



PROJECTPLAN NIEUWDORP IN DE STEIGERS



Verantwoordelijkheid

Bestuurlijk opdrachtgever:	College van Burgemeester & Wethouders, Wethouder C.T. Miermans
Ambtelijk projectverantwoordelijke:	Hoofd afdeling Samenleving
Projectleider:	P.J.A. van de Waart, sr. beleidsmedewerkster onderwijs
Projectgroepleden:	B. Haver, sr. bouwkundig beleidsmedewerker M. Aanen, beleidsmedewerker duurzame ontwikkeling en milieu A. Fokke, sr. technisch beleidsmedewerker B. Vleugel, medewerker afdeling Woonomgeving N. Hazenoot, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening J. Koolen, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening T. Nuijten, beleidsmedewerker Grond en Economie M. van Maldegem, beleidsmedewerker accommodaties (wordt tijdelijk vervangen door Jan de Kok) (Externe) deskundigen en adviseurs op afroep
Leden Stuurgroep:	Wethouder C.T. Miermans, voorzitter L.M.Otte, hoofd afdeling Samenleving R. van Keulen, hoofd afdeling Financiën J. Jansen, hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling P.J.A. van de Waart, projectleider Interne adviseurs op afroep
Projectperiode:	Aanvang: November 2016
	Afronding: Afhankelijk van nog te maken keuzes/deelprojecten

Inhoud

Verantwoordelijkheid	2
Voorwoord	4
1. Aanleiding	5
1.1 Situatieschets en probleemstelling	5
1.2 Doelstelling van het project.....	9
1.3 Verwachte projectresultaten	9
1.4 Projectafbakening	12
1.5 Randvoorwaarden	13
2. Risicoanalyse	14
3. Projectorganisatie, inrichting en verantwoordelijkheden	15
3.1 Bestuurlijk opdrachtgever	17
3.2 Projectverantwoordelijke.....	17
3.3 Projectleider	17
3.4 Stuurgroep	17
3.5 Projectgroepleden.....	18
3.6 Stakeholders.....	19
3.7 Projectfasering en activiteiten.....	20
3.8 Kwaliteitseisen	21
3.9 Communicatie.....	22
3.10 Vastlegging en archivering	23
3.11 Tijdsbesteding.....	23
4. Projectbegroting	24
5. Projectlogboek	26
6. Bijlagen.....	27

Voorwoord

Voor u ligt het projectplan “Nieuwdorp in de steigers”. Een veelheid van factoren en ontwikkelingen in en om Nieuwdorp geven aanleiding tot het maken van een masterplan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan onze wens om aan het schoolgebouw aan de Herteweg (voormalige Octopus) een definitieve invulling te geven en de noodzaak van (groot) onderhoud aan het dorps huis. Verder zijn er ontwikkelingen bij MSP Uienhandel, de verkeers(on)veiligheid en de verkeersafwikkeling in het dorp, zaken die zijn voortgekomen uit het programma B2030, maar ook allerlei ontwikkelingen die op ons af komen o.a. in het licht van de klimaat adaptatie, CO2 neutrale omgeving, circulaire economie en de sociale en flexibele maatschappij. Mede op advies van de gemeenteraad hebben we gekozen voor een integrale aanpak.

De **eerste stap** die we gaan zetten is het ontwikkelen van een integrale dorpsvisie voor Nieuwdorp. In de dorpsvisie geven dorpsbewoners en gemeente aan wat de gewenste toekomstige ontwikkeling is van het dorp en de naaste omgeving. De dorpsvisie is dus een plan dat aansluit bij de belevingswereld van de dorpsbewoners. In een dorpsvisie gaat het niet alleen om allerlei inhoudelijke aspecten (wensen en ideeën van inwoners en gemeente) maar ook om organisatorische aspecten (wie doet wat, en wanneer).

Gelet op het gestarte B2030-initiatief zou dit een pilot kunnen worden voor een nieuwe manier van samenwerken tussen dorpsbewoners, stakeholders, overheid en bedrijfsleven. Uitkomsten van de bewonerswerkgroepen Wonen, Sport en Verkeer kunnen mede de inhoud van de integrale dorpsvisie bepalen. Hiermee wordt inhoud gegeven aan de gedachte dat bewoners meer regie krijgen over de manier waarop hun dagelijkse leefomgeving zal worden ingericht, rekening houdend met alle relevante (ruimtelijke en fysieke) aspecten.

De integrale dorpsvisie moet de input leveren voor de verdere invulling van het Masterplan. De **tweede stap** die we gaan zetten is dan ook dat we aan de hand van de dorpsvisie, samen met de inwoners en stakeholders van Nieuwdorp, keuzes gaan maken over wat we concreet gaan uitvoeren, de financiële doorrekening hiervan, wanneer we wat gaan uitvoeren en wie de uitvoering op gaat pakken. Dit worden de deelprojecten van het Masterplan. We willen het initiatief voor een multifunctioneel en duurzaam brede schoolgebouw centraal stellen in het proces van de integrale dorpsvisie.

De **derde stap** in het Masterplan is de uitvoering van de diverse deelprojecten.

PZC 1 september 2016

NIEUWDORP - Er komt geen nieuwe basisschool tussen Lewedorp en Nieuwdorp. De bouw is planologisch niet mogelijk en is bovendien te duur.

De besturen van beide scholen (de Alpha scholengroep en stichting Prisma) wilden graag een nieuwe school waarin beide scholen samenwerken, maar het college van burgemeester en wethouders heeft nu laten weten dat het niet kan.

Dit betekent dat de school in Lewedorp gewoon op de huidige locatie verder gaat. De school in Nieuwdorp gaat ook verder, maar op welke plek is nog onduidelijk. Daarover neemt het schoolbestuur binnenkort een beslissing. Het gemeentebestuur wil graag dat de school gaat verhuizen naar de Herteweg.



