



Gemeente **Oudewater**

Herijking Masterplan Binnenstad Oudewater

september 2024

Inhoudsopgave

Voor u ligt het document Herijking Masterplan Binnenstad Oudewater. In dit document geven wij achtergrondinformatie voor de raadsinformatiesessie van 23 september 2024. De volgende onderwerpen worden behandeld:

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in hoe het project Masterplan Binnenstad Oudewater is ontstaan en welke bestuurlijke besluiten genomen zijn. Daarnaast wordt de doelstelling beschreven van het Masterplan en de deelprojecten.

In dit hoofdstuk blikken we terug op het verloop van afgeronde deelprojecten. Hierin geven we inzicht in de leerpunten en de resultaten van de afgelopen tijd.

In dit hoofdstuk beschrijven we de aanleiding, doel en invulling van de herijking. Daarnaast beschrijven we de uitwerking van de scenario's waarmee besluiten genomen kunnen worden.

1. Masterplan

Aanleiding

Oudewater heeft een historische binnenstad met veel monumentale gebouwen en bruggen. Helaas is er in delen van de stad sprake van achterstallig onderhoud. Vooral aan wegen, bruggen en kademuren. Het rioolstelsel kan extreme regenbuien niet goed aan, wat leidt tot wateroverlast in sommige delen van de stad. De straten zijn smal en hebben verschillende functies met weinig ruimte voor fietsers en een overheersende rol voor auto's. Het historische profiel van de stad is niet geschikt voor het huidige autogebruik. Daarnaast is er een wens om zwaar verkeer uit de binnenstad te weren. Tot slot is er sprake van een parkeerprobleem.

In de openbare ruimte is geen eenduidig straatmeubilair, het materiaalgebruik is variabel door de hele binnenstad. Daarnaast ontbreekt groen in de straten. Dit biedt een kans om meer aandacht te besteden aan duurzaamheid, klimaatverandering en beheer.

De stad Oudewater heeft een rijke historie, wat nu niet tot zijn recht komt. Samen met het ontbreken van verblijfskwaliteit blijven nu toeristische en recreatieve potenties vaak onbenut.

Door achterstallig onderhoud is nu grootschalig onderhoud nodig. Dit biedt ook gelijk de kans om de binnenstad van Oudewater een kwaliteitsimpuls te geven. De smalle en onduidelijke straatprofielen zorgen voor te weinig ruimte voor voetgangers en fietsers, en maken de stad slecht toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Ook is er onvoldoende ruimte op straat voor ondernemers, zoals horecagelegenheden en winkels. Daarom is er de wens om auto's een minder prominente plek in de binnenstad te geven.

Alle bovenstaande punten zijn samengebracht in het Masterplan Binnenstad Oudewater.

Doelstelling Masterplan

Voor de openbare ruimte van de historische binnenstad van Oudewater is een Masterplan opgesteld. Dit plan bevat de stedenbouwkundige visie voor de binnenstad van Oudewater. Het Masterplan omschrijft uitgangspunten voor de inrichting van de buitenruimte, die leiden tot een verbetering van de uitstraling van de binnenstad. Met het vaststellen van het Masterplan Binnenstad ligt een leidraad die gebruikt kan worden bij onderhoudswerken, nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

De opgenomen projectenlijst met integrale projecten komt voort uit het combineren van kwaliteitsaspecten met diverse onderhoudsprogramma's zoals die op dit moment bekend zijn. De eerste projecten zijn in 2018 opgestart.

Het Masterplan is tot stand gekomen door een samenwerking tussen gemeente, buro TOPIA, stads- en landschapsontworp en een klankbordgroep. In de klankbordgroep hebben ondernemers, horeca, de historische vereniging en bewoners kunnen meepraten over de toekomst van de binnenstad. Bovendien hebben de aanwezigen bij de eerste informatiebijeenkomst de mogelijkheid gehad om een top 5 met plus- en minpunten in te dienen. Deze informatie is de basis van het Masterplan geworden en zal ook bij de herinrichting van de straten gebruikt worden.

Het doel is om, samen met de omgeving, het Masterplan voor de binnenstad verder uit te werken en uit te voeren. Hierbij worden alle disciplines betrokken die bij de binnenstad verbonden zijn.

De oorspronkelijke doelstelling van het Masterplan Binnenstad Oudewater is als volgt:

“Door de kwaliteitsimpuls krijgt Oudewater een binnenstad met een prettig en sfeervol woonklimaat en kansen voor winkels, ondernemers en de horeca. Het is een plek waar het prettig vertoeven is en waar de toeristische potentie optimaal benut wordt.”

DOELSTELLING

“De binnenstad van Oudewater van een kwaliteitsimpuls voorzien door een uniform straatbeeld te creëren en haar karakter natuurlijk, historisch en kleurrijk eer aan te doen.”



Uniform
straatbeeld



Natuurlijk ⇨
Ruimte voor
groen en
klimaatadaptatie



Historisch ⇨
Historisch karakter
versterken



Kleurrijk ⇨
Optimaal gebruik
straatprofiel, bereik-
baar en inclusief

Masterplan - Visie



Binnenstad



Kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte (straten, stegen, pleinen, etc.) in Oudewater



Pleinen en entrees als markante en herkenbare plekken



Versterken van de recreatieve groene functies van de IJssel



Behoud en versterken van de groenstructuur en de pocketparks



Stimuleren van beleving van het water



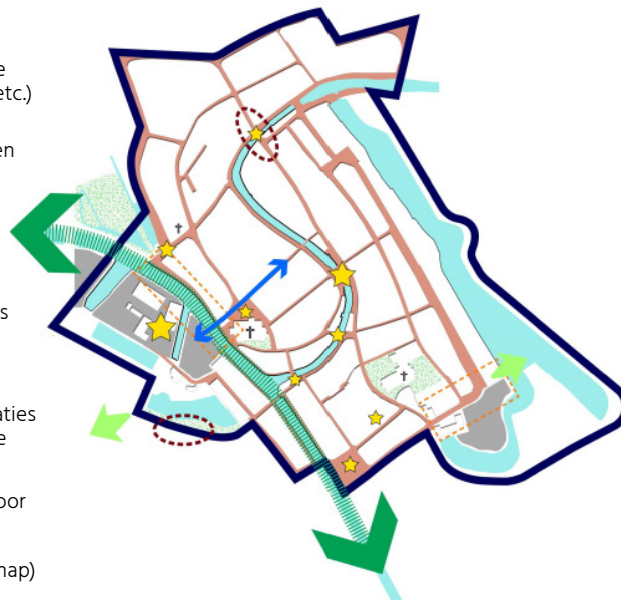
Samengang tussen ontwikkellocaties en binnenstad; versterking van de functies van de binnenstad



Westerdijk als kwaliteitsimpuls voor de binnenstad



Relatie met de omgeving (landschap) versterken



In het Masterplan is een inventarisatie gemaakt van de binnenstad en is de karakteristieke uitstraling van Oudewater beschreven.

