

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) Thomas à Kempisplantsoen

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Klaas Verschuure
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Pascal van der Meer
Kenmerk	9411358
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen vast te stellen, voor de ontwikkeling van circa 350 sociale en middenhuurwoningen door sloop/nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte waaronder de Thomas à Kempisweg conform het "Fris Alternatief".
2. Het Thomas à Kempisplantsoen aan te wijzen als maatwerkgebied als bedoeld in artikel 8 en 9 van de Beleidsregels parkeernormen auto 2021 parkeren en uit te gaan van invoering betaald parkeergebied (B1) en maatwerk toe te passen in de vorm van langzame deelmobiliteit (fietsen, e bikes, scooters) in te zetten voor een deel van anders noodzakelijke deelauto's

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage Financiële Toelichting Thomas à Kempisplantsoen inclusief bijlagen op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om de reden genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van Wet openbaarheid van bestuur (Wob), tot en met het moment van afronding van de gebiedsontwikkeling of zoveel eerder als het college de gemeenteraad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

Openbaarmaking schaadt het gemeentelijke financiële belang en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van derden. De financiële onderbouwing geeft inzicht in de aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage, de afwenteling van planschade-risico's en de afgegeven bankgarantie/waarborgsom. Als de afspraken met deze contractpartijen openbaar worden kunnen andere marktpartijen deze informatie tegen de gemeente gebruiken bij toekomstige onderhandelingen, waarmee de onderhandelingspositie van de gemeente wordt geschaad. Daarnaast kunnen de marktpartijen benadeeld worden doordat contractuele informatie over planschade gebruikt kan worden om in de toekomst planschadeverzoeken in te dienen tot en met het moment van afronding van de gebiedsontwikkeling.

Samenvatting

Het college heeft op 31 augustus 2021 het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen vrijgegeven voor inspraak. Dit SPVE beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen door de sloop van de huidige verouderde 178 sociale huurwoningen. De herontwikkeling leidt tot de realisatie van 330-370 woningen, bestaande uit sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

Het concept SPVE heeft ter inzage gelegen van 6 september tot 4 oktober. Als bijlage is de reactienota opgenomen. Het SPVE is naar aanleiding van de reacties met betrekking tot het hoogteaccent inhoudelijk aangepast. Verder zijn enkele tekstuele verduidelijkingen in de tekst aangebracht.

Context

Aanleiding

Het Thomas à Kempisplantsoen is gelegen in de wijk West. In totaal zijn er nu 178 woningen. Deze zijn in eigendom van de woningcorporaties Mitros en Portaal, ongeveer in de verhouding 2/3 en 1/3. De woningen van Mitros zijn verouderd en worden op basis van tijdelijke contracten verhuurd via SSH. De woningen van Portaal met onder andere de Majella woongroep worden via reguliere contracten verhuurd.

In december 2017 heeft de gemeenteraad besloten het tracé van de Westelijke Stadsboulevard rondom de Majellaknoop uit te voeren volgens de variant "Fris Alternatief". De essentie was de Thomas à Kempisweg uit gebruik te nemen en als groene ruimte in te richten. De auto's gaan om het Thomas à Kempisplantsoen heen.

Daarmee valt een bron van geluid weg voor de woningen in het Thomas à Kempisplantsoen en ook ruimtelijk biedt het kansen om het Thomas à Kempisplantsoen te verbinden met Nieuw Engeland. Voor de corporaties en gemeente was dit aanleiding om de kansen voor herontwikkeling gezamenlijk te verkennen.

Dit heeft in vervolg op de afspraken in de IPOK (januari 2020) tussen gemeente, Mitros en Portaal geleid tot het voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen. In het SPVE worden de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven voor de bouw van 330-370 woningen. Daarvan zijn tenminste 278 sociale huurwoningen, aangevuld met woningen in de middenhuur (tussen de 16% bij 330 woningen en 25% bij 370 woningen). Het aantal te realiseren sociale woningen in de kernvoorraad bedraagt tenminste 50%.

