

CHECKLIST GROTE PROJECTEN MARKT HAVEN

I. Verkennende fase	
Bij de start van het project	
Er is een heldere probleemanalyse.	Vanuit de visie "Wensbeeld Coevorden 2001" is er in de afgelopen 15 jaar op veel plekken in de binnenstad geïnvesteerd. Desondanks wordt ook Coevorden geconfronteerd met ingrijpende ontwikkelingen in het consumentengedrag: de detailhandel sector is in een transitiefase en wordt "opgeschud". Winkelgebieden kampen met stagnatie en leegstand, de economische vitaliteit en attractiviteit ervan staan onder druk. Dit geldt in het bijzonder voor middelgrote en kleinere centra. In Coevorden komt deze trend onder meer tot uiting in een afnemende niet dagelijkse koopkracht bindingen en een teruglopende aantal bezoekers In 2017 stelde de raad de "Toekomstvisie Centrum Coevorden" vast. Sindsdien werken we met diverse belanghebbenden en betrokkenen aan de uitvoering van die visie. Dat doen we binnen het Programma Binnenstad. Binnen de programmagroep met daarin ook Centrummanagement en Domesta vertegenwoordigd wordt goed samengewerkt, om een gastvrije stad te zijn die steeds belangrijker wordt voor onze economische en sociale omgeving..
Er worden meerdere projecten aangegeven ter versterking van de ruimtelijke omgeving in de binnenstad van Coevorden	In het verlengde van de ruimtelijke visie zijn er 6 projecten gericht op het versterken van de functionele ruimtelijke structuur 1. Positioneren en aanpak centrumstraten 2. Markt als huiskamer 3. Stadsboerderij / brouwerij als smaakmakers 4. Bereikbare en comfortabele binnenstad 5. Toekomstgerichte bestemmingsplannen 6. Sleutellocaties en verplaatsing. Voor de realisatie van de doelen is het programma Binnenstad in het leven geroepen. In het voorjaar van 2018 is het programmaplan Binnenstad vastgesteld. Na de vaststelling van het programmaplan is gestart met het opstellen van het plan van aanpak voor de opgave Markt als huiskamer. Dit project heeft de naam gekregen Markt, haven en Citadelpunt. In een later stadium is het opstellen van een lange termijnvisie op programmatisch niveau ook voor de Weeshuisweide (Stadsboerderij / brouwerij als smaakmakers) onderdeel geworden van het project. Deze twee projecten zijn opgenomen in de "visie Kasteelpark". In 2019 is deze visie vastgesteld. Inmiddels is in 2023 de herinrichting van de Weeshuisweide afgerond

• Het deelproject Markt Haven wordt hier uitgewerkt: ○ projectgebied ○ parkeren ○ bomen ○ kosten	<u>Projectgebied</u> De Markt en Haven spelen als centrale open plek een cruciale rol bij het streven naar de binnenstad als centrale ontmoetingsplek. Een levendig en voor inwoners en bezoekers relevant centrumgebied, waar men regelmatig moet en wil zijn. Met het project wordt een nieuwe invulling gegeven aan de binnenstad van Coevorden; een groene en klimaat adaptieve binnenstad. Hiervoor is een aantal ingrediënten opgenomen om de verblijfskwaliteit te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan meer ruimte voor water, het beperken van hittestress en het verhogen van de biodiversiteit in de omgeving. We richten de Markt en Haven toekomstbestendig in en leveren zo een bijdrage aan een beter klimaat en een gezonde leefomgeving voor mens en dier. De uitbreiding van de groenvoorziening geeft schaduw, verkoeling en versterkt de verblijfskwaliteit. Het verminderen van de beschikbare parkeerplaatsen op de Markt maakt plaats voor water en meer groene ruimte. Er wordt rekening gehouden met ruimte voor de diverse evenementen die op de Markt plaats kunnen blijven vinden. <u>Parkeren</u> Op het huidige Marktterrein