De inventarisatie is tot stand gekomen door de input van bewoners en ondernemers van de binnenstad en de klankbordgroep.

Deze karakteristiek en inventarisatie vormen de basis voor de visie voor Oudewater (zie afbeelding).

De visie bestaat uit verschillende thema's die in het Masterplan zijn uitgewerkt en in de legenda zijn weergegeven.

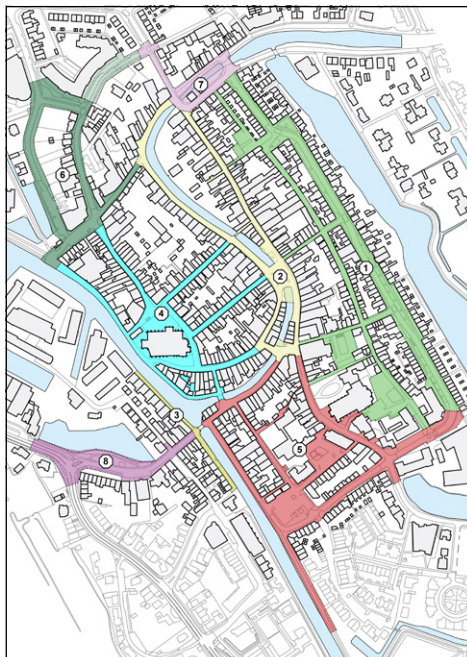
VISIE

De karakteristiek van Oudewater en inventarisatie vormen de basis voor de visie. De visie bestaat uit enkele thema's die in dit Masterplan worden uitgewerkt en in de legenda zijn weergegeven.

Masterplan - projectenlijst

Bij het vaststellen van het Masterplan is een lijst met projecten opgesteld. Deze lijst met losse projecten is vertaald naar een onderverdeling in verschillende deelprojecten. Deze zijn in de naaste tabel op de komende 2 pagina's afgebeeld.

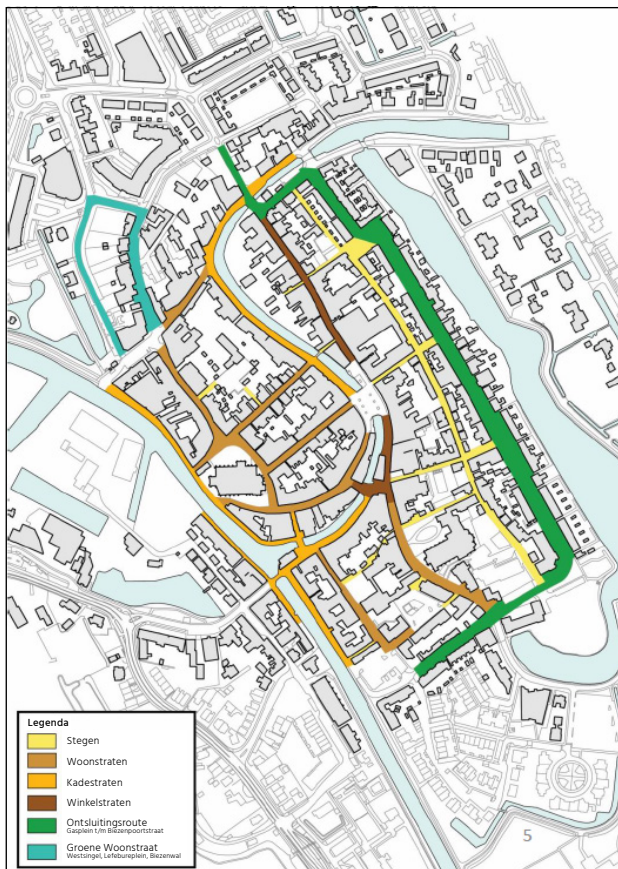
NR.	PROJECTEN BENOEMD IN MASTERPLAN	DEELPROJECTEN MASTERPLAN
1	Herontwikkeling Romeijnbrug	Romeijnbrug is uitgevoerd, openbare ruimte onderdeel van Kerkplein
2	Havenstraat opknappen straat cf. Masterplan; kades incl. aanplant bomen en aansluiting op nieuwe Romeijnbrug	Gasplein en omgeving
3	Entree IJsselvere Herinrichting en vergroenen openbare ruimte en Molenwal, tussen provinciale weg en brug	IJsselvere = uitgevoerd
4	Fysieke en juridische aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van het aangepaste parkeerbeleid.	Parkeerbeleid is geen onderdeel van het Masterplan, mogelijke uitvoering wordt mogelijk meegenomen in diverse deelprojecten
5	Gasplein en omgeving; Herinrichten en vergroenen van parkeerplaatsen en omgeving	Gasplein en omgeving
6	Entree Biezenpoort Biezenpoortstraat, aansluiting op Lange Burchwal, Amsterdamse Veer en twee bruggen	Biezenpoort
7	Arminiusplein herontwikkeling in aansluiting op park Papenhoef	Arminiusplein en omgeving



DEELPROJECTEN MASTERPLAN OUDEWATER

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| 1. Lange Burchwal en Wijngaardstraat | 5. Gasplein e.o. |
| 2. Markt e.o. | 6. Arminiusplein |
| 3. IJsselkades | 7. Biezenpoort |
| 4. Kerkplein e.o. | 8. IJsselve |

NR.	PROJECTEN BENOEMD IN MASTERPLAN	DEELPROJECTEN MASTERPLAN
8	Lange Burchwal met St. Janstraat en Vinkenbuurt.	Lange Burchwal en Wijngaardstraat = uitgevoerd
9	Realiseren van ligplaatsen langs IJsselkades	IJsselkades
10	Visbrug opknappen, herinrichting Korte Havenstraat en Peperstraat	Markt en omgeving. Visbrug constructief opgeknapt is uitgevoerd als onderdeel van Bruggen en Kades.
11	Kappellestraat opknappen/herinrichten.	Lange Burchwal en Wijngaardstraat = uitgevoerd
12	Wijdstraat herinrichting	Lange Burchwal en Wijngaardstraat = uitgevoerd
13	Markt herinrichting	Markt en omgeving
14	Parkeergebied Kloosterstraat e.o.	Kerkplein en omgeving
15	Kromme haven/Donkere Gaard herinrichting	Markt en omgeving.
16	Leeuweringenstraat	Markt en omgeving.
17	Woonstraten	Verdeeld over de diverse projecten
18	Stegen, Koningstraat en Wijngaardstraat	Lange Burchwal en Wijngaardstraat



Naast de visie zijn in het Masterplan een aantal profielen voor verschillende straten uitgewerkt.

