

Advies

B&W	12-11-2019
Raadscommissie	4/5-02-2020
Gemeenteraad	26-02-2020

Extra investeren in centrum van Den Burg

Portefeuillehouder	E.P. Kooiman
--------------------	--------------

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.1	Gemeentelijke infrastructuur beheren en mobiliteit reguleren
Beleidsdoel	8.1.1	Infrastructuur beheren en aanpassen
Operationeel doel	8.1.1.6	Diverse straten herinrichten

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Voor de herinrichting van de Stenenplaats, Binnenburg, Kantoorstraat, Parkstraat en Burgwal een voorbereidingskrediet af te geven van € 100.000 en reeds gemaakte voorbereidingskosten ad € 41.000 ten laste van dit krediet te brengen;
2. De realisatie van het openbare toilet niet uit te voeren als onderdeel van de herinrichting van de Vismarkt, de Groeneplaats, het park De Wezentuin en een deel van de Elemert, en de beschikbare begrotingsruimte (€ 85.000) terug te laten vloeien naar de algemene reserve in afwachting van besluitvorming over de realisatie van nieuwbouw op de hoek Groeneplaats-Parkstraat;
3. Het krediet voor de herinrichting van de Vismarkt, de Groeneplaats, het park De Wezentuin en een deel van de Elemert op te hogen met € 218.000;
4. Het krediet voor de renovatie van De Waag op te hogen met € 78.000;
5. De structurele lasten die het gevolg zijn van de verhoging van de kredieten ad € 20.000 vanaf 2021 ten laste van de begroting te brengen.

Toelichting

De gemeente heeft de ambitie om de openbare ruimte in het centrum van Den Burg op te waarderen. Naar verwachting kost de renovatie van De Waag en de herinrichting van de Vismarkt, de Groeneplaats, het park De Wezentuin en een deel van de Elemert meer dan vooraf begroot. Dit komt met name door de prijsontwikkeling op de bouwmarkten. Voor de voorbereiding op besluitvorming over het aanpakken van andere delen van het centrum is budget nodig.

Consequenties

Financieel	☒ Ja ☐ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Zaaknummer	1685527

Bijlagen

Geen bijlagen

Extra investeren in centrum van Den Burg

Samenvatting

Het college adviseert de raad om extra middelen vrij te maken voor het opwaarderen van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in het centrum van Den Burg. Dit is nodig omdat de kosten voor de herinrichting hoger zijn dan eerder begroot. De prijsontwikkelingen op de bouwmarkten leiden tot een forse stijging van de kosten. Ook de renovatie van De Waag valt duurder uit. Tenslotte is het nodig om budget vrij te maken voor de voorbereiding op besluiten over bijvoorbeeld de nieuwbouw op de hoek Groeneplaats-Parkstraat en de herinrichting van de Parkstraat, en de herinrichting van de Stenenplaats. Het college adviseert de realisatie van het openbare toilet op te nemen in de besluitvorming over nieuwbouw op de hoek Groeneplaats-Parkstraat.

In februari volgend jaar adviseert het college de gemeenteraad over het parkeer- en verkeerscirculatieplan. Tot die tijd neemt het college geen onomkeerbare besluiten met betrekking tot de inrichting van het centrum van Den Burg. Over de aanpak van andere delen van het centrum van Den Burg adviseert het college de gemeenteraad op een later moment.

Extra investeren in centrum van Den Burg

Argumenten tot advies

Op 14 maart 2018 is door de raad een krediet vrijgemaakt van € 1.225.000 voor de herinrichting van een deel van de openbare ruimte in het centrum van Den Burg: Groeneplaats, Vismarkt, Kantoorstraat en het park De Wezentuin. Binnen het project Den Burg centrum valt het deelproject 'renovatie De Waag'. In de programmabegroting 2019 is een krediet opgenomen van € 33.058 voor de kosten van het versterken van de constructie, naast de beschikbare middelen in de voorziening voor onderhoud van de Waag. Het totale krediet komt hiermee op € 1.258.000.

