

RAPPORT

Plan van Aanpak openbare ruimte Soesterberg Kom

Kwaliteitsslag openbare ruimte

Klant: Gemeente Soest

Referentie: BI6284-ZZ-XX-RP-Z-0001

Status: S0/P01.01

Datum: 11 mei 2022

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Laan 1914 no.35
3818 EX Amersfoort
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

+31 88 348 20 00 **T**
+31 33 463 36 52 **F**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Plan van Aanpak openbare ruimte Soesterberg Kom

Ondertitel: Plan van Aanpak
Referentie: BI6284-ZZ-XX-RP-Z-0001
Status: P01.01/S0
Datum: 11 mei 2022
Projectnaam: BI6284
Projectnummer: BI6284
Auteur(s): Joost Smeets, Doutsen Swierstra

Opgesteld door: Joost Smeets, Remko Oostra, Wouter Porton

Gecontroleerd door: Wouter Porton

Datum: 11-05-2022

Goedgekeurd door: Wouter Porton

Datum: 11-05-2022

Classificatie

Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

Managementsamenvatting	1
1 Kwaliteitssprong Soesterberg Kom	7
1.1 Plan van Aanpak: Welk ambitieniveau voor Soesterberg Kom?	8
1.2 Herstructurering Portaal en Cocon Wonen	8
1.3 Processtappen en draagvlak	9
2 Soesterberg Kom	10
2.1 Huidige knelpunten	10
2.2 Vastgesteld beleid en projecten in uitvoering	12
3 Ambities voor de toekomst	14
3.1 Ambities gemeente	14
3.1.1 Stedenbouw	14
3.1.2 Mobiliteit	14
3.1.3 Groen en spelen	14
3.1.4 Energie	17
3.1.5 Water	18
3.1.6 Wonen	18
3.1.7 Realisatie	18
3.2 Ambities Portaal en Cocon Wonen	19
4 Modellen	20
4.1 Model 1: Gebruikswaarde	20
4.1.1 Technisch-inhoudelijk	20
4.1.2 Impact op de ambtelijke organisatie	21
4.2 Model 2: Belevingswaarde	21
4.2.1 Technisch-inhoudelijk	21
4.2.2 Impact op de ambtelijke organisatie	22
4.3 Model 3: Toekomstwaarde	23
4.3.1 Technisch-inhoudelijk	24
4.3.2 Impact op de ambtelijke organisatie	24
5 Beoordeling modellen	26
5.1 Multi criteria analyse	26
5.2 Financiën	29
6 Uitvoering van de modellen	34
6.1 'Voorkeursmodel'	34
6.2 Samenhang met andere projecten en ontwikkelingen en langere termijn	36

6.3	Impact op gemeentelijke organisatie	37
6.4	Samenwerking gemeente met woningcorporaties en marktpartijen	37
6.5	Participatie	38

Tabellen

Tabel 1	Scoring van de modellen op de criteria	27
Tabel 2	Scoring van de modellen op basis van de basis weging.	28
Tabel 3	Resultaten van de sensitiviteitsanalyse	28
Tabel 4	Raming directe investeringskosten per maatregel	30
Tabel 5	Investeringskosten per model	31
Tabel 6	Totale kosten per model	32
Tabel 7	Kosten model 2 uitgesplitst naar minimaal en mogelijk later te nemen maatregelen	36

Figuren

<i>Figuur 1</i>	<i>Plangebiedsbegrenzing van dit Plan van Aanpak Soesterberg Kom</i>	8
<i>Figuur 2</i>	<i>Afbeeldingen van de ontwikkeling in 1953 en 1962 (bron: Portaal, Stedenbouwkundige Uitgangspunten Soesterberg Kom)</i>	10
<i>Figuur 3</i>	<i>Voorbeelden van de stand van het openbare groen in de wijk</i>	12
<i>Figuur 4</i>	<i>Locatie van de sorties</i>	15
<i>Figuur 5</i>	<i>Impressie van de sorties voor de groei van Soesterberg Kom.</i>	15
<i>Figuur 6</i>	<i>Voorgenomen aanpassing speelplaatsen in Soesterberg Kom</i>	16
<i>Figuur 7</i>	<i>Voorbeeld van mogelijke ontwikkeling van de speel- en sportterreinen voor verschillende gebruikersgroepen</i>	17
<i>Figuur 8</i>	<i>Doelstellingen Energietransitie</i>	18

Bijlagen

Bijlage A:	Sensitiviteitsanalyse	
------------	-----------------------	--

Managementsamenvatting

Openbare ruimte Soesterberg Kom

Soesterberg Kom is gebouwd in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. De wijk bestaat voor een deel uit woningen in privaat bezit en een groot deel corporatiebezit met sociale huurwoningen. Sinds de bouw van de wijk in de jaren 50 en 60 is beperkt geïnvesteerd in de openbare ruimte. De openbare ruimte is toe aan een kwaliteitsslag.

Herstructurering in Soesterberg Kom

Woningbouwcorporatie Portaal is gestart met een grootschalige herstructurering in Soesterberg Kom. Daarnaast voert Portaal twee renovatieprojecten uit in de wijk. Ook Cocon Wonen is voornemens tot herstructurering van De Drie Eiken.

Plan van Aanpak: ambitieniveau kwaliteitsslag openbare ruimte bepalen

De herstructureringsopgave van Portaal en Cocon Wonen zijn de aanleiding voor de gemeente om een Plan van Aanpak op te stellen voor de openbare ruimte in Soesterberg Kom. De herstructurering biedt kansen voor een kwaliteitsslag in de openbare ruimte en bijvoorbeeld verduurzaming van de wijk.

100 extra woningen in de wijk

De herstructureringsopgave behelst naast het vernieuwen van woningen een toename van het aantal woningen van Portaal van 200 naar 300 woningen in Soesterberg Kom. Dit is in lijn met de prestatieafspraken tussen de gemeente en Portaal. Een toename van het aantal woningen heeft effect op de openbare ruimte, met name op verkeer, parkeren en de riolering. Voor het Plan van Aanpak is de woningtoename als uitgangspunt meegenomen aangezien hier bestuurlijke afspraken aan ten grondslag liggen.

Nadat de gemeenteraad een keuze heeft gemaakt voor het ambitieniveau voor de openbare ruimte in Soesterberg Kom moeten de ambities en maatregelen uit dit Plan van Aanpak verder worden uitgewerkt waarbij de haalbaarheid van de extra 100 woningen in de wijk wordt getoetst ten aanzien van onder meer ruimtelijke mogelijkheden (strijd om beperkte ruimte), impact op de wijk, draagvlak, kosten en beheer en onderhoud.

Capaciteitstekort ambtelijke organisatie

Belangrijk onderdeel van dit Plan van Aanpak is het in kaart brengen van de benodigde capaciteit van de ambtelijke organisatie voor het uitvoeren van de ambities en modellen. De gemeente heeft momenteel al te maken heeft met een capaciteitstekort. In dit Plan van Aanpak gaan wij uitsluitend in op de benodigde capaciteit die gekoppeld is aan de verschillende modellen voor een kwaliteitsslag in de openbare ruimte in Soesterberg Kom. Het oplossen van het huidige capaciteitstekort behoort niet tot de scope van dit Plan van Aanpak.

Ambities gemeente

Samen met de ambtelijke organisatie zijn de volgende ambities geformuleerd voor de openbare ruimte van Soesterberg Kom. Voor een nadere omschrijving van de ambities verwijzen wij naar hoofdstuk 3.

- Stedenbouw: lange termijn stedenbouwkundige visie
- Stedenbouw: Structuur openbare ruimte en particulier bezit verbeteren
- Mobiliteit: parkeren verbeteren
- Mobiliteit: verkeersontsluiting verbeteren
- Groen/spelen: herstellen sorties
- Groen/spelen: alle speelplaatsen formeel inrichten

- Energietransitie: energietransitie in de wijk (en breder)
- Water: afkoppelen hemelwaterafvoer
- Water: scheiden van water
- Wonen: variatie in woningsegmenten over Soesterberg verbeteren
- Realisatie: afstemming plannen en investeringen op beheer en onderhoudscyclus

Modellen ambitieniveau openbare ruimte Soesterberg Kom

Op basis van de geïnventariseerde ambities zijn zeven bouwstenen ontwikkeld die zijn uitgewerkt in drie modellen. De modellen omvatten een oplopend ambitieniveau. Een model met een hoger ambitieniveau betreft een aanvulling op het voorgaande model.

- Model 1: Gebruikswaarde
Het voortzetten van vigerend beleid: focus op gebruikswaarde van de openbare ruimte. Dit model heeft een scope van circa 2 jaar.
- Model 2: 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. Dit model heeft een scope van circa 2 tot 10 jaar.
- Model 3: Toekomstwaarde.
Hierbij wordt gefocust op de lange termijn doelen op het gebied van energietransitie en waterhuishouding die vooral impact hebben op de ondergrondse infrastructuur in de openbare ruimte. Dit model heeft een scope van circa 10 tot 20 jaar.

Financiën

Van de ambities zijn de investeringskosten geraamd op hoofdlijnen. Onderstaande tabel geeft daarvan een overzicht.

De kosten zijn geraamd om een indicatie te geven van de verschillen in grootheden qua investering tussen de drie modellen. De hieronder gepresenteerde kosten hebben niet als doel om budget aan te vragen bij de gemeenteraad, maar zijn ondersteunend voor de keuze door de gemeenteraad voor het gewenste ambitieniveau voor de openbare ruimte van Soesterberg Kom. In een volgende fase zullen de geïnventariseerde ambities verder moeten worden uitgewerkt in een ontwerp en uitvoeringsplan om tot een nauwkeurigere kostenraming te kunnen komen die input is voor een budgetaanvraag. Dit zal plaatsvinden nadat de gemeenteraad het ambitieniveau heeft bepaald.

Model 2 en model 3 bouwen voort op het voorgaande model (stapeling van maatregelen). Dit houdt in dat de modellen opvolgend op elkaar een hoger ambitieniveau hebben doordat er meer maatregelen worden uitgevoerd. Daarmee leidt ieder model tot een toename van de totale investeringskosten.

In onderstaande tabel zijn de totale kosten per model opgenomen. Hierin is onderscheid gemaakt in voorbereidingskosten (kosten ambtelijke organisatie) en uitvoeringskosten (zowel kosten voor ambtelijke organisatie en investeringskosten uitvoering). Het totaal betreft de investeringskosten inclusief kosten voor ambtelijke organisatie.

Bouwsteen	Investeringskosten		Kapitaallasten	
	laag	hoog	laag	hoog
Model 1: gebruikswaarde				
0. Uitvoeren/'naar voren halen' bestaande beleid	0	0	0	0
2. Verbetering ontsluiting	€ 905.000	€ 1.342.000	€37.000	€ 55.000
Totaal	€ 905.000	€ 1.342.000	€37.000	€ 55.000
Model 2: belevingswaarde				
0. Uitvoeren/'naar voren halen' bestaande beleid	0	0	0	0
1. Centraal parkeren en vergroenen ¹	€ 264.000	€ 337.000	€ 11.000	€ 14.000
2. Verbetering ontsluiting	€ 905.000	€ 1.342.000	€37.000	€ 55.000
3. Verbeteren waterhuishouding				
Hemelwaterafvoer (HWA)	€ 420.000	€ 550.000	€ 10.000	€ 14.000
4. intern verkeer en mobiliteitstransitie ²	€ 475.000	€ 685.000	€ 27.000	€ 40.000
5. Renovatie speeltuinen ³	€ 347.000	€ 425.000	€ 26.000	€ 32.000
6. Verbetering herkenbaarheid ⁴	€ 56.000	€ 77.000	€ 2.000	€ 3.000
Totaal	€ 2.467.000	€ 3.416.000	€ 113.000	€ 158.000
Model 3: toekomstwaarde				
0. Uitvoeren/'naar voren halen' bestaande beleid	0	0	0	0
1. Centraal parkeren en vergroenen ¹	€ 264.000	€ 337.000	€ 11.000	€ 14.000
2. Verbetering ontsluiting	€ 905.000	€ 1.342.000	€37.000	€ 55.000
3. Verbeteren waterhuishouding				
Riolering	€ 2.763.000	€ 3.250.000	€ 68.000	€ 80.000
Hemelwaterafvoer (HWA)	€ 420.000	€ 550.000	€ 10.000	€ 14.000
4. intern verkeer en mobiliteitstransitie ²	€ 475.000	€ 685.000	€ 27.000	€ 40.000
5. Renovatie speeltuinen ³	€ 347.000	€ 425.000	€ 26.000	€ 32.000
6. Verbetering herkenbaarheid ⁴	€ 56.000	€ 77.000	€ 2.000	€ 3.000
7. Aanleg warmtenet ⁵	€ Ntb	€ Ntb	€ Ntb	€ Ntb
Totaal	€ 5.230.000	€ 6.666.000	€ 181.000	€ 238.000

Totale kosten	Model 1		Model 2		Model 3	
Vorbereiding						
Ambtelijke organisatie (€)	11.250		290.000		450.000	
Uitvoering						
Ambtelijke organisatie (€)	63.000		320.000		740.000	
Investeringsraming (€)	905.000	1.342.000	2.467.000	3.416.000	5.230.000	6.666.000
Totaal						
Totaal (€)	970.000	1.405.000	2.800.000	3.736.000	5.970.000	7.406.000

Dekkingsmogelijkheden

Om de hiervoor gepresenteerde kosten te kunnen dekken, zal budget beschikbaar moeten worden gesteld door de gemeenteraad, maar er zijn ook aanvullende dekkingsmogelijkheden. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld een bijdrage door Portaal aan de kosten van de plancoördinatie en andere aan hen toe te rekenen kosten, subsidieverlening (e.g. flexpool provincie, woondeal, volkshuisvestingsfonds) of kostenverdeling met andere overheden aangaande Soesterberg Kom overschrijdende projecten (e.g. waterhuishouding, energietransitie).

Effect op capaciteit gemeente

In hoofdstuk 4 is aangegeven dat voor de uitvoering van model 1 extra capaciteit nodig is: circa 0,3 voor de voorbereiding gedurende een half jaar en 1 fte tijdens uitvoering voor een jaar, met name gericht op de studie naar extra verkeersmaatregelen. Voor model 2 is circa 4 fte nodig voor de voorbereiding gedurende 9 maanden en 1,1 fte tijdens de uitvoering gedurende 3 jaar. Dit is inclusief de maatregelen van model 1. Voor model 3 is extra capaciteit nodig: strategie-fase 2,2 fte (9 maanden), uitwerking 2,9 fte (1 jaar) en uitvoeringsfase 1,4 fte (5 jaar).

