

Ruimtelijke Visie Tolhuispark

gemeente Dongeradeel



1 Inleiding

In 2008 is door Grontmij | Marktplan een Behoefteonderzoek Sportaccommodaties opgesteld dat gebaseerd is op de ruimtelijke beleidsdocumenten van de gemeente:

- Provinciaal streekplan "Kwaliteit om de Romte".
- Structuurvisie bundelingsgebied (thans nog in concept).
- Structuurplan Dongeradeel.

De uitkomsten van het behoefteonderzoek Sportaccommodaties vormen de (kwantitatieve) input voor een op te stellen ruimtelijke visie.

Dit rapport geeft weer welke werkwijze gevolgd is voor de uitwerking van een Ruimtelijke Visie Tolhuispark en tot welk model dit uiteindelijk heeft geleid. De rapportage wordt afgesloten met een globale kostenraming in wat nodig is om het model uiteindelijk te realiseren.

2 Proces en werkwijze

De aanleiding voor het Behoefteteonderzoek Sportaccommodaties is destijds voortgekomen uit een aantal ontwikkelingen in de stad Dokkum, waardoor de gemeente Dongeradeel het wenselijk achtte om de sportvoorzieningen te concentreren. Hiertoe wilde de gemeente inzicht hebben in de benodigde (toekomstige) capaciteit van de binnen- en buitensportaccommodaties in Dokkum. Grontmij | Marktplan heeft onderzocht wat per tak van sport de in de toekomst benodigde voorzieningen zijn. Daarbij is niet alleen gekeken naar al in Dokkum aanwezige voorzieningen, maar ook naar uitbreiding van het aanbod met nieuwe accommodaties.

De totale in de toekomst benodigde capaciteit van aanwezige en nieuwe accommodaties is geprojecteerd in twee scenario's; een behoudend en een progressief model. Het progressieve model borduurt daarbij voort op Dokkums ambities om zich meer als Regiocentrum te profileren. Voor beide scenario's is een ruimtebehoefte opgesteld, waarbij vooralsnog geen locatie als uitgangspunt diende.

Op basis van het eindrapport wil de gemeente Dongeradeel een nadere ruimtelijke en financiële vertaling hebben, zodat definitieve keuzes kunnen worden gemaakt met betrekking tot de definitieve programma's van eisen. Onze stedenbouwkundige, de heer de Krijger, heeft samen met onze senior adviseur sport, de heer Knol, een gesprek gevoerd met deskundigen namens de gemeente. Hierbij zijn de notitie "ruimtelijke randvoorwaarden structuurvisie Tolhuispark" en de bijbehorende documenten nader toegelicht. Tijdens dit gesprek heeft de gemeente input en ideeën gegeven voor het opstellen van een ruimtelijke visie. Een en ander is vertaald in een (aanzet tot) een ruimtelijke visie, inclusief een viertal schetsplannen (A3) voor de ruimtelijke inpassing van de voorzieningen in het Tolhuispark. De vier varianten zijn teruggekoppeld naar de opdrachtgever, waaropvolgend enkele wenselijke opmerkingen en aanpassingen nader verwerkt zijn tweetal geabstraheerde modellen (*Tolhuis en Centro*) onderbouwd met een ruimtelijke visie.

De bijpassende financiële vertaling betreft een indicatieve raming per aan te leggen of te bouwen voorziening, voor elk van beide modellen. Aangezien het om een grove raming gaat, zijn niet alle locatiespecifieke aspecten in het onderzoek opgenomen. Er vindt bijvoorbeeld geen locatiebezoek met boringen plaats. Wel zijn bij de berekeningen een aantal uitgangspunten geformuleerd.