Bij de planontwikkeling is geconstateerd dat het vervangen van het straatwerk van de Kantoorstraat prematuur is, gegeven de ambities van verschillende private partijen voor het ontwikkelen van vastgoed. Het riool is overigens al wel vervangen. Ook is geconstateerd dat de herinrichting van een deel van de Elemert tussen de Warmoesstraat en de Groeneplaats noodzakelijk is, gegeven (a) de wens de hemelwaterafvoer van het centrum beter te regelen en (b) het plan voor de ontwikkeling van vastgoed op de hoek Elemert-Warmoesstraat. Een deel van het gemeentelijk riool loopt door particulier eigendom. Een aanpassing van het riool is noodzakelijk.

Informatie aan gemeenteraad

Het college heeft de gemeenteraad middels RIB van 14 mei 2019 geïnformeerd:

[...]

Gebiedsontwikkeling Den Burg centrum

Op het gebied van de vastgoedontwikkeling zijn belangrijke stappen gezet. De firma Tuin is begonnen met de realisatie van commerciële ruimte en 10 appartementen op de hoek Vismarkt/Groeneplaats. Het college bereidt de advisering voor over de herinrichting van de Stenenplaats. Er zijn concrete plannen gemaakt voor nieuwbouw op de locatie Jelleboog en Karseboom. Ook voor andere percelen die grenzen aan de Kantoorstraat zijn ondernemers bezig met het maken van concrete plannen voor nieuw- en verbouw. Er is een concreet plan voor realisatie van woningen op de hoek Elemert/Parkstraat. Dit plan gaat helaas ten koste van de tijdelijke fietsenstalling bij de ingang van de Groeneplaats.

Nutsbedrijven zijn praktisch gereed met het leggen en omleggen van kabels en leidingen. Ook het riool is voor een belangrijk deel vernieuwd. Dat moet nog gebeuren in een deel van de Gravenstraat en het deel van de Elemert tussen Groeneplaats en Warmoesstraat. Gelet op de ontwikkelingen in de Kantoorstraat is na het vernieuwen van het riool niet de straatlaag vervangen. Dat zal wel gebeuren in het deel van de Elemert waar het riool nog wordt vervangen. Voor de bouwvak wordt nog een aantal ondergrondse werkzaamheden verricht ter voorbereiding op de herinrichting van de Vismarkt en de Groeneplaats.

Aanbesteding herinrichting Elemert, Groeneplaats en Vismarkt

De herinrichting van dit deel van het projectgebied is aanbesteed. De winnende aannemer heeft een goed plan van aanpak gemaakt dat rekening houdt met de grote diversiteit aan belangen en functies in het centrum. Zo kunnen de markten in het centrum gewoon doorgang vinden. Het aanbestedingsresultaat is in financiële termen echter negatief, dat wil zeggen, de inschrijfsom is hoger dan eerder begroot voor dit deelgebied. De begroting die eind 2017 is opgemaakt blijkt niet voldoende om in de huidige marktomstandigheden het werk te kunnen laten uitvoeren. Dit is overigens voor de meeste aanbestedingen het geval. De overschrijding bedraagt circa €180.000, een kleine 30% boven begroting.

De gemeente is in overleg met de aannemer en de ontwerpers over een aantal bezuinigingsopties. Ook wordt het ontwerp van de nog te realiseren onderdelen van het project (herinrichting park de Wezentuin en aanleg openbaar invalidentoilet) tegen het licht gehouden. Uitgangspunt is het behoud van de gewenste functionaliteit en beeldkwaliteit, zoals de toepassing van gebakken materiaal in plaats van betonklinkers. Het college zal na een herberekening van de verwachte kosten de gemeenteraad adviseren over de financiële consequenties. Dit gebeurt naar verwachting in de raad van september, in combinatie met advisering over het verkeerscirculatieplan.

[...]

De gemeenteraad is middels RIB van 18 juni 2019 geïnformeerd:

[...]

Het grootste deel van het budget van de herinrichting van de Vismarkt, Groeneplaats en het deel van de Elemert tussen Groeneplaats en Warmoesstraat zit in de inrichting van het maaiveld. Pas na een eventueel besluit tot ophoging van de begroting (in september aanstaande) zal het college de aannemer opdracht geven tot de herinrichting van straatwerk, inclusief de aanleg van straatmeubilair, verlichting en groen. Dat werk start niet voor de maand november van dit jaar.