Deze extra capaciteit is aanvullend op het bestaande capaciteitstekort binnen de gemeente. Daarnaast is het van belang om de integraliteit te waarborgen bij het opstellen van het uitvoeringsplan en het uitvoeren van ingrepen in de wijk. Het Projectenbureau is de aangewezen afdeling om dit proces te trekken.

Uitbreiding van de capaciteit bij het Projectbureau zal noodzakelijk zijn.

Advies voorkeursmodel: Model 2

De modellen zijn beoordeeld en gewogen aan de hand van een multi-criteria analyse. Hierbij is gebruik gemaakt van een gevoeligheidsanalyse waarbij het effect van verschillende wegeningen van de verschillende beoordelingscriteria en vanuit verschillende gezichtspunten (o.a. gemeente, bewoners) in beeld is gebracht. De resultaten van de analyse zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

Daarnaast is gekeken naar de financiële aspecten die bij de modellen horen. Het uitvoeren van ingrepen in de openbare ruimte moet voor de gemeente financieel realistisch zijn. Voor de haalbaarheid van de verschillende modellen is daarom een afweging gemaakt tussen ambitie en de mogelijkheid om financiële middelen beschikbaar te stellen. In die afweging komen wij, mede op basis van de gevoeligheidsanalyse uit het voorgaande hoofdstuk, uit op model 2 als voorkeursmodel. Dit model leidt tot een wezenlijke kwaliteitsslag in de openbare ruimte die tastbaar is voor de bewoners van de wijk (vooral bovengrondse ingrepen). De ingrepen hebben een lager investeringsniveau dan model 3.

Gefaseerde uitvoering model 2

Bij de uitvoering van model 2 is het 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.

Vervolgstappen

Na besluitvorming over het gewenste ambitieniveau voor de openbare ruimte van Soesterberg Kom zien wij de volgende vervolgstappen.

1. Opstellen uitvoeringsplan

De ambities en maatregelen in dit Plan van Aanpak zijn op hoofdlijnen verwoord en weergegeven. Uitwerking in een uitvoeringsplan is noodzakelijk. Het Masterplan Soesterberg geeft onvoldoende richting en handvatten voor de verdere ontwikkeling van deze wijk. Daarom adviseren wij om een nadere uitwerking van het masterplan op te stellen. Dit moet resulteren in een concreet uitvoeringsplan gebaseerd op een keuze door 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.

Onderdeel van het opstellen van het uitvoeringsplan is een toets op de haalbaarheid van de mogelijke ingrepen in de openbare ruimte en de woningtoename van 100 woningen.

Bij het uitwerken van het uitvoeringsplan wordt een communicatieplan opgesteld. In dit communicatieplan wordt uitgewerkt hoe we omwonenden en andere belanghebbenden voldoende betrekken bij de plannen. Dit vraagt om afstemming met de lopende beleidstrajecten en de vooroverlegverzoeken voor de herstructureringsprojecten.

Aan het uitvoeringsplan wordt een realisatieparagraaf gekoppeld waarin de realisatie aspecten verder worden uitgewerkt qua financiën, planning en fasering. Met Portaal zal overleg moeten plaatsvinden over kostenverdeling en -verhaal. De relatie tussen de mogelijke maatregelen, investeringskosten en het effect op beheer en onderhoud moet worden gewaarborgd in het plan. Tevens wordt hierin de projectorganisatie uitgewerkt.

Tijdens het opstellen van het uitvoeringsplan is het tevens van belang om alvast een doorkijk te maken en de haalbaarheid van ambities die in model 3 zijn opgenomen zoals energietransitie en de wateropgave te onderzoeken. Hiermee wordt een integrale kijk op de wijk gewaarborgd en kan worden voorkomen dat er met een mogelijke uitvoering van model 2 maatregelen uit model 3 in de weg wordt gezeten.

Het verdient aanbeveling om parallel aan de uitwerking van model 2 verder te onderzoeken op welke wijze de energie- en warmtetransitie in Soest en Soesterberg vorm kunnen krijgen. Dit heeft een directe relatie met de mogelijke ingrepen in Soesterberg Kom. In de wijk is een relatief groot aandeel corporatiewoningen aanwezig die in de komende jaren aangepast gaat worden. Dit biedt wellicht kansen voor een collectieve oplossing voor het warmtevraagstuk in de wijk. Het onderzoek voor het warmtevraagstuk zit dus niet in dit Plan van Aanpak.

Ook moet de relatie tussen ingrepen in de openbare ruimte, investeringskosten en het effect op onderhoudskosten en -budgetten worden meegenomen in de integrale planvorming.

2. Structureel overleg op projectniveau

Wij adviseren om de samenwerking met Portaal en Cocon Wonen op projectenniveau te intensiveren. Uit de gesprekken die in het kader van dit Plan van Aanpak zijn gevoerd met de gemeente en Portaal is gebleken dat de samenwerking te wensen overlaat. Momenteel vindt periodiek overleg plaats op bestuurlijk niveau. Structureel overleg op projectniveau en de wisselwerking tussen de verschillende lagen kan hiermee worden verbeterd dit vraagt wel capaciteit welke momenteel niet beschikbaar is.

3. Organiseren extra capaciteit voor het uitwerken van het uitvoeringsplan

Zoals in deze rapportage aangegeven ramen wij de extra capaciteitsbehoefte voor model 2 op circa 4,0 fte voor planvorming (periode van 9 maanden) en circa 1,1 fte voor de uitvoeringsfase (periode van 3 jaar).

1 Kwaliteitssprong Soesterberg Kom

Herstructurering in Soesterberg Kom

Woningbouwcorporatie Portaal is gestart met een herstructureringsopgave in Soesterberg Kom. Daarnaast voert Portaal twee renovatieprojecten uit in de wijk. Ook Cocon Wonen is voornemens tot herstructurering van De Drie Eiken. De impact op de wijk is groot; betrokkenheid van de gemeente noodzakelijk. De openbare ruimte in Soesterberg Kom is verouderd. Gegeven de herstructureringsopgave van Portaal en Cocon Wonen is het nu een natuurlijk moment voor de gemeente om tegelijkertijd hiermee de openbare ruimte aan te pakken. De herstructurering biedt kansen voor een kwaliteitsslag in de openbare ruimte en bijvoorbeeld verduurzaming van de wijk. Om een kwaliteitsslag te maken voor de openbare ruimte en de potentie voor het realiseren van een duurzame wijk te bekijken, wil de gemeente Soest een Plan van Aanpak voor de herstructurering laten opstellen.

Ambities en ingrepen in de openbare ruimte op hoofdlijnen

Het Plan van Aanpak moet ingaan op de kansen, belemmeringen en de (financiële) haalbaarheid van een kwaliteitsslag in de openbare ruimte in de wijk. De gemeentelijke ambities zijn verwoord in dit Plan van Aanpak. Daarnaast zijn de ambities verwerkt in een drietal modellen voor een kwaliteitsslag met oplopende ambitie.

Dit Plan van Aanpak heeft als doel om informatie te leveren op basis waarvan de gemeenteraad een besluit kan nemen over welk ambitieniveau wordt nagestreefd voor Soesterberg Kom en welk budget zij daarvoor beschikbaar stelt.

Ambities en ingrepen op hoofdlijnen

De ambities en ingrepen en de omschrijving van de modellen vindt in dit Plan van Aanpak plaats op hoofdlijnen. De bijbehorende investeringskosten zoals opgenomen in dit plan zijn geraamd op hoofdlijnen. Na besluitvorming door de gemeenteraad over het gewenste ambitieniveau, moeten de ambities en ingrepen verder worden uitgewerkt en onderzocht op haalbaarheid. Vervolgens kan een uitvoeringsplan worden opgesteld inclusief en realisatieparagraaf en een meer gedetailleerde kostenraming.

Capaciteitstekort gemeentelijke organisatie

Belangrijk onderdeel van dit Plan van Aanpak is het in kaart brengen van de benodigde capaciteit van de ambtelijke organisatie voor het uitvoeren van de geformuleerde ambities in de modellen. Dit is van belang omdat de gemeente momenteel al te maken heeft met een capaciteitstekort. In dit Plan van Aanpak gaan wij uitsluitend in op de benodigde capaciteit die gekoppeld is aan de verschillende modellen voor een kwaliteitsslag in de openbare ruimte in Soesterberg Kom.

Onderzoeksaanpak

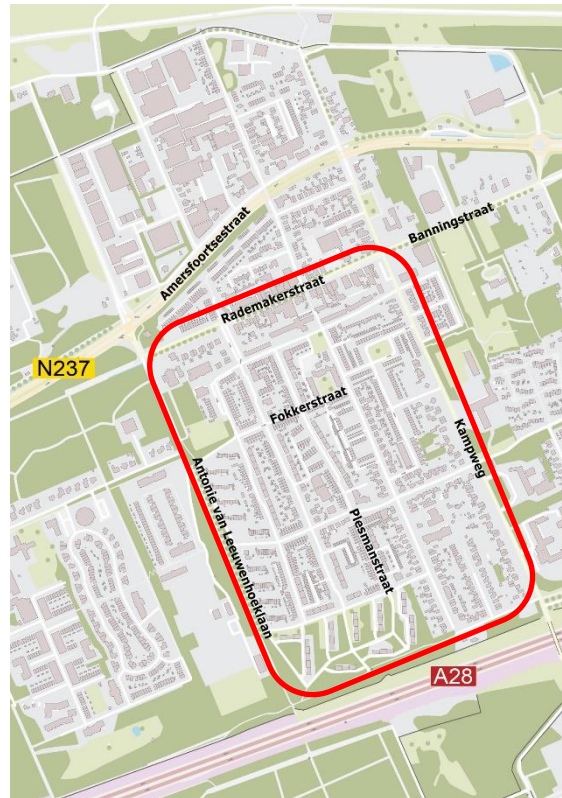
Voorliggend Plan van Aanpak is het resultaat van de verkennende fase waarin twee gespreksrondes zijn geweest met de ambtelijke afdelingen en de lokale ontwikkelaars en een werksessie met het college van B&W van de gemeente Soest.

1.1 Plan van Aanpak: Welk ambitieniveau voor Soesterberg Kom?

De gemeente Soest heeft in 2021 de Omgevingsvisie voor Soest en Soesterberg vastgesteld. In deze nieuwe Omgevingsvisie legt de gemeente een integrale (middel)lange termijnvisie vast voor de ruimtelijke ontwikkeling van Soest, Soesterberg en het buitengebied.

Begrenzing plangebied in dit Plan van Aanpak

Als begrenzing van het plangebied wordt het gebied binnen het rode areaal in figuur 1 aangehouden. De omgrenzing is ruimer aangehouden dan de exacte begrenzing van de wijk Soesterberg Kom. Dit heeft te maken met ambities op het gebied van onder meer parkeren, waterhuishouding en energietransitie die een breder effect hebben dan alleen op de wijk.



Figuur 1 Plangebiedsbegrenzing van dit Plan van Aanpak Soesterberg Kom

1.2 Herstructurering Portaal en Cocon Wonen

Woningbouwcorporatie Portaal is gestart met een herstructureringsopgave in Soesterberg Kom. Er is een start gemaakt met de woningen aan de Van Angerenstraat en de Moerbessenberg. De herstructureringsopgave van Portaal loopt tot en met circa 2030.

Woningvoorraad Portaal

Een groot aantal woningen van Portaal is aan vernieuwing toe omdat de huidige woningen niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd qua bereikbaarheid (ontbreken van een lift) en duurzaamheid (isolatie en energieopwekking). Portaal en de gemeente hebben prestatieafspraken gemaakt waarin is afgesproken dat in Soesterberg het aantal huurwoningen wordt uitgebreid vanwege het tekort aan huurwoningen. Portaal heeft zich ten doel gesteld om de vitaliteit en leefbaarheid van Soesterberg te versterken door een groter en diverser aanbod van sociale huurwoningen in Soesterberg Kom te realiseren en daardoor beter aansluiten op vraag.

Het grootste deel van de woningen van Portaal wordt middels sloop-nieuwbouw vernieuwd. Dit geeft ook de mogelijkheid om verdichting van 200 naar 300 woningen te realiseren door toename van het aantal verdiepingen van de appartementengebouwen. Dit is in lijn met de gemaakte prestatieafspraken tussen de gemeente en Portaal, en noodzakelijk voor een sluitende business case voor Portaal (communicatie Portaal) Met de gemeente is afgesproken dat de toename van het aantal woningen in de wijk niet mag leiden tot een grotere parkeerdruk in de openbare ruimte. De gemeente heeft richting Portaal aangegeven dat Portaal de parkeervraag op eigen terrein moet oplossen, conform gemeentelijk beleid. Indien dat niet (volledig) lukt, dan zal Portaal daarover in gesprek gaan met de gemeente over ruimtelijke oplossingen en

financiële afspraken. Na besluitvorming door de raad over het gewenste ambitieniveau voor de wijk, moet bij het uitwerken van de plannen de haalbaarheid van deze woningtoename nader worden onderzocht.

Ten aanzien van duurzaamheid streeft Portaal naar woningen met een EPC van 0,15 voor de Moerbessenberg en minimaal BENG voor de andere woningen. In de huidige plannen van Portaal is voor de woningen voorzien in een individuele warmtevoorziening per woning. Tevens onderzoekt Portaal mogelijkheden voor hergebruik van materialen uit de oude woningen.

Tijdens de oriëntatiefase van het project is de wenselijkheid van de groei van het aantal woningen van Portaal van circa 200 naar circa 300 units besproken. Bestaande knelpunten zoals de verkeersontsluiting zijn hier mogelijk niet op berekend. Voor dit Plan van Aanpak is ervan uitgegaan dat deze groei zal plaats vinden. In de beoordeling van de modellen (hoofdstuk 5) wordt de impact op de bestaande knelpunten meegewogen. Het verdient aanbeveling om een finale afweging over de mogelijke inpassing van de groei van het aantal woningen zo snel mogelijk te maken.

Vooruitlopend op een gedetailleerdere analyse van de toename van de druk van de automobiliteit en de effecten op de ontsluiting wordt voor dit Plan van Aanpak de volgende aanname gedaan:

Voor de toename van de intensiteit op de ontsluitingswegen wordt uitgegaan van een groei van 100 woningen met een eigen autobezit van 0,6 auto per woning. Elke auto genereert 3-4 verplaatsingen per etmaal per richting op de ontsluitingswegen¹. De toename van het aantal voertuigen op deze wegen is hiermee 300-400 voertuigen per etmaal per richting.

Cocon Wonen

Ook Cocon Wonen onderzoekt de mogelijkheid tot herstructurering (sloop-nieuwbouw) van haar complex De Drie Eiken. Cocon Wonen verwacht over een jaar of drie daarmee kunnen beginnen. Cocon is nog in de voorbereidende fase waardoor de scope nog niet geheel duidelijk is. Het terug realiseren van het huidige aantal woningen is voorlopig uitgangspunt voor Cocon Wonen. Bij de herontwikkeling van de Drie Eiken is Cocon voornemens om daarbij gezondheidscentrum De Heybergh (Lyvore) mee te nemen.

