

HET KWALITEITSSTRUCTUURPLAN

1. INLEIDING

De omvang van de kosten voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte wordt bepaald door:

- Stedenbouwkundige opzet (woon- en werkmilieus: verdeling van grond)
- Inrichtingsambities (kwaliteit: luxe of sober)
- Onderhoudsambities (frequentie: extensief of intensief)

De stedenbouwkundige opzet betreft enerzijds het Ontwikkelingsplanniveau: de verdeling van de verschillende planelementen ten opzichte van elkaar. Dus de hoofdplanstructuur zoals hoofdwegen en grotere groengebieden ten opzichte van de woongebieden, de (sub-)centra en werklocaties. Anderzijds betreft de stedenbouwkundige opzet Stedenbouwkundigplan-niveau, hierbij gaat het om de inrichting van het betreffende (woon-)milieu.

De stedenbouwkundige uitgangspunten hebben grote invloed op de schaalgrootte en vormgeving van en in de openbare ruimte. Hierbij is bijvoorbeeld een kleinschalige inrichting duurder in onderhoud dan grootschaliger inrichting.

De ambities met betrekking tot inrichting en onderhoud van de openbare ruimte zijn vastgelegd in het Kwaliteitsstructuurplan (KSP). Het KSP vormt dus de basis voor een gestructureerde aanpak voor handhaving en verbetering van de kwaliteit(en) van de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte bespreekbaar te maken is Lelystad opgedeeld in verschillende *deelgebieden* met hun eigen karakteristieken (centrum, woongebied, industrieterrein, kantorenlocatie e.d.) (par. 2).

Daarnaast is het containerbegrip "kwaliteit" uiteengehaald in 14 *deelkwaliteiten* die invloed hebben op de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte en daarmee beter benoembaar zijn. Op basis van de deelkwaliteiten is voor elk van de deelgebieden een kwaliteitsprofiel voor de openbare ruimte opgesteld, het zgn. basisscenario (par. 3).

De inrichting van het openbaar gebied zal in ieder geval moeten voldoen aan de basis eisen zoals ze zijn vastgelegd in het *Standaard Programma van Eisen* voor Inrichtingswerken in de Openbare Ruimte (SPvE-IOR) (par. 4).

Op basis van het basisscenario is het profiel van *onderhoudsinspanningen* voor de verschillende deelgebieden opgesteld. Dit maakt het mogelijk om, met behulp van kengetallen, financiële prognoses te maken en plannen in de openbare ruimte financieel te toetsen (par. 5 en 6).

2. STEDENBOUWKUNDIGE DEELGEBIEDEN

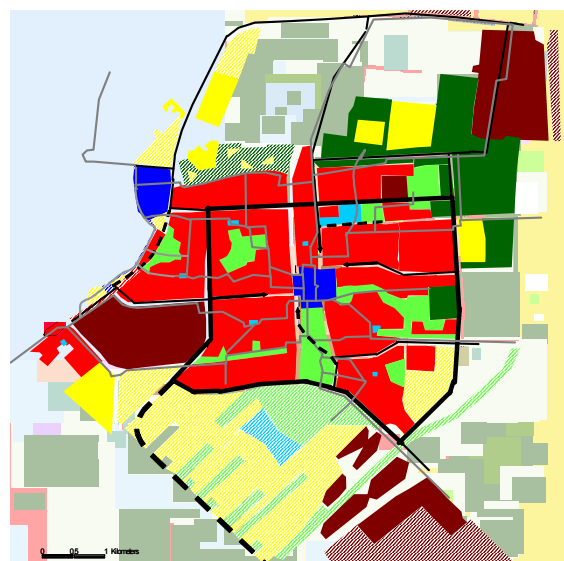
Om de openbare ruimte te kunnen beschrijven is Lelystad opgedeeld in verschillende deelgebieden met hun eigen karakteristieken (centrum, woongebied, industrieterrein, kantorenlocatie e.d.).

Het onderscheid tussen de verschillende deelgebieden is gebaseerd op het Structuurplan Lelystad en op onderlinge verschillen en vergelijkbaarheid op het gebied van functie, schaal, opzet (structuur), dichtheid, mate van visitekaartje.