Elke straat, steeg of open ruimte heeft een eigen gebruik/functie, maatvoering/vorm en uitstraling. De karakteristiek van de straat is onder andere afhankelijk van de functies van de gebouwen. Wordt er gewoond? Of is er horeca? Dit is een groot verschil in gebruik. De functies van een straat ziet u terug in hoe de straten en stegen ingedeeld zijn. Daarom zijn de straten en steegjes in het centrum van Oudewater ingedeeld op basis van het gebruik en de inrichting past daarbij.

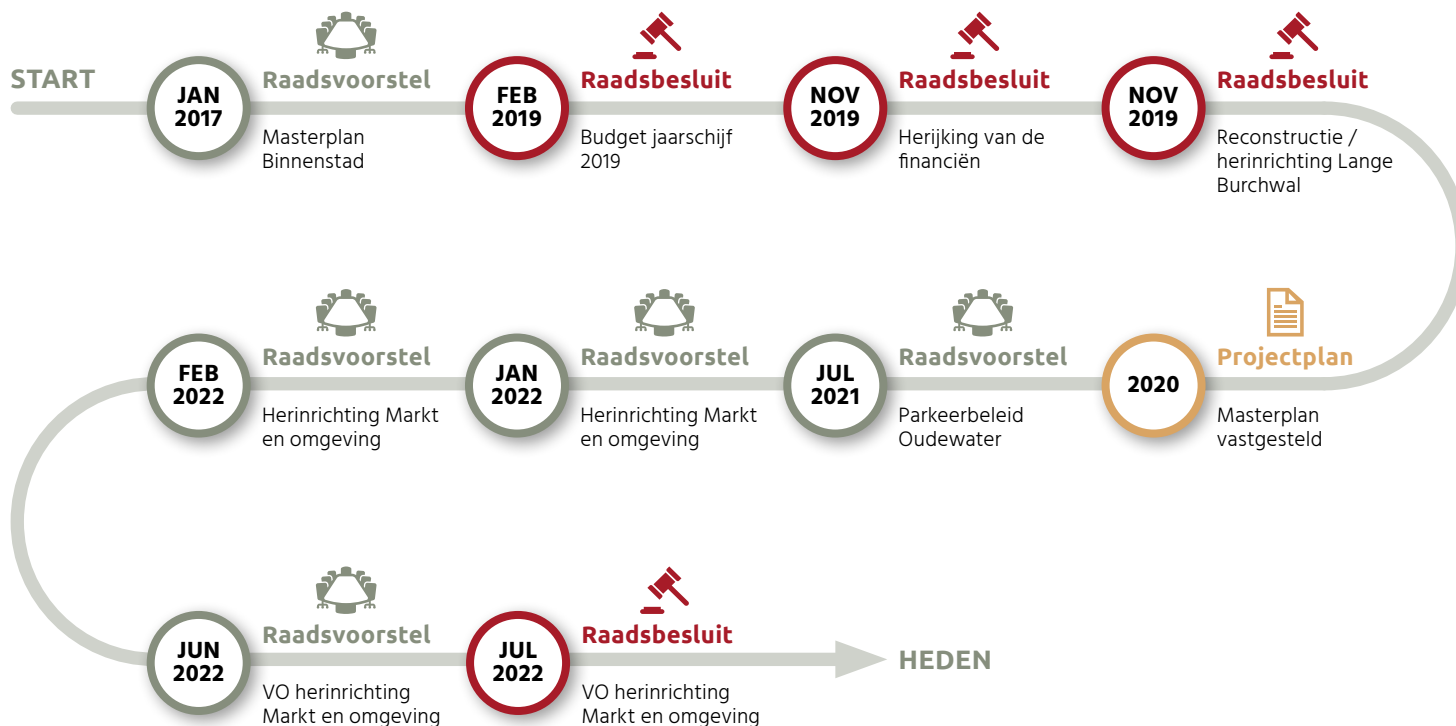
De straten zijn onderverdeeld in:

- Woonstraat
- Winkelstraat
- Kadestraat
- Steeg
- Parkeerstraat
- Ontsluitingsroute



Voorbeeld van een woonstraat

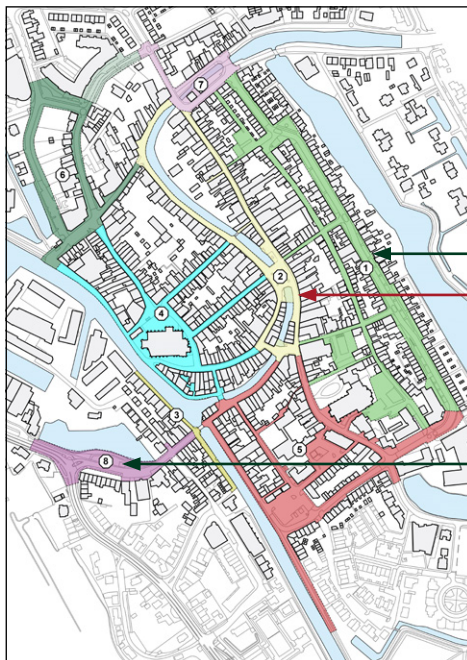
Tijdslijn





2. Terugblik

Waar staan we nu?



NR.	PROJECT	OORSPR. PLANNING		STATUS
		START	EIND	
8	IJsselvere	2019	2019	Afgerond (2019)
1	Lange Burchwal e.o.	2019	2021	Afgerond (2022)
2	Markt e.o.	2021	2022	Herijking: Voorlopig Ontwerp is vastgesteld en met het Definitief Ontwerp is een start gemaakt
5	Gasplein e.o.	2022	2024	Herijking: deze moet nog worden opgestart.
7	Biezenpoort e.o.	2025	2027	Herijking: deze moet nog worden opgestart.
4	Kerk e.o.	2028	2030	Herijking: deze moet nog worden opgestart.
6	Arminiusplein	2031	2033	Herijking: deze moet nog worden opgestart.
3	IJsselkades	2034	2036	Herijking: deze moet nog worden opgestart.