Soesterberg Kom kent geen bijzondere leefbaarheidsissues waarvoor corporatiegelden zouden kunnen worden aangewend. Hiermee zijn de corporaties gebonden aan de Woningwet, waarvan de tijdelijke oprekking alleen geldt voor vastgoed ontwikkelingen. Kostenverhaal is daarmee beperkt tot anterieure overeenkomsten. Voor Soesterberg Kom is geen grondexploitatie (GREX) beschikbaar.

1.3 Processtappen en draagvlak

Tijdens de oriëntatiefase is een groot aantal gesprekken gevoerd met de verschillende beleidsvelden van de gemeente om de huidige situatie vast te stellen, de ambities te inventariseren en de knelpunten te bepalen. De resultaten van de gesprekken zijn samengevat in de navolgende hoofdstukken 2 en 3 en hebben als basis gediend voor de vaststelling van de modellen en de beoordeling van deze modellen (hoofdstukken 4 en 5).

¹ Verplaatsingen binnen Soesterberg Kom worden hiermee niet meegeteld

2 Soesterberg Kom

Soesterberg Kom is gebouwd in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. De wijk bestaat voor een deel uit woningen in privaat bezit en een groot deel corporatiebezit met sociale huurwoningen.



1953: lintbebouwing langs de 'sorties' van de 'Weg de Weeghen'



1962: grootschalige uitbreiding met woningen ten zuiden van de Rademakersstraat

Figuur 2 Afbeeldingen van de ontwikkeling in 1953 en 1962 (bron: Portaal, Stedenbouwkundige Uitgangspunten Soesterberg Kom)

De stedenbouwkundige opbouw kenmerkt zich door de sorties die in noord-zuid richting loopt en de begrenzing van de Amersfoortsestraat (N237) aan de noordzijde en de A28 aan de zuidzijde.

2.1 Huidige knelpunten

Sinds de bouw van de wijk in de jaren '50 en '60 is beperkt geïnvesteerd in de openbare voorzieningen. De staat van onderhoud en de kwaliteit van de openbare ruimte geeft een gevarieerd beeld in de wijk. In onderstaande overzicht is een samenvatting gemaakt van de door de gemeentelijke afdelingen en de woningcorporaties aangegeven zaken die verdere verbetering behoeven. Deze hebben relevantie voor de straten waarin Portaal haar bezit heeft maar soms ook voor de omliggende straten elders in de wijk. In onderstaande lijst zijn voorts zaken opgenomen die de huidige stand van zaken reflecteren en geen rekening houden met al gepland onderhoud en bestaande plannen voor vernieuwing. Op reeds geplande renovatie van de openbare ruimte wordt in paragraaf 2.2 ingegaan.

Inhoudelijke knelpunten

- Verouderde uitstraling
De wijk is verouderd (60 jaar oud). De uitstraling verdient verbetering. De algehele kwaliteit van de voorzieningen in de openbare ruimte is ondermaats. Een integrale visie van de gemeente op de gewenste kwaliteit (en de daarmee benodigde ontwikkeling) ontbreekt;
- Stedenbouwkundige ontwikkeling.
Door de opzet van de wijk, maar ook door geleidelijke aanpassingen door de jaren heen, is er een grote versnippering van het openbare groen. De kwaliteit van het groen is van lage kwaliteit en het ontbreekt aan diversiteit. De herkenbaarheid van de cultuurhistorisch belangrijke sorties is beperkt. Openbare voorzieningen zoals de speelgebieden zijn niet op de optimale plaatsen gesitueerd.
- Duurzaamheid
 - De vernieuwing van Portaal omvat geen nul op de meter woningen. Dit is niet in lijn met het beleid van de gemeente;
 - Verdroging.
Mede vanwege de klimaatveranderingen vindt verdroging plaats van de ondergrond.
- Verkeer/Parkeren.
De ontsluiting van de wijk richting de N237 vindt plaats via twee wegen. Deze ontsluitingswegen zijn

een knelpunt met een intensiteit² van 6.500-7.000 voertuigen per etmaal (2 richtingen) gegeven de grenswaarde voor Duurzaam veilig voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u.

Er is een tekort aan parkeerplaatsen in Soesterberg Kom.

- Ruimte,
De ruimte om verbeteringen te realiseren zowel bovengronds als ondergronds is beperkt.
- Typologie sociale woningbouw
De portefeuille van Portaal kenmerkt zich door een groot aantal vergelijkbare woningen. Dit maakt het voor (grotere) gezinnen moeilijk om een plek te vinden in de wijk.

Procesmatige knelpunten

Voor het proces wordt onderscheid gemaakt naar de interne processen binnen de gemeente en de verhouding tussen de gemeente Soest en derden.

- Capaciteitstekort (bemensing).
De gemeente heeft een tekort aan capaciteit in de bezetting van de afdelingen. De ruimte voor effectieve sturing op beleidsniveau maar ook op projectniveau is hiermee beperkt.
Dit kan een knelpunt vormen voor de uitvoering van de stappen die voortkomen uit dit Plan van Aanpak. De benodigde aanvullende capaciteit om deze stappen uit te voeren wordt geanalyseerd in dit Plan van Aanpak;
- Financiële ruimte.
Binnen de gemeente is een beperkte financiële ruimte voor de uitvoering van diverse plannen. Hierdoor is de ruimte voor het uitvoeren van het Plan van Aanpak beperkt en is financiën een belangrijk aspect in de weging van de haalbaarheid van de mogelijke modellen voor de kwaliteitsslag van de openbare ruimte in de wijk;
- Interne Samenwerking
Er vindt onvoldoende afstemming plaats tussen afdelingen binnen de gemeente, onder meer als gevolg van capaciteitsgebrek in de ambtelijke organisatie. Dit leidt tot gemiste kansen bij Beheer & Onderhoudsactiviteiten die vanuit de afdelingen worden uitgevoerd.

² Op basis van gemeentelijke cijfers voor 2030.

- **Portaal en Cocon Wonen.**
Een integrale visie vanuit de gemeente op de wijk ontbreekt. Daardoor wordt onvoldoende sturing gegeven aan plannen van bijvoorbeeld Portaal. Portaal is in september 2020 begonnen met haar herstructureringsopgave en de gemeente is nu doende, via dit Plan van Aanpak, om deze visie te ontwikkelen en haar visie op de plannen van Portaal en Cocon Wonen te formuleren.
- **Contact met bewoners Soesterberg Kom.**
De gemeente is actief met participatietrajecten bij zowel nieuwe activiteiten als die in het kader van regulier beheer en onderhoud plaatsvinden. Door het gebrek aan gemeentelijke activiteiten in de wijk in de afgelopen jaren, is beperkt zicht op de wensen van de bewoners in deze buurt en het draagvlak voor mogelijke werkzaamheden van de gemeente. Portaal heeft diverse keren contact gehad met haar bewoners, maar nog niet met overige omwonenden.



Professor Lorentzlaan



Christiaan Huygenslaan

Figuur 3 Voorbeelden van de stand van het openbare groen in de wijk

2.2 Vastgesteld beleid en projecten in uitvoering

Hieronder is een aantal, voor de ontwikkeling van de openbare ruimte van Soesterberg Kom, relevante beleidsstukken opgenomen. Deze vastgestelde beleidsstukken richten zich op het beheer/onderhoud, ontwikkeling en vermeerdering van de assets van de gemeente in de wijk en het richting geven aan, uitwerken en realiseren van infrastructuur. Hier wordt volstaan met een korte samenvatting van relevante zaken op basis van informatie die is verstrekt door de gemeentelijke afdelingen:

- **Programma energietransitie 2020-2025**
 - Wijkgerichte aanpak gericht op overgaan van aardgas-gebaseerde warmtevoorziening naar duurzame bronnen middels wijkuitvoeringsplannen (voor Soesterberg Kom nog te realiseren);
 - Verduurzaming corporatiebezit;
 - Mobiliteit: stimuleren/faciliteren elektrisch rijden;
- **Nota bovenwijkse voorzieningen 2011**
 - Bepalen proportionaliteit voor ontsluiting, groen- en recreatieve voorzieningen;
- **Het nieuwe spelen in Soest 2014-2028**
 - Investeringsraming voor verbeteren speelgebieden
 - Meerjarenplanning spelen 2021-2025
- **Leidraad fysieke leefomgeving;**
 - Randvoorwaarden kwaliteit leefomgeving (wonen, ontsluiting)
- **Groenrenovatieplan**
 - Uitgangspunten groenbeleid;
 - Statusanalyse bestaande kwaliteit;

- Masterplan Soesterberg (2009);
 - Versterken fysieke verbindingen (ontsluiting)
 - Versterken identiteit (sortiestructuur);
 - Lopende projecten: 3 eiken (Cocon), Portaal
- Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening (2017)
- GVVP (2008)
- Gemeentelijk Water- en rioleringsplan Baarn en Soest 2018-2022
 - Klimaatbestendig maken waterafvoer;
 - Rioolonderhoud;
 - Afkoppelen HWA;
 - Tegengaan verdroging/vernatting;
- Volkshuisvestelijke prestatieafspraken Soest 2021 en 2022
 - Prestatieafspraken Portaal.

Op basis van het vastgestelde beleid en de verantwoordelijkheid van de gemeente voor het beheer en onderhoud van haar assets is een aantal projecten in Soesterberg Kom in uitvoering of in voorbereiding tot uitvoering:

- Vernieuwing riolering op de hoofdwegen in Soesterberg Kom;
- Onderhoud/verbetering speelplaatsen.
- Groenrenovatie

3 Ambities voor de toekomst

Tijdens de interviews met de gemeentelijke afdelingen en twee rondetafelsessies met alle afdelingen zijn de volgende ambities door de gemeente gedefinieerd (zie paragraaf 3.1) en door Portaal (zie paragraaf 3.2)

3.1 Ambities gemeente

3.1.1 Stedenbouw

Ambitie: lange termijn stedenbouwkundige visie

De gemeente heeft de ambitie om voor Soesterberg Kom een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen voor de langere termijn. Vertrekpunt daarbij is het Masterplan Soesterberg uit 2009.

Structuur openbare ruimte en particulier bezit verbeteren

Op korte termijn biedt het instrument grondruil mogelijk kansen om de structuur en kwaliteit van de openbare ruimte in de wijk te verbeteren. Hiermee kan versnippering van het openbaar gebied mogelijk worden verminderd en ontstaat er een logischere structuur en eigendomsverhoudingen. Concreet gaat het om voortuinen die horen bij het bezit van Portaal die matig gebruikt worden bij de openbare ruimte te voegen.

Indien ertoe wordt besloten om private gronden bij het openbaar gebied te voegen, dan is er sprake van areaal uitbreiding, waarvoor uitbreiding van het budget voor beheer en onderhoud van het areaal nodig is.

3.1.2 Mobiliteit

Ambitie: parkeren verbeteren

Op dit moment is er een tekort aan parkeerplaatsen in Soesterberg Kom. De ambitie is om parkeren meer uit het straatbeeld te halen en mogelijk te concentreren op een aantal plaatsen in de wijk. Hierbij is het ambtelijk uitgangspunt het tekort aan parkeerplaatsen weg te werken. Hierbij wordt aangetekend dat een groei van de parkeerbehoefte door een toename van het aantal woningen door Portaal zelf dient te worden opgelost met parkeren op eigen terrein. Zoals eerder vermeld; indien dit niet mogelijk is moeten hierover afspraken gemaakt worden tussen Portaal en de gemeente over ruimtelijke mogelijkheden en financiën (kostenverhaal).

Ambitie: verkeersontsluiting verbeteren

De verkeersontsluiting is een knelpunt voor wat betreft verkeersveiligheid (zie paragraaf 2.1). De ambitie is om door ontwikkelingen in Soesterberg Kom de hoeveelheid verkeer op de ontsluitingswegen niet verder te laten toenemen.

3.1.3 Groen en spelen

Ambitie: herstellen sorties

De kwaliteit van de openbare groenvoorzieningen in Soesterberg Kom is beperkt en wisselend. De ambitie is om de cultuurhistorische waarden van de sorties meer te benadrukken en de kwaliteit van het openbare groen te verbeteren voor vervangingsinvesteringen te doen voor het overige groen en voor bomen die aan het einde van hun levensduur zitten.



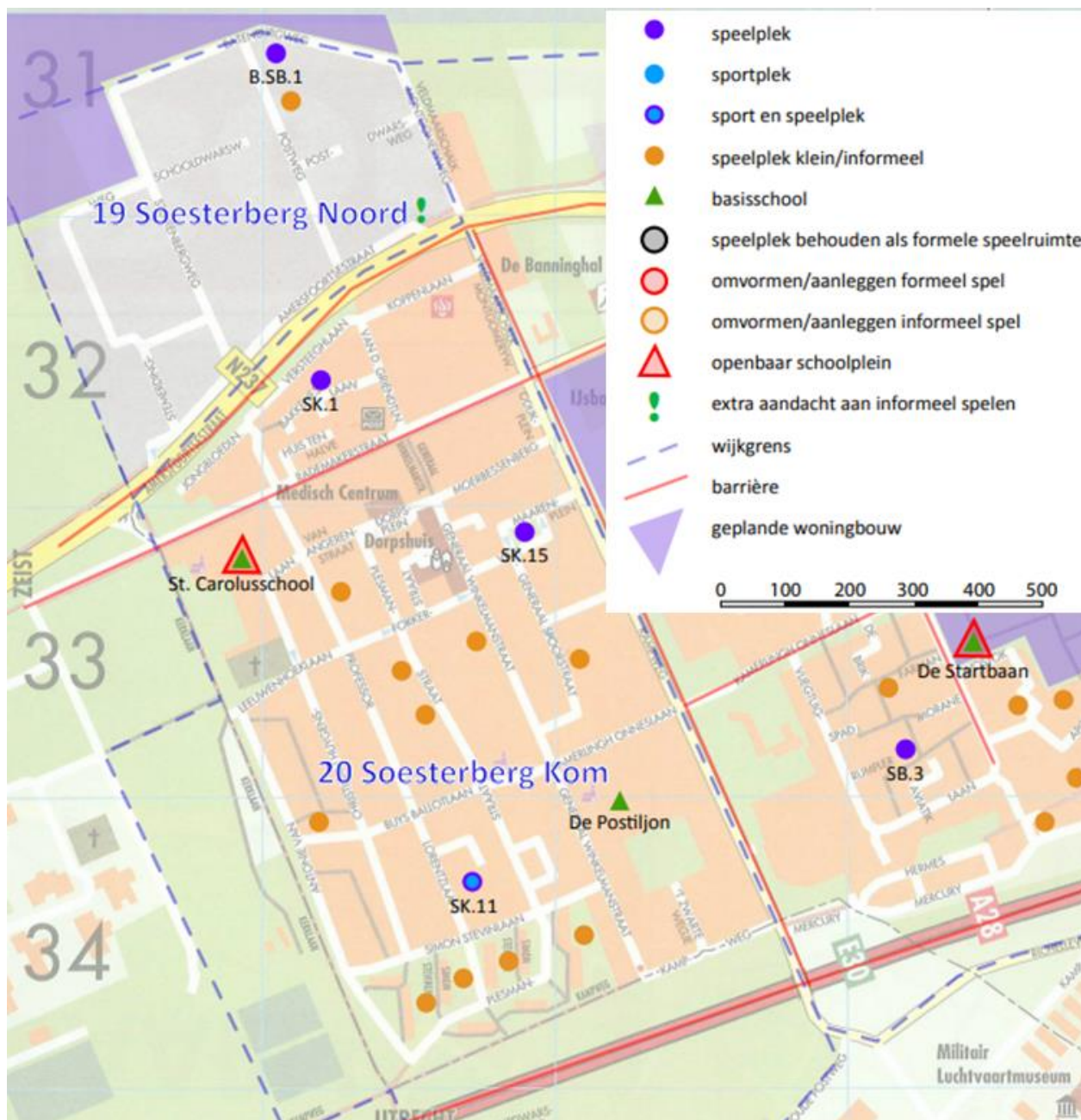
Figuur 4 Locatie van de sorties



Figuur 5 Impressie van de sorties voor de groei van Soesterberg Kom.