Om tot het SPVE te komen, is door de corporaties in samenwerking met de gemeente een participatieproces doorlopen. Tijdens bijeenkomsten en op het online platform www.thakplantsoen.nl was er gelegenheid om in gesprek te gaan en/of te reageren. Op basis van het participatieproces is het concept SPVE opgesteld, en vrijgegeven voor inspraak. Omwonenden zijn via een wijkbericht op de hoogte gesteld van de inspraak.

Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is uitgewerkt conform het Utrechts Plan Proces. Conform dit planproces heeft het concept SPVE van 6 september tot 4 oktober ter inzage gelegen. De reacties en beantwoording zijn verwerkt in een reactienota, welke als bijlage is bijgevoegd.

Naar aanleiding van inspraakreacties is het plan inhoudelijk aangepast met betrekking tot het in het SPVE genoemde hoogteaccent. Op basis van de reacties is besloten om de hoek van het zuidelijk bouwblok (Blok 2 in het SPVE), vrij te laten van het hoogteaccent. Dat maakt het hoogteaccent smaller in zijn verschijningsvorm. Dit is in de tekst van hoofdstuk 3 bij 3.2 aangepast. Vanwege het smallere hoogteaccent, is ook een nieuwe bezonningstudie opgenomen in het SPVE (bijlage III bij het SPVE).

Juridische context

Voor de realisatie van de ontwikkeling is een aanpassing van het vigerend bestemmingsplan nodig. Vooruitlopend daarop is Conform Utrechts Planproces het SPvE uitgewerkt, en is met de corporaties

een anterieure overeenkomst opgesteld. Het vaststellen van het SPvE is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Partijen hebben de afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst Thomas à Kempisplantsoen (okt 2021). In de anterieure exploitatieovereenkomst is onder andere het bouwprogramma vastgelegd, wordt het verhalen van plankosten geregeld en zijn afspraken gemaakt omtrent het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied (inclusief de financiële zekerheden die dit moeten waarborgen). Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Beoogd effect

De locatie levert door sloop nieuwbouw een bijdrage aan verdichting van de stad en daarmee aan het vergroten van de voorraad sociale huurwoning. Ook worden middenhuurwoningen toegevoegd. Het uit gebruik nemen van de Thomas à Kempisweg levert een bijdrage aan de vergroeningsopgave van de stad en aan de ontwikkeling van klimaatadaptieve openbare ruimte.

Doordat de Thomas à Kempisweg uit gebruik genomen wordt, kan het Thomas à Kempisplantsoen weer verbonden worden met Nieuw Engeland. Zowel de bewoners in het nieuwe Thomas à Kempisplantsoen als de bewoners van de wijk Nieuw Engeland wonen straks in en aan het groen.

Urgentie besluitvorming wegens samenhang met Westelijke Stadsboulevard

Beoogde start bouw van de werkzaamheden is eind 2023. Eind 2025 zal naar verwachting het vastgoed en de openbare ruimte zijn gerealiseerd.

Voor de planning en uitvoering van de Thomas à Kempisweg is het project Thomas à Kempisplantsoen afhankelijk van het buiten gebruik stellen van de Thomas à Kempisweg. Het buiten gebruik stellen is afhankelijk van de Westelijke Stadsboulevard en concreet het vanuit WSB kunnen gunnen van de uitvoering rond de Majellaknoop aan een aannemer. Voorafgaand aan de gunning zal vanuit het project WSB een planologische procedure doorlopen moeten worden, om de Majellaknoop te kunnen uitvoeren.

Die procedure kan niet eerder gestart worden dan na vaststelling van het SPVE Thomas à Kempisplantsoen. Bij voorkeur wordt die procedure gestart op het moment dat de procedure voor de ontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen gestart is.

Vertraging in de vaststelling van het SPVE en/of omgevingsplan van het Thomas à Kempisplantsoen, heeft daarmee direct invloed op de planning van de uitvoering van de WSB op dit traject. Overigens heeft vice versa vertraging in de procedure van de WSB, en het uitgebruik stellen van de Thomas à Kempisweg, ook invloed op de planning van de uitvoering Thomas à Kempisweg tot park.