Onder het maaiveldniveau moet er echter veel voorbereidend werk gebeuren. De nieuwbouw op de hoek Elemert-Warmoesstraat en op de hoek Vismarkt-Groeneplaats moet aangesloten kunnen worden op vuilwaterriool en het systeem voor hemelwater, alsmede op de andere nutsvoorzieningen. Dat geldt ook voor de stroomvoorzieningen van de markt. Het college geeft opdracht voor deze voorbereidende werkzaamheden.

[...]

Het besluit tot ophoging van het budget - zoals hierboven genoemd - kan worden genomen voorafgaande aan de besluitvorming over het parkeer- en verkeerscirculatieplan. De besluitvorming hierover vindt plaats in februari 2020. Tot die tijd neemt het college geen onomkeerbare besluiten met betrekking tot de herinrichting van het centrum. De uitvoering van werkzaamheden wordt pas na besluitvorming in februari opgestart. Vanwege de wens om de herinrichting buiten het hoogseizoen te doen en gelet op de tijd die nodig is om de uitvoering voor te bereiden zal de herinrichting eind 2020 daadwerkelijk starten. Het werk kan in 2021 worden afgerond. Pas dan wordt het krediet afgesloten en drukken de eventuele extra structurele lasten op de begroting.

Het college heeft voorbereidend werk gedaan voor de herinrichting van de Stenenplaats, op verzoek van de ondernemers rond het plein. Daarnaast is voorbereidend werk verricht voor de nieuwbouw op de hoek Groeneplaats-Parkstraat en de herinrichting van de Parkstraat.

Financiële stand van zaken

Op dit moment (1 november 2019) is ca. 25% van het budget besteed. Ook met de lopende opdrachten blijven we nog binnen budget. Echter, als we verder gaan zonder maatregelen komen we uit op een overbesteding van ca. € 413.000.

Budget project Herinrichting Den Burg centrum (incl versterking constructie De Waag)	€ 1.258.000
Gerealiseerde bestedingen en verplichtingen	€ 418.000
Saldo projectbudget minus gerealiseerde bestedingen en verplichtingen	€ 840.000
Verwachte verplichtingen	€ 1.176.000
Verwacht eindsaldo projectbudget zonder maatregelen	€ -337.000

Het bedrag van ca. € 337.000 aan verwachte overschrijding kan via besluitvorming in de gemeenteraad worden verlaagd door kosten die reeds zijn gemaakt voor de voorbereiding van de nieuwbouw op de hoek Groeneplaats-Parkstraat, de herinrichting van de Parkstraat, Stenenplaats, Kantoorstraat en de bushalte aan de Elemert op te nemen in een voorbereidingskrediet van € 100.000. Dit bedrag is voldoende om de reeds gemaakte kosten (€ 41.000) te dekken en om de bestuurlijke besluitvorming af te ronden.

Voor het resterende verwachte tekort op de begroting, een bedrag van € 296.000, moet het krediet via raadsbesluit verhoogd worden. Argument om de begroting te verhogen zijn de stijgende prijzen voor werken. De inschrijving van de aannemer voor de herinrichting van de Groeneplaats, Vismarkt en een deel van de Elemert is ca. € 180.000 hoger dan vooraf begroot (hierover is de raad al geïnformeerd), en vanwege de vertraging geldt een prijsindexatie van ca. € 38.000.

Ook de renovatie van De Waag kost beduidend meer dan vooraf ingeschat. De Waag is een rijksmonument en voor de renovatie hiervan moeten relatief veel plankosten worden gemaakt. Bij de start van de renovatie bleek de constructie instabiel. Het werk heeft lange tijd stil gelegen. De vergunningenprocedure is twee maal doorlopen. Specialistische inzet van historisch bouwkundige, constructeur en architect en de hoge eisen die de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed stellen maken het tot een relatief duur project. De onderhoudsbegroting en het speciale budget voor versterking van de constructie zijn onvoldoende op de kosten te dekken. Per saldo moet het krediet via een raadbesluit met ca. € 78.000 verhoogd worden.

Alternatieven

Tijdens het ontwerpproces zijn op verschillende momenten al keuzes gemaakt om te komen tot een sobere en doelmatige inrichting. De kwaliteit van het ontwerp en de ambitie om de beeldkwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren is daarbij overeind gebleven.

