

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	7 december 2021
Versie	1
Agendapunt	8.4
Naam rapporteur	R. Snijders
Rv.nr.	1716
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. J. Huizing
Onderwerp	In stand houden fundaties Bentheimerpoort
Voorgesteld besluit	1. De fundaties van de Bentheimerpoort te behouden en te integreren in de nieuwbouw van de beide appartementen complexen in de Bentheimerstraat. 2. De fundaties van de Bentheimerpoort extra te accentueren met de ontwerpen van het Bureau Caspar Conijn als basis'. 3. Voor het instant houden, zichtbaar maken en accentueren van de fundaties van de Bentheimerpoort een bedrag beschikbaar te stellen van € 1.020.000 4. Dit bedrag te dekken vanuit de algemene reserve. 5. De 7e wijziging van de Programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

Tijdens het bouwrijp maken van de percelen op de "kop van de Bentheimerstraat" zijn aan weerszijden van de Bentheimerstraat, onder de daar aanwezige 19e- en 20e -eeuwse funderingen, restanten van de Bentheimerpoort aangetroffen. Deze bestonden uit een meer dan 3 m diepe baksteen fundering, die met de voet in de aangrenzende vestinggracht stond. De funderingen zijn in de bodem blijven zitten na het onderzoek.

Op basis van deze vondst is er bestuurlijk aangegeven dat er een uitdrukkelijke wens bestaat om de Bentheimerpoort weer beleefbaar te maken om de historie van de stad te benadrukken.

De percelen zijn in eigendom van particuliere ontwikkelaars, die op dat moment bouwplannen in voorbereiding hadden. Deze ambitie heeft wel gevolgen voor de bouwplannen en vraagt om een aanpassing van het ontwerp, met als doel om de Bentheimerpoort weer beleefbaar te maken. Echter deze aanpassing zullen extra kosten met zich mee brengen. Het betreft zowel kosten voor het intact houden van de fundatie als voor het daadwerkelijk weer zichtbaar en beleefbaar maken.

De binnenstad van Coevorden wordt getransformeerd van een winkelstad naar een bezoekersstad, waarbij de nadruk ligt op beleving en het vertellen van verhalen van de historie van de stad. Vanwege de historie van deze plek ligt het voor de hand om ook de Bentheimerpoort hier een bijdrage aan te laten leveren. Het zichtbaar en beleefbaar maken van de Bentheimerpoort kan een substantiële bijdrage leveren aan het vertellen van de historie van de oude vesting- en garnizoensstad. Bureau Caspar Conijn is gevraagd mee te denken in dit proces. Er is een eerste ontwerp gemaakt op welke wijze het verhaal van de Bentheimerpoort vorm gegeven kan worden. Dit ontwerp is de basis geweest voor de doorrekening van de kosten van aanpassing.

Argumenten

1.1 Dit vormt een unieke kans om de historie van de vestingstad benadrukt

Door de vondst van de Bentheimerpoort is een stuk historie van de "vesting Coevorden" bloot gelegd. Stadspoorten hadden een belangrijke functie in de rol en betekenis van een vesting. De Bentheimerpoort

bood toegang tot de vesting aan reizigers, handelaren, soldaten vanuit Duitsland richting Groningen. 's Avonds werden de poorten afgesloten om vijanden buiten de poort te houden. In het kader van de transitie van de binnenstad is dit een unieke kans om de historie van de vestingstad visueel te maken en het bijbehorende verhaal te vertellen. Echter om het visueel te maken is het noodzakelijk dat het in de nieuwbouw plannen van het appartementen complex geïntegreerd en zichtbaar gemaakt wordt. Ook zal het geaccentueerd moeten worden om het voor de inwoners en bezoekers aantrekkelijk te maken en het verhaal van de historie van de poort te vertellen. Het is daarom van belang dat de fundaties niet alleen behouden blijven; er zijn aanvullende initiatieven nodig om de historie van deze locatie in beeld te brengen

1.2 *Er is nu duidelijkheid over de meerkosten die het behoud van de Bentheimerpoort met zich mee brengt.*

Op basis van de wijzigingen voor de bouw van de appartementen complexen ten gevolge van het beleefbaar maken van de Bentheimerpoort is in eerste instantie een kostenberekening gemaakt door de projectontwikkelaar.

Om deze gegevens te toetsen hebben wij het externe expertise bureau BAZ gevraagd om een screening te doen van deze kostenopzet. Een eerste screening van deze prijsopgave kwam uit op een bedrag van € 692.000. In deze variant waren de beide kelders onder de appartementen verbonden onder de Bentheimerstraat.