Ambitie: alle speelplaatsen formeel inrichten

De huidige speelplaatsen (zie Figuur 6) worden de komende periode onderhouden als onderdeel van de beheer en onderhoudscyclus. Een deel van de speelplaatsen wordt op basis van het vigerende beleid afgewaardeerd van een formele naar een informele speelplek. In de wijk blijven volgens het beleid maar twee formele speelplekken behouden: Van Maarenplein en hoek Prof. Lorentzlaan/Simon Stevinlaan (zie kaartje in afbeelding 6). De ambitie is om formele speelplekken te behouden en/of aan te leggen op plekken waar kinderen wonen.



Figuur 6 Voorgenomen aanpassing speelplaatsen in Soesterberg Kom

Ambitie: bewegen in de wijk stimuleren

Er is beleid in ontwikkeling om het bewegen in de openbare ruimte verder te bevorderen.



Figuur 7 Voorbeeld van mogelijke ontwikkeling van de speel- en sportterreinen voor verschillende gebruikersgroepen

3.1.4 Energie

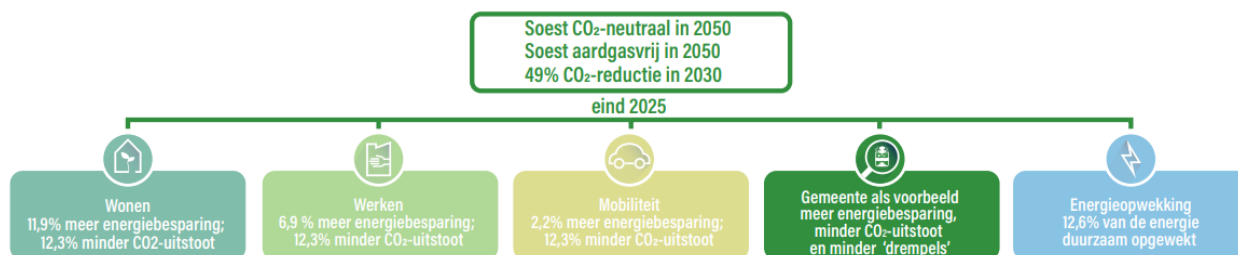
Ambitie: energietransitie in de wijk (en breder)

De gemeente heeft lange termijn ambities (tot 2050) vastgesteld voor de energietransitie. Voor het faciliteren van de energietransitie is het Programma Energietransitie 2020-2025 vastgesteld. Daarin zijn een dertigtal projecten gebundeld. De eerste stap is het besparen van energie waar tal van projecten voor zijn opgenomen. Vervolgens is het van belang de energie die nog nodig is duurzaam op te wekken. Dat gaat zowel om elektriciteit (zon op dak, zonnepanelen en windturbines) als warmte.

Ook voor de wijk kom Soesterberg heeft dit effecten. Uiteindelijk zijn in 2050 alle woningen aardgasvrij conform het rijks klimaatakkoord. Voor de route naar aardgasvrij in Soest en Soesterberg stelt de gemeenten de Transitievisie Warmte op. De volgende stap is om wijkuitvoeringsplannen waarmee buurten en wijken in Soest gefaseerd de overstap maken naar een duurzame warmtebron.

Hierbij wordt door de gemeente gekeken naar zowel collectieve als individuele oplossingen en naar het energietransport (bijvoorbeeld een warmtenet) als de (lokale) opwekking van duurzame energie (mogelijk Solar Runway, geothermie, aquathermie, warmtepompen etc). Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente een regisserende rol heeft en realisatie zoveel als mogelijk overlaat aan de markt. In het gemeentelijke beleid zijn in algemene zin doelstellingen geformuleerd om woningen te verduurzamen in corporatiebezit.

Duidelijk is dat ook voor de wijk kom Soesterberg de overstap naar duurzame warmte gemaakt moet worden. Juist het moment dat de straat toch 'open' moet ontstaan er koppelkansen om dan direct de warmtetransitie mee te nemen. Uit onderzoek moet blijken of voor deze wijk een collectieve warmteoplossing de beste optie is, of dat een individuele oplossing beter is. Het combineren van werkzaamheden verlaagt de investering. Juist ook een grotere groep afnemers, zoals corporatiebezit, als start voor een warmtenet maken de haalbaarheid groter.



Figuur 8 Doelstellingen Energietransitie

Integrale afstemming met andere ambities die impact hebben op de ondergrondse infrastructuur en de planning van diverse ingrepen in de wijk is van belang om desinvesteringen te voorkomen. Bijvoorbeeld het eerst aanpakken van infrastructuur (verharding) en daarna aanleggen van ondergrondse infrastructuur ten behoeve van bijvoorbeeld een warmtenet leidt tot extra kosten.

3.1.5 Water

Ambitie: afkoppelen hemelwaterafvoer

De ambitie van de gemeente is om verdroging (en vernatting) tegen te gaan en over te gaan op het afkoppelen van de hemelwaterafvoer (HWA). Afkoppeling heeft hoge prioriteit om het rioleringsvolume drastisch te beperken vanwege capaciteitsproblemen in de afvoerpersleiding vanuit de wijk.

Ambitie: scheiden van water

De ambitie is om een scheiding te realiseren tussen "blauw", "grijs" en "zwart" water en het bevorderen van hergebruik van water en uiteindelijk infiltratie.

Momenteel is nog niet onderzocht of de capaciteitsbehoefte van de riolering afdoende is voor de 100 extra te realiseren woningen is. Daarbij wordt opgemerkt dat conform beleid bij de nieuwe woningen sowieso sprake is van afkoppeling van de hemelwaterafvoer.

3.1.6 Wonen

Ambitie: variatie in woningsegmenten over Soesterberg verbeteren

De ambitie is om de spreiding van het sociale segment (corporatiebezit) binnen Soesterberg over de wijken te verbeteren. Echter een uitruil is moeilijk te realiseren mede door het beperkte grondbezit van de gemeente en tegelijk te voldoen aan de met de corporaties gemaakte prestatieafspraken.

Ambitie van de gemeente is om een diverser aanbod van het sociale segment te realiseren met aanbod van zowel 2-, 3-, als 4-kamer woningen zodat het woningaanbod geschikt is voor een bredere schakering van gezinssamenstellingen en het doelgroepenbeleid voor de sociaal kwetsbare groepen te verbeteren in samenwerking met andere stakeholders zoals Portaal.

3.1.7 Realisatie

Voor het team Realisatie is het van belang dat in de bredere planvorming van de gemeente beheer- en onderhoudsaspecten zoals beheerkosten worden meegenomen in de integrale afweging van de projecten. Daarbij is het van belang dat gekeken wordt naar de investeringskosten van maatregelen, maar ook naar de effecten van keuzes voor de beheer en onderhoudscyclus die door het team Realisatie wordt uitgevoerd. Hierbij moet worden meegenomen in hoeverre het noodzakelijk is om ook onderhoudsbudgetten op te hogen indien bepaalde ingrepen daartoe leiden.

3.2 Ambities Portaal en Cocon Wonen

Portaal: weinig ambities voor openbare ruimte, vooral voor eigen bezit

Portaal is in 2020 gestart met de herstructurering van haar woningbezit in Soesterberg Kom, deels via sloop/nieuwbouw, deels via renovatie. Mede op basis van de gemaakte prestatieafspraken wil Portaal hierbij een groei realiseren van het aantal woningen van 200 naar 300 op de huidige percelen. Dit vindt dan plaats door de appartementengebouwen hoger te maken.

Portaal heeft hierbij doelstellingen om de woningen conform EPC 0,15 op te leveren en waar mogelijk materialen te hergebruiken uit de bestaande woningen (o.a. CV, hang- en sluitwerk). Voor nieuwbouwwoningen wordt bij het ontwerp gekeken naar mogelijkheden voor latere demontage en toekomstige circulariteit door keuzes in de bouwmaterialen en zal de toename van de parkeerbehoefte door groei van het aantal woningen (zoveel als mogelijk) op het eigen terrein worden opgelost.

De woningen van Portaal worden opgeleverd met individuele warmtevoorzieningen bij gebrek aan centrale infrastructuur (bijvoorbeeld een warmtenet). Voor waterberging en infiltratie worden voorzieningen getroffen voor tijdelijke opvang voorafgaand aan infiltratie.

Vanuit Portaal zijn geen ambities geformuleerd voor de openbare ruimte.

Cocon Wonen: ambities nog in ontwikkeling

Cocon is bezig met voorbereiding van de realisatie van sloop/nieuwbouw van het complex De Drie Eiken en verwacht daar over 3 tot 4 jaar mee aan te vangen. De ambities zijn om de herontwikkeling van de Drie Eiken breder te trekken en daarbij gezondheidscentrum De Heybergh (Lyvore) mee te nemen. Cocon heeft aangegeven na de zomer van 2021 duidelijkheid te kunnen geven over het ambitieniveau voor verduurzaming van de Drie Eiken en een visie op de openbare ruimte rondom dit complex.

4 Modellen

Op basis van de gedefinieerde ambities is een aantal mogelijke modellen ontwikkeld voor het ontwikkelen van het Plan van Aanpak voor de verbetering van de openbare voorzieningen in Soesterberg Kom. Met deze 'modellen' wordt inzicht gegeven in de mogelijke variatie in het ambitieniveau maar ook in de hiermee gepaard gaande investeringskosten en benodigde ambtelijke capaciteit.

Op basis van een beoordeling van deze 'modellen' in een gevoeligheidsanalyse wordt een voorkeursmodel gedefinieerd. Van belang hierbij is dat met het voorkeursmodel vooral een ambitieniveau wordt gedefinieerd waarbij in een vervolgfase een nadere uitwerking plaats vindt van de bijpassende maatregelen. De in onderstaande analyse voorgestelde maatregelen zijn nog niet in detail uitgewerkt/ontworpen.

De hieronder beschreven 'modellen' geven een beschrijving van:

- **Technisch-inhoudelijke invulling:**
In welke mate kan een kwaliteitsslag gemaakt worden en wat is hiervoor nodig qua investering. Geïdentificeerde maatregelen zijn in aanvulling op de bestaande ingrepen die al onderdeel zijn van het gemeentelijke uitvoeringsbeleid;
- **Proces/ organisatie:**
Een korte beschrijving van het implementatietraject met nadruk op moment van implementatie en complexiteit/afhankelijkheden, inclusief een analyse van het effect op de ambtelijke organisatie, welke inspanning er is vereist en op welke wijze stakeholders hierbij worden betrokken.

De hieronder beschreven 'modellen' zijn:

1. **Model 1: Gebruikswaarde**
Het voortzetten van vigerend beleid: focus op gebruikswaarde van de openbare ruimte. Dit model heeft een scope van circa 2 jaar.
2. **Model 2: 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. In dit model hanteren vindt een tweedeling plaats in korte termijn (2-5 jaar) en middellange termijn (circa 2 tot 10 jaar).
3. **Model 3: Toekomstwaarde.**
Hierbij wordt gefocust op de lange termijn doelen voor de infrastructuur in de openbare ruimte. Dit model heeft een scope van circa 10 tot 20 jaar.

4.1 Model 1: Gebruikswaarde

De huidige openbare ruimte is wat versplinterd en rommelig, voorts vindt er een groei plaats van het aantal woningen met 100 woningen binnen de portefeuille van Portaal.

Binnen dit model wordt uitgegaan van het uitvoeren van het huidige beleid. Voor de inrichtingseisen voor de openbare ruimte wordt aangesloten bij de Leidraad Fysieke Leefomgeving. Onderhoud van de openbare ruimte wordt uitgevoerd daar waar nodig volgens de geldende CROW-normen voor de buitenruimte. In principe is dit een basiskwaliteit van onderhoud. Sober doch doelmatig. Het is gericht op instandhouding van het bestaande, met zeer beperkte ruimte voor nieuwe wensen. Eventuele voorgestelde nieuwe ambities of beeldkwaliteit zijn daar geen onderdeel van.

4.1.1 Technisch-inhoudelijk

De volgende maatregelen worden voorgesteld binnen dit model:

- **Ontsluiting.**
Uitvoeren van verkeersonderzoek en op basis daarvan mogelijk aanpassingen doen aan de

ontsluiting gebaseerd op de knelpunten en de groei met 100 woningen (i.e. zo'n 300-400 voertuigen per etmaal per richting (zie paragraaf 1.2.).

- Water.
Uitvoeren van een onderzoek naar beschikbare en toekomstig benodigde capaciteit van de riolering inclusief het bepalen van de impact van afkoppelen.
- Overig.
Gezien de reeds geplande vervangingsinvesteringen (zoals rioleringsvervanging, verbetering speelplaatsen en groenrenovatie) al onderdeel zijn van het vigerend beleid en hiervoor in de periode 2021-2026 budgetten zijn gereserveerd, worden deze hier niet nogmaals opgenomen.

4.1.2 Impact op de ambtelijke organisatie

Doordat het vigerende beleid wordt voortgezet, is de invloed op de ambtelijke organisatie beperkt. De huidige belasting op de ontsluitingswegen en de mogelijke toename van de belasting moet worden onderzocht. Voorts is het nodig om tot een intensivering van de afstemming met Portaal te komen over de (toename van) de parkeerbehoefte als gevolg van de herstructureringsopgave van Portaal. Uitgangspunt is dat Portaal parkeren op eigen terrein oplost conform gemeentelijke beleid.