1. Aanleiding en projectopdracht

In dit hoofdstuk beschrijven we de projectopdracht. Een veelheid van factoren en ontwikkelingen in en om Nieuwdorp geven aanleiding tot het maken van een masterplan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan onze wens om aan het schoolgebouw aan de Hertenweg (voormalige Octopus) een definitieve invulling te geven en de noodzaak van (groot) onderhoud aan het dorpshuis. Verder zijn er ontwikkelingen bij MSP Uienhandel, de verkeers(on)veiligheid en de verkeersafwikkeling in het dorp, zaken die zijn voortgekomen uit het programma B2030, maar ook allerlei ontwikkelingen die op ons af komen o.a. in het licht van de klimaat adaptatie, CO2 neutrale omgeving, circulaire economie en de sociale en flexibele maatschappij. De projectopdracht voorziet in een integrale aanpak en ziet er als volgt uit:

- Ontwikkelen van een dorpsvisie, waarin allerlei aspecten worden meegenomen zoals:
 - o de bevolkingssamenstelling: hoe ziet die er nu en in de toekomst uit en wat hebben we dan nodig aan sociale infrastructuur en voorzieningen;
 - o de verkeersveiligheid in het dorp: hoe kunnen we die verbeteren;
 - o landelijke ontwikkelingen/wetgeving op het gebied van klimaat, milieu en duurzaamheid: wat kunnen we in Nieuwdorp doen om aan de toekomstige normen te voldoen;
 - o de identiteit van Nieuwdorp: wat voor dorp wil Nieuwdorp zijn en hoe onderscheidt Nieuwdorp zich van andere dorpen;
 - o de omgeving: welke uitstraling wil Nieuwdorp hebben en wat is daarvoor nodig. Welke knelpunten liggen er nu en welke oplossingen zijn er hiervoor.
- Aan de hand van de dorpsvisie en een plan van aanpak concrete deelprojecten uitwerken.
- Uitvoeren van de deelprojecten.

1.1 Situatieschets en probleemstelling

De bevolkingssamenstelling.

Nieuwdorp had de afgelopen jaren het volgende aantal inwoners:

Leeftijdscategorie	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
0 t/m 1 jarigen	32	36	34	29	25	24	27	29	34	29
2 t/m 3 jarigen	37	28	25	25	28	31	33	29	28	32
4 t/m 12 jarigen	129	132	134	144	146	141	147	160	158	162
13 t/m 17 jarigen	82	87	90	86	90	92	94	82	82	82
18 t/m 22 jarigen	76	79	66	74	67	57	59	66	75	76
23 t/m 54 jarigen	495	489	492	505	509	509	526	520	533	533
55 t/m 79 jarigen	301	304	288	275	267	252	247	239	229	232
80+	49	41	45	46	43	37	39	43	42	42
Totaal	1201	1196	1174	1184	1175	1143	1172	1168	1181	1188

Hieruit blijkt dat de bevolkingssamenstelling in de loop van de jaren is gewijzigd. Volgens de meest recente provinciale bevolkingsprognose (2014) zal:

- het totaal aantal inwoners van Nieuwdorp dalen;
- het aantal inwoners in de leeftijdscategorie van 0 t/m 45 jaar dalen;
- het aantal inwoners in de leeftijdscategorie van 45 t/m 60 stijgen;
- het aantal inwoners in de leeftijdscategorie van 60 t/m 80 stijgen;
- het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 80+ nagenoeg gelijk blijven.

We willen onderzoeken wat dit betekent voor de sociale infrastructuur van het dorp:

- de school;
- de kinderopvang/peutergroep/buitenschoolse opvang;
- de sportverenigingen;
- de horeca;
- de winkels;
- de activiteiten voor kinderen, jongeren, volwassenen, ouderen.

Schoolgebouw.

Op 1 augustus 2013 sloot de openbare basisschool De Octopus in Nieuwdorp haar deuren. Deze school was gehuisvest in het schoolgebouw aan de Hertenweg. Dit schoolgebouw grenst aan het dorpshuis Ammekore. We hebben besloten om het schoolgebouw beschikbaar te houden voor onderwijs, in verband met mogelijke ontwikkelingen binnen het Borselse onderwijs.

Het betreffende schoolgebouw staat nu een aantal jaren leeg en dat gaat ten koste van de kwaliteit van het gebouw. We vinden het wenselijk om nu een definitieve beslissing te nemen over de invulling.

In het kader van ons brede school beleid, proberen we zoveel mogelijk voorzieningen onder één dak te huisvesten. In verband hiermee hebben we bij het bestuur van De Regenboog geïnformeerd of zij belangstelling zouden hebben voor een verhuizing naar het schoolgebouw aan de Hertenweg. Het bestuur van De Regenboog heeft de volgende voorwaarden gesteld voor een eventuele verhuizing naar de Hertenweg:

- De verkeerssituatie moet aangepast worden. Met name voor voetgangers en fietsers moet een veilige verkeerssituatie worden gecreëerd, bij voorkeur via de achterkant van het gebouw.
- Het gebouw moet zo verbouwd worden, dat het gebouw past bij het onderwijskundig concept van De Regenboog.
- De huidige exploitatielast van De Regenboog mag niet stijgen. De verbouwing van het gebouw aan de Hertenweg moet daar zorg voor dragen (onderhoud technisch, energiemaatregelen enz.).

Het is van belang dat we achterhalen uit welke onderdelen de school moet bestaan en welke omvang/kosten dit met zich meebrengt. Het programma van een schoolgebouw wordt bepaald door de geprognostiseerde leerlingenaantallen en de onderwijsvisie van de betreffende school/het schoolbestuur. Het schoolbestuur kan het initiatief krijgen voor het opstellen van dit kwantitatieve en kwalitatieve programma. Basis hiervoor is een set aan (financiële) gegevens en randvoorwaarden die wij moeten aanreiken. De noodzaak en/of wenselijkheid voor een peutergroep en/of een andere vorm van kinderopvang, gekoppeld aan of geïntegreerd in het schoolgebouw, kunnen we in dit programmaonderzoek meenemen. Ook zullen we onderzoeken of de Hertenweg een geschikte locatie is om allerlei combinaties te maken tussen school en andere maatschappelijke voorzieningen in het dorp.