De onderstaande deelprojecten uit het Masterplan Binnenstad Oudewater zijn geen onderdeel meer van de scope van het Masterplan:

1	Opstellen parkeerbeleid (Masterplan 4. Parkeerbeleid)	Het Masterplan is een uitvoeringsproject en dit deelproject maakt daarom geen onderdeel meer uit van de scope van het project. Deze opgave ligt bij het team Mobiliteit.
2	Herontwikkeling Romeijnbrug	Afgerond, op vleugelmuren na; onderdeel van het project Bruggen en Kades

Voortgang Masterplan



Hoe we de verbeterslag willen maken

DE LEERPUNTEN

Er is kritisch gekeken naar het verloop en de kosten van de afgeronde projecten. Hieruit bleek onder andere dat de VAT-kosten lager waren begroot dan het landelijk gemiddelde en dan werkelijk gemaakt werd. Ook was de risicoreservering niet meegenomen. Daarnaast is er voor de straten een m² prijs aangehouden, dit heeft ertoe geleid dat de ramingen van de deelprojecten te grof waren. De afgelopen jaren is er daarnaast niet geïndexeerd.

Qua proces is geconstateerd dat er in Oudewater een grote behoefte aan participatie is. Dit vergt extra capaciteit, geld en tijd. Daarbij is het belangrijk dat de plannen die naar buiten worden gebracht, duidelijk zijn en volledig afgestemd zijn met interne en externe stakeholders.

Tot slot is ook kritisch gekeken naar de lopende deelprojecten, waarbij werd vastgesteld dat er een aantal zaken niet op orde waren.

DE AFGELOPEN TIJD

Om een stabiele basis te bouwen voor de komende deelprojecten van het Masterplan is een veelzijdig team nodig.

Daarom is een Integraal Projectmanagement Team opgezet, waarin iedereen een specifieke rol vervult.

Daarnaast was het Masterplan verouderd en moesten nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen geïntegreerd worden in de plannen, zoals het klimaatthema. Dit is gedaan door het Masterplan te vertalen naar een Schetsontwerp. Het projectteam vond daardoor de scope onvolledig en zag ook veel onduidelijkheden. Meer afstemming was nodig om de scope van de deelprojecten gekaderd te krijgen.

Om deze fundering op papier te zetten is er een proces gestart om een Programma van Eisen (PvE) op te halen voor de Markt en omgeving in de binnenstad van Oudewater. Hiervoor zijn alle interne en externe stakeholders betrokken om zo duidelijkheid te krijgen in de scope. Daarnaast zijn de ontbrekende conditionerende onderzoeken gedaan of verouderde onderzoeken vervangen voor nieuwe resultaten. Daarnaast zijn de sturingselementen zoals het risicodossier, een financieel overzicht en een planning opgezet. Met het veelzijdige team is het nu mogelijk om een duidelijke aanpak te ontwikkelen, inclusief sturingselementen zoals een realistische planning, raming en risicomanagement.



3. Herijking

Aanleiding Herijking

Er zijn diverse aanleidingen voor de herijking van het Masterplan:

- **Houdbaarheid Masterplan:** zoals eerder vermeld heeft het Masterplan een houdbaarheid van ongeveer vijf jaar. Het Masterplan moet worden geactualiseerd met de nieuwste ontwikkelingen van de samenleving en het beleid. Een voorbeeld hiervan is de afkoppelopgave en vergroening, waarbij regenwater zoveel mogelijk direct op het oppervlaktewater wordt afgevoerd in plaats van op de riolering.
- **Vertraging/planning:** verschillende deelprojecten zijn uitgelopen, waardoor de planning moest worden herzien. De uitvoering van de Lange Burchwal heeft langer geduurd

dan verwacht (voorziene oplevering was 2021, dit is eind 2022 geworden). Daarnaast is het lopende deelproject Markt e.o. vertraagd door onduidelijkheden in scope, afstemming met beheer en beleid en wisselingen in het projectteam. Ook de herijking van het Masterplan heeft tot vertraging geleid in de uitvoering van verschillende deelprojecten.

- **(overschrijding) Kosten:** de kosten van de uitgevoerde deelprojecten zijn hoger uitgevallen dan verwacht, waardoor de budgetten moesten worden herzien.



Stappen Herijking

Het doel van de herijking is om zo efficiënt mogelijk door te werken aan het uitvoeringsprogramma. Onderstaande aspecten waren onderdeel van de herijking:

- Inzicht verkregen in de gemaakte kosten en vastgestelde budgetten van het Masterplan;
- Nieuwe prognose opgesteld met nieuwe uitgangspunten;
- Nieuwe prognose leidt tot een nieuw financieel plaatje;
- Het nieuwe financiële plaatje dient als input voor de verschillende scenario's.

Herijking

Optimalisaties in het proces:

- Aangaan van samenwerkingsovereenkomsten;
- Opstellen van Programma van Eisen;
- Voorlopig ontwerp voor het gehele Masterplan (borgen van eenheid voor participatie).

- Diverse processen en leerpunten uit het verleden hebben geleid tot een nieuwe planning voor alle deelprojecten van het Masterplan;
- Er is gekeken naar de volgorde van de deelprojecten;
- De gevolgen van de verschillende scenario's op de planning zijn inzichtelijk gemaakt.

