COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Ferry Supusepa

Afdeling en team:
Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
110353

Portefeuillehouder:
Osman Suna
Aukje Treep-van Hoeckel

Datum:
18 oktober 2022

Onderwerp:
Collegevoorstel Plan van Aanpak Openbare Ruimte Soesterberg Kom

Afgestemd met:
Financiën
Overige:
Plan is afgestemd in een werkgroep met vakspecialisten uit de diverse relevante teams binnen de afdeling ruimte

Advies

1. In te stemmen met het plan van aanpak en de nadere uitwerking van model 2 A door het opstellen van een uitvoeringsplan en ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Aanleiding
In 2019 heeft zowel Portaal als Cocon Wonen aangegeven dat ze hun eigendom in Soesterberg Kom willen gaan aanpakken. Portaal pakt zijn bezit in Soesterberg aan en is gestart met het herstructureren van Moerbessenberg. Bij het verkennen van de toekomst wordt gedacht aan intensiever (terug) bouwen. Dit biedt de gemeente kansen op verschillende vlakken. Hierbij is gedacht aan de bijdrage van deze herstructurering aan onze doelen voor de energietransitie, klimaatadaptatie, uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid en opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteit in Soesterberg in haar algemeenheid. Dit vraagt om een goede begeleiding door de gemeente en het daarmee optimaal benutten van kansen. Eerder is door uw raad € 75.000 euro beschikbaar gesteld om in beeld te brengen wat nodig is in de openbare ruimte om deze ontwikkeling mogelijk te maken. In een eerste versie van het Plan van Aanpak hebben we de ambities voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom de voorziene herstructureringslocaties voor Portaal en Cocon Wonen in het gebied tussen de Van Angerenstraat en de Simon Stevinlaan bepaald. Deze ambities zijn uitgewerkt in een drietal scenario's. Op 2 juni 2021 is het Plan van Aanpak aan de gemeenteraad toegelicht in een besloten informele bijeenkomst. Uw college heeft vervolgens het Plan van Aanpak nader laten uitwerken met als doel dat de gemeenteraad in staat wordt gesteld keuzes te maken over de te nemen maatregelen.
In het thans voorliggende Plan van Aanpak zijn deze ambities nader uitgewerkt in een drietal modellen, met een voorkeursmodel 2 A, inclusief inzicht in het benodigde budget.

Beoogd resultaat
Het behoud en de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Soesterberg Kom door het bepalen van een kader voor de herinrichting van de openbare ruimte voor Soesterberg Kom. Dit is mogelijk naar aanleiding van de in dit gebied voorziene herstructurerings- en renovatieprojecten van Portaal en Cocon Wonen. Het Plan van Aanpak biedt de basis voor het uitwerken van het gewenste ambitieniveau voor de herinrichting van de openbare ruimte om de leefbaarheid van Soesterberg Kom te vergroten door kansrijke verzilverpunten in de openbare ruimte daadwerkelijk te realiseren parallel aan de sociale woningbouw opgaven van Portaal en Cocon Wonen in Soesterberg Kom.

Argumenten

1.1 Instemmen met het Plan van Aanpak en de nadere uitwerking van model 2 A door het opstellen van een uitvoeringsplan;

Op basis van de geïnventariseerde ambities zijn drie modellen samengesteld variërend in ambitieniveau.

Model 1: Gebruikswaarde (0+-scenario).

Het voortzetten van vigerend beleid: focus op gebruikswaarde van de openbare ruimte. Dit scenario heeft een scope van 2 jaar. De uitwerking van model 1 zal een financieel beslag hebben met een bandbreedte van € 950.00,- en 1,3 miljoen door te voorzien in een reservering door de verhoging van de jaarlijkse kapitaallasten met een bedrag tussen de 73.000 en 55.000 euro.

Model 2 en 2 A: Belevingswaarde.

Hierbij is het uitgangspunt een korte en middellange termijn focus op het verbeteren van direct zichtbare zaken in de openbare ruimte voor de omwonenden op het gebied van parkeren, groen, spelen, verkeer en verharding.

De uitwerking van model 2 en 2 A zal een financieel beslag hebben met een bandbreedte van 2,4 en 3,4 miljoen door te voorzien in een reservering door de verhoging van de jaarlijkse kapitaallasten met een bedrag tussen de 113.000 en 158.000 euro.

Model 3: Toekomstwaarde.