De nieuwe berekening is gebaseerd op twee afzonderlijke kelders. Na overleg tussen archeoloog en constructeur is bepaald dat de betonvloer onder de fundatie aangebracht moet worden om een waterdichte constructie te krijgen. Er zal meer glas aangebracht worden om de zichtbaarheid van de fundaties te vergroten. De oorzaak van de meerkosten wordt vooral veroorzaakt door

• netto verlies verdien capaciteit appartementen	€ 139.000
• netto kostenstijging kelderbak	€ 363.000
• aanvullende kosten ontwerp/engineering/begeleiding	€ 140.000
• Verleggen kabels en leidingen	€ 95.000
Totaal	€ 737.000

Op dit bedrag is een correctie toegepast doordat er lopende het traject wijzigingen zijn doorgevoerd. Deze correctie gedraagt € 8.000. Dit betreft met name de aanpassingen aan de kelders en het niet meer verleggen van kabels en leidingen. Waardoor de totale inpassingskosten uitkomen op € 745.000

De totale meerkosten komen nu uit op een bedrag van € 745.000. Hierin zitten aanvullende kosten ontwerp/engineering en begeleiding ter hoogte van € 140.000. Gelet de hoogte van deze kosten zullen over dit onderdeel nog nadere afspraken gemaakt moeten worden

2.1 *Bureau Caspar Conijn heeft een ontwerp gemaakt op welke wijze het verhaal van de Bentheimerpoort verteld kan worden*

Inmiddels is ook contact gelegd met het Bureau Caspar Conijn om in projectgroep verband met originele/creatieve oplossingen te komen om de Bentheimerpoort weer beleefbaar te maken.

In de projectgroep hebben de projectontwikkelaar, ambtelijke vertegenwoordiging, historische vereniging, museum en de ontwerper zitting. De bedoeling is dat de projectgroep antwoord gaat geven op de volgende vragen:

1. Hoe kunnen we het "poortgevoel" bij de resten op een nadrukkelijke manier visualiseren?.
2. Hoe kunnen we op een aantrekkelijke manier de aandacht vestigen op de historische resten van de Bentheimerpoort die in de grond zichtbaar worden gemaakt?.
3. Kunnen we een ondersteunende scherf ontwerpen om met het verhaal van de Bentheimerpoort de bestaande route "Scherven van een stad" uit te breiden?.

Met Bureau Caspar Conijn. is afgesproken dat de gemeente Coevorden de inhoudelijke projectgroep formeert met daarin inhoudsdeskundigen om de plannen verder uit te werken.

Het ontwerptraject bestaat uit (aantal) elkaar opvolgende fasen, te weten:

Fase 1. intake / analyse / research / ideeëngeneratie

Fase 2. strategie / plan van aanpak / conceptontwikkeling / schetsontwerpen

Fase 3. voorlopig ontwerp

Fase 4. definitief ontwerp / uitvoering / productievoorbereiding

Fase 5. realisatie / oplevering

Inmiddels zijn fase 1 en 2 afgerond en in bijgevoegd plan wordt een impressie gegeven van de schetsontwerpen. Deze kunnen verdeeld worden in twee onderdelen. De aanpassingen op de locatie van de Bentheimerpoort en de route van en naar de Bentheimerpoort. In eerste instantie hebben we de focus

gelegd op de aanpassingen bij de fundaties en is de route ernaar toe buiten beschouwing gebleven. Het bijgevoegde plan is een impressie hoe het mogelijk eruit kan komen te zien. Deze impressie zal in de navolgende fases nader uitgewerkt worden.

3.1 Het totale krediet moet door de raad beschikbaar worden gesteld

Om de fundaties van de Benthimerpoort zichtbaar te maken en daarbij het verhaal te kunnen vertellen is een krediet noodzakelijk van € 1.020.000. Dit hoogte van dit krediet wordt bepaald door de aanpassingen van het gebouw van € 745.000, het ontwerp van Bureau Caspar Conijn van € 262.000 en conservering fundaties van € 13.000. Dit volledige krediet zal door de raad beschikbaar gesteld moeten worden. Daar staat tegenover dat er een inspanning gedaan moet worden om een aantal dekkingsmiddelen te vinden. Zo moeten er over een aantal zaken met de projectontwikkelaar nog nadere afspraken worden gemaakt, waardoor de bijdrage aan de bouw van de appartementen naar beneden bijgesteld kan worden. Een andere participant is de Provincie Drenthe. Door de provincie is ook aangegeven dat getracht moet worden de fundaties van de Benthimerpoort te behouden. Of de provincie aan het behoud en het zichtbaar en beleefbaar maken van de fundaties ook een bijdrage zal leveren en hoe hoog die bijdrage dan zal zijn, is onderwerp van gesprek met de provincie. Momenteel worden al de eerste gesprekken gevoerd met de Provincie. Bij het hoofdstuk kosten, baten en dekking wordt hierop nader ingegaan

4.1 Dekking van de benodigde middelen kan worden gevonden in de algemene reserve

De stand van de algemene reserve per 31/12/2020 bedraagt circa € 31 miljoen. Dekking van de kosten voor de gemeente van in totaal € 1020.000 kan derhalve vanuit de algemene reserve plaatsvinden. Het resultaat van de gesprekken met de projectontwikkelaar en de Provincie zal weer terug vloeien in de algemene reserve. Dekking van deze kosten vanuit de algemene reserve heeft een licht dalend effect op de solvabiliteit. Hierover meer onder kosten, baten, dekking.

5.1 De raad heeft het budgetrecht.

In artikel 189 van de Gemeentewet is vastgelegd dat het budgetrecht bij de raad ligt. Op basis van dit budgetrecht is de raad het bevoegd gezag om begrotingswijzigingen vast te stellen.