Op basis van die uitgangspunten worden de volgende tien deelgebieden onderscheiden:

Stadshart en kustzone

- Subcentra
- Bedrijventerreinen
- Grote groengebieden buiten de stad
- (Groen)gebieden in de stad + Campuszone
- Wonen
- Thematisch wonen
- Hoofdwegennet 50/70
- Hoofd fietsnet
- Polderwegen

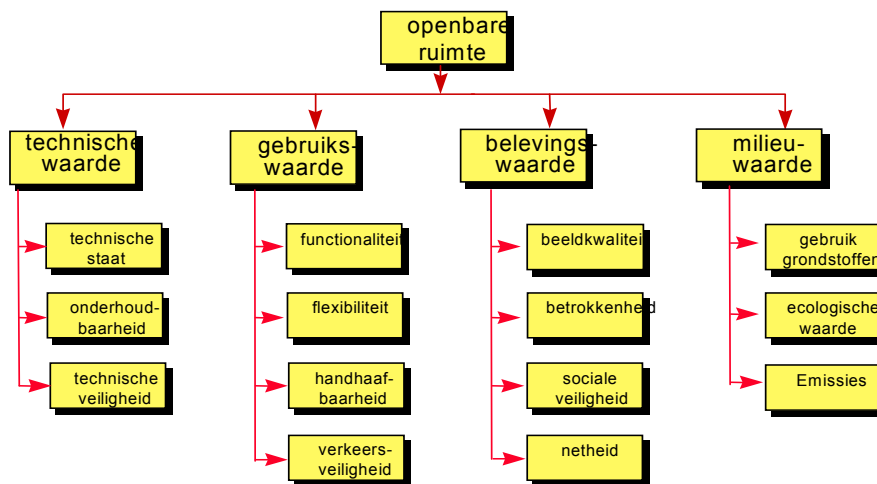


Afbeelding 1 - De deelgebieden van Lelystad

3. DE DEELKWALITEITEN

Het KSP kent 14 kwaliteitsaspecten, gegroepeerd naar 4 hoofdthema's, om voor de deelgebieden en de stedenbouwkundige objecten de kwaliteit van de openbare ruimte te definiëren:

| | |
|---|--|
| <p>1. Technische waarde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Technische staat • Onderhoudbaarheid • Technische veiligheid | <p>3. Belevingswaarde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeldkwaliteit • Betrokkenheid • Sociale veiligheid • Netheid |
| <p>2. Gebruikswaarde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Functionaliteit • Handhaafbaarheid • Flexibiliteit • Verkeersveiligheid | <p>4. Milieuwaarde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebruik van grondstoffen en materialen • Ecologische waarde • Emissie |



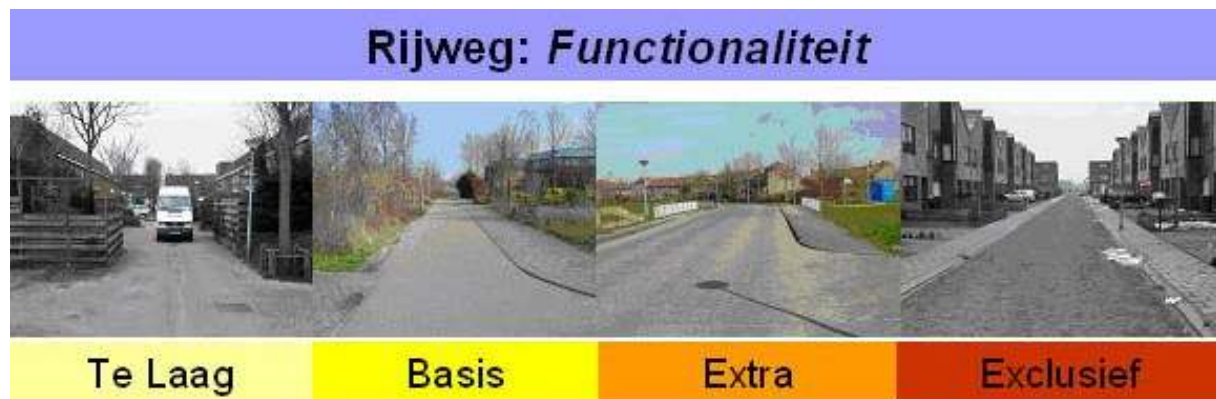
Afbeelding 2 - De kwaliteitsboom van de openbare ruimte