Hierbij wordt gefocust op de lange termijndoelen op het gebied van energietransitie en waterhuishouding die vooral impact hebben op de ondergrondse infrastructuur in de openbare ruimte. Dit scenario heeft een scope van circa 10 tot 20 jaar. De uitwerking van model 3 zal een financieel beslag hebben met een bandbreedte van 5,2 en 6,6 miljoen door te voorzien in een reservering door de verhoging van de jaarlijkse kapitaallasten met een bedrag tussen de 181.000 en 238.000 euro. Hierbij wordt opgemerkt dat investeringen in een warmtenet niet zijn meegenomen in het financieel beslag.

Model 2 A heeft de voorkeur omdat dit scenario een goede balans is tussen een tastbare kwaliteitsslag die gelijk opgaat met de kwaliteitsslag van de woningen en een financieel haalbaar en realistisch plan. Uitgangspunt hierbij is dat de ambities van model 3 niet onmogelijk gemaakt worden.

Bij de uitvoering van model 2 is het namelijk vanuit financiën bezien mogelijk om een aantal zaken prioriteit te geven zoals het aanpakken van de verkeersproblematiek, herorganiseren van parkeren in combinatie met afkoppelen hemelwater, en het opwaarderen van groen en speelplaatsen in de buurt. We noemen dit model 2A. De resterende bouwstenen van model 2 kunnen mogelijk later worden uitgevoerd. Model 2 wordt hiermee feitelijk gesplitst in korte termijn en middellange termijn maatregelen. Deze fasering geeft de mogelijkheid om investeringen te spreiden binnen de scope van model 2. In hoofdstuk 6 is dit in meer detail uitgewerkt.

Model 1 gaat voorbij aan de kansen die er liggen in de openbare ruimte om een kwaliteitsslag te maken. Model 1 gaat alleen in op de geconstateerde knelpunten voor ontsluiting en parkeren. Uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Terwijl er nu al sprake is van een tekort aan parkeren in dit gebied. In model 1 wordt uitgegaan van het bestaande capaciteitstekort voor het begeleiden van de plannen van Portaal en Cocon.

De in model 3 voorgestelde ambities overstijgen de wijk Soesterberg Kom. Deze transities hebben effect op de gemeente als geheel en eventueel ook op omliggende gemeenten. Het is denkbaar dat deze thema's in overleg met omliggende gemeente worden opgepakt. De uitwerking van model 3 vraagt om een lange doorlooptijd die niet aansluit op de planning van Portaal en Cocon Wonen om hun bezit in Soesterberg Kom in de komende periode aan te pakken. Vandaar dat voorgesteld wordt om te kiezen voor model 2 A zonder de uitvoering van model 3 in de nabije toekomst onmogelijk te maken.

1.2 De bijbehorende budgetvraag is opgenomen in de begroting 2023 en het beschikbare budget uit begroting 2022 is geoormerkt in de Najaarsnota;
Vooruitlopend op de definitieve keuze, heeft uw college de kapitaalslasten voor de uitvoering van dit plan opgenomen in de begroting 2023. De uitwerking vraagt een investering met een bandbreedte tussen de € 2,4 en € 3,4 miljoen. Vertaald naar jaarlijkse kapitaallasten is dit een bedrag tussen de € 113.000 en € 158.000. De voorbereiding en uitvoering van dit project zal circa € 610.000 aan extra inzet vragen. Deze kosten heeft uw college eveneens geraamd in de begroting. Daarnaast zijn de middelen die destijds ter beschikking zijn gesteld in de afgelopen begroting nog niet besteed aan de uitwerking van het Plan van Aanpak. Als de raad instemt met het Plan van Aanpak en met de voorkeursvariant, zoals die financieel is opgenomen in de begroting 2023 zal het Plan van Aanpak nader worden uitgewerkt door het opstellen van een uitvoeringsplan. Het beschikbare budget uit de voorgaande begroting zal aangewend worden voor de uitwerking van het Plan van Aanpak. Dit budget ad € 280.000 wordt nu geoormerkt in afwachting van de komende besluitvorming.

De kosten zien toe op het opstellen van een uitvoeringsplan met uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk 6 van het Plan van Aanpak wordt ingegaan in de voorziene stappen die nodig zijn om te komen tot het uitvoeringsplan. Waar de ambities en maatregelen in dit Plan van Aanpak op hoofdlijnen zijn verwoord en weergegeven, is het van belang om een uitvoeringsplan op te stellen. Het Masterplan Soesterberg geeft onvoldoende richting en handvatten voor de verdere ontwikkeling van de wijk Soesterberg Kom.
Het uitvoeringsplan moet resulteren in een concreet plan gebaseerd op de keuze van de gemeenteraad. Dit plan moet integraal worden opgesteld waarbij de ambities van de verschillende beleidsvelden op elkaar en op andere projecten worden afgestemd en qua fasering aansluit bij verdere lange termijnambities.