Bij de procedure van de Westelijke Stadsboulevard voor de herinrichting van de Majellaknoop is rekening gehouden met sloop/nieuwbouw van de woningen aan het Thomas à Kempisplantsoen zodat niet geïnvesteerd hoeft te worden in geluidsmaatregelen.

Als de procedure van de Westelijke Stadsboulevard wordt gestart, zonder dat er duidelijkheid is over sloop/nieuwbouw, bijv. door het niet vaststellen van SPVE of vertragen van SPVE (dan wel omgevingsplan), is het risico aanwezig dat vanuit de WSB extra geïnvesteerd moet worden in de geluidsvoorziening van de woningen. De extra investering maakt geen deel uit van het vrijgegeven krediet voor de Westelijke Stadsboulevard. E.e.a. zoals beschreven in "Raadsbrief Voorkeursscenario bezuiniging Voorlopig Ontwerp Westelijke Stadsboulevard" (d.d. 2 juli 2020) en Raadsbrief "Beantwoording commissievragen Westelijke Stadsboulevard" (d.d. 10 juli 2020).

Vooralsnog is het uitgangspunt dat, op basis van de planning van het Thomas à Kempisplantsoen, de Thomas à Kempisweg in de 2e helft van 2024 uit gebruik kan worden genomen. En daarmee de realisatie van de openbare ruimte gestart wordt om eind 2025 samen met de woningen te worden opgeleverd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- [Raadsbrief](#) Startdocument herontwikkeling Thomas à Kempisplantsoen (9 juli 2019)

- [Raadsbesluit](#) Vaststelling Integraal Programma van Eisen (IPvE) / Functioneel Ontwerp (FO) Westelijke Stadsboulevard (21 december 2017)
- [Motie 268](#) "Fris Alternatief voor kwaliteit van wonen en groen" (21 december 2017)
- [Collegebesluit](#) vrijgave SPVE door college van B&W (openbare besluitenlijst 7 september 2021)
- [Raadsbrief](#) van 29 mei 2020 over Voorkeursscenario bezuiniging Voorlopig Ontwerp Westelijke Stadsboulevard
- [Raadsbrief](#) van 10 juli 2020 over Beantwoording commissievragen Westelijke Stadsboulevard

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen vast te stellen, voor de ontwikkeling van circa 350 sociale en middenhuurwoningen door sloop/nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte waaronder de Thomas a Kempisweg conform het "Fris Alternatief"
Argumenten	
1.1	<u>De uitgangspunten van het SPVE sluiten aan bij het bewonersinitiatief "Fris Alternatief" (het uit gebruik nemen en groen inrichten van de Thomas à Kempisweg)</u> Het initiatief "Fris Alternatief" van het gelijknamige bewonerscomité gaat uit van het uit gebruik nemen van de Thomas à Kempisweg en deze weg dan groen in te richten. In de gemeenteraad van december 2017 is de motie 268 "Fris Alternatief voor kwaliteit van wonen en groen" unaniem aangenomen. Daarin wordt het college opgedragen om: 1. Minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen te realiseren; 2. Woonkwaliteit (lucht/geluid) voor toekomstige woningen aanzienlijk te verbeteren, wat mogelijk betekent dat deze woningen in het plangebied anders worden gesitueerd; 3. Extra groen aan het gebied toe te voegen, waarmee wordt bedoeld "verblijfsgroen", waarmee wordt bedoeld een prettig verblijfsgebied voor huidige en toekomstige bewoners. Het aantal woningen ligt in het SPVE tussen de 330 en 370. De precieze detaillering volgt in de uitwerking van het ontwerp van de woongebouwen. Daarmee wordt de huidige voorraad van 178 woningen bijna verdubbeld. De woonkwaliteit van de woningen wordt ook aanzienlijk verbeterd. Door de gesloten bouwblokken hebben bewoners de beschikking over een private geluidsluwe zijde bij de woningen. De kwaliteit van de woningen wordt ook aanzienlijk verbeterd door de realisatie van kwalitatief veel verblijfsgroen. De woningen staan in een nieuw te realiseren park van bijna 10.000 m², gevormd door de ruimtes tussen de bouwblokken en de nieuw in te richten Thomas à Kempisweg. In het SPVE staan de uitgangspunten en ambities voor dit park beschreven. Het ontwerp van het park zal samen met bewoners in een aanvullend participatietraject na de vaststelling van het SPVE worden uitgewerkt.
1.2	<u>Het woningbouwprogramma sluit aan bij woonvisie "Utrecht in Balans"</u> De speerpunten uit de woonvisie zijn • Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie • Meer gemengde Wijken • Doorstroming