Ieder deelgebied heeft zijn eigen karakteristieken en ambities, die in profielen zijn vastgelegd. Het vastgestelde pakket van kwaliteitsprofielen (het basisscenario) vormt uitgangspunt voor de beoordeling van zowel de onderhoudsbehoefte van de openbare ruimte in de bestaande situatie als de beoordeling van projecten in bijvoorbeeld de stadsuitleggebieden. Met behulp van die 'kwaliteitsprofielen' kan worden aangegeven welke kwaliteitsaspecten in het plangebied hoger scoren (of moet scoren) en welke lager.

| | Centrum | Sub-centrum | Bedr. terr. | Wonen | Them. Wonen | Groen buiten de stad | Groen binnen de stad | Hoofdwegen 50-70 | Hoofd-fietsnet | Polderwegen |
|-----------------------|-----------|-------------|-------------|-------|-------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------|-------------|
| Technische staat | exclusief | extra | basis | basis | basis | basis | basis | basis | basis | basis |
| Onderhoudbaarheid | extra | extra | extra | extra | extra | basis | extra | extra | extra | extra |
| Technische veiligheid | exclusief | exclusief | basis | extra | basis | basis | basis | exclusief | exclusief | basis |
| Functionaliteit | extra | extra | basis | basis | basis | basis | basis | extra | basis | basis |
| Flexibiliteit | extra | extra | extra | basis | basis | extra | extra | basis | basis | basis |
| Handhaafbaarheid | exclusief | exclusief | basis | extra | basis | basis | extra | extra | extra | basis |
| Verkeersveiligheid | extra | extra | basis | basis | basis | basis | basis | basis | basis | basis |
| Beeldkwaliteit | extra | basis | basis | basis | basis | basis | basis | basis | basis | basis |
| Betrokkenheid | extra | extra | basis | extra | extra | basis | basis | basis | basis | basis |
| Sociale veiligheid | extra | extra | basis | basis | basis | basis | basis | basis | basis | basis |
| Netheid | exclusief | basis | basis | basis | basis | basis | basis | extra | basis | basis |
| Gebruik grondstoffen | extra | extra | basis | basis | extra | exclusief | extra | extra | basis | basis |
| Natuurwaarde | basis | basis | basis | basis | basis | extra | basis | basis | basis | basis |
| Emissies/vervuiling | basis | basis | basis | basis | extra | extra | extra | basis | basis | basis |

Figuur 3 - Kwaliteitsambities Basisscenario

Om meer inzicht te krijgen in de gewenste kwaliteit zijn referentiebeelden een goed hulpmiddel. Zij geven de gewenste kwaliteit visueel weer. Daarom zijn voor zoveel mogelijk kwaliteitsaspecten en objecten in de openbare ruimte zgn. maatlatten opgesteld.



Rijweg Functionaliteit

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p><u>Te laag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Warrige indeling van weg. | <p><u>Basis:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voet en fietspad gescheiden. | <p><u>Extra:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Brede rijweg met voetpad aan beide zijden. | <p><u>Exclusief:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Goede scheiding door o.a. kleurstelling. |
|--|---|---|---|

Figuur 4 - Voorbeeld maatlat

4. DE INRICHTINGSAMBITIES EN HET STANDAARD PROGRAMMA VAN EISEN

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt een kwaliteit nagestreefd zoals die voor het betreffende deelgebied is vastgesteld in het basisscenario. Om aan die inrichtingskwaliteit, en de bijbehorende beheerbewuste planvorming, vorm te geven is het Standaard Programma van Eisen (SPvE) uitgangspunt. Dit SPvE is een bijlage van het Kwaliteitsstructuurplan Lelystad.

In het SPvE zijn de voorwaarden en algemene uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen. We hebben het dan over de in de openbare ruimte te gebruiken materialen, maatvoering en vormgeving. Afwijkingen van deze standaard hebben over het algemeen een kostenverhogend effect op de beheer- en onderhoudskosten.