zijn 93 parkeerplaatsen aanwezig. In het ontwerp is rekening gehouden met het verminderen van het aantal parkeerplaatsen naar 19 parkeerplaatsen. Hierdoor wordt afgeweken van de door de raad vastgestelde visie. In de visie zouden op de Markt 12 parkeerplaatsen gehandhaafd blijven. In het huidige ontwerp moeten er dus voor 74 parkeerplaatsen op een andere plek worden gevonden. Door het herinrichten en uitbreiden van de parkeerplaats Duivelshoek/ Oostersingel is ter compensatie ruimte voor het realiseren van 52 aanvullende parkeerplaatsen. Op Marktdagen blijft het voor een beperkt aantal auto's mogelijk te parkeren op de evenementenmarkt. Om de gevolgen van het verplaatsen en opheffen van de parkeerplaatsen in de binnenstad inzichtelijk te maken voor het parkeerbeleid is het huidige parkeermodel herzien en geactualiseerd. Doordat het aantal parkeerplaatsen wijzigt laat het model zien dat er een toename is van het percentage bezoekers en werknemers die tussen de 200 – 300 meter moeten lopen om in de binnenstad te komen. In de huidige situatie is dit 3% en in scenario 2 neemt dit toe naar 9% en in scenario 4 naar 12 %. Deze toenames vinden we acceptabel. Ondanks de uitkomsten van het parkeermodel blijft Stichting Centrummanagement Coevorden zich zorgen maken over het aantal parkeerplaatsen op de Markt. Daarom is in het ontwerp rekening gehouden met de mogelijkheid technisch extra parkeerplaatsen op de Markt te realiseren. Twaalf maanden na realisatie van de Markt wordt de mogelijke noodzaak van toevoegen van parkeerplaatsen tussen Stichting Centrummanagement Coevorden en de Gemeente Coevorden besproken. Dit gebeurt nadien periodiek. We gaan niet eerder de parkeerplaatsen op het evenementenplein verwijderen dan dat we de parkeerplaatsen aan de Duivelshoek hebben gerealiseerd (eventueel eerst met een tijdelijke verharding) en een duidelijke parkeerrouting hebben aangebracht.
--	---

	<u>Bomen</u> Op de huidige markt staan diverse bomen. Op de Veemarkt staan Paardenkastanjes en op het Horecaplein staan Platanen. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is opgenomen dat deze bomen verdwijnen en de mogelijkheid tot verplanten onderzocht moet worden. De conclusie van het uitgevoerde verplantbaarheidsonderzoek op 11 december 2023 is dat de kastanjabomen niet verplant kunnen worden Bij de 9 platanen is sprake van een goede vitaliteit en conditie. Alleen bij de mogelijkheid tot afkoppeling of verlegging van alle ondergrondse infrastructuur en een voorbereidingsperiode van 2 groeiseizoenen zou er een mogelijkheid bestaan om een kluit te prepareren met enig verplantbaarheidsperspectief Gelet op onder andere de minimale looptijd, het relatief kostbare verplanten en de mogelijkheid door regelmatig vorm snoei uit te voeren, waardoor de overlast wordt verminderd, achten wij het verantwoord om in tegenstelling tot de vastgestelde visie Kasteelpark de platanen op de Markt te handhaven. <u>Kosten</u> De totale kosten voor de realisatie van het project en herinrichting van de Markt en Haven en de herinrichting van de parkeerplaats Duivelshoek/Oostersingel worden nu geraamd op € 5.670.815,-. In dit bedrag is de herinrichting van de parkeerplaats Duivelshoek/ Oostersingel opgenomen voor een bedrag van € 0,6 miljoen. De oorspronkelijke kosten in 2019 voor de herinrichting van de Markt en Haven werden geraamd op € 5,1 miljoen, echter exclusief bovenvermelde kosten herinrichting Duivelshoek/ Oostersingel. Vanzelfsprekend zet het Programma Binnenstad zich na vaststelling in om cofinanciering door derden te verwerven.