Bovenstaande leidt tot een aanvullende capaciteitsbehoefte bij de ambtelijke organisatie voor zowel de verkeersstudie als afstemming met Portaal. Geschat wordt dat voor deze werkzaamheden de toename circa 0,3 fte zal bedragen gedurende een half jaar. Hierbij is meegenomen: de opvolging met Portaal/Cocon over het plan van aanpak, het uitvoeren van de verkeersanalyse en de voorbereiding voor de uitvoeringsfase.

Voor de uitvoeringsfase wordt voorzien dat aanpassingen nodig zijn aan de verkeersontsluiting. Hiervoor wordt, voor uitvoeringsbegeleiding en ondersteuning door de afdeling, een totaal van 1 fte gedurende een jaar voorzien.

Oplossen knelpunten

Aangezien model 1 uitgaat van het uitvoeren van vastgesteld beleid en ingrepen, worden de gesignaleerde knelpunten in de openbare ruimte van Soesterberg Kom niet of zeer beperkt opgelost. In feite vindt er in model 1 geen kwaliteitsslag plaats in de openbare ruimte van de wijk. Wel zal in model 1 de verkeersontsluiting van de wijk worden verbeterd.

4.2 Model 2: Belevingswaarde

In aanvulling op de in model 1 genoemde voortzetting van het vigerende beleid en de vervangings- en instandhoudingsinvesteringen, is het doel om in model 2 op korte en middellange termijn een kwalitatieve verbetering te realiseren voor de bewoners. Hierbij wordt uitgegaan van het zichtbare (bovengrondse) deel van de openbare ruimte.

Het opstellen van een uitvoeringsplan op de openbare ruimte van Soesterberg Kom is nodig om een integrale afweging te kunnen maken uit de verschillende ambities die in model 2 een plek krijgen.

4.2.1 Technisch-inhoudelijk

Onderstaande maatregelen zijn in aanvulling op de onder model 1 genoemde maatregelen en analyses. De mogelijke ambities/maatregelen zijn geïnventariseerd in overleg met de gemeentelijke organisatie. Ten aanzien van onderstaande geformuleerde ambities en mogelijke maatregelen zijn nog keuzes mogelijk. Na vaststelling van het Plan van Aanpak en een keuze voor het ambitieniveau moeten de hieronder weergegeven ambities en maatregelen verder worden uitgewerkt waarbij de haalbaarheid wordt getoetst ten aanzien van ruimtelijke mogelijkheden (strijd om beperkte ruimte), impact op de wijk, draagvlak, kosten, beheer en onderhoud, etc.

- Parkeren/Mobiliteit

Oplossen van de huidige parkeerproblematiek binnen de wijk. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar een concentratie van parkeren op een aantal plaatsen in de wijk (parkeerkoffers) waardoor de auto minder beeldbepalend wordt in de straten zelf. Naast concentratie van parkeren zal ook in de straten nog in mindere mate parkeren mogelijk blijven. Het volledig uit het straatbeeld verwijderen van parkeren zal niet haalbaar zijn omdat dan waarschijnlijk niet aan de parkeervraag kan worden voldaan. Hierbij wordt nogmaals aangetekend dat de toename van de parkeerbehoefte door de additie van woningen door Portaal op eigen terrein dient te worden opgelost.

Om een toename van het gebruik van elektrische auto's te faciliteren en aan te moedigen wordt het laadpalenbeleid van de gemeente gecommuniceerd. Voorgesteld wordt het plaatsen van laadpalen in principe te beperken tot de te realiseren parkeerkoffers (centraal beschikbaar).

- Verbeteren groen

Naast genoemde vervangingsinvesteringen wordt een verbeterslag gemaakt met het openbare groen. Een investering wordt gedaan om de versnippering te verminderen door grondruil uit te voeren in overleg met Portaal.

- Sorties

De sorties hebben een cultuurhistorische waarde voor Soesterberg Kom en zijn de basis waarop de stedenbouwkundige ontwikkeling van het dorp heeft plaats gevonden langs de Wegh der Wegen in de 19^e eeuw. De hoofdwegen in noord-zuid richting zijn gemodelleerd op de sorties. Met het terugbrengen van de sorties wordt bedoeld dat ofwel de bomenstructuur wordt teruggebracht dan wel dat middels het straatmeubilair of de materialisatie van de openbare ruimte de sorties worden benadrukt.

- Spelen

De kwaliteit van de speelplaatsen wordt verbeterd met het oog op het faciliteren van meer bewegen in de openbare ruimte. Voorts krijgen alle speelplaatsen een formele status en worden als zodanig ingericht.

- Werk-met-werk

In dit model kan met de uitvoering van werkzaamheden meerwaarde worden gecreëerd en op de lange termijn kosten bespaard, door activiteiten te koppelen. Gedacht wordt aan:

- o Bij het vervangen van bestrating wordt een investering gedaan in gebakken materialen.
- o Door herlocatie van parkeervakken en door grondruil vrijkomende ruimte wordt groen ingericht en gebruikt voor waterberging door bijvoorbeeld wadi's (afkoppelen hemelwaterafvoer)

4.2.2 Impact op de ambtelijke organisatie

Uitvoeringsplan Soesterberg Kom

Om een verbetering van de belevingswaarde, en de juiste keuzes te maken binnen het (gedeeltelijk) realiseren van de ambities, is het nodig om een uitwerking te maken naar een uitvoeringsplan voor de ontwikkeling van Soesterberg Kom. Het Master Plan biedt aanknopingspunten voor het ontwikkelen van dit plan maar is niet voldoende toegespitst op Soesterberg Kom. Op basis van het plan kunnen de voornoemde keuzes gemaakt worden. Hierbij kan zowel budgetgericht als kwaliteitsgericht gestuurd worden. In het kader van dit model zou het plan een tijdshorizon van 2 tot 10 jaar moeten hebben.

Draagvlak in de wijk

Voor het maken van de keuzes is het verkrijgen van draagvlak belangrijk. Bij het opstellen en uitvoeren van projecten heeft de gemeente de afgelopen jaren veel aan participatie gedaan om te zorgen dat er draagvlak is bij bewoners en stakeholders. Ook bij Portaal is actieve bewonersparticipatie een onderdeel van de planontwikkeling voor de herstructurering. Participatie is een belangrijk onderdeel tijdens de visievorming en uitvoering.

Voor de impact op de ambtelijke organisatie wordt onderscheid gemaakt naar de voorbereidingsfase (visie-, en planvorming) en de uitvoeringsfase en afstemming met Portaal en omwonenden:

1. Voorbereiding: 9 maanden, 4,0 FTE
Voor de planvorming wordt ervan uitgegaan dat: de gemeente deze uitvoert, door de verschillende gemeentelijke afdelingen inbreng wordt geleverd en een besluitvormingstraject plaats vindt. Hierbij wordt aangetekend dat deze additionele werkdruk ten laste komt van de verschillende afdelingen voor het leveren van input en feedback. Naast een projectteam voor het uitwerken van de planvorming en vindt participatie (2 avonden + voorbereiding) plaats.
2. Uitvoering: 3 jaar, 1,1 FTE
De uitvoering van de ingrepen wordt door derden uitgevoerd waarbij de gemeente een contractmanager levert. Hierbij vindt beperkte assistentie door de gemeentelijke afdelingen plaats. Voorts wordt geschat dat in het kader van het participatie traject ca. 6 participatie avonden worden georganiseerd door de gemeente.

Oplossen knelpunten

In model 2 wordt een kwaliteitsslag gemaakt in de openbare ruimte. De mate waarin de kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd, is afhankelijk van de keuze uit de mogelijke ingrepen, in relatie tot de financiële middelen die voor dit model beschikbaar kunnen worden gesteld. Bij uitvoering van de voor dit model opgenomen ambities worden de volgende knelpunten opgelost:

- Speelvoorzieningen krijgen een upgrade.
- De uitstraling van de wijk ten aanzien van groenvoorzieningen wordt verbeterd, sorties worden hersteld.
- Door een deel van het parkeren te concentreren in de wijk ontstaat er meer verblijfsruimte in de wijk.

Samengevat wordt in model 2 de aanblik van de wijk verbeterd en vindt een voor de bewoners tastbare kwaliteitsslag plaats in de openbare ruimte.

Model 2 biedt de mogelijkheid voor een gefaseerde aanpak gericht op de korte termijn en middellange termijn. De maatregelen voor de korte termijn zijn vertaald naar een model 2A met een gecombineerde aanpak van:

- Parkeerproblematiek: clusteren parkeren en verminderen parkeerdruk straten/verbeteren straatbeeld;
- Grondruil Portaal: realisatie clusteren parkeren en meer aaneengesloten groen;
- Werk met werk:
 - Bij het vervangen van bestrating wordt een investering gedaan in gebakken materialen.
 - Gecombineerde vergroening en waterberging vrijkomende parkeerplaatsen en uitgeruilde gronden: verbeteren straatbeeld en afkoppelen hemelwaterafvoer ter ontlasting/vergroting resterende capaciteit persriool

In de kostenraming is een differentiatie naar bovengenoemde fasering gemaakt; in de verdere analyse en beoordeling van de modellen niet omdat in het geval van keuze voor fasering (eerst model 2A, later de andere bouwstenen) de totale kosten, weliswaar verspreid over een langere periode, wel gemaakte worden.

4.3 Model 3: Toekomstwaarde

In aanvulling op de in model 1 genoemde continuering van het vigerende beleid en de vervangings- en instandhoudingsinvesteringen, worden in model 3 ook de maatregelen uit model 2 meegenomen. De focus op de toekomstwaarde houdt in dat op basis van lange termijn doelstellingen de openbare ruimte en infrastructuur worden ontwikkeld, waarbij gebruik wordt gemaakt van de gelijktijdige herstructurering van de woningportefeuille van Portaal. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat zowel het zichtbare (bovengrondse) deel als ondergrondse infrastructuur binnen de openbare ruimte wordt aangepakt. Lange termijn doelen hangen samen met de energietransitie en algehele verduurzaming van de openbare ruimte.

De ruimtelijke haalbaarheid van de realisatie van deze ambities moet in het vervolg op dit Plan van Aanpak nader worden onderzocht.

4.3.1 Technisch-inhoudelijk

De maatregelen uit model 1 en 2 worden ook in model 3 uitgevoerd. De door de gemeente geformuleerde lange termijn ambities hangen samen met het verbeteren van de water-/rioleringshuishouding en het doen van aanpassingen om de energietransitie te faciliteren.

Hierbij is van belang dat de te nemen maatregelen in de meeste gevallen niet beperkt kunnen worden tot het gebied met de woningportefeuille van de woningcorporaties maar dat de maatregelen vragen om een verbreding van het toepassingsgebied:

- Waterhuishouding
Volledige scheiding waterstromen: waar mogelijk hergebruik van afvalwaterstromen en afkoppeling van de hemelwaterafvoer.
Het afkoppelen van de hemelwaterafvoer dient om de hoeveelheid (zowel totaal als piekintensiteit) van afvalwater te verminderen en de verdroging van de ondergrond tegen te gaan.
Het afkoppelen kan per locatie plaats vinden.
- Energietransitie (warmte).
Om het transport van energie en collectieve opwekking mogelijk te maken, wordt onderzocht of een warmtenet haalbaar is voor de gemeente en de wijk Soesterberg Kom. Indien een warmtenet haalbaar blijkt, wordt, gelet op de gestelde ambities en de beoogde rol van de gemeente, uitgegaan van een beperkte investering waarbij het grootste gedeelte door de markt zal moeten worden opgebracht. Evenwel betekent dit dat de gemeente ook afhankelijk is van andere partijen om tot realisatie over te gaan.

De in model 3 voorgestelde ambities overstijgen de wijk Soesterberg Kom. Deze transitie 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.

4.3.2 Impact op de ambtelijke organisatie

Om een verbetering van de toekomstwaarde te realiseren is het nodig om een uitwerking te maken van de onderliggende planvorming voor de ontwikkeling van Soesterberg Kom op basis van een te definiëren strategie voor het realiseren van de lange termijnambities voor de wijk. Het is aan de gemeente om de reikwijdte van deze strategie te bepalen (i.e. alleen voor Soesterberg Kom, Soesterberg breed of voor de gehele gemeente). Het huidige Masterplan Soesterberg (2009) geeft voor Soesterberg een toekomstbeeld voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling maar geeft geen aanknopingspunten voor de behalen van de doelstellingen omtrent energietransitie of waterhuishouding. Het "Programma Energietransitie Soest 2021-2025" beschrijft doelen voor de energietransitie op gemeenteniveau maar deze moeten nog op wijkniveau worden uitgewerkt.

De relevante elementen uit de definitie van de lange termijn strategie voor Soesterberg Kom zijn het aanknopingspunt voor de planvorming voor het komende decennium voor de wijk. In het kader van dit model zou deze strategie een tijdshorizon van een jaar of 30 (in lijn met de horizon voor het programma energietransitie) moeten hebben waarbij voor de planvorming voor realisatie naar de komende 10 jaar wordt gekeken.

Voor het maken van de keuzes is het verkrijgen van draagvlak belangrijk. Bij het opstellen en uitvoeren van projecten heeft de gemeente de afgelopen jaren veel aan participatie gedaan om te zorgen dat er draagvlak is bij bewoners en stakeholders. Ook bij Portaal is actieve bewonersparticipatie een onderdeel van de planontwikkeling voor de herstructurering. Participatie is een belangrijk onderdeel tijdens de strategie-, en planvorming en uitvoering.

Voor de impact op de ambtelijke organisatie wordt onderscheid gemaakt naar de strategiefase, uitwerkingsfase (planuitwerking) en de uitvoeringsfase en afstemming met Portaal en omwonenden:

1. Strategie: 9 maanden, 2,2 FTE.
Voor de strategievorming wordt ervan uitgegaan dat: de gemeente deze uitvoert, door de verschillende gemeentelijke afdelingen inbreng wordt geleverd en er een besluitvormingstraject plaats vindt. Hierbij wordt aangetekend dat deze additionele werkdruk ten laste komt van de verschillende afdelingen. Naast een projectmanager voor het ontwikkelen een uitvoeringsplan, vindt participatie (2 avonden + voorbereiding) plaats. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de strategievorming gericht is op het aanpakken van de openbare ruimte in Soesterberg Kom;
2. Uitwerking: 1 jaar, 2,9 FTE
In deze fase wordt op basis van de vastgestelde strategie de planvorming uitgewerkt naar individuele maatregelen. Hierbij wordt deze uitwerking uitgevoerd door een gemeente afdeling met inbreng door de overige afdelingen. Hierbij wordt aangetekend dat deze additionele werkdruk ten laste komt van de verschillende afdelingen. Naast een projectmanager voor het ontwikkelen van planvorming vindt participatie (4 avonden + voorbereiding) plaats;
3. Uitvoering: 5 jaar, 1,4 FTE (gemiddeld)
De uitvoering van de ingrepen wordt door derden uitgevoerd waarbij de gemeente een contractmanager levert. Er moet opgemerkt worden dat het tempo van uitvoering door de periode zal variëren en afhankelijk is van de uitvoering van projecten door anderen (zoals Portaal en energiebedrijven). Tijdens de uitvoering vindt beperkte assistentie aan de contractmanager plaats door de gemeentelijke afdelingen. Voorts wordt geschat dat in het kader van het participatie traject ca. 6 participatie avonden worden georganiseerd door de gemeente.