Dorpshuis Ammekore.

Het dorpshuis heeft als stichtingsjaar 1951. In 1995 hebben we een renovatie uitgevoerd. Op de meerjarenonderhoudsplanning staat voor de korte termijn het vervangen van de buitenkozijnen, de buitendeuren en de dakpannen. Het gebouw verkeert constructief in een goede staat, maar is wel gedateerd. Door een gevelrenovatie kunnen we de uitstraling van het gebouw sterk verbeteren en het gebouw een representatief karakter geven.

Ook de binnenkant van het gebouw is gedateerd en verdient modernisering. We willen onderzoeken of er een efficiëntere en functionelere indeling kan worden gerealiseerd.

Het dorpshuis wordt redelijk gebruikt.

De grote zaal wordt gebruikt voor schoolgym en een aantal sportclubs. Structureel 14,5 uur per week. In de wintermaanden is dit iets meer omdat dan ook de Sportvereniging Nieuwdorp van deze ruimte gebruik maakt. De kleine zaal wordt voornamelijk gebruikt door de ouderensoos: structureel 19,5 uur per week. Daarnaast vinden er vergaderingen of cursussen plaats. De ruimte van de peutergroep wordt 9 uur per week gebruikt.

Er is fysiek ruimte voor intensiever gebruik. Zoals we hiervoor al hebben vermeld is het een optie om de speellokaalfunctie van de school onder te brengen in het dorps huis. Dit vergt dan wel een aanpassing van de ruimte. Een interne facelift kan ook bijdragen aan intensiever gebruik.

Door een gezamenlijke aanpak van het dorps huis en het schoolgebouw kunnen we mogelijk combinaties maken in de dorps huisfunctie en de school. Ook kunnen we de voorzieningen in de dorps kern van Nieuwdorp optimaliseren. We willen dit in de breedste zin, zo duurzaam mogelijk realiseren. Het ambitieniveau zou energieneutraal kunnen zijn. Dit vergt een nadere studie. Voor het realiseren van een accommodatie met toekomstwaarde is het van belang dat vierkante meters:

- zodanig gemaakt worden dat deze een logische aanvulling zijn op het schoolgebouw;
- flexibel en multifunctioneel ingezet kunnen worden;
- betaalbaar zijn voor de gebruikers (ook op langere termijn);
- voldoen aan eisen en ambities op het gebied van duurzaamheid.

Om de behoefte te inventariseren vinden we het logisch om eerst te onderzoeken welke ruimtebehoefte voortvloeit uit andere sociaal-maatschappelijke (en commerciële?) activiteiten in het dorp, en wat de toekomstbestendigheid is van deze activiteiten. Zo is in Nieuwdorp een aantal jaar geleden een zorgcentrum (Lancaster) gebouwd met hierin een algemene sociale voorziening, die mogelijk ook door derden kan worden gehuurd. In het dorps huis worden regelmatig activiteiten georganiseerd en de zaal kan door diverse partijen gehuurd worden. Daarnaast is er het bevrijdingsmuseum, dat uitbreidingsplannen heeft die binnenkort gerealiseerd zullen gaan worden. Ook het bevrijdingsmuseum heeft beschikking over een publieksruimte die mogelijk ingezet kan worden door verenigingen of andere doeleinden.

Niet alleen de aanwezigheid van en vraag naar bovengenoemde activiteiten is van belang, maar ook de weging hiervan. Bepaald zal moeten worden welke activiteiten daadwerkelijk levensvatbaar zijn, welke rol zij (kunnen) spelen in Nieuwdorp en welke prioritering hieraan verbonden kan worden.

Het beheer van het dorps huis hebben we uitbesteed aan een beheerder. Deze betaalt een huurbedrag voor het gebouw en ontvangt van ons een vergoeding voor de schoonmaak van het gebouw. Overige inkomsten dient de beheerder te genereren uit de baropbrengsten. Nieuwdorp is nog één van de weinige dorpen waar we het beheer op deze manier geregeld hebben. We willen het beheer van het dorps huis Ammekore op gelijke wijze gaan opzetten, als de andere Borselse dorps huizen (bij voorkeur met een stichtingsbestuur).

Beheer totale complex.

Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het schoolgebouw. Het schoolbestuur ontvangt hiervoor een vergoeding van de rijksoverheid. Wij zijn verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het dorps huis, al dan niet uitbesteed aan derden.

Verkeers(on)veiligheid en verkeersafwikkeling.

Aandachtspunt is de verkeerssituatie en de verkeersafwikkeling in het totale dorp en in de Hertweg in het bijzonder. Dit is een drukke weg, met vrachtverkeer en tractoren. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden, met name voor de leerlingen van de school.

We moeten onderzoeken hoe we dit op kunnen lossen.

Sport.

In het dorp heeft kortgeleden een onderzoek plaatsgevonden naar mogelijkheden voor een samenwerking tussen de voetbalverenigingen Nieuwdorp en Lewedorp. Vooralsnog heeft dit niet geleid tot een daadwerkelijke samenwerking.

Omgeving.

De omgeving van het dorp en de inrichting van de (openbare) ruimten is een belangrijk visitekaartje. Niet alleen de gebouwde omgeving is daarbij van belang, maar juist ook de aanwezigheid van water en groen. Iedereen maakt gebruik van de openbare ruimte: om te fietsen, te wandelen, te spelen of mensen te ontmoeten.

De openbare ruimte bestaat uit verschillende onderdelen. Dit zijn bijvoorbeeld:

- straten
- fietspaden
- wandelpaden
- grasvelden, bloemperken, bomen en struiken
- bankjes en prullenbakken
- verkeersborden en andere bewegwijzeringsborden
- parkeergelegenheden
- industrie.

B2030.