3 Modelontwikkeling Tolhuispark

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt samengevat uiteengezet wat aan informatie als input is gebruikt voor in eerste instantie een viertal varianten voor de inrichting van het Tolhuispark. Hierbij is uitgegaan van de bestaande uitgangsdocumenten:

- Structuurplan Dongeradeel, Einddocument 2002
- Behoeftte onderzoek sportaccommodatie Dokkum, Grontmij 2008
- Randvoorwaarden voor Ruimtelijke Visie Tolhuispark

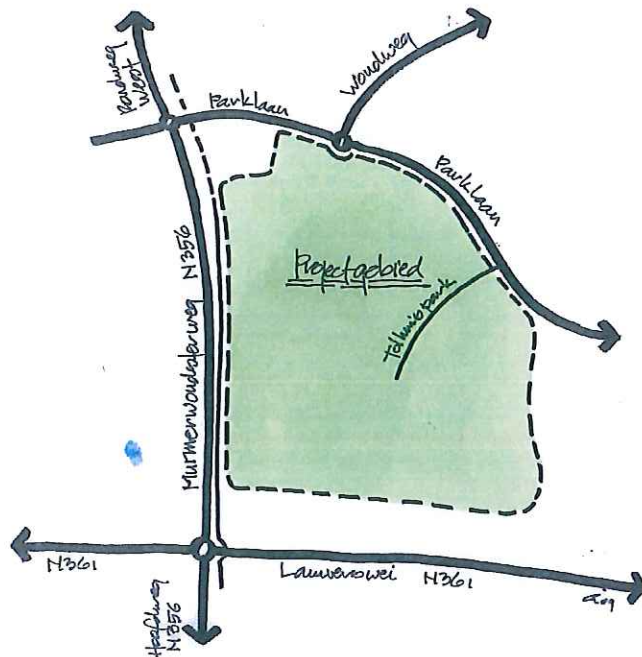
3.2 Input voor de varianten inrichting Tolhuispark

- Synergie, aanvullen en versterken van functies
- Handhaven en versterken van bestaande kwaliteiten
- Handhaven en mogelijk integreren van bestaande infrastructuur
- Flexibiliteit van de ontwikkelrichting
- Variantenstudie door Marktplan
- Voorkomen van kapitaalvernietiging
- Toevoegen van nieuwe functies
- Bundelen van functies langs de Economische As
- Verbeteren zichtbaarheid en herkenbaarheid sportpark
- Verhogen van de interregionale mogelijkheden
- Koppelen van bestaande voorzieningen (scholen, zorg, opvang etc.) aan sportpark
- Verbeteren lokale en regionale herkenbaarheid en gebruik (Dokkum regionale sportstad)
- Verplaatsen sportvoorzieningen Dokkum centrum

Indrukken en constatering Tolhuispark

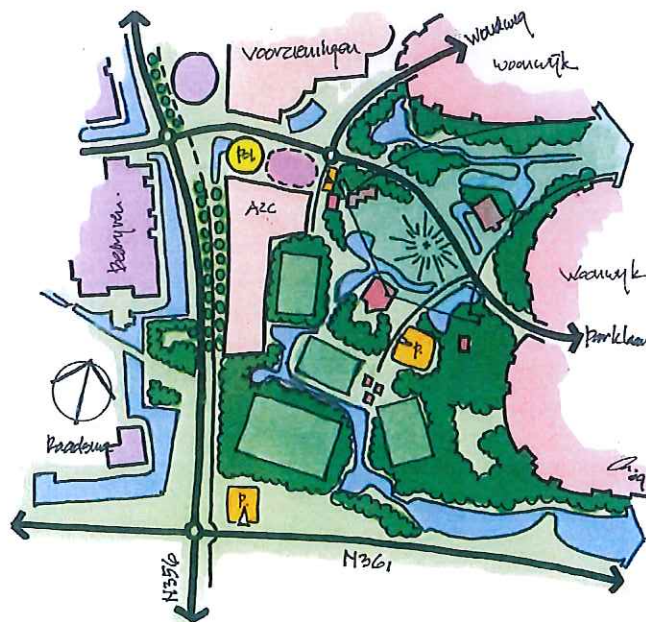
- Twee gezichten/gedeelde identiteit
- Niet uitnodigende entreepunten
- Besloten, niet goed zichtbaar
- Traditioneel georiënteerde sporten
- Genoeg ruimte voor verschillende doelgroepen en activiteiten
- Verschillen in onderhoud gebouwen
- Velden redelijk onderhouden
- Richting Dokkum georiënteerde sportvoorziening
- Kwalitatief goed ontwikkelde groenstructuur

Locatie



Het studiegebied ligt in de zuidwest hoek van Dokkum en is omsloten door de Lauwerswei, Murmerwoudsterweg, Parklaan en de woonwijk aan de oostzijde. De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats ten noorden vanaf de Parklaan via de rotonde bij de Woudweg en het Tolhuispark.