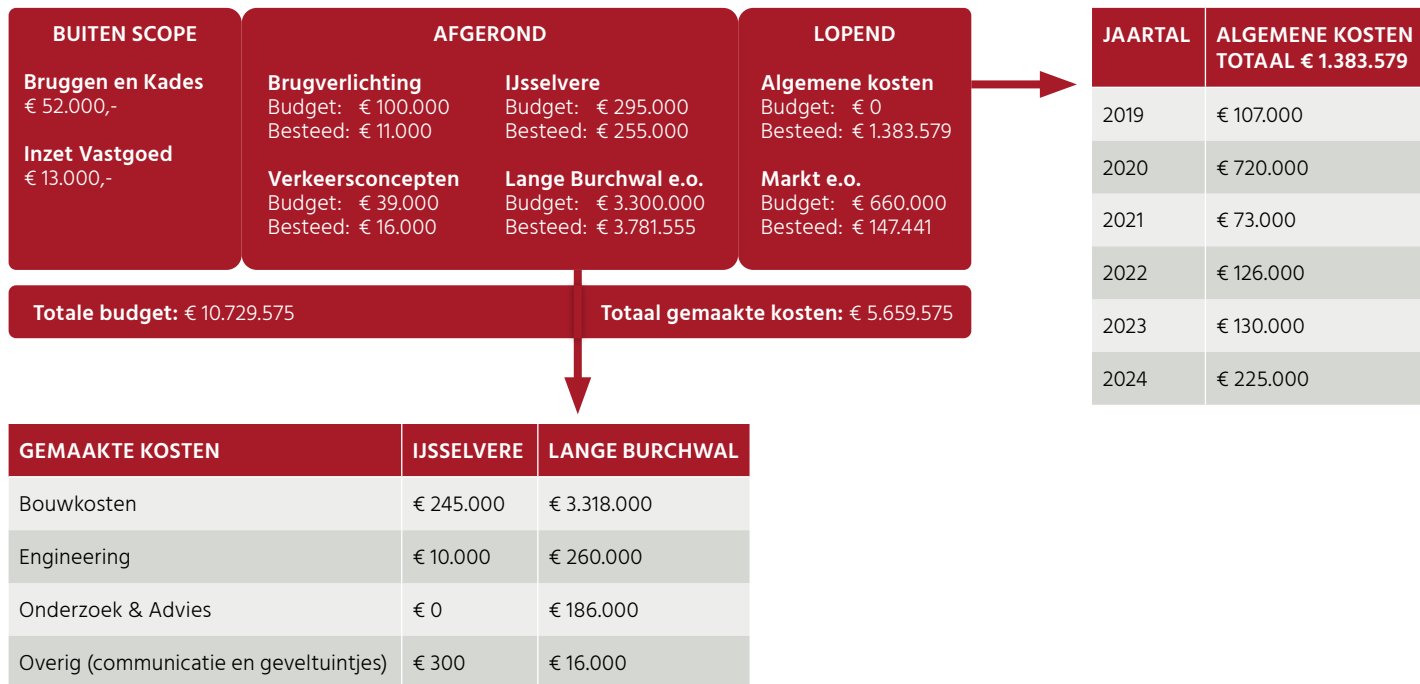
Voor het vervolg van het Masterplan zijn aan de hand van de financiën en de planning een aantal scenario's opgesteld:

- Versnellen + verhogen;
- Verhogen;
- Gewoon doorgaan;
- Knippen.

Nieuwe Kostenraming (SSK)

- De raming is herzien met een nieuwe prijspeil 1-1-2024 en daarmee dus geïndexeerd. Tussen 2019 en 2024 zijn geen indexaties verwerkt in de prognoses.
- De nieuwe raming is gebaseerd op de aangepaste en bijgewerkte scope (inclusief uitwerking van technische uitgangspunten). Denk aan:
 - De bestaande verlichting wordt deels uitgevoerd in LED
 - De raming van 2019 was gebaseerd op een prijs per vierkante meter. In de herziene raming is de prijs per straatprofiel opgenomen, waardoor deze nu specifiek is voor elk deelproject.
- Diverse nieuwe uitgangspunten gehanteerd o.b.v. onderzoeken i.r.t. de bouwkosten in de prognose zoals inmetingen, bodemonderzoeken per deelgebied t.b.v. de engineering.
- Nieuwe riolering is geen onderdeel meer van de scope, maar afkoppelen.
- Het percentage engineeringskosten (VAT) zijn in de nieuwe raming verhoogd van 10% naar 30%. Dit op basis van inzichten vanuit het verleden aan afgeronde projecten en andere projecten.
- Ook is er in de bijgestelde raming een risicoreservering van 25% opgenomen in plaats van 0% vanwege het feit dat er onbekende risico's zitten in de ondergrond die later in de engineering door onderzoek te doen naar beneden of boven bijgesteld dienen te worden. Een risicoreservering aanhouden is in deze fase van het project cruciaal om tegenvallers te dekken in engineering, VAT en uitvoeringsfase per deelgebied.
- Overige bijkomende kosten is in deze raming gesteld op 5% i.p.v. 0%. Hieronder vallen onder andere legeskosten, CAR-verzekeringen, en bewonersbrieven.
- Herzien onderhoudskosten is nog niet meegenomen in de herijking van de financiën.
- Toekomstige indexaties zijn niet meegenomen in de huidige prognoses (peildatum 2024).

Gemaakte kosten inzichtelijk



Budget inzichtelijk

Tijdens de raadsvergadering van 14-11-2019 is een voorstel opgenomen om het Masterplan Binnenstad te vertragen i.v.m. financiële haalbaarheid. In onderstaande tabel is het voorstel en de investering per jaar weergegeven. In deze tabel is ook de concept planning te zien.

BEDRAG	JAAR
€ 972.000	2019
€ 248000	2019
€ 1.193.795	2020
€ 912.530	2020
€ 1.193.795	2021
€ 912.530	2021
€ 50.000	2022
€ 932.530	2022
€ 240.099	2023
€ 1.119.036	2023
€ 1.300.000	2024
€ 134.400	2024
€ 303.860	2024
€ 100.000	2025
€ 207.000	2026
€ 560.000	2027
€ 350.000	2028
€ 10.729.575	

Prognose inzichtelijk

DEELPROJECT	VOORZIENE KOSTEN	RISICORESERVERING	TOTAAL
Markt e.o.	€ 1.241.224	€ 220.002	€ 1.461.226
Kerk e.o.	€ 1.468.040	€ 367.010	€ 1.835.050
Gasplein e.o.	€ 2.315.493	€ 358.873	€ 2.674.366
Arminiusplein e.o.	€ 1.341.794	€ 335.448	€ 1.677.242
Biezenpoort e.o.	€ 353.858	€ 88.439	€ 442.297
IJsselkades	€ 308.233	€ 77.058	€ 385.291
Totaal Kosten excl. BTW	€ 7.028.642	€ 1.446.830	€ 8.475.472

- Prijspeil 01-01-2024 (dus komende indexering niet meegenomen)
- Investeringskosten (rekenhorizon 1 jaar, reële kosten)
- Conform SSK-raming Masterplan peildatum 2024

Conclusie

Budget Raadsbesluit 2019



€ 10.729.575

Gemaakte kosten



€ 5.659.575

Prognose komende kosten



€ 8.475.472



Tekort € 3.405.472 vanaf 2028

Conclusie: € 3.405.472 miljoen verwacht tekort (na 2028)

Wat betekent dat er 3 deelprojecten niet kunnen worden uitgevoerd + vervallen van risicoreservering.

* Groen = uitgevoerd
Geel = in voorbereiding
Rood = kan niet uitgevoerd worden

Biezenpoort e.o.

Arminiusplein e.o.

Markt e.o.