	• Een (t)huis voor iedereen • Duurzaamheid en toekomstbestendigheid Met de herontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen wordt aangesloten bij deze speerpunten. De bouwproductie wordt verhoogd door de bijna verdubbeling van het aantal huidige woningen. Er komt een diverse mix aan woningen binnen het sociale huursegment, er komen middenhuurwoningen, die zorgen voor doorstroommogelijkheden binnen de wijk en het huisvesten van een gemengd wonen concept draagt bij aan een (t)huis voor iedereen.
1.3	<u>De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van duurzame mobiliteit en sluit aan bij de uitgangspunten uit de nieuwe parkeervisie dat nu voor besluitvorming bij de gemeenteraad ligt</u> In opdracht van de corporaties is door het adviesbureau Overmorgen onderzocht welk deelmobiliteitsconcept passend zou zijn bij de herontwikkeling van Thomas à Kempisplantsoen. Door de inzet van deelmobiliteit is het aantal parkeerplaatsen en autobewegingen te beperken. Dit versterkt de duurzame mobiliteit door alternatieven voor de auto te bieden, het versterkt de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit door auto's op straat te beperken en voor de corporaties vermindert dit de kosten van gebouwd parkeren, wat bijdraagt aan de financiële haalbaarheid voor de corporaties. De conclusie van Overmorgen is, dat door de inzet van een mix aan deelauto's, -fietsen, -scooters en -bakfietsen het aantal parkeerplekken kan worden beperkt tot 122 parkeerplekken. De corporaties werken dit in de komende tijd verder uit. De keuze van een juiste exploitant is daarbij een noodzakelijke stap. De inzet van deelmobiliteit bij het Thomas à Kempisplantsoen volgt daarmee ook de bedoeling van de nieuwe parkeervisie: ruimte teruggeven aan langzaam verkeer, daar waar het kan het autogebruik door bewoners verminderen en ruimtebeslag van parkeervoorzieningen op straat beperken.
1.4	Het SPVE sluit aan bij de prestatieafspraken met de corporaties Met de woningcorporaties Mitros en Portaal zijn prestatieafspraken gemaakt. Met de herontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen geven de corporaties uitwerking aan de afspraken. De leefbaarheid, kwaliteit en bereikbaarheid van de woningen voor verschillende doelgroepen wordt sterk verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Verschillende woningen in verschillende prijsklassen en groottes in de sociale sector, middenhuurwoningen en een gemengd woonconcept van vragers/dragers zorgen voor een gemengd woonmilieu. De woningen worden verbeterd in kwaliteit als ook de omliggende openbare ruimte. Met de herontwikkeling dragen de corporaties ook bij aan de opgave om het aantal sociale huurwoningen te vergroten. Duurzaamheid wordt volgens de prestatieafspraken uitgewerkt. Inmiddels is BENG 1,2 en 3 wettelijk verplicht voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Handelend in de geest van de prestatieafspraken en de duurzame ambities van de gemeente, onderzoeken corporaties of en hoe op de BENG onderdelen van de prestatieafspraken (kostenneutraal) verbeteringen kunnen worden doorgevoerd.
1.5	Het SPVE sluit aan bij de stadsprofielen uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 De RSU 2040 gaat uit van groei van de stad door behoud van de waardevolle landschappen om de stad, stedelijke inbreiding en toename en kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte. In de RSU 2040 zijn vanuit die aanpak vijf stadsprofielen uitgewerkt. Met het SPVE Thomas à Kempisplantsoen wordt