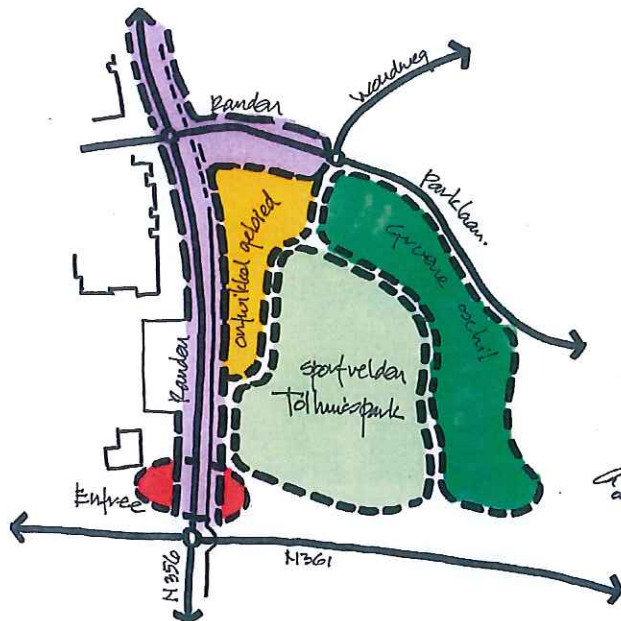
Huidige situatie



In zijn huidige vorm bestaat het Tolhuispark uit een groene zeer goed ontwikkelde buitenrand (groene schil), waar verschillende activiteiten met een recreatief karakter (kinderboerderij, scouting, etc.) hun plaats hebben. Langs de Parklaan heeft het entreegebied vanaf de rotonde

Woudweg naar het AZC al de bestemming voor de ontwikkeling van een medisch kinderdagverblijf. Het AZC langs de Murmerwoudsterweg verdwijnt op termijn, waardoor deze ruimte beschikbaar komt voor de uitbreiding van bestaande sportvoorzieningen. De bestaande sportvelden en clubgebouwen liggen in het zuidelijke deel van het park en zijn ingepakt in goed ontwikkelde groenstructuur. Tussen de groene schil en de sportvelden staat het zwembad met zon-nieuwe. Een riant opgezette parkeerplaats biedt genoeg ruimte voor bezoeker en gebruiker.

De onderdelen



Bij het ontwikkelen van de modellen is uitgegaan van een aantal steeds wederkerende onderdelen die een belangrijke functie spelen bij de ruimtelijke kwaliteit en karakter van het park, dit zijn;

Entree

Net buiten het park aan de zuidwest kant van Dokkum ligt een van de grote entreepunten. Deze entree vanaf de N356 is belangrijk in de beleving en het eerste contact met de stad. Het gebouw van Raadsma is dominant aanwezig. Door aan de overzijde van Murmerwoudsterweg een nieuw gebouw als tegenpool te plaatsen, met een in het oogspringende vormgeving en karakter, bestaat de mogelijkheid de invloed van het gebouw van Raadsma te temperen. Beide gebouwen kunnen elkaar versterken en door hun poortfunctie een uitgebalanceerde en sprekende entree van Dokkum worden.