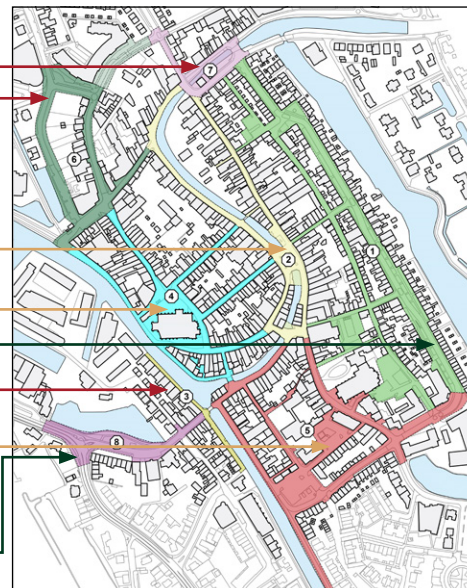
Kerk e.o.

Lange Burchwal e.o.

IJsselkades

Gasplein e.o.

IJsselvere



2. Proces herzien

OPTIMALISATIES IN HET PROCES:

- Aangaan van samenwerkingsovereenkomsten;
- Opstellen van Programma van Eisen;
- Voorlopig ontwerp voor het gehele Masterplan.

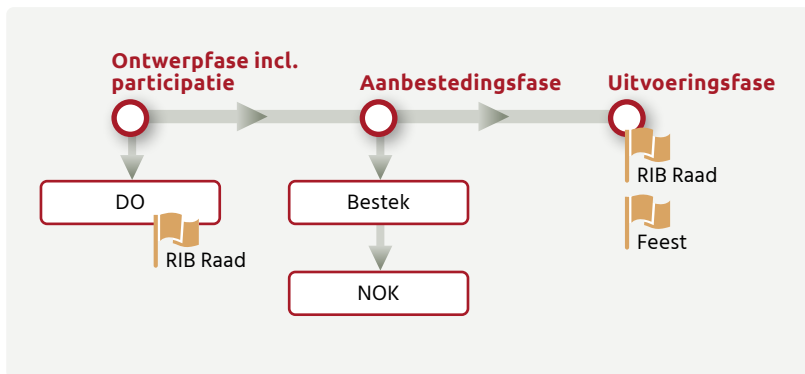
Deze optimalisaties hebben een positief effect op de werkwijze. Ze zorgen voor een betere kwaliteit en efficiëntie binnen het Masterplan. Dit komt ten goede van de algehele uitstraling en eenheid van de binnenstad.

Het uitvoeringsprogramma is gestandaardiseerd om doorlopend de verschillende deelprojecten uit te voeren. De eenduidige manier van werken helpt bij het continu leren van voorgaande deelprojecten. Het schept tevens een kader en daarmee duidelijkheid voor de gemeente en haar inwoners op welke manier de het Masterplan ten uitvoering wordt gebracht.

Daarom worden twee samenwerkingsovereenkomsten gesloten voor het ontwerp en de uitvoering voor het uitvoeren van het hele Masterplan. Het opgestelde Programma van Eisen wordt hierin meegenomen als kader.

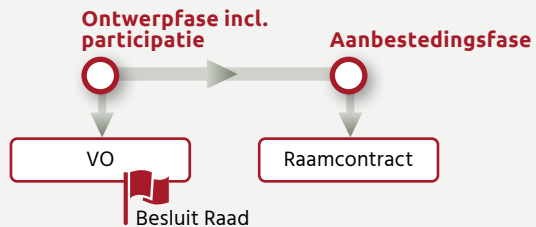
BESLUITVORMINGSPROCES

Voor het deelproject Markt en omgeving wordt de komende tijd het onderstaande proces doorlopen.

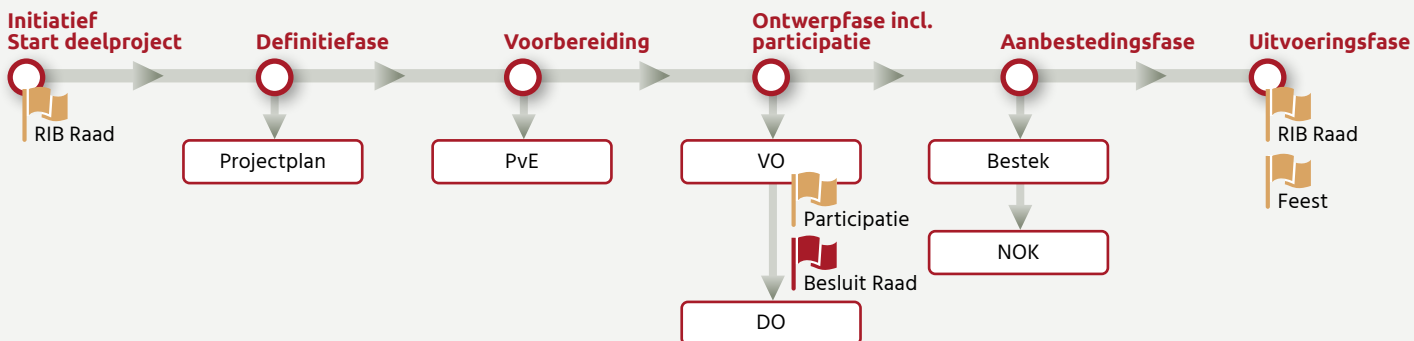


Voor het Masterplan en de andere deelprojecten zal het onderstaande proces worden doorlopen.