Als voorbeeld kunnen worden genoemd:

- Het gebruik van stil asfalt op de stadshoofdwegen
- Het gebruik van rood asfalt voor de doorgaande fietsroutes
- Het gebruik van bijzondere verhardingsmaterialen in het stadshart
- Het gebruik van bijzondere beplantingssortimenten
- Het gebruik van bijzonder straatmeubilair
- Het gebruik van bijzondere verlichtingsarmaturen

De mogelijkheden op deze aspecten financieel te vertalen zijn echter nog beperkt omdat veelal ervaringsgegevens ontbreken.

5. ONDERHOUDSKOSTENMODEL

Voor het bepalen van onderhoudskosten zijn de kwaliteitambities voor inrichting en onderhoud van de verschillende deelgebieden vertaald naar onderhoudsinspanningen voor de hoofdgroepen van objecten in de openbare ruimte.

| | Centrum | Sub-centrum | Bedr. terr. | Wonen | Them. Wonen | Groen buiten de stad | Groen binnen de stad | Hoofdw. | Hoofd-fietsnet | Polder-wegen |
|-----------------|-----------|-------------|-------------|----------|-------------|----------------------|----------------------|----------|----------------|--------------|
| Verharding | aandacht | normaal | aandacht | aandacht | normaal | extensief | extensief | normaal | aandacht | normaal |
| Groen | aandacht | normaal | normaal | normaal | normaal | extensief | normaal | normaal | aandacht | extensief |
| Kunstwerken | intensief | aandacht | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | aandacht | normaal | normaal |
| Speelvoorz. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | aandacht | normaal | normaal | normaal | normaal | n.v.t. | n.v.t. |
| Straatmeub. | aandacht | normaal | normaal | normaal | normaal | extensief | normaal | normaal | normaal | normaal |
| Verlichting | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | aandacht | n.v.t. |
| Water | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | extensief | normaal | normaal | n.v.t. | extensief |
| Straatreiniging | intensief | normaal | normaal | normaal | normaal | extensief | normaal | normaal | normaal | n.v.t. |
| Riolering | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal | normaal |

Figuur 5 - Onderhoudsinspanning Basisscenario

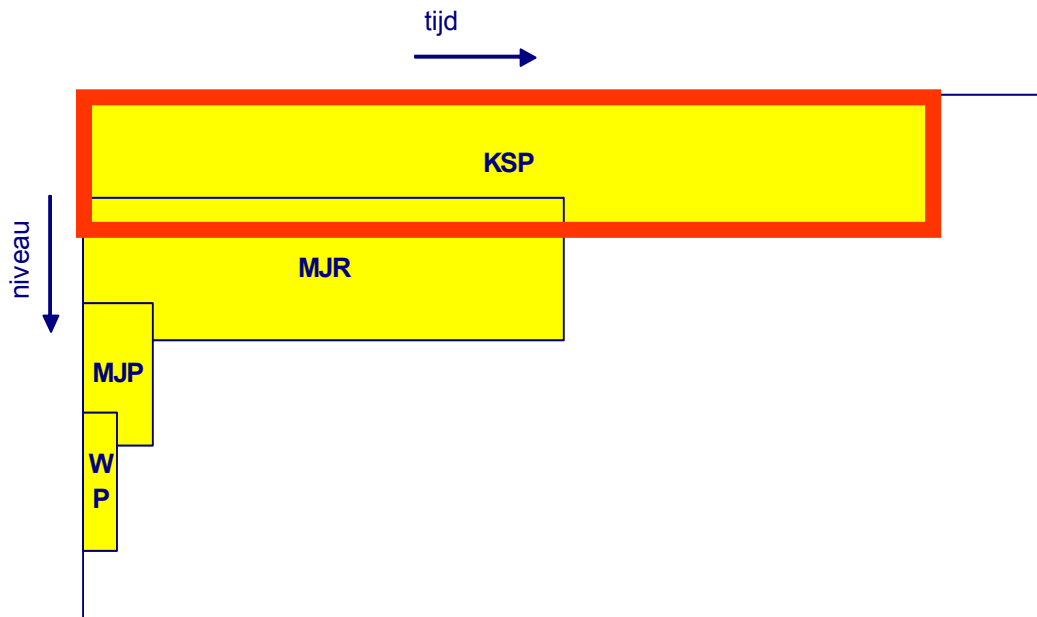
De vertaling van de onderhoudsinspanningen naar kosten vindt plaats met behulp van kostenkengetallen voor de afzonderlijke elementen in de openbare ruimte. Om eenduidige kengetallen te krijgen zijn de objectgroepen (verharding, groen etc.) verder verfijnd naar elementen. De kengetallen zijn opgesteld met behulp van maatregelpakketten, die alle activiteiten omvatten welke aan het element moeten worden uitgevoerd gedurende zijn levensduur, dus vanaf aanleg tot het moment van vervanging.

