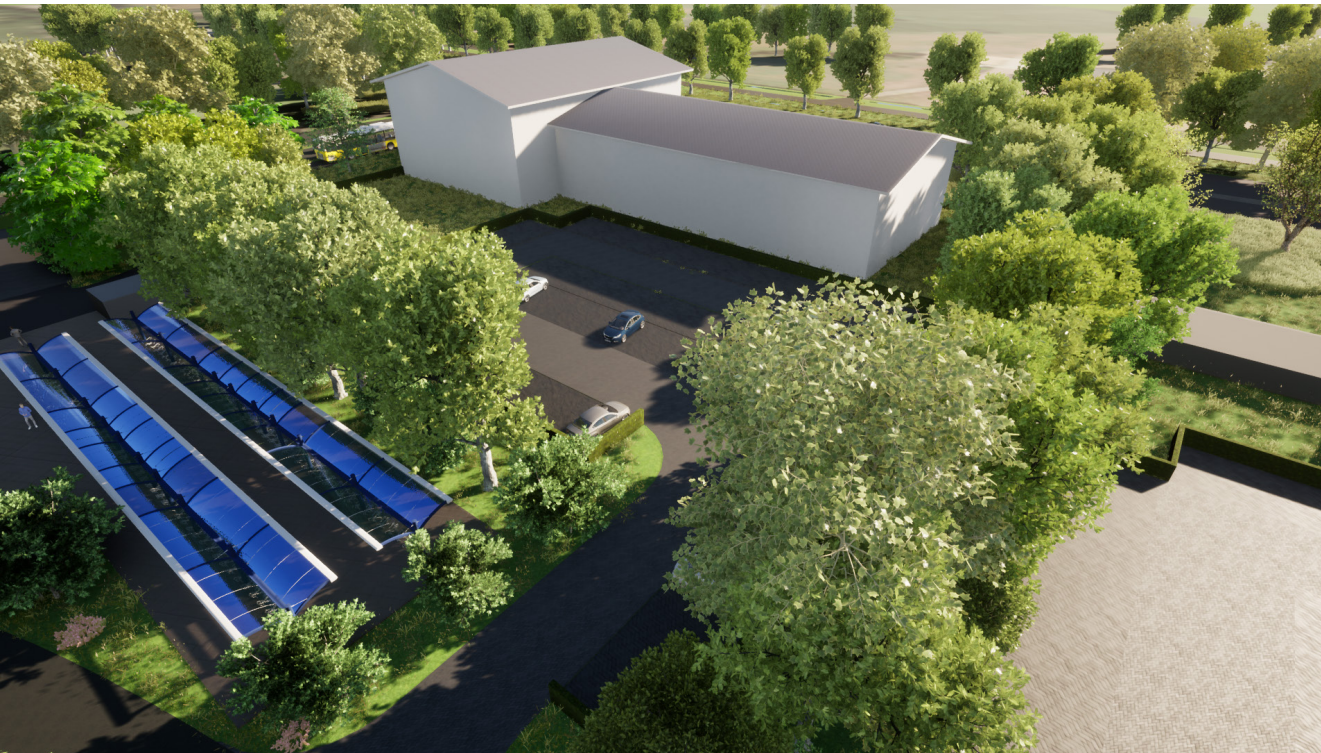
Afbeelding 6: sfeerimpressie nieuwe Eschpark weg met haaksparkeren en markante bomenrij



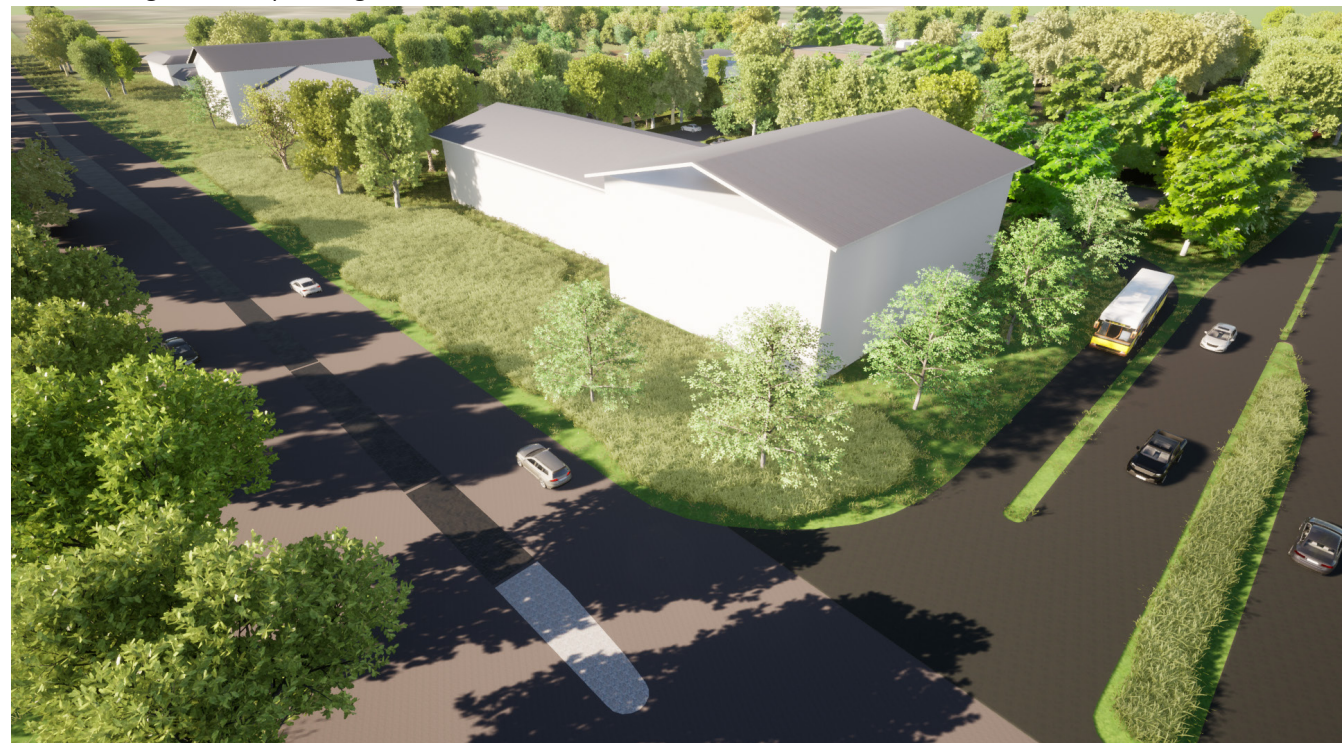
Afbeelding 7: sfeerimpressie buitenterrein zwembad en suggestie gebouw BMX