We zijn als lokale overheid tegenwoordig meer ondersteunend, faciliterend en toetsend aan het werken en minder initiërend en operationeel sturend. Mede in dit licht heeft in het kader van het programma B2030 in Nieuwdorp een tweetal bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten is door inwoners gediscussieerd over de toekomst van het dorp. Door de bewoners zijn verschillende werkgroepen gevormd: Wonen, Sport en Verkeer. De werkgroepen buigen zich over de verschillende knelpunten in en rond het dorp en proberen hiervoor met verbeteringsinitiatieven te komen.

Landelijke ontwikkelingen/wetgeving op het gebied van klimaat, milieu en duurzaamheid

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten we onze steden en dorpen (her)inrichten met het oog op de toekomst.

Ons klimaat verandert doordat de temperatuur op aarde stijgt. Dat komt doordat er steeds meer broeikasgassen zoals CO₂ in de lucht komen. Wetenschappers zijn het erover eens dat de mens grotendeels verantwoordelijk is voor de opwarming van de aarde.

Hoe groot de problemen straks worden, hangt af van de maatregelen die we nemen. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen zodat de opwarming beperkt blijft.

Aan de andere kant is het verstandig dat we ons aanpassen aan een ander klimaat; dit wordt klimaatadaptatie genoemd. Beide type maatregelen zijn nodig.

Iedereen kan helpen om klimaatverandering tegen te gaan. Zowel de overheid als particulieren.

Maatregelen die burgers kunnen nemen zijn bijvoorbeeld:

- isolatie van woningen;
- aanschaf van energiezuinige apparaten;
- gebruik maken van zonnepanelen en warmtepompen;
- ontsteden van tuinen;
- vaker de fiets pakken.

Wij kunnen in onze ruimtelijke plannen rekening houden met de klimaatverandering. De maatregelen die wij kunnen nemen zijn bijvoorbeeld:

- zorgen voor goed werkende rioleringen en voldoende waterberging;
- energieneutraal maken van gemeentelijke gebouwen;
- bij bouw- of verbouwplannen gebruik maken van duurzame materialen.

Om te zien waar we mee te maken krijgt bij een veranderend klimaat, zijn we op dit moment bezig met een zogenaamde klimaatstresstest. Daarnaast zijn we bezig met het opstellen van een nieuwe duurzaamheidsvisie. Inwoners van de gemeente betrekken we hierbij.

Integrale dorpsvisie.

Gelet op de bovenstaande zaken vinden we de ontwikkeling van een integrale dorpsvisie voor Nieuwdorp een geschikt instrument om de verschillende opties en belangen te wegen.

Belangrijk bij het opstellen van een integrale dorpsvisie “nieuwe stijl” is, dat de rollen van de verschillende participanten vooraf helder gedefinieerd worden. Gelet op de zich wijzigende taakopvatting van de gemeente, betekent dit dat zowel gemeentelijke bestuurders als ambtelijke deskundigen een andere rol moeten gaan vervullen dan men tot op heden gewend is.

We zullen ons moeten gaan richten op:

- begeleiden van de visieontwikkeling;
- opdrachtgeverschap;
- kwaliteitstoetsing;
- faciliteren van het proces;
- uitvoering;
- communicatie.

Een vernieuwd of nieuw multifunctioneel en duurzaam brede schoolgebouw is de belangrijkste aanjager voor verandering in Nieuwdorp. Als concrete investering kan de school de komende jaren als motor in het dorpsontwikkelingsproces fungeren en structuur geven aan de zich wijzigende rol- en taakopvatting van de verschillende stakeholders. Dit maakt de discussie over de toekomst van het dorp voor veel mensen meer concreet dan alleen op een hoog abstractieniveau te praten over “de toekomst van onze leefomgeving”. We willen dan ook het initiatief voor een multifunctioneel en duurzaam brede schoolgebouw centraal in het proces van een integrale dorpsvisie plaatsen. Een door de bewoners (mee)geformuleerde gemeenschappelijke visie krijgt daarmee een relatie met ruimtelijke en fysieke leefomgeving van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen in het algemeen en de school in het bijzonder.

Om een multifunctioneel en duurzaam brede schoolgebouw als integraal onderdeel van de (gewenste) leefomgeving te realiseren is een aantal voorbereidende ontwikkelingsstappen noodzakelijk. We hebben de ambitie om de ontwikkeling in samenwerking met verschillende partijen te realiseren, met gebruik making van ieders specifieke competenties.

1.2 Doelstelling van het project

Het doel van het project is: “het toekomstbestendig maken van Nieuwdorp door het herijken en waar mogelijk vernieuwen van de structuur van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen en de sportvoorzieningen, het realiseren van een duurzame brede schoolvoorziening, het optimaliseren van de verkeerssituatie en de verkeersafwikkeling van het dorp, het optimaliseren van de (woon)omgeving, dit alles rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen en wetgeving op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptie en CO2 uitstoot, e.e.a in een integrale benadering waarbij alle relevante aspecten worden meegewogen”.

1.3 Verwachte projectresultaten

Het realiseren van een multifunctioneel en duurzaam brede school gebouw is voorlopig één van de concrete deelprojecten van het Masterplan.

Verdere keuzes voor deelprojecten in het Masterplan moeten nog gemaakt worden en zijn afhankelijk van de nog op te stellen integrale dorpsvisie. De dorpsvisie is de basis voor het opzetten van andere deelprojecten.

De hieronder staande projectresultaten gaan dan ook alleen over de situatie dat we daadwerkelijk besluiten dat we het schoolgebouw/dorpshuis aan de Hertenweg gaan hergebruiken en gaan renoveren. Dit is echter nog een onderwerp van onderzoek in het kader van de dorpsvisie.

De kans is dus aanwezig dat we tot andere keuzes komen en dat we de gewenste projectresultaten zullen moeten bijstellen.

Per projectonderdeel zijn onderstaand de resultaten beschreven.