| | Totaal | Eenheid | Centrum | Sub-centrum | Bedr. Terrein | Wonen | Them. wonen | Groen buiten de stad | Groen binnen de stad | Hoofdwegen | Hoofd-fietsnet | Polder-wegen | Totaal |
|----------|--------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|------------------|---------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------|
| V | Verharding | | | | | | | | | | | | |
| V1 | asfalt (stadshoofdwegen) | m ² | | | | | | | 704.199 | | | | € 1.440.109,25 |
| V2 | Wijkontsluitingswegen <75 | m ² | | | | 213.919 | | | | | | | € 494.000,12 |
| V3 | Wijkontsluitingswegen >75 | m ² | | | | 253.086 | 976 | | | | | | € 558.709,25 |
| V4 | Asfalt binnen bebouwde kom | m ² | 38.895 | 6.969 | 99.577 | | | | 52.321 | | | | € 288.368,55 |
| V5 | Asfalt buiten bebouwde kom | m ² | | | | | | 23.950 | | | | 772.000 | € 1.365.689,47 |
| V6 | Fietspaden binnen bebouwde kom | m ² | | | | 122.025 | | | | | 122.025 | | € 319.376,68 |
| V7 | Fietspaden buiten bebouwde kom | m ² | | | | 65.850 | | | | | 65.850 | | € 172.349,56 |
| V8 | Elementen Industrie | m ² | | | 188.066 | | | | | | | | € 247.981,71 |
| V9 | Elementen woongebied | m ² | | | | 151.411 | | | | | | | € 181.892,05 |
| V10 | Elementen woongebied(2) | m ² | 122.675 | 34.170 | | 1.053.616 | 30.366 | 19.395 | 73.500 | 34.882 | | | € 1.598.667,57 |
| V11 | Elementen voetpaden (tegels) | m ² | 52.245 | 17.261 | 15.140 | 896.370 | 4.446 | 6.193 | 38.333 | 28.420 | 19.125 | | € 1.328.134,13 |
| | Subtotaal | | 213.815 | 58.400 | 302.783 | 2.756.277 | 35.788 | 49.538 | 164.154 | 767.501 | 207.000 | 772.000 | € 7.995.278,34 |
| G | Groen | | | | | | | | | | | | |
| G1 | bomen in gras | st | 239 | 55 | 1.758 | 9.683 | 287 | 124 | 2.014 | 6.133 | 711 | 1.552 | € 639.828,20 |
| G2 | bomen in beplanting | st | 371 | 179 | 316 | 13.654 | 89 | 152 | 1.128 | 938 | | | € 330.821,04 |
| G3 | bomen in verharding | st | 139 | 126 | 22 | 4.690 | 99 | | 139 | 45 | | | € 150.013,90 |
| G4 | bosplantoen | m ² | 945 | 320 | 137.840 | 673.251 | 7.528 | 24.371 | 193.475 | 51.640 | 28.865 | 52.909 | € 730.975,60 |
| G5 | heesters | m ² | 14.490 | 7.411 | 4.824 | 580.813 | 5.148 | 4.960 | 32.156 | 37.087 | 1.980 | | € 1.585.945,87 |
| G6 | intensief gazon(=kort) | m ² | 8.308 | 5.158 | 4.724 | 602.150 | 28.809 | 31.514 | 43.641 | 13.028 | | 1.706 | € 332.734,43 |
| G7 | extensief gazon(=lang) | m ² | 13.617 | 885 | 220.274 | 820.663 | 2.260 | 12.766 | 328.305 | 239.705 | 117.482 | 7.691 | € 515.672,94 |
| G8 | ruw gras | m ² | 1.486 | | 149.880 | 226.340 | 26.181 | 18.977 | 63.153 | 2.172.592 | | 1.749.716 | € 892.600,50 |
| G9 | hagen | m ² | 1.969 | 855 | 171 | 25.598 | 3.471 | 80 | 3.035 | 1.538 | | | € 105.460,84 |
| | Subtotaal | m | 40.815 | 14.629 | 517.713 | 2.928.815 | 73.397 | 92.668 | 663.765 | 2.515.590 | 148.327 | 1.812.022 | € 5.284.053,32 |
| K | Kunstwerken | | | | | | | | | | | | |
| k1 | brug hout H1 | m ² | | | 20 | 730 | | | | | 130 | | € 18.025,82 |
| k2 | brug hout H2 | m ² | | | | 700 | | | | | | | € 13.299,30 |