Oplossen knelpunten

In model 3 wordt naast een hoogwaardigere uitstraling van de wijk een moderniseringsslag gemaakt ten aanzien van energie en waterhuishouding van de wijk. Hiermee voldoet de openbare ruimte aan de hedendaagse inrichtingseisen die ook bij nieuwe woongebieden wordt gerealiseerd.

5 Beoordeling modellen

Voor de beoordeling van de modellen wordt separaat gekeken naar de kwaliteitsaspecten en de financiën. Deze zijn hieronder in aparte paragrafen beschreven.

5.1 Multi criteria analyse

Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van een kwantitatieve analyse waarbij de drie modellen op elke kwaliteitscriterium gescoord worden en een weging wordt gemaakt van belang van de criteria zelf. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een sensitiviteitsanalyse waarbij het effect van verschillende wegen van de verschillende gezichtspunten en belangen in beeld wordt gebracht.

Beoordelingscriteria

Voor de beoordelingscriteria zijn onderstaande hoofdcriteria vastgesteld. Op basis hiervan is er een differentiatie gemaakt in onderliggende criteria waarop gescoord wordt.

- Tijd
Onder tijd gerelateerde aspecten wordt verstaan: de impact en afhankelijkheid tussen de tijdsplanning van de gemeente en de woningcorporaties en de duur van het uitvoeren van de maatregelen die als onderdeel van de modellen worden voorgesteld.
- Organisatie & samenwerking
Hieronder wordt verstaan: de impact op de ambtelijke organisatie en (complexiteit) van de mate van samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen, maar ook de afstemming met andere stakeholders, Portaal, en bewoners
- Risicobeheersing
Voor de beheersing van risico's wordt gekeken naar de haalbaarheid en naar de complexiteit van de beheersing van de risico's.
- Kwaliteit
Voor kwaliteit wordt gekeken naar de positieve impact op de inrichting van het gebied, de ontsluiting, maar ook de lange termijn oplossing (i.e. hoe groot is de kans dat er op korte termijn na uitvoering weer ingrepen nodig zijn), en impact op duurzaamheid en leefbaarheid

Methodiek

Om de kwaliteit van de modellen te bepalen, is gebruik gemaakt van een multi-criteria, gewogen beoordelingsmethode. Elk criterium krijgt een score op een 5 punten schaal (10 = zeer goed, 8 = goed, 6 = voldoende, 4 = slecht, 2 = zeer slecht).

Voor elke hoofdcriterium wordt een gewicht bepaald (gezamenlijk: 100%) en vervolgens binnen elk hoofdcriterium wordt hetzelfde gedaan voor de subcriteria (relatief gewicht binnen het hoofdcriterium, gezamenlijk: 100%). Door deze twee gewichten te combineren ontstaat een totaal gewicht van de individuele criteria die onderling met alle andere criteria vergelijkbaar zijn.

Op deze wijze kan een zwaarder belang aan een hoofdcriterium en subcriteria worden gegeven

Financiën wordt separaat meegenomen en in een later stadium als orde-grootte kosteninschatting weergegeven. Dit vormt als het ware het "prijskaartje" van een model. Een model dat kwalitatief beter scoort, zal naar alle waarschijnlijkheid een hogere investeringsverwachting met zich meebrengen.

Om inzicht te krijgen in de sensitiviteit van de analyse voor toedeling van andere gewichten wordt de analyse een aantal keren herhaald met verschillende toedeling van de gewichten:

1. Basis weging (beleid).
Hierbij is op basis van de gesprekken met de gemeentelijke afdelingen een weging gemaakt.
2. Bewoners.
Bij deze weging is het uitgangspunt dat er een nadruk ligt op de draagvlak en kwaliteitsaspecten (zichtbaar voor bewoners) waarbij uitvoeringsaspecten (risico, tijdsafhankelijkheden) van minder belang zijn.
3. Woningcorporaties.
Voor deze partijen is vooral een ongehinderde uitvoering van hun projecten van belang en de mate waarin de gemeente deze ontwikkeling ondersteunt. Kwaliteit van de openbare ruimte wordt door deze partijen van lager belang beoordeeld.
4. Realisatie.
De complexiteit (en kwaliteit) van uitvoering van het model is hierbij bovengemiddeld gewogen.
5. Duurzaamheid.
Hierin is duurzaamheid bovengemiddeld gewogen.
6. Ongewogen.
Ter control is de analyse ook uitgevoerd door alle criteria gelijk te wegen.

Resultaat

In onderstaande tabel is de scoring van de verschillende modellen opgenomen.

Tabel 1 Scoring van de modellen op de criteria

No	Beoordelingscriteria	Basiscore modellen		
		Model 1 Gebruikswaarde	Model 2 Belevingswaarde	Model 3 Toekomstwaarde
1	Tijd			
	a) Impact op tijdsschema Portaal / gemeente	zeer goed 10	goed 8	onvoldoende 4
	b) Tijdsduur voor uitvoeren van model	zeer goed 10	goed 8	onvoldoende 4
2	Organisatie & Samenwerking			
	Impact op capaciteit, scope, interne samenwerking	zeer laag 10	laag 8	hoog 4
	Mate van afstemming met stakeholders etc.	zeer laag 10	gemiddeld 6	extreem 2
	Behartiging belangen Portaal	voldoende 6	goed 8	voldoende 6
	Draagvlak bij bewoners en belanghebbenden	slecht 2	goed 8	goed 8
3	Risicobeheersing			
	Beheersing van algemene risico's	zeer goed 10	voldoende 6	slecht 2
	Haalbaarheid van model	zeer goed 10	voldoende 6	slecht 2
4	Kwaliteit			
	a) Inrichting	slecht 2	zeer goed 10	zeer goed 10
	b) Ontsluiting / verkeer	voldoende 6	voldoende 6	goed 8
	c) Lange termijn oplossing	onvoldoende 4	voldoende 6	goed 8
	d) Duurzaamheid	onvoldoende 4	onvoldoende 4	zeer goed 10
	e) Leefbaarheid / sociale veiligheid	onvoldoende 4	goed 8	goed 8

In onderstaande tabel zijn de wegingsfactoren opgenomen en de gewogen score. Het totaal van de gewogen scores geeft een totaalscore. Op basis van de score met de basisweging scoort Model 2 (“Belevingswaarde”) het best.

Tabel 2 Scoring van de modellen op basis van de basis weging.

No	Evaluatie Criteria	Basisscore scenario's			Weegfactor		Gewogen score van scenarios			
		Gebruikswaarde 0+ scenario	Belevingswaarde	Toekomstwaarde	Groep	No	Totaal	Gebruiks- waarde	Beleavings- waarde	Toekomst- waarde
1	Tijd				10%					
	a) Impact op tijdsschema Portaal / gemeente	zeer goed 10	goed 8	onvoldoende 4	65%	6,5%	0,65	0,52	0,26	
	b) Tijdsduur voor uitvoeren van scenario	zeer goed 10	goed 8	onvoldoende 4	35%	3,5%	0,35	0,28	0,14	
2	Organisatie & Samenwerking				20%					
	Capaciteit, scope, interne samenwerking	zeer laag 10	laag 8	hoog 4	30%	6,0%	0,60	0,48	0,24	
	Mate van afstemming met stakeholders etc	zeer laag 10	gemiddeld 6	extreem 2	20%	4,0%	0,40	0,24	0,08	
	Behartiging belangen Portaal	voldoende 6	goed 8	voldoende 6	15%	3,0%	0,18	0,24	0,18	
	Draagvlak bij bewoners en belanghebbenden	slecht 2	goed 8	goed 8	35%	7,0%	0,14	0,56	0,56	
3	Risicobeheersing				20%					
	Beheersing van algemene risico's	zeer goed 10	voldoende 6	slecht 2	35%	7,0%	0,70	0,42	0,14	
	Haalbaarheid van scenario	zeer goed 10	voldoende 6	slecht 2	65%	13,0%	1,30	0,78	0,26	
4	Kwaliteit				50%					
	a) Inrichting	slecht 2	zeer goed 10	zeer goed 10	20%	10,0%	0,20	1,00	1,00	
	b) Ontsluiting / verkeer	voldoende 6	voldoende 6	goed 8	30%	15,0%	0,90	0,90	1,20	
	c) Lange termijn oplossing	onvoldoende 4	voldoende 6	goed 8	20%	10,0%	0,40	0,60	0,80	
	d) Duurzaamheid	onvoldoende 4	onvoldoende 4	zeer goed 10	20%	10,0%	0,40	0,40	1,00	
	e) Leefbaarheid / sociale veiligheid	onvoldoende 4	goed 8	goed 8	10%	5,0%	0,20	0,40	0,40	
100%							2,10	3,30	4,40	
Total score								6,42	6,82	6,26
								2	1	3

Voor de sensitiviteitsanalyse zijn de verschillende wegingen en scores van de alternatieven opgenomen in bijlage A. In onderstaande tabel zijn deze totaalscores samengevat.

Tabel 3 Resultaten van de sensitiviteitsanalyse

No	Sensitiviteitsanalyse	Basisscore modellen		
		Model 1 Gebruikswaarde	Model 2 Belevingswaarde	Model 3 Toekomstwaarde
1	Basis	6,2	7,1	6,3
2	Bewoners	5,1	7,6	7,2
3	Woningcorporaties	7,1	7,4	5,3
4	Realisatie	7,9	7,0	4,4
5	Duurzaamheid	5,8	6,5	6,7
6	Ongewogen	7,3	7,2	5,0

Uit de sensitiviteitsanalyse valt op te maken dat model 2 (“Belevingswaarde”) het beste scoort met uitzondering bij de weging waarbij realisatie of duurzaamheid hoger gewogen wordt. Het minimaliseren

van de ingrepen in model 1 (het 0+scenario) betekent dat dit model in deze weging het beste scoort. Evenzeer betekent het zwaarder wegen van duurzaamheid dat het toekomstwaarde (model 3) het beste scoort. Voor het ongewogen model scoren de belevings- en gebruikswaarde 'modellen (1 en 2) ongeveer gelijk.

5.2 Financiën

In hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** zijn de modellen omschreven. Hierbij is het uitgangspunt dat er van model 1 naar model 3 een verlenging van de tijdshorizon is en een vergroting van de scope van de maatregelen waarbij de maatregelen uit model 1 ook bij de andere twee modellen worden meegenomen en de maatregelen uit model 2 ook bij model 3 worden uitgevoerd.

Dientengevolge wordt in het volgende stuk eerst de individuele maatregelen besproken voor Soesterberg Kom. Daaropvolgend wordt een overzicht gepresenteerd per model waarin de kosten van de individuele maatregelen zijn opgenomen.

Uitgangspunten

Bij de interpretatie van de kosten wordt opgemerkt dat de kostenschatting een orde van grootte benadering betreft aangezien de maatregelen nog niet zijn uitgewerkt en daarom geen gedetailleerde kostenraming mogelijk is. De onzekerheidsmarge wordt geschat op -30% - + 50%.

Voor de kostenraming wordt uitgegaan van directe kosten naar rato vermeerderd met indirecte kosten (zoals projectmanagement, ontwerp, engineering, vergunningen, verzekeringen, etc.) met 30%. Hierbij zijn geen escalatie-, of afschrijvingskosten meegenomen. Prijspeil: Q1 2021

Voorts worden in de kostenraming geen zaken meegenomen die in het bestaande gemeentelijke beleid al zijn meegenomen en waarvoor in de planning voor de komende 5 jaar al budget voor is gereserveerd. In die zin zijn de hieronder voorgestelde maatregelen aanvullend op de plannen en kan derhalve geen gebruik worden gemaakt van bestaande programma's.

Maatregelen

1. Aanpassen speeltuinen

Voor de renovatie van speeltuinen wordt gerekend met ene oppervlakte van 1.000 m².

2. Terugbrengen sorties

Voor het terugbrengen van de sorties 14 en 15 wordt ervan uitgegaan dat dit gebeurt middels het aanplanten van ca. 200 bomen. Aanvullende kosten bestaan uit het repareren/aanpassen van bestrating en verplaatsen straatmeubilair rondom de locatie van de te planten bomen (ca. 400 m²).

3. Verbeteren parkeren.

Het verbeteren van parkeren vindt plaats door het toenemen van het aantal parkeerplaatsen in de wijk. Tegelijkertijd kan de locatie van de parkeerplaatsen verbeteren door deze uit het bestaande straatprofiel te halen en deze te concentreren in zgn. parkeerkoffers. Voor de kostenraming wordt gerekend met de aanleg van 2.700 m² aan parkeervoorzieningen en het gelijktijdig groen invullen van de helft hiervan (1350 m²) aan parkeerplaatsen die uit het straatbeeld zijn verwijderd.

4. Verbeteren ontsluiting.

Vooruitlopend op een analyse van de ontsluitingsproblematiek, wordt hier gerekend met het uitvoeren van een verbetering aan de ontsluitingswegen en het toevoegen van een rijstrook op de hoofdwegen in de nabijheid van de ontsluiting van de wijk om een capaciteits-/veiligheidsverbetering te realiseren. Gezien de complexiteit van de eventueel benodigde maatregelen van EUR 75.000-100.000 per aanpassing wordt hiervoor een budgetreservering gemaakt en gerekend met een totaal van 600m lengte aan additionele rijstroken. Verbeteren verkeer en mobiliteit in de wijk.

In samenhang met het verbeteren van de waterhuishouding (vervanging riolering) wordt de bestrating

van de wegen in de wijk verbeterd met gebakken stenen. Deze maatregel is gekoppeld aan de mogelijke realisatie van parkeercoffers in de wijk.

5. Verbeteren waterhuishouding/aanleggen Wadi's.

In Soesterberg Kom wordt een gescheiden waterhuishouding aangelegd. Er wordt vanuit gegaan dat in de straten gemiddeld 2 nieuwe leidingen moeten worden aangelegd. Hierbij wordt vanuit gegaan dat de bestaande riolering (deels) bruikbaar blijft en dat deze aanpassingen in 50% van de straten (totaal 5.000 m buis) in de wijk en op de hoofdwegen (Kampweg en Rademakersstraat) ter plaatse van Soesterberg Kom (totaal 2.500 m buis) zal worden toegepast.