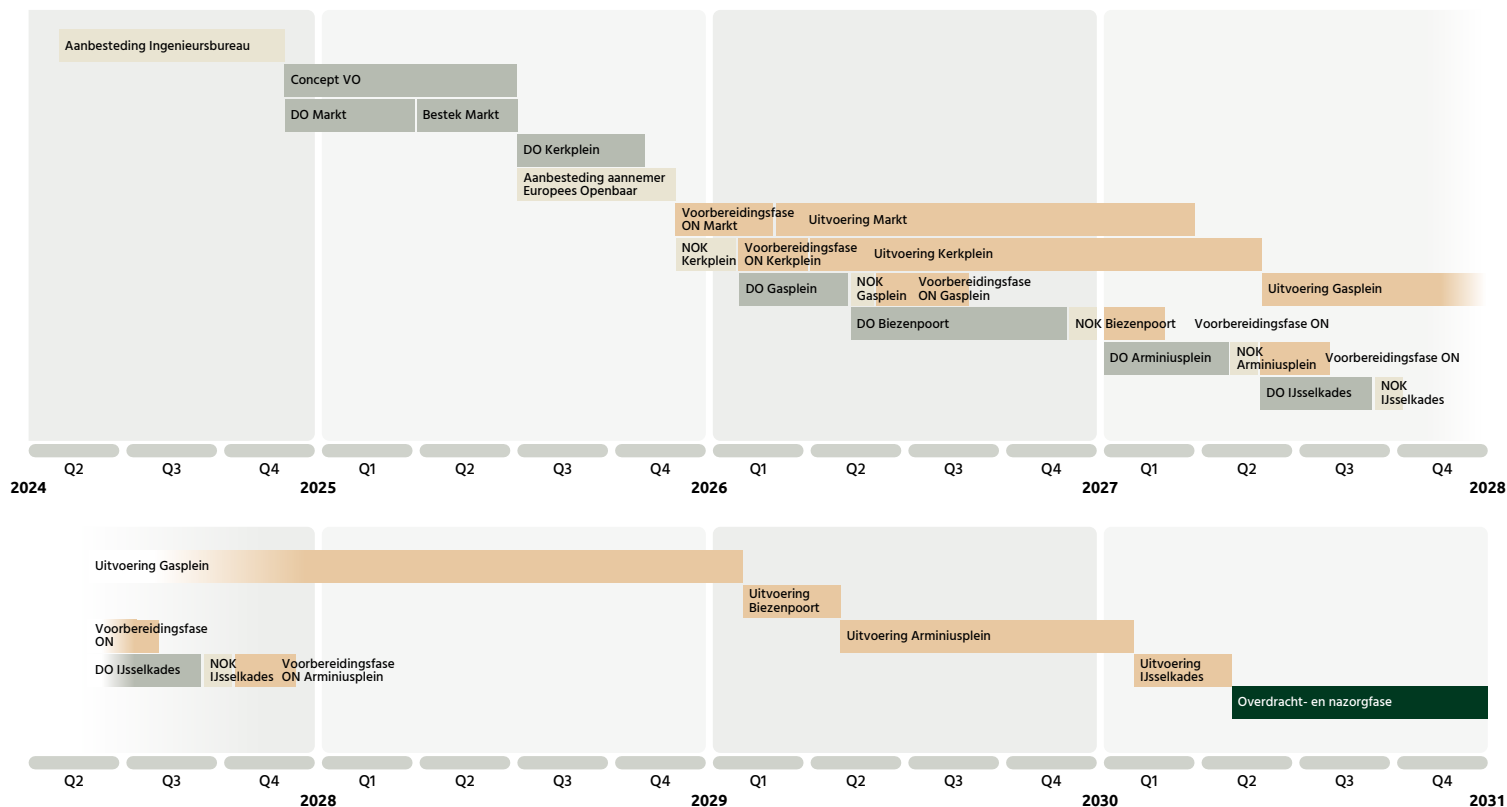
MASTERPLAN



PROCES DEELPROJECTEN



3. Deelprojecten plannen (2030)



4. Scenario's

Voor het vervolg van het Masterplan zijn aan de hand van de financiën en de planning een aantal scenario's opgesteld:



Scenario 1: Verhogen + versnellen

- Alle deelprojecten worden uitgevoerd conform Masterplan.
- Alle deelprojecten uitvoeren conform planning tot 2030.
- Extra budget van € 3.514.875 bijplussen verdeeld over de jaren 2028, 2029 en 2030.

VOORDELEN

- Alle deelprojecten worden gerealiseerd. Dit geeft de binnenstad een kwaliteitsimpuls en een uniforme uitstraling.
- Er kan volgens planning gewerkt worden, wat zorgt voor een optimale inzet van personeel en aannemer. De aannemer kan als het ware als een treintje diverse deelprojecten achter elkaar oppakken. Dit betekent ook meer continuïteit van het personeel, maar ook continuïteit in kennis. Ook bij de ontwerpende partij.
- Het hele gebied wordt aangepakt, waardoor er meer ruimte is om te zoeken naar mogelijkheden tot vergroening en het optimaliseren van parkeerplekken.
- Een korte doorlooptijd verkleint de kans op scope-wijzigingen, wijzigingen in beleid en beheersuitgangspunten en politiek. Dit zorgt voor uniformiteit in uitvoering en uitstraling.
- De kortste doorlooptijd zorgt voor de laagste indexatiekosten.

- Binnen het Masterplan wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande materialen. Een kortere planning verkort de opslagduur van materialen. Meer deelprojecten zorgt voor meer mogelijkheden voor inzet materiaal.
- Het project is in 2030 klaar, waardoor er 4 jaar minder overlast is ten opzichte van scenario 2.
- Door een optimale planning is de tijd tussen participatie en uitvoering zo kort mogelijk.
- Beloftes aan de omgeving worden waargemaakt, omdat alle deelprojecten worden gerealiseerd.

NADELEN

- Extra budget is nodig in de jaren 2028 tot en met 2030.
- De overlast kan als hevig worden ervaren, omdat deze over een kortere periode plaatsvindt.



Scenario 2: Verhogen

- Alle deelprojecten uitgevoerd.
- Budget van € 3.514.875 bijplussen, maar uitgesmeerd over de jaren 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033 en 2034.
- Projecten plannen tot 2034.

VOORDELEN

- Alle deelprojecten worden gerealiseerd. Dit geeft de binnenstad een kwaliteitsimpuls en een uniforme uitstraling.
- De vastgestelde budgetten hoeven niet te worden aangepast. Extra budget is pas nodig na 2028.
- Het hele gebied wordt aangepakt, wat meer ruimte biedt om te kijken naar mogelijkheden tot vergroening en optimalisatie van parkeerplekken.
- Binnen het Masterplan wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande materialen. Meer deelprojecten zorgt voor meer mogelijkheden voor inzet materiaal.
- Minder hevige overlast, omdat deze over een langere periode wordt gespreid.
- Beloftes aan de omgeving worden waargemaakt, omdat alle deelprojecten worden gerealiseerd.

NADELEN

- Extra budget is nodig in de jaren 2028 tot en met 2034.
- Het project duurt 4 jaar langer, hierdoor zijn de indexatiekosten hoger.
- De ingebouwde pauzes om te vertragen tot 2034 zorgen niet voor een optimale inzet van personeel en aannemer. Dit kan leiden tot wisselingen van personeel en dus verlies van kennis over het project (zowel intern als extern).
- De engineering van deelprojecten loopt door, maar bij vertraging ontstaat een gat van 1-1,5 jaar tussen participatie en uitvoering. Dit leidt tot extra inzet of kennisverlies.
- Een langere doorlooptijd vergroot de kans op scopewijzigingen en/of ontwikkelingen op het gebied van beheer en beleid. Dit leidt tot extra risico's in het project.
- Materialen moeten langer worden opgeslagen, omdat deelprojecten niet achter elkaar worden uitgevoerd.
- Ten opzichte van scenario 1 is er 4 jaar langer overlast in de binnenstad.
- De huidige situatie buiten moet langer worden onderhouden, wat kan leiden tot extra beheerkosten of onveilige situaties.