Figuur 6 - Voorbeeld van onderhoudskostenberekening (geen werkelijke cijfers)

Bij een onderhoudskostenberekening voor een project wordt voor elk van de elementen de hoeveelheden bepaald en met behulp van kengetallen de kosten berekend. Deze kosten omvatten dan dus de jaarlijkse kosten van zowel het dagelijks- als het grootonderhoud gedurende de levensduur van het project en zolang er geen wijzigingen zijn in de inrichting of de onderhoudsinspanning.

De kostenberekening die behoort bij het KSP omvat dus feitelijk alle kosten voor de openbare ruimte van heel Lelystad voor onbepaalde tijd.



Figuur 7 - Het KSP als instrument voor de financiële planning

Bovenstaand overzicht geeft de plaats aan van het KSP als instrument voor structurering van de onderhoudskosten en onderhoudsinspanningen binnen de structuur van de financiële planning. De algemene onderlegger vormt het KSP. De meerjarenraming (MJR) is het financieel planningsinstrument met een looptijd van 30 jaar. De maatregelpakketten die de basis vormen voor de kostenberekening van het KSP vormen echter ook de onderlegger voor de kostenberekening van de meerjarenraming (MJR).

Vervolgens wordt bijvoorbeeld het meerjarenprogramma (MJP) voor het grootonderhoud opgesteld, met een looptijd van 5/10 jaar. Dit programma wordt weer uitgewerkt tot een jaarwerkplan (WP).

6. PLANTOETSING

Toetsing van plannen op de consequenties met betrekking tot beheer en onderhoud vindt plaats op de verschillende niveaus van planontwikkeling, dus zowel op het niveau van het structuurplan, als het stedenbouwkundig plan en het terreininrichtingsplan.

De plantoets is zowel een inhoudelijke als een financiële toets.

De *inhoudelijke* plantoetsing vindt plaats aan het afgesproken kwaliteitsprofiel van het KSP (het basisscenario). Handvat hierbij is het Standaard Programma van Eisen aangevuld met de afspraken uit vorige planfasen. Op het niveau van het stedenbouwkundig plan betreft dit met name de eisen op het gebied van maatvoering en locatie. Op het niveau van terreininrichtingsplan betreft het met name de eisen op het gebied van de materialisatie en vormgeving.

De *financiële* toets bestaat uit een berekenen van de beheerkosten op basis van de normen voor het afgesproken scenario en toetsing van de kosten aan de afgesproken norm.

De berekening van de beheerkosten vindt, afhankelijk van het planniveau, plaats op basis van aannames, standaardprofielen of exacte hoeveelheden.

Voor de financiële toetsing van plannen is het van belang om te weten of het een project is in een bestaand gebied of een project in de stadsuitleg.

Een project in de stadsuitleg wordt getoetst aan de "stedelijke norm" (sinds 2002 is dit € 733 / woning; dit bedrag is sinds die datum niet geïndexeerd) of aan het bovenliggende planniveau. Bij de toepassing van het normbedrag per woning moet er overigens rekening mee worden gehouden dat binnen dat normbedrag ook de bovenwijkse voorzieningen gedekt moeten worden.

Bij de financiële toetsing van grootonderhoudsplannen zijn afwijkingen ten opzichte van de "oude" situatie feitelijk beleidswijzigingen waar besluitvorming over plaats zou moeten vinden.