De belangen en wensen van doelgroepen en derden zijn / worden meegenomen in het voorbereidingstraject.	Het definitief ontwerptraject is in november 2022 opgestart. In januari is de projectgroep gestart met het begeleiden van het voorbereidingstraject. In de projectgroep zitten naast de expertise van Sweco ook diverse expertises vanuit de Gemeente Coevorden, zoals mensen van infra, groen aanleg, communicatie, archeologie en economie. Vanuit het centrummanagement nemen drie ondernemers deel aan de projectgroep om deze te versterken met hun inbreng. In april 2023 zijn we gekomen tot twee schetsontwerpen. Deze ontwerpen legden we op verschillende manieren opnieuw voor aan de stad, het college, uw raad en de directe omgeving. Zo organiseerden we verschillende inloopsessies op 12 april 2023 in het gemeentehuis, waarbij in de avondsessie aanwonende inwoners en ondernemers waren uitgenodigd. Op 15 april 2023 hebben we een grootschalige sessie op de Markt gehouden voor inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Hier kon ook een stem worden uitgebracht op een voorkeur en of opnieuw input geleverd worden waar we rekening mee konden houden voor de herinrichting van de Markt en Haven.

	In een themabijeenkomst op 18 juli 2023 is het college bijgepraat en meegenomen in het proces om tot de realisatie van de nieuwe Markt Haven te komen. Na het zomerreces is de raad tijdens een themabijeenkomst op 17 oktober 2023 bijgepraat en in de commissievergadering van 13 februari jl. heeft de raad nog actief bijgestuurd op het behouden van de platanen. Met de stichting Ganzenmarkt worden gesprekken gevoerd over het gebruik van de horeca- en evenementen markt tijdens evenementen. Onderdeel van deze gesprekken is ook op welke wijze invulling kan worden gegeven aan noodzakelijke voorzieningen voor de uitvoering van de evenementen. Hierbij wordt ook gekeken naar het verhogen van de stroomcapaciteit op de Markt. Hierover wordt in een later stadium een nader advies opgesteld. Daarnaast wordt ook gesproken met het Platform gehandicaptenbeleid. Zoals met de Platform afgesproken tijdens de herinrichting van de winkelstraten, worden zij ook weer betrokken bij de herinrichting van de Markt en Haven.
II. Besluitvormende fase	
Komen tot heldere afspraken tussen raad en college	De gemeenteraad wordt voorgesteld overeenkomstig het advies van het college van burgemeester en wethouders om: 1. In afwijking van de vastgestelde visie Kasteelpark de platanen op de horecamarkt te handhaven 2. Kennis te nemen van het ontwerp en de uitvoering van het project Realisatie Kasteelpark, onderdeel Markt – Haven 3. Kennis te nemen van de herinrichting en uitbreiding van de parkeerplaats Oostersingel (Duivelshoek) 4. Voor de realisatie van het Kasteelpark, onderdeel Markt - Haven een investeringskrediet van € 5.670.815 beschikbaar te stellen. 5. De kapitaallasten die voortvloeien uit het investeringskrediet van in totaal circa € 294.700 per jaar (inclusief vrijval kapitaallasten van € 10.000 per jaar) met ingang van 2027 voor € 100.000 te dekken vanuit de structureel in de Programmabegroting 2024 opgenomen middelen voor afronding van het Oude Centrumplan. 6. De overige jaarlijkse kapitaallasten van circa € 194.700 per jaar met ingang van 2027 te dekken vanuit de structurele storting in de algemene reserve voor versterking van de vermogenspositie van € 2 miljoen; 7. De incidentele lasten van circa € 200.000 van dekking te voorzien vanuit de algemene reserve; 8. De 1e wijziging van de Programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstellingen zijn helder en meetbaar geformuleerd: wat wil de gemeente bereiken en wat zijn de beoogde resultaten, prestaties en effecten en de bijbehorende financiële middelen.	