De randen

De Murmerwoudsterweg en een deel van de Parklaan kenmerken zich door de robuuste ontwikkeling van bedrijven en voorzieningen. Deze entree corridor biedt de mogelijkheid een duidelijk herkenbare overgangszone te worden tussen het bedrijvige karakter aan de ene zijde en het sportieve en recreatieve karakter aan de andere zijde. Door de randen vooral een nieuw groen karakter te geven met een hoge mate van transparantie, wordt de zichtbaarheid van het sportpark verhoogd en biedt het de fietser en voetganger meerdere uitnodigende entreepunten. Nieuwe ontwikkelingen zullen in deze strook beperkt zijn, door de beperkte beschikbare ruimte zal het niet mogelijk zijn de grootschalige bedrijvigheid aan deze zijde te spiegelen.

Ontwikkelgebied

Dit voormalige AZC terrein vormt het belangrijkste deel van een nieuw te ontwikkelen uitbreiding van het bestaande sportpark.

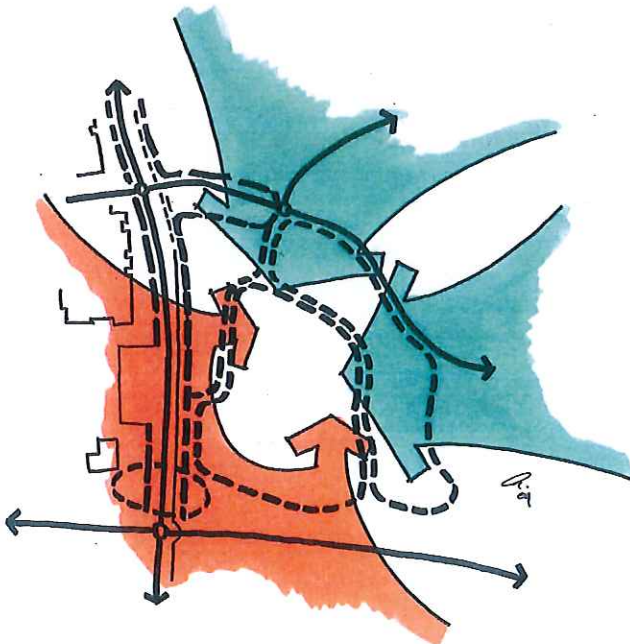
Groene schil

De groene schil is de sterk ontwikkelde groene buitenrand van het Tolhuispark die het karakter en ruimtelijke kwaliteit van zijn omgeving bepaalt. Door een netwerk van bestaande paden is het goed ontsloten en integraal verbonden met omliggende woonwijken en groenstructuren. Bestaande activiteiten en voorzieningen, zoals de kinderboerderij en de scouting, kunnen het best hier worden gehandhaafd en verder worden uitgebreid en /of versterkt. Door de groene schil te versterken en waar mogelijk uit te breiden kan het flexibele karakter worden verhoogd. Naast al bestaande functies kunnen nieuwe recreatieve ontwikkelingen en informele sportactiviteiten in dit deel van het park worden ondergebracht.

De sportvelden

Het bestaande sportpark met zijn zwembad, clubgebouwen, en uitgebreide parkeervoorziening wordt uitgebreid met nieuwe buitensportvoorzieningen. Het bestaande karakter van het park zal zo goed mogelijk worden gehandhaafd en geïntegreerd met nieuwe ontwikkelingen.

Lokale en regionale uitstraling



De wens bestaat om het nieuwe sportpark naast het gebruik door de lokale bevolking ook een sterke regionale uitstraling te geven. Transparantie, vormgeving, uitstraling, beleving en toegankelijkheid zullen hier allemaal aan bij moeten dragen om dit te ontwikkelen tot een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig sportpark met allure.