	aangesloten bij de stadsprofielen uit RSU 2040. • Inclusieve stad: de mix aan woonprogramma maakt de nieuwbouw toegankelijk voor een brede doelgroep met een range aan betaalbare woningen in het sociale segment en middenhuur conform Actieplan Middenhuur. • Verbonden stad: inzet op deelmobiliteit en op langzaam verkeer en OV • Vertraagde stad: het park als centrale plek tussen Nieuw Engeland en het Thomas à Kempisplantsoen voor een wandeling en/of ontmoeting • Groene Stad: de realisatie van het park, en door inzet deelmobiliteit autogebruik beperken om zoveel mogelijk ruimte voor voetgangers/bewoners over te houden • Compacte stad: verdichting in de rand van de binnenstedelijke context met de commerciële, maatschappelijke en culturele voorzieningen van centrumgebied Leidsche Rijn Centrum en de binnenstad van Utrecht binnen 10 minuten bereikbaar.
Kanttelingen/Risico's	
1.1	De ontwikkeling van deelmobiliteit voor sociale woningbouw is relatief nieuw Het rapport van Overmorgen laat zien, dat het gebruik van deelmobiliteit door de doelgroep sociale huurders minder groot is dan bij andere bewonersdoelgroepen. In het gebruik is dus een slag te maken. Een belangrijke stap daarin is zoeken naar een exploitant die een tariefstructuur heeft en/of kan ontwikkelen passend bij de doelgroep van sociale huurders, en bijvoorbeeld ook incidenteel gebruik mogelijk maakt. In welke mate de doelgroep de deelmobiliteit ook gaat gebruiken, is daarmee een onzekerheid én een risico. Te veel deelmobiliteit in één keer neerzetten zou financieel niet haalbaar kunnen zijn. De corporaties en gemeente beperken dat risico enerzijds door afspraken over een gefaseerde invoering te maken, anderzijds door op basis van daadwerkelijk gebruik uit te breiden.
Beslispunt	
2	Tijdelijke geheimhouding op te leggen op de bijlage Financiële Toelichting Thomas à Kempisplantsoen en de Anterieure Overeenkomst Thomas à Kempisplantsoen op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om de redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wetopenbaarheid van bestuur (Wob). Deze tijdelijke geheimhouding geldt tot en met het moment van afronding van de gebiedsontwikkeling of zoveel eerder als het college de gemeenteraad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren
Argumenten	
2.1	<u>Het openbaar maken van de genoemde stukken is omwille van de financiële positie van partijen niet wenselijk</u> De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. Openbaarmaking schaadt het gemeentelijke financiële belang en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van derden. De anterieure overeenkomst inclusief bijlagen en de financiële onderbouwing geven inzicht in de aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage, de afwenteling van planschade-risico's en de afgegeven bankgarantie/waarborgsom. De gemeente heeft er financieel belang bij en kan benadeeld worden als de afspraken met deze contractpartijen openbaar worden. Andere marktpartijen kunnen