1. T.a.v. het bouwkundig aanpassen van het schoolgebouw en het dorpshuis.
 - a. *Een toekomstbestendig brede school gebouw:*
 - i. Verhuizen van basisschool De Regenboog.
 - ii. Voldoende m² oppervlakte voor de komende 20 jaar. Onderbrengen van de speellokaal functie in het dorpshuis.
 - iii. Passend bij het onderwijskundige concept van de basisschool De Regenboog.
 - iv. Esthetische en duurzame verbetering van de binnen- en de buitenkant.
 - v. Verbetering entree voor- en achterzijde.
 - vi. Onderhoudsstaat minimaal op conditie 3 (NIBAG).
 - b. *Een toekomstbestendig multifunctioneel dorpshuis:*
 - i. Grondige facelift van het gebouw door een duurzame renovatie van de gevel (o.a. vervangen van de dakpannen, de buitenkozijnen en buitendeuren).
 - ii. Esthetische en duurzame verbetering van de binnenkant.
 - iii. Onderzoek naar een efficiëntere en functionelere indeling, afgestemd op het toekomstig maatschappelijk gebruik.
 - iv. Verbetering entree.
 - v. Onderhoudsstaat minimaal op conditie 3 (NIBAG).
 - c. *Verbinding van het dorpshuis met het schoolgebouw:*
 - i. Betere interne verbinding tussen dorpshuis en schoolgebouw, waardoor de gebouwen onderling binnendoor bereikbaar en toegankelijk zijn.
 - ii. Onderzoek naar combinaties peutergroep/onderbouw basisschool.
2. T.a.v. het duurzaam maken van het gebouw.
 - a. *Een duurzaam gebouw, waarbij de gebouw- en gebruiksgebonden energielasten worden gecompenseerd door duurzame maatregelen en een positieve businesscase t.o.v. de huidige exploitatiekosten:*
 - i. Onderzoek naar de mogelijkheden van “nul op de meter”.
3. T.a.v. het veilig ontsluiten van het schoolgebouw en het herinrichten van de terreinen.
 - a. *Een veilige ontsluiting van het schoolgebouw:*
 - i. Ontsluiting van het schoolgebouw voor fietsers en voetgangers.
 - ii. Veilige toegang en veilige kiss- and ride zone aan de zijde van de Hertenweg.
 - b. *Een speelterrein voor de leerlingen van de school en de kinderen van de peutergroep:*
 - i. Minimale oppervlakte van het speelterrein voor de school 300 m².
 - ii. Voldoende uitdaging voor sport en spel.
 - iii. Fietsenstalling op het schoolterrein (achterzijde).
 - iv. Buitenberging voor de school.
 - v. Buitenberging voor de peutergroep.
 - vi. Containerberging voor het dorpshuis.
4. T.a.v. onderzoek naar het maatschappelijk gebruik van het dorpshuis.
 - a. *Behoeft-/bestandsvergelijking:*
 - i. Onderzoek naar de ruimtebehoefte die voortvloeit uit allerlei sociaal-maatschappelijke activiteiten en deze afzetten tegen de in het dorp aanwezige (commerciële) voorzieningen (behoefte-/bestandsvergelijking).

5. T.a.v. de exploitatie en het sociaal beheer van het dorps huis.
 - a. *Commerciële exploitatie en sociaal beheer:*
 - i. Een beheerder (zelfstandig ondernemer) die het gebouw schoon houdt en maatschappelijke activiteiten stimuleert.
 - b. *Budgettair neutrale exploitatie:*
 - i. Geen toename van de gemeentelijke exploitatiesubsidie t.o.v. de huidige situatie.
 - c. *Een voltallig vrijwillig stichtingsbestuur:*
 - i. Minimaal een penningmeester, voorzitter en secretaris. Representatief voor het verenigingsleven.
 - d. *Exploitatie en beheer zijn juridisch afgedekt:*
 - i. Overeenkomst voor opdracht tussen de beheerder en het stichtingsbestuur.
 - ii. Bruikleenovereenkomst tussen het stichtingsbestuur en de gemeente.
 - iii. Drank en horecavergrunning t.a.v. de bar.

 6. T.a.v. de verkeersveiligheid.
 - a. Een veilige verkeerssituatie in het dorp.
 - b. Een veilige afwikkeling van de verkeersbewegingen bij de school.
-

1.4 Projectafbakening

Door het project af te bakenen maken we duidelijk wat we wel en wat we niet ondernemen. Op dit moment kunnen we alleen een voorlopige afbakening aangeven. De totale projectomvang is immers afhankelijk van de uitkomsten van de op te stellen integrale dorpsvisie. Op basis van deze dorpsvisie zullen andere onderdelen moeten worden toegevoegd aan het project.

Het project omvat in ieder geval een (vernieuwd) multifunctioneel en duurzaam brede schoolgebouw in combinatie met het dorpshuis. In het voortraject hebben we een zeer globale kostenraming gemaakt van alleen een sobere verbouw en de meest noodzakelijk voorzieningen in en om het dorpshuis en het schoolgebouw aan de Herteweg.

We hebben in het voortraject, zowel inhoudelijk als financieel, geen rekening gehouden met:

- volledige esthetische verbetering van de binnenzijde van de school en het dorpshuis;
- verbetering van de entrees;
- efficiëntere en functionelere indeling van het dorpshuis en het schoolgebouw;
- creëren van een verbinding tussen het dorpshuis en de school;
- een duurzaam gebouw;
- andere ontsluiting van het schoolgebouw;
- herinrichting van de terreinen;
- fietsenstalling en buitenbergingen;
- maatregelen ten aanzien van de verkeersveiligheid in het algemeen en de Herteweg in het bijzonder;
- eventuele herpositionering van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen, zowel qua locatie als invulling.

In overleg met de betrokken partijen zullen we een definitief programma van eisen opstellen aan de hand waarvan we een definitieve kostenraming maken met een bijhorend financieringsplan.

Mede hierdoor hebben we dit projectplan voorlopig als volgt afgebakend, onder voorbehoud van een sluitende begroting en bijhorend financieringsplan.

