GEMEENTE HEERENVEEN

| Voorstel aan de gemeenteraad |

Portefeuillehouder
Zoetendal
Datum collegebesluit
14 juli 2015
Opsteller
Corina Neelis
Registratie
GF15.20063
Agendapunt
12

Onderwerp

Skoatterwâld - inrichting van de openbare ruimte 3e fase

Voorstel

Wij stellen u voor de notitie 'Inrichting en beheer Openbare ruimte Skoatterwâld 3e fase' vast te stellen en daarmee het volgende te besluiten:

1. Kiezen voor een sobere en doelmatige inrichting van de openbare ruimte;
2. Een uitvoeringskrediet van € 2.953.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van vlek 3;
3. Instemmen met het voorgestelde beheer en onderhoudsniveau uitgaande van de sobere&doelmatige variant;
4. Met ingang van 2017 een onderhoudsbudget van €23.000 in de begroting opnemen;
5. Een definitief besluit over aan te leggen bruggen uit te stellen naar een later moment in samenhang met de programmatische invulling van de vlek;

Aanleiding

Eind 2013 is besloten de ontwikkeling van de 3e fase Skoatterwâld op te starten. In 2014 is de planologische procedure doorlopen en is gestart met de feitelijke woningbouwontwikkeling. Inmiddels zijn de eerste woningen gerealiseerd en zal de openbare ruimte worden ingericht. Het kwaliteitsniveau van deze inrichting heeft effect op de kosten van de inrichting en het beheer en onderhoud. In bijgaande notitie zijn de uitgangspunten voor de inrichting beschreven.

Overwegingen

Bij de start van Skoatterwâld is een structuurplan en beeldkwaliteit vastgesteld. Deze beschrijven een heldere stedenbouwkundige structuur, een hoge kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en goede architectuur. In de eerste fase van Skoatterwâld is de openbare ruimte met een hoogwaardige kwaliteit aangelegd. In de tweede fase is een versobering aangebracht, maar de uitstraling en het karakter behouden. Voor de 3e fase stellen we voor aan te sluiten bij de inrichting van de tweede fase op een sobere en doelmatige wijze. De uitgangspunten voor de inrichting zijn beschreven in bijgaande notitie.

In de recent door Kuiper&VanTilborg uitgevoerde risicoanalyse voor Skoatterwâld zijn een aantal risico's benoemd die betrekking hebben op de openbare ruimte, met daarbij een ingeschatte kans van optreden. Het gaat dan om de kans op aanbestedingsvoordelen, lagere civiele kosten als gevolg van andere kwaliteitseisen, mogelijkheden voor hogere verdichting waardoor opbrengsten kunnen stijgen en kosten dalen. Deze aspecten komen terug in bijgaande notitie.

In eerste instantie zijn drie verschillende kwaliteitsniveaus qua inrichting van de openbare ruimte beschreven. Een minimale variant, een sobere & doelmatige variant en ter referentie een luxe variant.

Alle varianten zijn doorgerekend. Geadviseerd wordt in te stemmen met de sobere en doelmatige aanleg van de openbare ruimte. Dit niveau sluit aan bij de 2e fase van Skoatterwâld en is geoptimaliseerd. De kosten komen nagenoeg overeen met de huidige exploitatie van Skoatterwâld. De sobere variant levert een besparing op in aanlegkosten, maar heeft qua uitstraling behoorlijke consequenties. Hiermee zou een trendbreuk ontstaan ten opzichte van de eerdere fases van Skoatterwâld.

Naast het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte zijn andere mogelijkheden verkend om kosten te besparen dan wel opbrengsten te verhogen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om minimalisering van verharding waardoor kosten kunnen dalen, en optimalisatie van ruimtegebruik waardoor opbrengsten mogelijk stijgen. Deze mogelijkheden zijn vertaald in de profielen die als bijlage bij de notitie zijn opgenomen en verwerkt in de kostenraming. Bij het opstellen van de profielen is nadrukkelijk gebruik gemaakt van de kennis en ervaring die in de eerdere fasen is opgedaan.

Effecten

De kosten van aanleg van de openbare ruimte in de 3e fase van Skoatterwâld, uitgaande van een sobere en doelmatige kwaliteit, zijn geraamd op € 11.336.850,-. In de vigerende exploitatie is een bedrag opgenomen van € 11.336.570. De raming komt daarmee nagenoeg overeen met de vastgestelde exploitatie. Voor het bouw- en woonrijp maken van vlek 3 binnen de 3e fase wordt voorgesteld een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.953.000. Dit krediet wordt gedekt uit de grondexploitatie en deels uit de voorziening riolering.

Naast de kosten voor aanleg van de openbare ruimte zijn ook de kosten voor beheer en onderhoud inzichtelijk gemaakt voor de verschillende kwaliteitsniveaus. Bij een minimale inrichting kan worden volstaan met een minimaal onderhoudsniveau. Wanneer de gehele 3e fase is gerealiseerd bedraagt het benodigde beheersbudget ruim € 77.000 per jaar. Wanneer wordt ingestemd met het voorstel voor een sobere en doelmatige inrichting heeft dit een beheerslast tot gevolg van € 128.000 per jaar. Deze last ligt hiermee ca. € 51.000 per jaar hoger dan het minimale kwaliteitsniveau. Het verschil wordt voor een groot deel verklaard doordat het gebruikte materiaal meer onderhoud vraagt en er bij vervanging hogere kosten moeten worden gemaakt.