Opmerkingen

In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het gebied Bogas is een krediet beschikbaar gesteld van € 793.000 conform raadsvoorstel april 2018. De grote hoeveelheid archeologische vondsten en een niet voorziene bodemsanering hebben een groot deel van het budget opgesoupeerd. In het totaal is er momenteel nog een bedrag van € 243.000 beschikbaar. Vanuit dit restant budget moeten de Oostersingel, Oosterstraat en Benthimerstraat nog woonrijp gemaakt worden. Voor het woonrijp maken van de Oostersingel en Oosterstraat worden de kosten geraamd op ca € 150.000. Het restant budget is noodzakelijk om de Benthimerstraat, na gereedkomen van de appartementen, woonrijp te maken. Hieruit blijkt dat er binnen dit budget geen ruimte is om de kosten voor het behoud van de Benthimerpoort te dekken

Indien er geen meerderheid binnen de raad is om dit voorstel te steunen, heeft het wel financiële gevolgen. Het gaat hier dan met name om een deel van de kosten die door de projectontwikkelaar in de ontwerpfase zijn gemaakt om de fundaties in te passen in het gebouw. De hoogte van deze kosten staan nu niet vast en zullen in gesprekken met de projectontwikkelaar nader vastgesteld moeten worden. Daarnaast zijn de fundaties eigendom van de perceel eigenaar. In dit geval de projectontwikkelaar. Indien er door de gemeente geen financiële bijdrage wordt geleverd om de fundaties in het gebouw te integreren, staat de eigenaar vrij om ze te verwijderen. De ligging en vorm van de fundaties zijn conform de wettelijke voorschriften voldoende gedocumenteerd, zodat deze daarna verwijderd mogen worden. Het gevolg hiervan is dat een heel belangrijk deel van de historie van Coevorden zal verdwijnen.

Om te borgen dat de fundaties goed behouden worden zullen er afspraken over eigendom, beheer en onderhoud met de nieuwe eigenaren van het appartementencomplexen worden gemaakt. Hierover moeten gesprekken gevoerd worden met de projectontwikkelaar en in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid het bestuur van de VVE van de appartementencomplexen. Op dit moment is het nog niet geheel duidelijk op welke wijze dit verder vorm gegeven zal worden.

Kosten, baten, dekking

De totale kosten voor het instant houden, zichtbaar maken en accentueren van de fundaties van de Benthimerpoort bedragen € 1.020.000. De specificatie van dit bedrag is als volgt:

Bouwkundige aanpassingen incl. engineering	€ 745.000
Kosten ontwerp Bureau Caspar Conijn	€ 204.000
Uitwerking ontwerp naar definitief	€ 58.000
Conservering fundatie	€ 13.000
Totaal	€ 1.020.000

Voorgesteld wordt om dit bedrag te dekken vanuit de algemene reserve. Conform de Programmabegroting 2022 is de prognose voor de solvabiliteitsratio voor 2022 34%. Door dekking vanuit de algemene reserve van de in dit voorstel genoemde kosten van € 1.020.000 daalt de solvabiliteitsratio licht maar blijft afgerond op 34% voor 2022. Daarmee blijft de solvabiliteitsratio binnen de bandbreedte van 30% tot 40% zoals opgenomen in de nota Financieel beleid.

Zoals bij argument 3.1 reeds aangegeven zijn wij in gesprek met de provincie voor een financiële bijdrage in dit project. Daarnaast zijn wij in gesprek met de projectontwikkelaar om onze bijdrage te verlagen. Het is op dit moment nog niet duidelijk om welke bedragen dit gaat. Uiteraard houden wij u hiervan op de hoogte als hierover duidelijkheid bestaat. De onttrekking uit de algemene reserve zullen wij uiteraard hier ook op aanpassen. In de reguliere planning en control documenten houden wij u hiervan op de hoogte.

Aanpak/uitvoering

In week 45 start de projectontwikkelaar met bouwwerkzaamheden (boorpalen). Er zullen over het behoud van de Bentheimerpoort en de hoogte van de gemeentelijke bijdrage nog nadere afspraken gemaakt moeten worden. De bouwwerkzaamheden zullen ca 2 jaar in beslag nemen. Dit is mede afhankelijk van het tempo waarin de appartementen verkocht worden. Wanneer de appartementen gereed zijn zal de Bentheimerstraat woonrijp gemaakt worden. Gedurende de bouw zullen wij overleg voeren met de Provincie Drenthe over de bijdrage om de Bentheimerpoort in stand te houden. Gelijktijdig zal Bureau Caspar Conijn de voorgenomen artistieke bijdrage verder uitwerken

Communicatie

Bijlagen

- Impressie "Een schatkamer vol verhalen"
- Praatplaat "De geschiedenis van Coevorden wordt voelbaar"
- Mail "Poort Coevorden"
- Verkoop brochure "Poort van Coevorden"
- 7^e wijziging van de Programmabegroting 2022

Samenvatting

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

B.M. de Vries

R. Bergsma