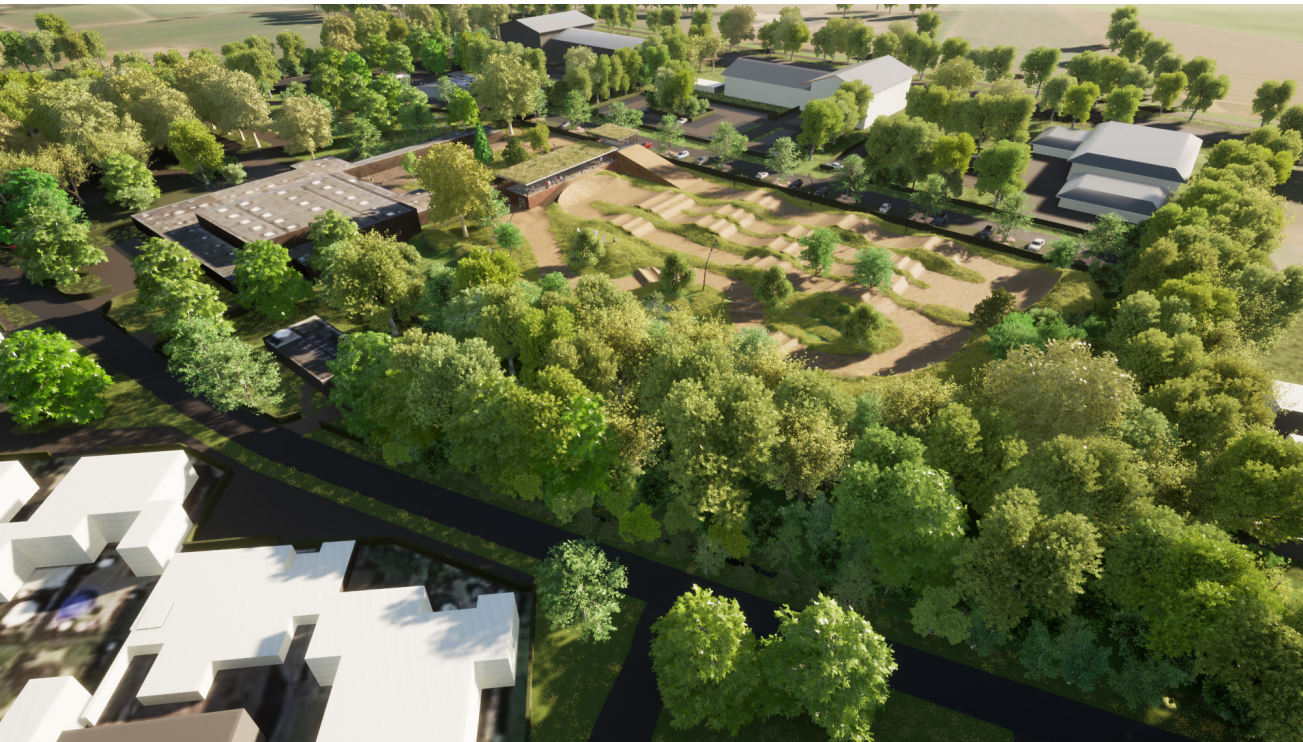




Afbeelding 9: sfeerimpressie gewenst bouwvolume gezien vanuit de N18







Afbeelding 11: sfeerimpressie verhoogd terras. Publiek staat ook op open plekken langs de baan







Afbeelding 14: sfeerimpressie duurzaam BMX-gebouw met o.a. een groendak.





Afbeelding 15: sfeerimpressie overzicht nieuwe BMX baan