Wel	Niet
Verhuizen van basisschool De Regenboog naar het schoolgebouw aan de Herteweg.	Nieuwbouw van een brede schoolvoorziening voor de basisscholen De Regenboog en De Leeuwerik tussen Lewedorp en Nieuwdorp.
Een bouwkundige aanpassing van het schoolgebouw bestaande uit: aanpassingen in verband met het onderwijskundig concept van de school, vervangen vloerbedekking, binnenschilderwerk wanden, deuren, kozijnen en plinten, vervangen van een deel van de plafonds, vervangen keukenblok, vervangen cv ketel, vervangen radiatoren, vervangen buitenkozijnen, vervangen buitenzonwering, verbetering van de entree. Eventueel uitbreiding van het schoolgebouw met 106 m2, tenzij de speellokaal functie kan worden ondergebracht in het dorpshuis.	Nieuw bouwen van een brede school in Nieuwdorp tenzij uit nader onderzoek blijkt dat het uit kwaliteitsoverweging en/of kostenoverweging effectiever is nieuw te bouwen.
Een bouwkundige aanpassing van het dorpshuis bestaande uit: uitvoering groot onderhoud, herinrichting ruimten, interne modernisering, renoveren gevel inclusief de entreepartij.	Nieuw bouwen van een dorpshuis tenzij uit nader onderzoek blijkt dat het uit kwaliteitsoverweging en/of kostenoverweging effectiever is nieuw te bouwen.
Onderzoeken van de mogelijkheden om het totale gebouwencomplex in de breedste zin zo duurzaam mogelijk te maken.	
Realiseren van een veilige ontsluiting van het schoolgebouw, zowel aan de voor- als aan de achterzijde. Herinrichting van de terreinen van de school en het dorpshuis.	Uitbreiding van de terreinen.
Een bouwkundige aanpassing van het dorpshuis voor het realiseren van een betere inpandige verbinding tussen het dorpshuis en het schoolgebouw.	
Een vernieuwde exploitatie- en beheersvorm van het dorpshuis door een zelfstandige beheerder (pachter). Updaten/opstellen van de bijbehorende overeenkomsten. Instellen van een stichtingsbestuur.	

Wel	Niet
Onderzoek naar het maatschappelijk gebruik van het dorps huis in relatie tot de reeds in het dorp aanwezige (commerciële voorzieningen).	
Het creëren van een veilige verkeerssituatie in het dorp en een veilige afwikkeling van verkeersbewegingen bij de school.	

1.5 Randvoorwaarden

- Er is (bestuurlijk) draagvlak voor de projectresultaten.
 - Er is een projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers van diverse betrokken gemeentelijke afdelingen. Deze projectgroepleden krijgen voldoende tijd om werkzaamheden uit te kunnen voeren, die voortvloeien uit het project.
 - De projectleider is bevoegd de projectgroepleden aan te sturen en opdrachten te verstrekken om de projectresultaten te behalen.
 - Gedurende het project is er afstemming en een constructieve samenwerking binnen de projectgroep.
 - Er is een gebruikersgroep bestaande uit vertegenwoordigers van het dorps huis, het schoolbestuur, de dorpsraad, de kinderopvang, de werkgroepen B2030 en op ad hoc basis andere betrokkenen. Deze gebruikersgroep is representatief voor haar achterban en werkt onderling constructief samen.
 - Gedurende het project is er afstemming en een constructieve samenwerking tussen de projectgroep en de gebruikersgroep.
 - Gedurende het project worden periodiek voortgangsrapportages gemaakt voor het college van burgemeester en wethouders (en eventueel de gemeenteraad).
 - Het beschikbaar gestelde budget wordt niet overschreden.
 - Projectresultaten zijn leidend gedurende het project.
-

2. Risicoanalyse

In de risicoanalyse hebben we scenario's beschreven die het projectresultaat kunnen bedreigen. Het niet behalen van een resultaat is tenslotte een risico. We onderscheiden drie soorten risico's, namelijk: groot, middel en klein. Per risico geven we een maatregel aan waarmee we dit kunnen beheersen.

Groot risico:

Scenario	Gevolg	Verantwoording	Hoe te beheersen
Onvoldoende medewerking vanuit de opdrachtgever, projectgroep en/of gebruikersgroep	Stagnatie	Opdrachtgever, projectgroep, gebruikersgroep	Open communicatie, voldoende tijd inplannen
Activiteiten zijn over het hoofd gezien in de planning	Uitloop planning	Projectleider	Tussentijdse planningscontrole

Middel risico:

Scenario	Gevolg	Verantwoording	Hoe te beheersen
Het totaal aan wensen/eisen past niet binnen het budget	Teleurstelling gebruikers	Projectleider	Kaders stellen en wensen prioriteren in een vroeg stadium
Geen mogelijkheden voor een veilige(re) verkeersafwikkeling in het dorp en bij de school	Geen goedkeuring door het schoolbestuur voor de verhuizing	Projectleider	Betrokkenen vroegtijdig betrekken bij de planvorming en open communicatie
Onvoorziene financiële tegenvallers (hogere kosten/minder inkomsten)	Budget overschrijding	Projectleider	Budgetcontrole, heldere prijsafspraken, beslismomenten spreiden
Verschil van inzicht tussen de opdrachtgever en de gebruikersgroep/beheerder t.a.v. het sociaal beheer	Geen stichtingsbestuur	Medewerker accommodaties	Gemeentelijk beleid tijdig bespreken met betrokkenen