In de commissievergadering van 13 februari jl. heeft de raad actief bijgestuurd op het behouden van de platanen op het Horecaplein. Het ontwerp is hierop aangepast. Gevolg is dat de investering € 200.000 lager wordt, maar dat de jaarlijkse onderhoudskosten ca € 2.000 per jaar hoger worden. Dit wordt veroorzaakt doordat eens in de twee jaar vorm snoei aan de platanen moet worden uitgevoerd om de overlast die door de ondernemers aan het Horecaplein wordt ervaren, te verminderen
Start, eindpunt en doorlooptijd van het project liggen vast.	Uit archeologisch vooronderzoek is gebleken dat het gebied voor de aanleg parkeerplaats Duivelshoek een hoge archeologische waarde heeft. Allereerst wordt gestart met de archeologische opgraving van een deel van de parkeerplaats Duivelshoek. Dit zal starten in Q2 2024. In Q1 2025 zal gestart worden met het verleggen van de kabels en leidingen door de nutsbedrijven. Alle graafwerkzaamheden vinden onder archeologische begeleiding plaats. Uit onderzoek is gebleken dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met niet gesprongen explosieven (NGE). De werkzaamheden van de nutsbedrijven zullen eind Q1 2025 afgerond moeten zijn. Hierna start de aannemer met de infrastructurele werkzaamheden. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met evenementen waaronder de warenmarkt en kermissen. Naar verwachting neemt de uitvoering van de werkzaamheden een jaar in beslag. De planning is hierbij afhankelijk van externe factoren, zoals evenementen e.d. Deze planning wordt samen met de ondernemers en belanghebbenden door de aannemer opgesteld. Verwacht wordt dat de werkzaamheden in de loop van 2026 afgerond zullen zijn.
Ook helder moet zijn hoe belanghebbenden worden betrokken en hoe omgegaan wordt met wijzigingen gedurende de uitvoering van het project.	Via een projectteam met ambtelijke deskundigheid aangevuld met externe deskundigheid (water kwaliteit beheersing, archeologie, ondernemers) worden alle betrokkene betrokken bij de uitvoering van de plannen. We gaan de markt herinrichten met de opgave de opgave Markt als huiskamer van de binnenstad te realiseren ; daarom is het ook volstrekt logisch dat juist zij nauw bij de totstandkoming van de plannen worden betrokken.
III. Uitvoering	
Informatievoorziening gedurende de looptijd van het project Periodieke verantwoordingsrapportage over het totale project:	Het is het voornemen om de ondernemers en inwoners van Coevorden periodiek (b.v. 1 x per kwartaal) over de voortgang te informeren. Dit doen we via een nieuwsbrief of andere communicatiemiddelen. De hulpdiensten worden hierin meegenomen en geïnformeerd over de bereikbaarheid. Hiermee worden o.a. brandweer, politie en ambulance bedoeld.

De inhoudelijke ontwikkelingen van het project (wat willen we bereiken en wat wordt bereikt?).	Tijdens het rapportage-moment gaan we in op de inhoudelijke doel van het project 1. Verleggen nutsvoorzieningen 2. Herinrichting Horecaplein • Aanleg groenvoorziening • Aanleg Koevoorde • Nieuwe bestrating 3. Herinrichting Evenementenplein • Verwijderen parkeerplaatsen • Aanleg groenvoorziening incl WADI • Waterbeheersing • Aanleg nutsvoorziening (eigen netwerk) 4. Aanleg nieuwe Haven • Ontgraven onder archeologische begeleiding • Fundatie palen en damwand aanbrengen • Betonwerk • Metselwerk aanbrengen Citadelpunt 5. Herinrichting parkeerplaats Duivelshoek • Opgraving onder archeologische begeleiding • Aanbrengen bestrating Is dit bereikt, is dit haalbaar en vooral de vraag waarom wel of waarom juist niet.