Het centrum wordt een multifunctioneel te gebruiken ruimte: vlakke bestrating met baksteen en lijngoten, marktkasten onder de grond, een beperkt aantal lantarenpalen, voorzieningen voor evenementen en markten, en een goede aansluiting tussen pleinen en het park De Wezentuin. Het college ziet geen mogelijkheden voor verdere versobering.

Het college adviseert en voorbereidingskrediet van € 100.000 vrij te maken voor de herinrichting van de Stenenplaats, Binnenburg, Kantoorstraat, Parkstraat en Burgwal en reeds gemaakte voorbereidingskosten ad € 41.000 ten laste van dit krediet te brengen. Het alternatief is het voorbereidingskrediet niet vrij te maken. De gemaakte voorbereidingskosten komen dan ten laste van de resultatenrekening. Het college stopt dan met de voorbereidingen en de gemaakte kosten worden verantwoord in de jaarrekening.

Consequenties van het advies

- Financieel**

Kosten		
Structureel	M.i.v. 1 januari 2021	€ 20.000

Dekking			
Geen dekking *	☒ Begroting/begrotingsbrief	☐ Halfjaarrapportage	☐ Jaarrekening

*** Toelichting**

De kapitaallasten (rente en afschrijving) van de extra investering ad € 296.000 bedragen € 20.000 per jaar en zijn in de begroting op te nemen vanaf 2021, er van uitgaande dat het project begin 2021 wordt afgerond. Het vrijmaken van een voorbereidingskrediet van € 100.000 leidt niet tot kapitaallasten. Die treden pas op na besluitvorming over de adviezen die worden voorbereid.

- Organisatie en proces**

In het kader van het MT project 'verbetering projectmatig werken' zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in het projectmatig werken.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Het project in Den Burg centrum is ontstaan vanuit de wens het centrum her in te richten na de sloop van het voormalige gemeentehuis. In oktober 2012 stelde het college het plan van aanpak vast voor het project. De kern van het plangebied wordt gevormd door de bouwlocatie die de Binnenburg, de Vismarkt, de Groeneplaats, de Parkstraat en het park aan de Burgwal met elkaar verbindt om zo *het winkelrondje rond het groene hart te sluiten*.

Op 18 december 2013 nam de gemeenteraad samen met de vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum kennis van het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte in het centrum. Niet alleen de Vismarkt, Kantoorstraat en Groeneplaats, maar ook Parkstraat, Burgwal en Binnenburg. In dat ontwerp was ervan uitgegaan dat het hele gebied toegankelijk zou blijven voor het verkeer, maar het ontwerp speelde al wel in op de ambitie om het centrum autoluw te maken. Conform de structuurvisie: “De historische dorpskernen zijn primair ingericht voor de voetganger en de fietser. Tevens is in Den Burg, De Koog en Oudeschild het centrum afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Door de inrichting rijdt de automobilist als vanzelf stapvoets. Auto’s worden aan de rand van de dorpen verwezen naar parkeerterreinen.”(blz. 88).

De Retailvisie die op 25 mei 2016 is vastgesteld schetst de noodzaak voor het verhogen van de verblijfskwaliteit in het centrum van Den Burg. Niet alleen in de verschillende straten maar ook op de pleinen Groeneplaats, Vismarkt, Stenenplaats en de ruimtes op de kruising Gravenstraat-Hogerstraat en Parkstraat-Burgwal. Op 25 mei 2016 besloot de gemeenteraad vervolgens om in eerste instantie alleen te laten bouwen op de hoek Groeneplaats-Vismarkt. De grondexploitatie die daar betrekking op heeft is met de jaarrekening 2018 afgesloten.

Op 14 maart 2018 is door de raad een krediet vrijgemaakt van € 1.225.000 voor de herinrichting van een deel van de openbare ruimte in het centrum van Den Burg. Binnen het project Den Burg centrum valt het deelproject ‘renovatie De Waag’. In de programmabegroting 2019 is een krediet opgenomen van € 33.058 voor de kosten van het versterken van de constructie, naast de beschikbare middelen in de voorziening voor onderhoud van de Waag. Het totale krediet komt hiermee op € 1.258.000.