	deze informatie tegen de gemeente gebruiken bij toekomstige onderhandelingen, waarmee de onderhandelingspositie van de gemeente wordt geschaad. Daarnaast kunnen de marktpartijen benadeeld worden doordat contractuele informatie over planschade gebruikt kan worden om in de toekomst planschadeverzoeken in te dienen tot en met het moment van afronding van de gebiedsontwikkeling.
Beslispunt	
3	Het Thomas à Kempisplantsoen aan te wijzen als maatwerkgebied als bedoeld in artikel 8 en 9 van de Beleidsregels parkeernormen auto 2021 parkeren en uitgaan van invoering betaald parkeer gebied (B1) en toepassing maatwerk in de vorm van 20 % extra fietsparkeerplekken in plaats van autoparkeerplekken toe te passen.
Argumenten	
3.1	<u>Maatwerk ten behoeve van deelmobiliteit past in doelstellingen parkeervisie Utrecht</u> De hoofdreden om het gebied aan te wijzen als maatwerkgebied is dat hierdoor uitgaan kan worden van het B1 parkeerregime met betaald parkeren. Dit biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden uit het parkeerbeleid en daarmee de hoeveelheid verkeer uit het gebied te begrenzen tot dezelfde hoeveelheid als in de huidige situatie. Dat is noodzakelijk vanwege de beperkte ruimte op het naastgelegen verkeersknooppunt dat in het project Westelijke Stadsboulevard wordt aangepast en past ook binnen het streven uit het Mobiliteitsplan Utrecht 2040. Door inzet van deelauto's, andere deelmobiliteit en extra fietsparkeerplekken in plaats van reguliere autoparkeerplekken kan dit doel worden bereikt. In dit maatwerkgebied kan met een extra onderbouwing worden afgeweken van de standaardafwijkingsmogelijkheden. Gelet op het feit dat de doelgroep alleen uit sociale huur bestaat, is gekozen voor het verhogen van het percentage autoparkeerplekken dat wordt omgezet naar fiets deelmobiliteit. Het toepassen van deelmobiliteit zou leiden tot 11 deelauto's. Daarvan is geconcludeerd dat dit een te hoog aantal is, zeker met het ook op de doelgroep. Derhalve is 50% van het aantal deelauto's omgezet naar deelmobiliteit door fietsen.
Kantttekeningen/Risico's	
3.1	<u>Invoering van betaald parkeren leidt mogelijk tot parkeerdruk in Spinozaplantsoen</u> Om deelmobiliteit te laten slagen, is de invoering van betaald parkeren een voorwaarde. Dat betekent dat bewoners van het Thomas à Kempisplantsoen geen vergunning voor straatparkeren krijgen. Door het nu nog onbetaald parkeren in de wijken Vleutensevaart en Spinozaplantsoen zal mogelijk een deel van de huurders ervoor kiezen in die wijken te parkeren. Mocht dat zich voordoen en leiden tot onacceptabele parkeerdruk, zal ook in de wijken Spinozaplantsoen en Vleutenschevaart betaald parkeren worden ingevoerd, nadat hierover een draagvlakmeting is uitgevoerd.

Financiën

De kosten behorend bij de herontwikkeling van het vastgoed van Mitros en Portaal worden door de corporaties gedekt. De plankosten van de gemeente zijn conform de Intentie en plankostenovereenkomst (IPOK) tot aan deze fase door de corporaties betaald.

De nadere afspraken over taken, verantwoordelijkheden en financiën zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over de bijdrage van corporaties aan de

bovenwijkse voorzieningen en de exploitatiebijdrage ter dekking van de gemeentelijke plankosten. De overeenkomst is als geheime bijlage toegevoegd.

Door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, anderszins (door de anterieure exploitatieovereenkomst) verzekerd wordt. Bij de voor dit project te maken residuele berekening (waardebepaling erfpachtrecht na gewijzigde bestemming) dient rekening gehouden te worden met de noodzakelijke kapitaalvernietiging terzake de bestaande sociale huurwoningen. De omvangrijke afboeking vanwege deze kapitaalvernietiging leidt bij vergelijking van de waarde 'nieuw' vergeleken met de waarde van het ongewijzigd erfpachtrecht tot de uitkomst dat er geen sprake is van economische meerwaarde. Daarmee is er dus ook geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

De gemeente draagt binnen het plangebied de kosten voor de herinrichting van de Thomas à Kempisweg. Bij de VJN 2021 is budget vrijgemaakt voor de herinrichting van de Thomas à Kempisweg. Dit budget dekt grotendeels de verwachte investering op basis van de raming van het SPVE. Voor het resterende deel wordt aanspraak gemaakt op een provinciale bijdrage vanuit het programma "Versnelling woningbouw". De aanvraag daarvoor is ingediend. De uitkomst van die beoordeling wordt eind november verwacht. Afstemming in het vooroverleg met de provincie over de aanvraag heeft een positief beeld opgeleverd vanuit de mogelijkheden van het subsidieprogramma Versnelling Woningbouw. Vanuit Werk met Werk maken, wordt aansluiting gezocht bij eventuele beschikbare onderhoudsbudgetten in de periode van uitvoering (vanaf eind 2023).