Het regulier onderhoud werd in het verleden gefinancierd uit een jaarlijks accres waarmee het beheersbudget werd verhoogd. Het jaarlijks accres bestaat niet meer, echter uitbreiding van areaal brengt extra beheerkosten met zich mee. De in de notitie genoemde bedragen zullen zich voordoen op het moment dat de gehele 3e fase is aangelegd. De komende jaren wordt de openbare ruimte in een van de zes vlekken aangelegd. Na de aanleg blijft het onderhoud het eerste jaar bij de betrokken aannemer. Vanaf ca. 2017 is een eerste onderhoudsbudget benodigd. Wanneer de wijk zich conform de exploitatie ontwikkeld is er in 2017 een beheersbudget van ca. € 23.000 benodigd. Vervolgens zal het budget jaarlijks met ca.€ 8.000 moeten groeien, waardoor in 2030 het benodigde onderhoudsbudget wordt gerealiseerd van € 127.000. Een en ander nog wel afhankelijk van het tempo waarin de werkelijke ontwikkeling plaatsvindt.

Samenhang met onderzoek Antea Group

Zoals bekend wordt momenteel uitvoering gegeven aan een onderzoek door Antea Group op het gebied van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Dit onderzoek richt zich op "de spanning" die er is tussen het aanwezige areaal (de kapitaalgoederen die de gemeente allemaal in beheer heeft) en de beschikbaarheid van de financiële middelen om dit duurzaam (bestendig over meerdere jaren) te onderhouden. Dit onderzoek is nog niet afgerond, maar een eerste analyse geeft aan dat het beschikbare budget niet afdoende is om het basisniveau van onderhoud in de gehele gemeente te kunnen handhaven. Met de aanwezige middelen is, zo wordt verder geconcludeerd, ook het minimale onderhoudsniveau volgens de omschrijving van Antea, niet te handhaven.

N.a.v. het bovenstaande staan we bewust stil bij de keuzes die worden gemaakt omtrent de toekomstige ruimtelijke invulling van het openbare gebied van Skoatterwâld 3e fase en de gevolgen voor de huidige beheermiddelen die niet toereikend zijn om uitbreidingen te kunnen dekken.

De keuze t.a.v. een kwaliteitsniveau van inrichting heeft gevolgen voor de mate van beheer en onderhoud. In de sobere en doelmatige variant wordt bijvoorbeeld voorgesteld in de trottoirs gebakken klinkers te gebruiken. Wanneer dit materiaal minimaal wordt onderhouden, groeit er snel onkruid doorheen wat de gewenste uitstraling en daarmee ook de marktpotentie weer teniet doet. Het is daarom van belang de keuze voor kwaliteitsniveau nadrukkelijk te koppelen aan het bijbehorende beheersniveau.

De voorgestelde keuze voor het sobere & doelmatige niveau heeft tot gevolg dat de beheersbudgetten moeten worden opgehoogd vanwege areaaluitbreiding en het gekozen kwaliteitsniveau. Wanneer bij de aanleg voor deze kwaliteit wordt gekozen, moet er ook voldoende middelen zijn om de kwaliteit op de lange termijn te kunnen handhaven. Indien deze consequenties niet acceptabel zijn, adviseren wij u alsnog te kiezen voor de minimum variant.

Relevante informatie
Notitie Inrichting en beheer Openbare Ruimte Skoatterwâld 3e fase

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer F.H. Perdok	de heer T.J. van der Zwan

GEMEENTE HEERENVEEN
gemeenteraad

Registratie
GF15.20063

Onderwerp
Skoatterwâld - inrichting van de openbare ruimte 3e fase

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 juli 2015;

gelet op,
de uitgangspunten zoals vastgesteld in het structuurplan Skoatterwâld

overwegende dat,
de 3e fase van Skoatterwâld volop in ontwikkeling is en aanleg van de openbare ruimte binnen afzienbare tijd aan de orde is

Besluit
De volgende uitgangspunten voor de inrichting en beheer van de openbare ruimte van de derde fase van Skoatterwâld vast te stellen:

1. Kiezen voor een sobere en doelmatige inrichting van de openbare ruimte in de 3e fase van Skoatterwâld;
2. Een uitvoeringskrediet van € 2.953.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van vlek 3;
3. Het voorgestelde beheer en onderhoudsniveau gaat uit van de sobere&doelmatige variant;
4. Met ingang van 2017 een onderhoudsbudget van € 23.000 in de begroting op te nemen;
5. Dit budget jaarlijks aan te vullen met € 8.000 tot een maximum van € 127.000 in 2030;
6. Op een later moment over de aan te leggen bruggen te besluiten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 september 2015.

de griffier, de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen de heer T.J. van der Zwan