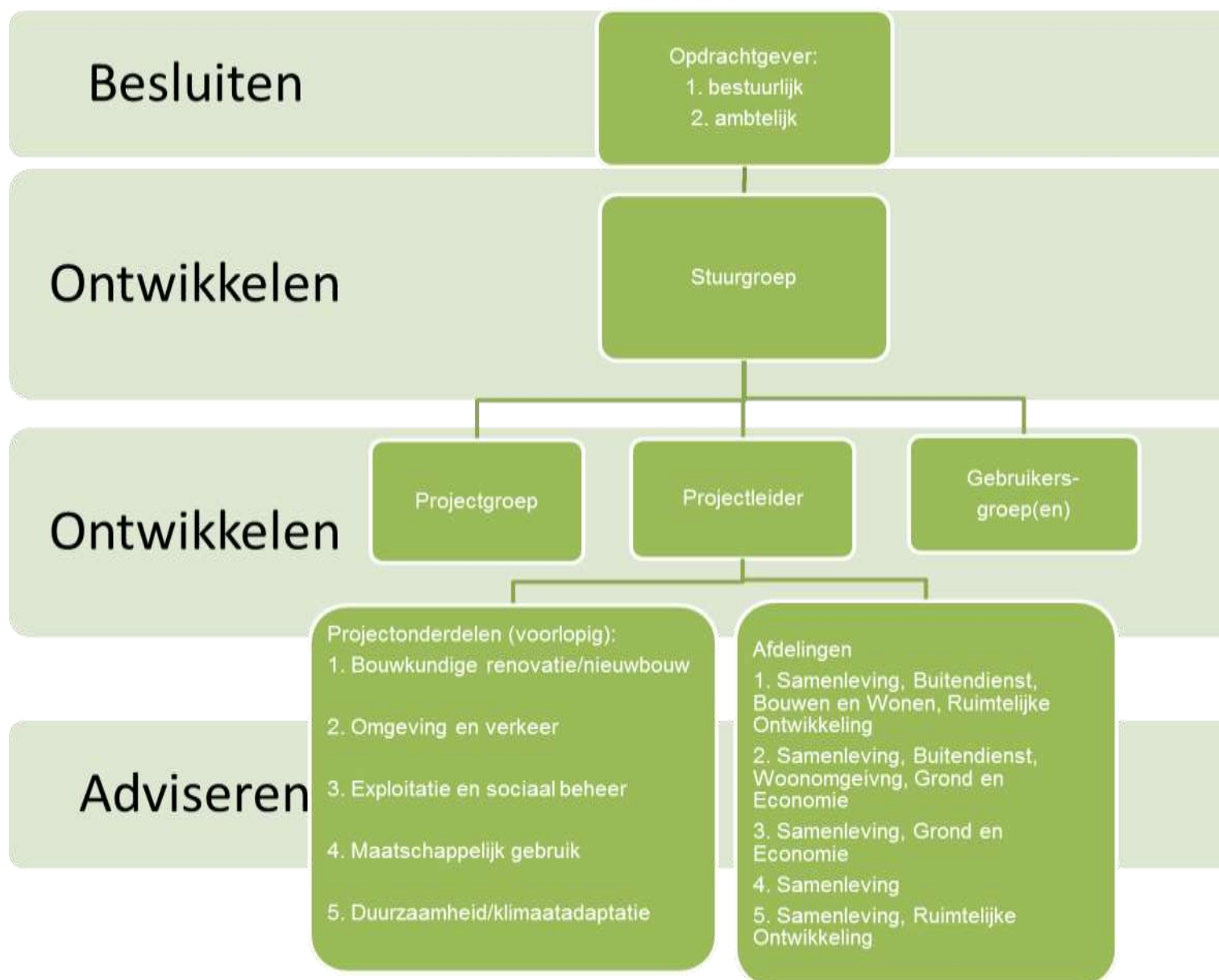
Klein risico:

Scenario	Gevolg	Verantwoording	Hoe te beheersen
Geen overeenstemming over de verbouwplannen	Onvrede en/of conflicten en stagnatie	Projectleider	Betrokkenen vroegtijdig betrekken bij de planvorming, open communicatie
Binnen het bouwteam valt een partij weg (b.v. failliet)	Vertraging en/of budgetoverschrijding	Opdrachtgever	Juridisch goed contract (bouwteamovereenkomst)

3. Projectorganisatie, inrichting en verantwoordelijkheden

Om het project uit te voeren hebben we een aparte projectorganisatie opgezet. Een goede samenwerking binnen de projectorganisatie is van essentieel belang voor het slagen van het project.

Voor iedereen moet duidelijk zijn wat men van elkaar kan verwachten en welke taak een ieder binnen de projectorganisatie heeft. De gemeente heeft t.a.v. de projectorganisatie een regisserende rol. De verschillende rollen en relaties binnen de organisatie hebben we schematisch weergegeven in de omgevingsanalyse in hoofdstuk 3.4. De organisatiestructuur geven wij hierbij weer in een organigram.



Organigram van de organisatiestructuur

Bestuurlijk opdrachtgever is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele. De dorpswethouder van Nieuwdorp is de contactpersoon binnen het college.

Taken van de bestuurlijk opdrachtgever zijn:

- besluiten nemen op voorgestelde B&W adviezen;
- scheppen van voldoende draagvlak binnen de organisatie.

Taken van de verantwoordelijk wethouder:

- consultatie/afstemming met de wethouder accommodaties;
- informeren van het college;
- contacten met inwoners en de pers.

Ambtelijk opdrachtgever is het hoofd van de afdeling "Samenleving". Zij is de directe leidinggevende van de projectleider en medeverantwoordelijk voor het eindresultaat. Haar taken zijn:

- supervisie;
- accorderen van betalingen;
- deelnemen in de projectgroep op afroep.

De **Stuurgroep** heeft een initiërende, signalerende en op doelstellingen bijsturende taak. Dit houdt in het regelmatig beoordelen van het projectresultaat, de projectdoelstelling en de projectrisico's.

Projectleider is de senior beleidsmedewerkster onderwijs. Zij is verantwoordelijk voor een succesvolle realisatie van de projectresultaten. Haar taken zijn:

- voorzitten van de overleggen;
- coördineren van de werkzaamheden (projectmanagement);
- opstellen van de beslisdocumenten en het projectplan;
- communicatie met de stakeholders (zie de omgevingsanalyse in hoofdstuk 3.5 en het beheersaspect communicatie in hoofdstuk 3.8);
- budgetmanagement;
- projectplanning;
- projectadministratie.