→ Scenario 3: Gewoon door

- Alles voorbereiding + deel voorbereiding:
 - Markt e.o.: voorbereiding + uitvoering
 - Kerkplein e.o.: voorbereiding + uitvoering
 - Gasplein: voorbereiding + uitvoering
 - Arminiusplein: alleen voorbereiding
 - IJsselkades: alleen voorbereiding
 - Biezenpoort: alleen voorbereiding
- Gewoon door conform planning tot geld op is: 2028.
- In 2027 besluit over budget. Tot 2027 wordt € 5.313.858,60 incl. risicoreservering van het budget gebruikt. Na 2027 moet er een besluit worden genomen over het tekort van € 3.161.610,40 incl. risicoreservering.

VOORDELEN

- Er is genoeg budget om door te werken tot 2028. Dit betekent dat we nu geen besluit hoeven te nemen, maar pas in 2027 tijdens de herijking. Extra budget is pas na 2028 nodig.
- Het projectteam kan tot 2027 volgens de planning werken, waardoor de interne capaciteit optimaal wordt benut.
- De kortste doorlooptijd zorgt voor de laagste indexatiekosten.
- Het aanpakken van het hele gebied biedt meer ruimte om te zoeken naar mogelijkheden tot vergroening en de

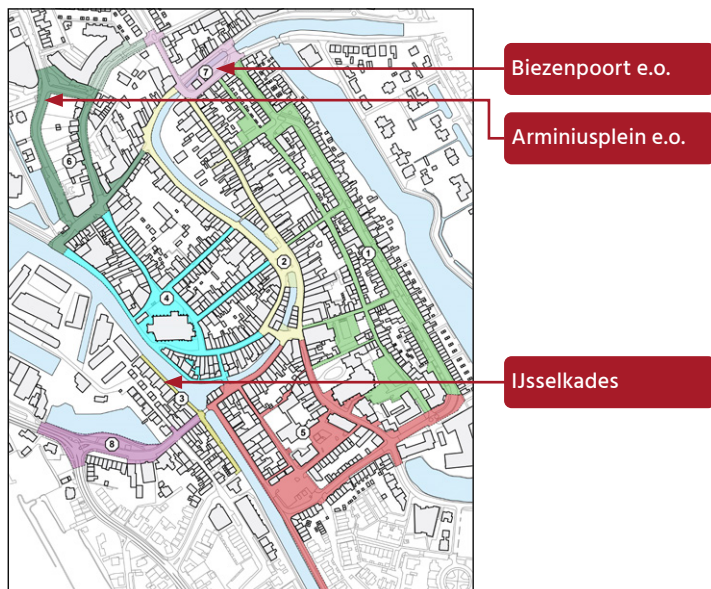
optimalisatie van parkeerplekken. Er is echter een risico dat sommige projecten niet worden uitgevoerd, waardoor beloften niet kan worden waargemaakt.

- Een korte doorlooptijd verkleint de kans op wijzigingen in de scope of ontwikkelingen in beheer en beleid, wat zorgt voor meer uniformiteit in uitvoering en uitstraling.
- Binnen het Masterplan wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande materialen. Een groot gebied is nodig om deze optimaal in te zetten. Er is echter een risico dat sommige projecten niet worden uitgevoerd en deze materialen niet gebruikt kunnen worden.

NADELEN

- Er moet extra budget worden gevonden voor de jaren 2028 tot en met 2030.
- Het engineeringsbureau moet alle deelprojecten uitwerken om de eenheid in het Masterplan te borgen. Als er geen extra budget wordt vrijgegeven in 2027, zijn er onnodige kosten gemaakt voor de ontwerpen van drie afgevalen deelprojecten. Dit komt neer op € 65.000.
- Bij de voorbereidingen van de deelprojecten kan al participatie plaatsvinden. Als een deelproject niet wordt uitgevoerd, kunnen beloften aan de omgeving niet worden waargemaakt.

- Als besloten wordt om de voorbereidingen van deelprojecten te vertragen, ontstaan er grote risico's voor de eenheid van het ontwerp, omdat de continuïteit van het engineeringsbureau niet gegarandeerd kan worden.
- Mogelijk worden niet alle deelprojecten gerealiseerd, waardoor de binnenstad niet overal dezelfde kwaliteitsimpuls en uitstraling krijgt.



Deze kaart geldt ook voor scenario 4 (zie volgende pagina)



Scenario 4: Knippen

- Drie deelprojecten worden niet binnen het Masterplan uitgevoerd. Deze komen onder beheer en onderhoud te vallen.
 - Markt e.o.: voorbereiding + uitvoering
 - Kerkplein e.o.: voorbereiding + uitvoering
 - Gasplein: voorbereiding + uitvoering
 - Arminiusplein
 - Hesselkades
 - Biezenpoort
- Werk uitgevoerd conform planning; gereed in 2028 / 2029
- Budget gelijk (€ 10.729.575)

VOORDELEN

- Geen extra budget nodig voor het Masterplan.
- Project kan sneller worden afgerond, waardoor:
 - Minder kans op aanpassingen in de scope door veranderingen in de maatschappij of organisatie.
 - Laagste indexatiekosten.
 - Minder lange periode van overlast.

NADELEN

- Hogere onderhoudskosten voor de afgevallen deelprojecten, omdat deze wel veilig moeten zijn. Voor onderhoud moet dus extra geld gezocht worden, rond de 2 miljoen euro.
- Beloften aan de omgeving kan niet worden nagekomen.
- Doelstelling om eenheid te creëren wordt niet gehaald.
- Voorbereidingskosten voor het gehele Masterplan (denk aan voorbereidende onderzoeken) zijn deels voor niets gedaan.
- Minder mogelijkheden om materialen optimaal te hergebruiken door een kleiner projectgebied.
- Moeilijker om naar een balans (denk aan groen en parkeren) in het hele Masterplan te kijken bij een kleiner projectgebied.
- Verkeerscirculatie minder goed uitvoerbaar, omdat de straatprofielen in de afgevallen deelprojecten niet wordt aangepast.