De planning (aanvankelijk en actueel).	Een van de risico's is de factor tijd: De planning wordt samen met aannemer, ondernemers, Stichting Ganzenmarkt, interne deskundigheid en het bouwteam opgesteld. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met externe omstandigheden (evenementen, weekmarkt e.d.) Planning wordt ook opgenomen in de Verificatiematrix. Vooruitlopend op de uitvoering van het civieltechnische werk, zal in Q2 en Q3 van 2024 een archeologische opgraving worden uitgevoerd op de parkeerplaats Duivelshoek. Het betreft hier het deel waar nog geen parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Na de opgraving wordt dit deel van de locatie ook geschikt gemaakt op te kunnen parkeren. Hierdoor wordt voldaan aan het verzoek om eerst parkeerplaatsen te realiseren voordat de parkeerplaatsen op de markt verdwijnen
De financiën (kosten en opbrengsten).	Een ander risico is de factor financiën: vooralsnog wordt er van uit gegaan van het budget van 5,7 milj taakstellend is. Binnen de raming is een bedrag voor archeologie opgenomen. De daadwerkelijke kosten kunnen hoger uitvallen. Dit is afhankelijk van wat er gevonden wordt en welke stagnatie dit veroorzaakt. Om het

	risico voor een deel te beperken wordt de archeologische opgraving bij de parkeerplaats Duivelshoek, vooruitlopend op de werkzaamheden uitgevoerd.
De risico's voor de realisatie van de inhoudelijke doelen, de planning en de financiën.	Elke project heeft risico's in zich. Het is wel van belang dat deze worden geïnventariseerd. Hiervoor heeft de aannemer de verplichting een Verificatiematrix op te stellen. Onderdeel hiervan is de risico's inzichtelijk te maken en op welke wijze de aannemer vooraf aangeeft hoe hiermee om te gaan. Wel is extra alertheid op kostenoverschrijdingen op zijn plaats bij een dergelijk omvangrijk en best ingrijpend project. Zo nodig zal er ieder kwartaal een tussenbalans plaats vinden om zicht te houden op de gemaakte en nog te verwachten kosten; voortgangsproces. Hiervoor wordt een projectadministratie ingericht, zodat we continue inzicht hebben hoe het zit met de voortgang en kosten
Bij belangrijke afwijkingen van het plandocument dienen expliciet de gevolgen van de veranderingen te worden toegelicht:	
Inhoudelijke veranderingen.	Als de doelen niet gehaald kunnen worden, moet je onderzoeken of een "second best" tot de mogelijkheden behoort, waarbij de oorspronkelijke doelstelling niet uit het oog wordt verloren.
Veranderingen in de planning	De planning kan uitlopen door onvoorziene omstandigheden: b.v. - Omdat tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan. - Het verleggen van kabels en leidingen loopt vertraging op. - Leveranties van materialen loopt vertraging op
Veranderingen in de kosten	Daarnaast blijft de financiële haalbaarheid altijd risicovol: - De afgelopen 2 jaren zien we de bouw prijzen enorm stijgen, mede vanwege de onrust in de wereld. - Door archeologische vondsten zijn er veel stagnatiekosten - Mogelijke bodemverontreiniging, die niet tijdens de vooronderzoeken zijn geconstateerd
Veranderingen in het risicoprofiel.	Door voortdurend de verificatiematrix te actualiseren houden we vinger aan de pols. Indien van toepassing, worden de betrokkenen via de kwartaalrapportage geïnformeerd en worden de mogelijke aanpassingen geanalyseerd en gerapporteerd.

IV. Evaluatie Na afronding wordt een evaluatie gehouden, waarbij de realisatie van effecten, kosten en planning afgezet tegen het oorspronkelijke of bijgestelde plan. Leerpunten worden vertaald naar toekomstige projecten	Zowel tussentijds als aan het eind van dit project worden rapportages en analyses gemaakt. Hiermee kan in een volgend project een voordeel worden behaald. In de rapportage is aandacht voor: - Het oorspronkelijke plan: is dit gehaald (qua doelstelling, tijdpad, resultaat, tevredenheid, financiën) - Wat is er gerealiseerd, hoe tevreden zijn de ondernemers, bezoekers en inwoners
--	---