Het voorziene bedrag is opgebouwd uit kosten voor enerzijds een onderzoek naar de haalbaarheid van de ambities en de 100 woningen inclusief verkeersonderzoek, het opstellen van een ontwerp en kostenraming integraal binnen alle disciplines inclusief onderhoud en beheer en anderzijds het opstellen van een uitvoeringsparagraaf, afstemming met Portaal en Cocon, het begeleiden van het proces door een projectmanager en bijbehorend projectteam met vakspecialisten en 2 keer participatie. Daarnaast is een doorkijk voorzien naar model 3
De uitvoeringsparagraaf gaat dieper in op de voor de realisatie relevante aspecten als financiën, planning, fasering en projectorganisatie. Daarbij is vooral de relatie tussen de mogelijke maatregelen, de daarmee samenhangende investeringskosten en het effect op beheer en onderhoud van belang.

Kanttekeningen
De afgelopen periode heeft voor meerdere trajecten participatie plaatsgevonden met de bewoners van de Soesterberg Kom. Voor de herinrichting van de openbare ruimte zoals uitgewerkt in het Plan van Aanpak heeft nog geen participatie plaatsgevonden. Als onderdeel van het uitvoeringsplan wordt een communicatieplan opgesteld voor de wijze de gemeente Soest participatie invulling wil gaan geven.

Kosten, baten, dekking

Kosten
De kosten voor het herinrichten van de openbare ruimte hangt af van het gekozen ambitieniveau. In het Plan van Aanpak zijn de modellen nader uitgewerkt.

Baten
In de afgelopen periode is bekeken welke baten beschikbaar zijn voor het opstellen van het uitvoeringsplan met uitvoeringsparagraaf. Portaal is niet bereid om bij te dragen aan de kosten voor parkeren en riolering als deze niet direct toerekenbaar zijn aan hun woningbouwopgave.

Baten zijn te verwachten uit de bestemmingsplanherzieningen die moeten worden doorlopen. Per project moet Portaal en Cocon een bijdrage per woning betalen voor bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast worden per project of cluster van projecten de begeleidingskosten vanuit de gemeente voor het project zelf en of de realisatie van het project op ons eigen gebied in rekening gebracht.

Zoals voor elk project is ook voor dit project gekeken naar de mogelijkheden om subsidie te verkrijgen. In de volgende fase van de planvorming moeten de mogelijkheden voor subsidies nader worden onderzocht.

Dekking
De bijbehorende budgetvraag is opgenomen in de begroting 2023.

Aanpak/evaluatie
Om de voorziene stappen te kunnen uitwerken moet een uitvoeringsplan met uitvoeringsparagraaf worden opgesteld.

Participatie
Er is in deze fase nog geen participatie voorzien. In het uitvoeringsplan worden nadere afspraken gemaakt over de wijze van communicatie en hoe participatie kan worden ingevuld.

Communicatie
Bij het opstellen van het Plan van Aanpak hebben interviews plaatsgevonden met de intern verantwoordelijkheden en met Portaal en Cocon Wonen. De uitkomst van deze gesprekken en de vertaling daarvan naar ambities en modellen is besproken in een themabijeenkomst van het college. Deze versie is na het gesprek met het college opnieuw voorgelegd aan betrokken partijen. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende Plan van Aanpak.
Voor de communicatie is het van belang om goed in beeld te houden wat al aan bestaand beleid in gang is gezet in dit deel van Soesterberg Kom bijvoorbeeld voor het groenrenovatieplan, de aanpak voor de riolering, hoe om te gaan met de bestaande speelplekken. Daarnaast is van belang om de communicatie vanuit Portaal en Cocon Wonen over hun opgave in dit gebied goed af te stemmen. Voor de vooroverlegverzoeken die lopen of gaan lopen, geldt dat de indiener verantwoordelijk is voor de participatie. Feitelijke informatiebijeenkomsten worden zoals gebruikelijk afgestemd met de gemeente.
Als de raad vervolgens instemt met de voorliggende aanpak, dan gaat uitvoeringsplan met uitvoeringsparagraaf in op de wijze waarop de bewoners betrokken worden bij het opstellen van de plannen.

Bijlagen
1.a Plan van Aanpak Openbare Ruimte Soesterberg Kom.pdf (original), 1. Collegevoorstel Plan van Aanpak Openbare Ruimte Soesterberg Kom.pdf (original), 1.b Raadsvoorstel Plan van Aanpak openbare ruimte Soesterberg Kom (1).pdf (original), 1.c Raadsbesluit Plan van Aanpak Openbare Ruimte Soesterberg Kom.pdf (original)