6. Aanleggen warmtenet

Voor de aanleg van het warmtenet is van belang wat de scope is van de aanleg, of deze alleen ter plaatse van het corporatiebezit zal komen of in (een deel van) de wijk. Tegelijkertijd is van belang of de gemeente de investering in een dergelijke oplossing door een marktpartij kan laten doen of dat deze voor rekening komt van de gemeente.

Investeringsraming

Op basis van bovenstaande uitwerking van de maatregelen en de uitgangspunten is een globale kostenraming gemaakt van de directe kosten die is opgenomen in onderstaande tabel. De kosten zijn geraamd om een indicatie te geven van de verschillen in grootheden qua investering tussen de drie modellen. De hieronder gepresenteerde kosten hebben niet als doel om budget aan te vragen bij de gemeenteraad, maar zijn ondersteunend voor de keuze door de gemeenteraad voor het gewenste ambitieniveau voor de openbare ruimte van Soesterberg Kom. In een volgende fase zullen de geïnventariseerde ambities verder moeten worden uitgewerkt in een uitvoeringsplan om tot een nauwkeurigere kostenraming te kunnen komen die input is voor een budgetaanvraag.

Tabel 4 Raming directe investeringskosten per maatregel

Bouwstenen	hoeveel. eenh.	Totaal		Totaal	
		Laag	Laag	Hoog	Hoog
Bouwsteen 1: aanpassen speeltuinen		€	267.000	€	327.000
Renovatie speeltuinen	1.000 m ²	€ 267	€ 267.000	€ 327	€ 327.000
Bouwsteen 2: terugbrengen sorties		€	43.000	€	59.000
Herstellen sortie 14/15	200 stuks	€ 125	€ 25.000	€ 165	€ 33.000
herstellen bestrating	400 m ²	€ 45	€ 18.000	€ 65	€ 26.000
Bouwsteen 3: verbeteren parkeren		€	337.000	€	431.000
Centrale parkeerplaatsen woonwijk	2.700 m ²	€ 75	€ 202.000	€ 97	€ 262.000
Groene invulling geamoveerde parkeerplaatsen	1.350 m ²	€ 100	€ 135.000	€ 125	€ 169.000
Bouwsteen 4: verbeteren ontsluiting		€	696.000	€	1.032.000
opwaarderen hoofdwegen	600 m ¹	€ 910	€ 546.000	€ 1.387	€ 832.000
opwaarderen rotondes	2 st	€ 75.000	€ 150.000	€ 100.000	€ 200.000
Bouwsteen 5: verbeteren verkeer & mobiliteit		€	365.000	€	527.000
verbeteren kwaliteit verhardingen wegen woonwijk	8.100 m ²	€ 45	€ 365.000	€ 65	€ 527.000
installatie elektrische laadpalen	stuks	€ 700	€ -	€ 1.100	€ -
Bouwsteen 6: verbeteren waterhuishouding		€	2.448.000	€	2.923.000
Vervangen riolering (hoofdstelsel)	2.500 m ¹	€ 350	€ 875.000	€ 400	€ 1.000.000
Vervangen riolering (overige straten)	5.000 m ¹	€ 250	€ 1.250.000	€ 300	€ 1.500.000
Afkoppeling hemelwaterafvoer	6.500 m ¹	€ 25	€ 163.000	€ 35	€ 228.000
Aanleg wadi's	5.000 m ²	€ 32	€ 160.000	€ 39	€ 195.000
Bouwsteen 7: aanleggen warmtenet		€	-	€	-
Aanleggen warmtenet	8.000 m ¹	€	-	€	-
Aansluiting warmtenet op gebouwen	8.000 m ¹	€	-	€	-

Investerings per model

Op basis van de geraamde kosten van de verschillende bouwstenen en de geselecteerde maatregelen per model is in de navolgende tabellen een overzicht weergegeven van de verwachte investeringskosten. Hierbij zijn de indirecte kosten meegenomen, uitgaande van 30% bijkomende kosten.

Tabel 5 Investeringskosten per model

Beschrijving		Totaal Laag	Totaal Hoog
Model 1: Gebruikswaarde			
Bouwsteen 4: verbeteren ontsluiting		€ 696.000	€ 1.032.000
Directe Kosten		€ 696.000	€ 1.032.000
Indirecte Kosten (30%)	30%	€ 208.800	€ 309.600
Totaal		€ 904.800	€ 1.341.600
Model 2: Belevingswaarde			
Bouwsteen 1: aanpassen speeltuinen		€ 267.000	€ 327.000
Bouwsteen 2: terugbrengen sorties		€ 43.000	€ 59.000
Bouwsteen 3: verbeteren parkeren		€ 337.000	€ 431.000
Bouwsteen 4: verbeteren ontsluiting		€ 696.000	€ 1.032.000
Bouwsteen 5: verbeteren verkeer & mobiliteit		€ 365.000	€ 527.000
Bouwsteen 6: verbeteren waterhuishouding		€ 323.077	€ 423.077
Directe Kosten		€ 2.031.077	€ 2.799.077
Indirecte Kosten (30%)	30%	€ 609.323	€ 839.723
Totaal		€ 2.640.400	€ 3.638.800
Model 3: Toekomstwaarde			
Bouwsteen 1: aanpassen speeltuinen		€ 267.000	€ 327.000
Bouwsteen 2: terugbrengen sorties		€ 43.000	€ 59.000
Bouwsteen 3: verbeteren parkeren		€ 337.000	€ 431.000
Bouwsteen 4: verbeteren ontsluiting		€ 696.000	€ 1.032.000
Bouwsteen 5: verbeteren verkeer & mobiliteit		€ 365.000	€ 527.000
Bouwsteen 6: verbeteren waterhuishouding		€ 2.448.000	€ 2.923.000
Bouwsteen 7: aanleggen warmtenet		€ -	€ -
Directe Kosten		€ 3.846.000	€ 4.913.000
Indirecte Kosten (30%)	30%	€ 1.153.800	€ 1.473.900
Totaal		€ 4.999.800	€ 6.386.900

Totale Kosten

In tabel 6 zijn de totale kosten per model opgenomen. Hierin is onderscheid gemaakt in Voorbereidingskosten (kosten ambtelijke organisatie) en Uitvoeringskosten (zowel kosten voor ambtelijke organisatie en investeringskosten uitvoering). Het totaal betreft de investeringskosten inclusief kosten voor ambtelijke organisatie.

Voor het bepalen van de kosten voor de ambtelijke organisatie is aangehouden dat de kosten voor de gemeente Soest per fte/jaar EUR 90.000,- bedragen. Voor de opbouw van de desbetreffende bedragen wordt verwezen naar voorgaande paragrafen (4.1.2, 4.2.2, 4.3.2, en 5.2).

Tabel 6 Totale kosten per model

Totale kosten	Model 1		Model 2		Model 3	
Voorbereiding						
Ambtelijke organisatie (€)	11.250		290.000		450.000	
Uitvoering						
Ambtelijke organisatie (€)	63.000		320.000		740.000	
Investeringsraming (€)	905.000	1.342.000	2.467.000	3.416.000	5.230.000	6.666.000
Totaal						
Totaal (€)	970.000	1.405.000	2.800.000	3.736.000	5.970.000	7.406.000

Dekkingsmogelijkheden

Om de hierboven gepresenteerde kosten te kunnen dekken zal budget beschikbaar moeten worden gesteld door de gemeenteraad. De hoogte van het budget is afhankelijk van de te maken keuze voor het ambitieniveau van de openbare ruimte van Soesterberg Kom. Een gedetailleerde raming van de dekkingsmogelijkheden is in dit Plan van Aanpak niet gemaakt. Daarvoor zullen plannen nader moeten worden uitgewerkt.

Op voorhand denken wij daarnaast aan de volgende dekkingsmogelijkheden:

- Kostenverhaal: een deel van met name de kosten die voortkomen uit de groei van het aantal woningen van Portaal kunnen mogelijkerwijs verhaald worden op Portaal. Het gaat met name om de kosten die voortvloeien uit het oplossen van de verkeersontsluitingsproblematiek of, in geval Portaal haar parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan realiseren, de kosten van deze parkeerplaatsen of voor het beschikbaar stellen van publieke grond. De kosten die verband houden met de reeds aanwezig parkeerproblematiek kan niet verhaald worden op Portaal. Tevens zou Portaal kunnen bijdragen aan de kosten voor de plancoördinatie via een te sluiten anterieure overeenkomst. Bij de nadere uitwerking van de plannen zullen deze mogelijkheden verder onderzocht moeten worden in samenhang met de finale plannen van Portaal.
- Subsidies: Mogelijke subsidies als dekkingsmiddel voor de investeringen moeten in de vervolgfase nader worden verkend. Zo is het mogelijk om vanuit de provincie subsidie te krijgen vanuit de flexpool voor (een deel van) de werkzaamheden, uit het volkshuisvestingsfonds, uit de 'woondeal'. In de volgende fase van de planvorming moeten de mogelijkheden voor dekking via subsidies nader worden onderzocht. Hierbij is op voorhand niet aan te geven welke mate van dekking verwacht kan worden.
- Afspraken met buurgemeenten of de Provincie Utrecht. Ambities zoals die in model 3 zijn gepresenteerd (waterhuishouding en energietransitie) zullen mogelijk in een breder verband worden aangepakt met omliggende gemeenten. Bij de verdere uitwerking van die plannen kunnen afspraken

worden gemaakt met andere gemeenten over het dragen en/of delen van kosten.

- Herallocatie van kosten/opbrengsten op basis van een nieuw master plan. Voor model 3 wordt uitgegaan van het ontwikkelen van een nieuw masterplan. Afhankelijk van de gekozen (ruimtelijke) scope van het master plan, is het mogelijk dat een deel van de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van de hierin ontwikkelde plannen, gedekt wordt via een grondexploitatie.

6 Uitvoering van de modellen

6.1 'Voorkeursmodel'

Opbouw van de modellen

Het doel van dit Plan van Aanpak is om inzicht te geven in de mogelijkheden en consequenties om een kwaliteitsslag te maken in de openbare ruimte van Soesterberg Kom. Met dit Plan van Aanpak wordt de gemeenteraad van informatie voorzien op basis waarvan een keuze kan worden gemaakt voor het ambitieniveau voor de toekomst van de openbare ruimte van Soesterberg Kom. Deze mogelijkheden zijn in drie modellen gevat waarbij het ambitieniveau, en daarmee de te nemen maatregelen en kosten, per model toeneemt.

In feite geeft model 3 de mogelijk gewenste situatie op de lange termijn weer. Model 1 en 2 kunnen worden gezien als een gefaseerde wijze om op het gewenste lange termijn niveau uit te komen. In model 1 wordt een beperkte kwaliteitsslag gemaakt doordat uitsluitend vastgesteld beleid wordt uitgevoerd, aangevuld met het oplossen van verkeerskundige knelpunten. In model 2 wordt een grotere bijdrage geleverd aan de kwaliteitsslag door extra te investeren in groen, spelen, parkeren en infrastructuur. Deze ambities vinden vooral bovengronds plaats en zijn daarmee tastbaar voor de bewoners van de wijk. Model 2 biedt de mogelijkheid tot gefaseerde uitvoering, waarbij model 2A de korte termijn maatregelen vertegenwoordigt. In model 3 wordt dit aangevuld met investeringen in energietransitie en het verder afkoppelen van hemelwater en het scheiden van blauw, grijs en zwart water. De ambities die horen bij model 3 hebben een wijk overstijgend karakter en worden veelal gemeente breed of in samenwerking met omliggende gemeenten opgepakt.

Model 2 als voorkeursmodel

Het uitvoeren van ingrepen in de openbare ruimte moet voor de gemeente financieel realistisch zijn. De haalbaarheid van de verschillende modellen is daarmee een afweging tussen ambitie en de mogelijkheid om financiële middelen beschikbaar te stellen. In die afweging komen wij, mede op basis van de gevoeligheidsanalyse uit het voorgaande hoofdstuk, uit op model 2 als voorkeursmodel. Dit model leidt tot een kwaliteitsslag in de openbare ruimte die tastbaar is voor de bewoners van de wijk. De ingrepen hebben een lager investeringsniveau dan bijvoorbeeld model 3.

Keuzes binnen model 2: minimale ingrepen en fasering

In hoofdstuk 3 zijn de maatregelen die horen bij model 2 nader omschreven. In de financiële analyse van model 2 (paragraaf 5.2) zijn alle maatregelen die horen bij model 2 opgenomen. De totale investeringskosten komen uit op circa € 2,8 tot € 3,7 miljoen. Echter, binnen model 2 zijn keuzes te maken in een nadere fasering. We stellen voor een aantal bouwstenen prioriteit te geven. Daarbij is het van belang om keuzes te maken die verdere keuzes in de toekomst niet blokkeren of tot extra kosten (kapitaalvernietiging) leiden.

Bij de uitvoering van model 2 is het vanuit financiën bezien mogelijk om een aantal zaken prioriteit te geven. Tevens is het denkbaar om een aantal zaken later uit te voeren. Wij zien de volgende fasering van maatregelen binnen model 2 als mogelijkheid (maatregelen uit model 1 zijn ter volledigheid opgenomen):

1. Korte termijn (hoge prioriteit): (model 2A)
 - Verkeer: Verkeersontsluiting van de wijk onderzoeken en treffen van noodzakelijke maatregelen.
 - Parkeren: Concentreren van parkeervoorzieningen in de wijk en eventueel daarvoor benodigde grondruil met Portaal Parkeren wordt als een van de grootste knelpunten in de wijk genoemd. Daarom zien wij dit als een minimaal te nemen maatregel in het kader van een kwaliteitsslag in de openbare ruimte in Soesterberg Kom.

- Spelen: De vastgestelde maatregelen voor het renoveren van speelplaatsen wordt uitgevoerd. Daarnaast krijgen 2 speelplaatsen in de wijk een formele inrichting.
- Parkeerproblematiek: clusteren parkeren en verminderen parkeerdruk straten/verbeteren straatbeeld;
- Werk met werk:
 - o Bij het vervangen van bestrating wordt een investering gedaan in gebakken materialen.
 - o Gecombineerde vergroening en waterberging vrijkomende parkeerplaatsen en uitgeruilde gronden: verbeteren straatbeeld en afkoppelen hemelwaterafvoer ter ontlasting/vergroting resterende capaciteit persriool
- Overig: Gezien de reeds geplande vervangingsinvesteringen (zoals rioleringsvervanging, verbetering speelplaatsen en groenrenovatie) al onderdeel zijn van het vigerend beleid en hiervoor in de periode 2021-2026 budgetten zijn gereserveerd, worden deze hier niet nogmaals opgenomen.

Met het uitvoeren van deze maatregelen wordt al een kwaliteitsslag in de openbare ruimte gemaakt.