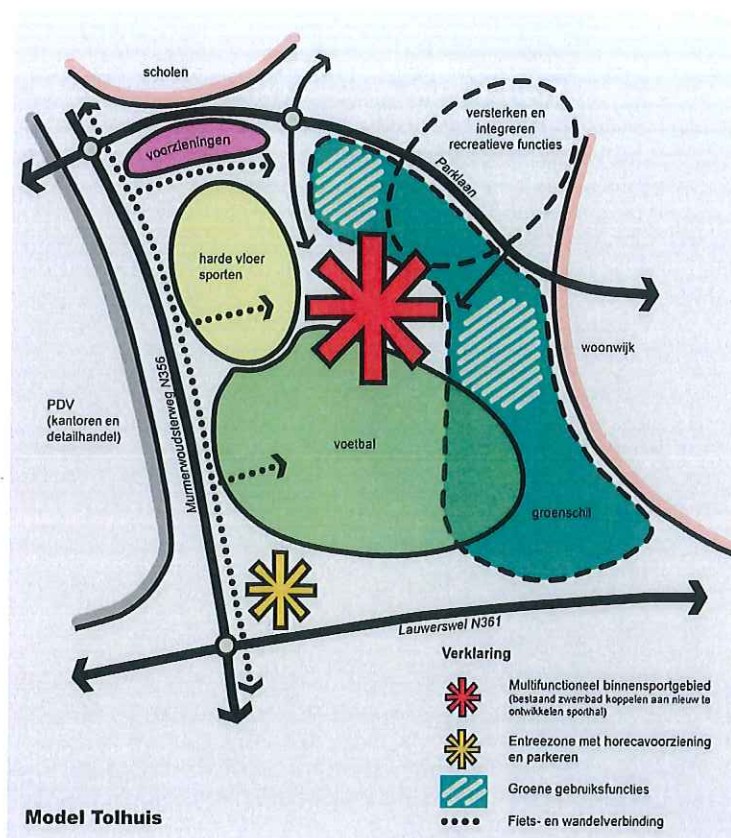
3.3 De varianten

Op basis van gespreken met de gemeente en de basisdocumenten is een aantal uitgangspunten geformuleerd die zijn vertaald in vier varianten. Deze varianten zijn uitgebreid toegelicht en besproken met de gemeente. In het bijzijn van de betrokken wethouders zijn al vrij snel een aantal besluiten genomen en keuzes gemaakt die richtinggevend zijn geworden in het vervolgtraject. De interactieve vergadering heeft uiteindelijk geleid tot de ontwikkeling van twee "eindmodellen" Tolhuis en Centro.

Onderstaand een opsomming van de belangrijkste genoemde punten:

- Koppelen van het bestaande zwembad aan en nieuw te ontwikkelen multifunctionele sporthal.
- Kwaliteit en het groene karakter van Tolhuispark zoveel mogelijk handhaven
- Kleine ingrepen in de schil ten behoeve van sportieve voorzieningen moet mogelijk zijn.
- Geen economische ontwikkeling langs de randen anders dan de reeds geplande medische kinderdagverblijf langs Parklaan.
- Handhaven en verbeteren van de parkachtige functie voor informele en recreatieve activiteiten
- Combineren en inpassen van bestaande en nieuwe sportactiviteiten zodat er primair een sportpark ontstaat (concentreren van voorzieningen)
- Dokkum georiënteerde ontwikkeling en ontsluiting
- Mogelijk inpassen van een evenemententerrein
- Verbeteren poortfunctie van de zuidelijke entree naar Dokkum.