Voor de openbare ruimte volgt nog een separaat ontwerp en participatieproces vanaf 2022, na vaststelling van SPVE door de gemeenteraad. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt uitgewerkt binnen het beschikbaar budget.

Een uitgebreide financiële onderbouwing is als geheime bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Vervolg

Na het vaststellen van het SPVE volgen op hoofdlijnen de volgende stappen

- 2022:
 - onderzoeken omgevingsplan opstellen
 - starten procedure omgevingsplan
 - uitwerking VO en DO woningbouw
 - ontwerp en participatie ontwerp openbare ruimte
- 2023:
 - afronden procedure omgevingsplan
 - aanbesteding openbare ruimte
 - voorbereiden bouw vastgoed
 - start sloop woningen

Beoogde start bouw van de werkzaamheden is eind 2023. Eind 2025 zal naar verwachting het vastgoed en de openbare ruimte zijn gerealiseerd.

Voor de planning en uitvoering van de Thomas à Kempisweg is het project Thomas à Kempisplantsoen afhankelijk van het buiten gebruik stellen van de Thomas à Kempisweg. Het buiten gebruik stellen is afhankelijk van de Westelijke Stadsboulevard, en concreet het vanuit WSB kunnen gunnen van de uitvoering rond de Majellaknoop aan een aannemer. Voorafgaand aan de gunning zal vanuit project WSB een planologische procedure doorlopen moeten worden, om de Majellaknoop te kunnen uitvoeren.

Die procedure kan niet eerder gestart worden dan na vaststelling van SPVE Thomas à Kempisplantsoen. Bij voorkeur wordt die procedure gestart op het moment dat de procedure voor de ontwikkeling van het Thomas à Kempisplantsoen gestart is.

Vertraging in vaststelling van het SPVE en/of omgevingsplan van Thomas à Kempisplantsoen, heeft daarmee direct invloed op de planning van de uitvoering van de WSB op dit traject. Overigens heeft

vice versa vertraging in de procedure van de WSB, en het gebruik stellen van de Thomas à Kempisweg, ook invloed op de planning van de uitvoering de Thomas à Kempisweg.

Vooralsnog is het uitgangspunt dat, op basis van de planning van het Thomas à Kempisplantsoen, de Thomas à Kempisweg in de 2^e helft van 2024 uit gebruik kan worden genomen. En daarmee kan de realisatie van de openbare ruimte gestart worden om eind 2025 samen met de woningen te worden opgeleverd.

Participatie

In de voorbereiding van het SPVE is met omwonenden en belanghebbenden een participatietraject doorlopen. Dit was als gevolg van de coronamaatregelen een combinatie van online meetings en een online platform www.thakplantsoen.nl. Op dit platform zijn de stukken te downloaden en van reactie te voorzien. Deze zijn ook nu nog zichtbaar van alle participatiebijeenkomsten.

Naast de participatiebijeenkomsten met omwonenden zijn met de direct belanghebbenden JDE, Majellakerk en bewonerscomité Fris Alternatief geregeld nog separaat gesprekken gevoerd.

Communicatie

Na vaststelling van het SPVE wordt het ontwerp van de openbare ruimte in participatie met de buurt uitgewerkt. Vooralsnog is daarbij gedacht aan de organisatie van 3 bijeenkomsten:

- 1 in de IPVE/FO fase: vaststellen van kwalitatieve uitgangspunten en ambities, wensen en ideeën,;
- 2 bijeenkomsten in de VO fase: de nadere invulling en detaillering van het ontwerp.

De participatieavonden zullen door de gemeente georganiseerd worden.

Communicatie van de avonden zal plaatsvinden via wijkberichten en tevens aangekondigd worden op de website www.thakplantsoen.nl.

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thomas à Kempisplantsoen okt 2021
- GEHEIM Financiële onderbouwing SPVE Thomas à Kempisplantsoen

Bijlagen informatief

- Reactienota Thomas à Kempisplantsoen