2. Middellange termijn:

- Verkeer: Bestrating vervangen. Dit kan worden gekoppeld aan de maatregelen in model 3 waarbij de huidige bestrating verwijderd moet worden ten behoeve van ondergrondse infrastructuur.
- Groen: Aanvullend op het uitvoeren van het vastgestelde Groenrenovatieplan in Soesterberg Kom worden de sorties met groen (bomen) hersteld. Bij het herstellen van de sorties wordt dus in eerste instantie gefocust op oplossingen met groen (bomen). Ook sorties herstellen door middel van een herkenbare bestrating kan in een later fase worden uitgevoerd.
- Spelen: Faciliteren van meer bewegen in de wijk, zoals het plaatsen van toestellen en uitbreiden formele speelplaatsen

De keuze in deze fasering is mede afhankelijk van de mate waarin budget voor model 2 beschikbaar kan worden gesteld door de gemeenteraad. Gelijktijdig aan het uitvoeren van model 2 kan de gemeente werken aan de visie op de voorgestelde ambities ten aanzien van model 3 die ingaan op de energietransitie en de waterhuishouding in de wijk/gemeente.

Financieel effect van opsplitsen minimale en mogelijk later te nemen maatregelen

Om deze maatregelen uit te kunnen voeren is aanvullend budget noodzakelijk. In de volgende tabel is de verdeling van de investeringskosten uitgesplitst voor de minimaal en mogelijk later te nemen maatregelen binnen model 2 weergegeven.

De totale investeringskosten voor bovenstaande minimale maatregelen ramen wij op circa € 1,5 tot 2,1 miljoen. Dit houdt in dat een investering van circa € 1,0 tot € 1,40 miljoen wordt verschoven naar een latere fase.

Tabel 7 Kosten model 2 uitgesplitst naar minimaal en mogelijk later te nemen maatregelen

Model 2: Belevingswaarde		Totaal	
		Laag	Hoog
Korte termijn (2A)		Investeringskosten	
Bouwsteen 1: aanpassen speeltuinen	0%	€ -	€ -
Bouwsteen 2: terugbrengen sorties	0%	€ -	€ -
Bouwsteen 3: verbeteren parkeren	100%	€ 264.000	€ 337.000
Bouwsteen 4: verbeteren ontsluiting	100%	€ 905.000	€ 1.342.000
Bouwsteen 5: verbeteren verkeer & mobiliteit	0%	€ -	€ -
Bouwsteen 6: verbeteren waterhuishouding	10%	€ 318.240	€ 379.990
Totaal		€ 1.487.240	€ 2.058.990
Middellange termijn (2B)		Investeringskosten	
Bouwsteen 1: aanpassen speeltuinen	100%	€ 347.000	€ 425.000
Bouwsteen 2: terugbrengen sorties	100%	€ 56.000	€ 77.000
Bouwsteen 3: verbeteren parkeren	0%	€ -	€ -
Bouwsteen 4: verbeteren ontsluiting	0%	€ -	€ -
Bouwsteen 5: verbeteren verkeer & mobiliteit	100%	€ 475.000	€ 685.000
Bouwsteen 6: verbeteren waterhuishouding	3%	€ 101.760	€ 170.010
Totaal		€ 979.760	€ 1.357.010

6.2 Samenhang met andere projecten en ontwikkelingen en langere termijn

Integraal plan: inhoudelijk en planning

De fasering van de mogelijke ingrepen in de openbare ruimte van Soesterberg Kom is in de vorige paragraaf zodanig vormgegeven dat huidige en toekomstige maatregelen genomen kunnen worden zonder dat ze elkaar in de weg zitten. Om dat te waarborgen is het van belang om een integraal plan voor de wijk op te stellen met het oog op de kwaliteitsslag die model 2 beoogd en eventueel een doorkijk naar ambities die op de langere termijn in model 3 aan de orde zijn.

Waar de ambities en maatregelen in dit Plan van Aanpak op hoofdlijnen zijn verwoord en weergegeven, is het van belang om uitvoeringsplan op te stellen. Het Masterplan Soesterberg geeft onvoldoende richting en handvatten voor de verdere ontwikkeling van de wijk. Daarom adviseren wij om een nadere uitwerking van het masterplan op te stellen. Dit moet resulteren in een concreet plan gebaseerd op een keuze door de gemeenteraad voor model 2. 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.

Als onderdeel van het plan voor de openbare ruimte in Soesterberg Kom wordt een communicatieplan opgesteld. In dit communicatieplan wordt uitgewerkt hoe we omwonenden en andere belanghebbenden voldoende betrekken bij de plannen. Dit vraagt om afstemming met de lopende beleidstrajecten en de vooroverlegverzoeken voor de herstructureringsprojecten.

Haalbaarheid ambities en maatregelen

Tevens wordt in de verdere planvorming een toets uitgevoerd op de haalbaarheid van de mogelijke ingrepen in de openbare ruimte en de woningtoename van 100 woningen. Zo is momenteel nog niet inzichtelijk gemaakt welke impact de woningtoename heeft op de rioleringscapaciteit. Hierbij wordt

opgemerkt dat conform vigerend beleid bij nieuwe woningen het HWA wordt afgekoppeld. Onderzocht zal moeten worden:

1. Of de restcapaciteit van persriool het restafvalwater van deze woningen kan bergen;
2. Hoeveel hemelwater eenvoudig kan worden afgekoppeld en;
3. Of hiermee voldoende capaciteit van het persriool kan worden vrijgemaakt.

Daarbij is het van belang om alvast een doorkijk te maken en de haalbaarheid van ambities die in model 3 zijn opgenomen zoals energietransitie en de wateropgave te onderzoeken. Hiermee wordt een integrale kijk op de wijk gewaarborgd en kan worden voorkomen dat er met een mogelijke uitvoering van model 2 maatregelen uit model 3 in de weg wordt gezeten.

Zo verdient het aanbeveling om parallel aan de uitwerking van model 2 verder te onderzoeken op welke wijze de energie- en warmtetransitie in Soest en Soesterberg vorm kunnen krijgen. Dit heeft een directe relatie met de mogelijke ingrepen in Soesterberg Kom. In de wijk is een relatief groot aandeel corporatiewoningen aanwezig die in de komende jaren aangepast gaat worden. Dit biedt wellicht kansen voor een collectieve oplossing voor het warmtevraagstuk in de wijk. Om dit onderzoek uit te kunnen voeren is buiten dit Plan van Aanpak reeds capaciteit aangevraagd in de kadernota.

Ook moet de relatie tussen ingrepen in de openbare ruimte, investeringskosten en het effect op onderhoudskosten en -budgetten worden meegenomen in de integrale planvorming.

Uitvoeringsparagraaf

Aan het inhoudelijke plan wordt een uitvoeringsparagraaf gekoppeld waarin de realisatie aspecten verder worden uitgewerkt qua financiën, planning en fasering. De relatie tussen de mogelijke maatregelen, investeringskosten en het effect op beheer en onderhoud moet worden gewaarborgd in het plan. Tevens wordt hierin de projectorganisatie uitgewerkt. Het is van belang om ook de renovatieprojecten die niet via het RO-proces van omgevingsplanaanvragen bij de gemeente binnen komen mee te nemen in het plan.

Het is van belang om ook de renovatieprojecten die niet via het RO-proces van omgevingsplanaanvragen bij de gemeente binnen komen mee te nemen in het plan.

6.3 Impact op gemeentelijke organisatie

Voor de uitvoering van de modellen is extra capaciteit nodig binnen de gemeente (zie hoofdstuk 4). Deze extra capaciteit is aanvullend op het bestaande capaciteitstekort binnen de gemeente. Daarnaast is het van belang om de integraliteit te waarborgen bij het opstellen van het uitvoeringsplan en het uitvoeren van ingrepen in de wijk. Het Projectenbureau is de aangewezen afdeling om dit proces te trekken. Uitbreiding van dit team zal nodig zijn.

6.4 Samenwerking gemeente met woningcorporaties en marktpartijen

Bij het uitvoeren van model 2 adviseren wij om op alle lagen (programma-plan-uitvoering) intensief overleg te voeren met Portaal om de ambities van de gemeente en de daaruit volgende ingrepen in de openbare ruimte waar mogelijk aan te laten sluiten op de plannen en planning van Portaal en andersom. Bij het opstellen van het uitvoeringsplan is het daarom van belang om Portaal en andere stakeholders als Cocon Wonen te betrekken.

Structureel overleg op projectniveau

Wij adviseren om de samenwerking met Portaal en Cocon Wonen op projectenniveau te intensiveren. Uit de gesprekken die in het kader van dit Plan van Aanpak zijn gevoerd met de gemeente en Portaal is

gebleken dat de samenwerking te wensen overlaat. Momenteel vindt periodiek overleg plaats op bestuurlijk niveau. Structureel overleg op zowel project- als uitvoeringsniveau kan worden verbeterd. Periodiek overleg tussen projectleiders van Portaal, Cocon Wonen en de gemeentelijke projectleiders draagt bij aan inhoudelijke afstemming van kansen en knelpunten. Door afstemming over projecten kunnen projecten inhoudelijk en planning technisch beter op elkaar worden afgestemd. Waar nodig vindt afstemming en besluitvorming plaats op bestuurlijk niveau.

Een dergelijk periodiek projectenoverleg heeft betrekking op alle projecten van de gemeente en de woningcorporaties, zowel qua (sloop-)nieuwbouw als renovatie. Afspraken uit het overleg worden vastgelegd.

Vanuit de gemeente zien wij een vertegenwoordiging vanuit de teams Projectenbureau en Realisatie in het periodieke projectenoverleg.

6.5 Participatie

De plannen van bijvoorbeeld Portaal zijn bekend bij de bewoners van de woningen van Portaal. De plannen voor de openbare ruimte zijn niet bekend bij de bewoners van de gehele wijk. Voorafgaand aan behandeling van dit Plan van Aanpak in de gemeenteraad (openbaar) is het verstandig om de bewoners op de hoogte te stellen van het proces dat de gemeente heeft opgestart in het kader van een mogelijke kwaliteitsslag in de openbare ruimte in Soesterberg Kom.

Na besluitvorming over het gewenste ambitieniveau voor de openbare ruimte door de gemeenteraad, is het van belang om de bewoners van de wijk te betrekken in de verdere planvorming. Bij het opstellen van het integrale uitvoeringsplan voor de wijk is het informeren en betrekken van bewoners en het verkennen van draagvlak bij bewoners een belangrijk onderdeel. Ook de Omgevingswet zet in op participatie.

Bijlage A – Sensitiviteitsanalyse

MULTI CRITERIA EVALUATIEMATRIX

		Basis			Bewoners			Woningcorporaties			Realisatie			Duurzaamheid			Ongewogen		
No	Evaluatie Criteria	Weegfactor			Weegfactor			Weegfactor			Weegfactor			Weegfactor			Weegfactor		
		Groep (1)	No (2)	Totaal (3)	Groep (1)	No (2)	Totaal (3)	Groep (1)	No (2)	Totaal (3)	Groep (1)	No (2)	Totaal (3)	Groep (1)	No (2)	Totaal (3)	Groep (1)	No (2)	Totaal (3)
1	Tijd	10%			5%			30%			15%			10%			25%		
	a) Impact op tijdsschema Portaal / gemeente	65%	6,5%		65%	3,3%		65%	19,5%		65%	9,8%		65%	6,5%		50%	12,5%	
	b) Tijdsduur voor uitvoeren van scenario	35%	3,5%		35%	1,8%		35%	10,5%		35%	5,3%		35%	3,5%		50%	12,5%	
		100%			100%			100%			100%			100%			100%		
2	Organisatie & Samenwerking	20%			25%			40%			30%			20%			25%		
	Capaciteit, scope, interne samenwerking	30%	6,0%		10%	2,5%		10%	4,0%		45%	13,5%		20%	4,0%		25%	6,3%	
	Mate van afstemming met stakeholders etc	20%	4,0%		15%	3,8%		25%	10,0%		25%	7,5%		25%	5,0%		25%	6,3%	
	Behartiging belangen Portaal	15%	3,0%		15%	3,8%		40%	16,0%		10%	3,0%		15%	3,0%		25%	6,3%	
	Draagvlak bij bewoners en belanghebbenden	35%	7,0%		60%	15,0%		25%	10,0%		20%	6,0%		40%	8,0%		25%	6,3%	
		100%			100%			100%			100%			100%			100%		
3	Risicobeheersing	20%			10%			10%			35%			15%			25%		
	Beheersing van algemene risico's	35%	7,0%		35%	3,5%		35%	3,5%		30%	10,5%		30%	4,5%		50%	12,5%	
	Haalbaarheid van scenario	65%	13,0%		65%	6,5%		65%	6,5%		70%	24,5%		70%	10,5%		50%	12,5%	
		100%			100%			100%			100%			100%			100%		
4	Kwaliteit	50%			60%			20%			20%			55%			25%		
	a) Inrichting	20%	10,0%		20%	12,0%		20%	4,0%		15%	3,0%		10%	5,5%		20%	5,0%	
	b) Ontsluiting / verkeer	30%	15,0%		35%	21,0%		20%	4,0%		20%	4,0%		10%	5,5%		20%	5,0%	
	c) Lange termijn oplossing	20%	10,0%		10%	6,0%		20%	4,0%		35%	7,0%		30%	16,5%		20%	5,0%	
	d) Duurzaamheid	20%	10,0%		10%	6,0%		20%	4,0%		15%	3,0%		40%	22,0%		20%	5,0%	
	e) Leefbaarheid / sociale veiligheid	10%	5,0%		25%	15,0%		20%	4,0%		15%	3,0%		10%	5,5%		20%	5,0%	
		100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%		100%	100%	
Totale Score																			
1	Tijd	0,9	0,8	0,4	0,5	0,4	0,2	2,8	2,4	1,2	1,4	1,2	0,6	0,9	0,8	0,4	2,3	2,0	1,0
2	Organisatie & Samenwerking	1,3	1,5	1,1	1,2	1,9	1,6	2,6	3,0	2,1	2,4	2,3	1,4	1,2	1,5	1,1	1,8	1,9	1,3
3	Risicobeheersing	1,9	1,2	0,4	0,9	0,6	0,2	0,9	0,6	0,2	3,3	2,1	0,7	1,4	0,9	0,3	2,3	1,5	0,5
4	Kwaliteit	2,1	3,6	4,4	2,6	4,7	5,2	0,8	1,4	1,8	0,8	1,4	1,7	2,2	3,3	5,0	1,0	1,8	2,2
	Totaal	6,2	7,1	6,3	5,1	7,6	7,2	7,1	7,4	5,3	7,9	7,0	4,4	5,8	6,5	6,7	7,3	7,2	5,0
		87%	100%	88%	67%	100%	94%	95%	100%	71%	100%	88%	55%	86%	97%	100%	100%	99%	68%