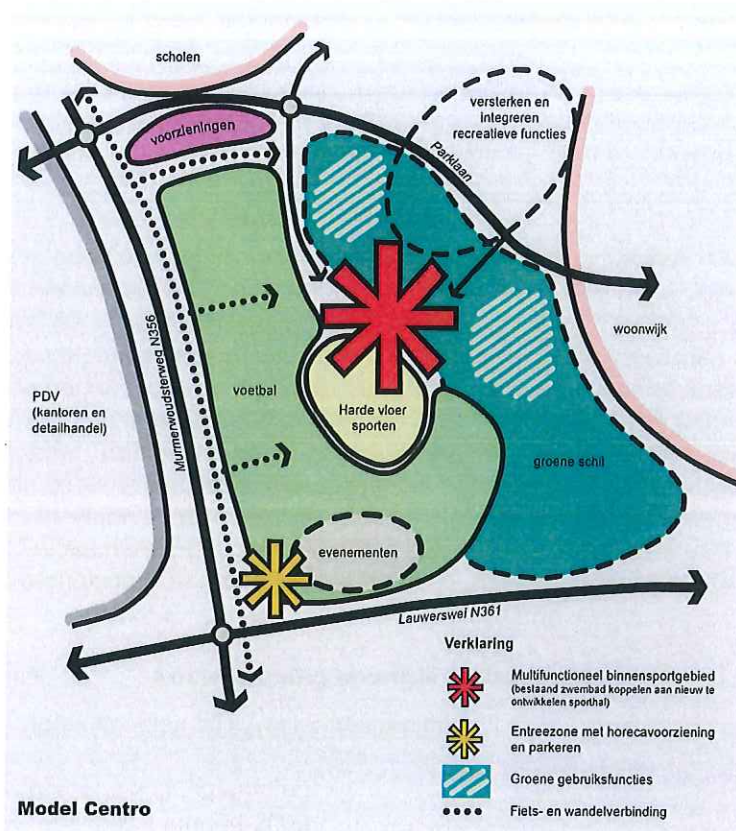
3.3.1 Model "Tolhuis" – voorkeurvariant



Model Tolhuis - bevindingen

- Ontwikkelen poortfunctie Dokkum en verbeteren entree route.
- Park open en transparant vanaf Murmerwoudsterweg met groene laanstructuur als overgangszone tussen twee bedrijventerrein en sportpark.
- Handhaven, uitbreiden en verbeteren bestaande parkstructuur en paden netwerk.
- Nieuwe buitensport activiteiten plaatsen op voormalige AZC locatie en integreren met bestaand sportpark.
- Centrale multifunctionele sporthal koppelen aan locatie bestaande zwembad en parkeer-voorziening.
- Handhaven en verbeteren toegankelijkheid van de twee entreepunten voor voertuigen.
- Verbeteren zichtbaarheid en toegang fiets en voetverkeer sportpark vanaf Murmerwoudsterweg.
- Ontwikkelmogelijkheden voor alleen sport en recreatieve activiteiten.
- Handhaven en ontwikkelen groene schil als recreatieve, adventure en ontspanningszone, met deels uitbreiding voetbalveld als multifunctionele weide.
- Vanuit Dokkum georiënteerde ontwikkeling.
- Ontwikkeling van voorzieningen (medisch kinderdagverblijf) langs Parklaan.
- Sportpark heeft een duidelijk integraal sportief en recreatief karakter met behoud en versterking van de bestaande infrastructuur en groenvoorziening.
- Minder kapitaalvernietiging en kostentechnisch voordeliger in de ontwikkeling, uitbreiding en herinrichting

3.3.2 Model "Centro" – ambitieuze ontwikkelvariant



Model Centro - bevindingen

- Ontwikkelen poortfunctie Dokkum en verbeteren entreeroute.
- "Poortgebouw" vormt onderdeel van evenemententerrein en park.
- Positioneren van een groot evenemententerrein naast de zuidelijke entree.
- Gebruik evenementen terrein deels inrichten voor voetbal en sport, naast parkeren op half-verharding.
- Centrale multifunctionele sporthal gekoppeld aan bestaand zwembad en parkeervoorziening.
- Handhaven van twee entreepunten voor voertuigen.
- Verbeteren zichtbaarheid en toegang fiets en voetverkeer sportpark vanaf Murmervoudsterweg.
- Ontwikkelmogelijkheden voor alleen sport en recreatieve activiteiten.
- Handhaven en ontwikkelen groene schil als recreatieve, adventure en ontspanningszone.
- Vanuit Dokkum georiënteerde ontwikkeling.
- Ontwikkeling van voorzieningen (medisch kinderdagverblijf) langs Parklaan.
- Sportpark heeft een duidelijk sportieve voorkant en recreatieve achterkant.
- Nadeel park is over ontwikkeld met activiteiten en voorzieningen.
- Verlies van een groot deel het bestaande groene karakter en infrastructuur.
- Kostbaar in de ontwikkeling, uitbreiding, en herinrichting.