De **projectgroep** bestaat uit (beleids)medewerkers op de disciplines onderwijs, accommodaties, bouwkunde, duurzame ontwikkeling en milieu, ruimtelijke ordening, grond en economie en woonomgeving en op afroepbasis (externe) deskundigen en adviseurs. Deze projectgroep is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de afzonderlijke projectresultaten. Haar taken zijn:

- uitvoering van de vakinhoudelijke projectonderdelen;
- draagvlak creëren binnen de organisatie en bij de specifieke afdeling;
- advisering van de projectleider, het college van B&W, de gemeenteraad;
- deelnemen aan de projectgroepvergaderingen.

De **gebruikersgroep** (klankbordgroep) willen we formeren met vertegenwoordigers van het schoolbestuur/de school, het dorps huis, de dorpsraad, de kinderopvang, de werkgroepen B2030, ondernemers en op ad hoc basis andere betrokkenen. De gebruikersgroep is medeverantwoordelijk voor de projectresultaten op gebruikersniveau. Taken van de gebruikersgroep zijn:

- uitvoering van de projectresultaten op gebruikersniveau.
- terugkoppeling naar en vertegenwoordiging van de achterban.
- mogelijke werving van fondsen en sponsors.
- deelnemen aan de vergaderingen.

Het schoolbestuur is medebeslisser als het gaat over zaken die betrekking hebben op het schoolgebouw.

Zowel de projectgroep als de gebruikersgroep komen frequent bij elkaar voor overleg. Naar behoefte kan dit eventueel gecombineerd worden. Verslaglegging zal mogelijk worden uitgevoerd door een vaste notulist. Naast deze organisatorische indeling is de actielijst per verslag een belangrijk instrument om de organisatie te beheersen.

Het **bouwteam** willen we formeren met vertegenwoordigers van de opdrachtgever, de architect, de aannemer, de E+W installateur, adviseur(s) en eventuele andere betrokkenen.

Controleschema

Controleur: Projectleider ziet toe op het functioneren van de organisatie.	Controlemomenten: Frequent overleg projectgroep en gebruikersgroep.
Bijsturen: De organisatie kan (tijdelijk) worden uitgebreid door een beroep te doen op ambtenaren, dorpsbewoners of in te huren specialisten.	

3.1 Bestuurlijk opdrachtgever

Naam: College van Burgemeester & Wethouder,
Wethouder C.T. Miermans

Handtekening:

3.2 Projectverantwoordelijke

Naam: Hoofd afdeling Samenleving
Mevrouw L.M. Otte

Handtekening:

3.3 Projectleider

Naam: Senior Beleidsmedewerkster onderwijs
Mevrouw P.J.A. van de Waart-Koole

Handtekening:

3.4 Stuurgroep

Naam:	C.T. Miermans	Voorzitter
Naam:	L.M. Otte	Hoofd afdeling Samenleving
Naam:	R. van Keulen	Hoofd afdeling Financiën
Naam:	J. Jansen	Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam:	P.J.A. van de Waart	Projectleider Masterplan

3.5 Projectgroepleden

		Functie binnen de projectgroep:
Naam:	P.J.A. van de Waart	Beleidsmedewerkster onderwijs, voorzitter
Naam:	B. Haver	Bouwkundig beleidsmedewerker
Naam:	M. Aanen	Beleidsmedewerker duurzame ontwikkeling en milieu
Naam:	A. Fokke	Technisch beleidsmedewerker
Naam:	B. Vleugel	Medewerker woonomgeving
Naam:	J. Koolen	Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
Naam:	N. Hazenoot	Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
Naam:	T. Nuijten	Beleidsmedewerker grond en economie
Naam:	M. van Maldegem	Beleidsmedewerkster accommodaties
Naam:	(Externe) deskundigen	Adviseur

3.6 Stakeholders

Veel partijen zijn betrokken of hebben belang bij de actualisatie van het dorps huis. Deze omgevingsanalyse geeft inzicht in al deze partijen en hun specifieke rollen. We maken onderscheid in stakeholders die van belang zijn voor het beleid, de uitvoering, input en output. Daarbij gelden de volgende participerende vormen (kleuren): **meebeslissen**, **meewerken**, **meedenken**, **meedoen**



uitvoering

Omgevingsanalyse

* het schoolbestuur is medebeslisser over zaken die betrekking hebben op het schoolgebouw.

Het informeren, communiceren en organiseren tussen al deze stakeholders is een essentieel onderdeel in het project. Het is de taak van de projectleider om alle informatiestromen te coördineren. Het uitgangspunt is dat de communicatie binnen het project verloopt via de in beeld gebrachte lijnen. Daarbij geldt het volgende.

- Leden van de gebruikersgroep zijn verantwoordelijk voor de communicatie naar hun eigen achterban.
- Communicatie vanuit de bestuurlijk of ambtelijk opdrachtgever verloopt zo veel mogelijk via de projectleider naar leden van de projectgroep.
- De meewerkende (blauwe) partijen kunnen direct contact onderhouden met de individuele projectgroepleden t.a.v. hun specifieke taken.

Meer informatie over de communicatie is te vinden in paragraaf 3.8.

3.7 Projectfasering en activiteiten

Integrale dorpsvisie.

Voor het ontwikkelen van een integrale dorpsvisie moeten we de volgende stappen zetten. We verwachten hiervoor de periode mei t/m december 2017 nodig te hebben.

1. Basis

De basis voor het proces vormt de discussie over het programma van de school en de overige onderdelen. Parallel hieraan werken we aan:

- o vaststellen van de *identiteit* van de kern;
- o opstellen van een *duurzaam ruimtelijk structuurbeeld* van Nieuwdorp;
- o samenvatten van de *kernkwaliteiten* en *knelpunten* van het dorp;
- o definiëren van de *huidige opgaven* (waaronder de school);
- o vastleggen van *randvoorwaarden* vanuit beleid (b.v. bestemmingsplan, Omgevingsplan Zeeland) en de omgeving (b.v. geluid, verkeer).

De uitkomsten leggen we op kaart vast.

2. Toekomst

Na het vastleggen van de basis, organiseren we één of meerdere bijeenkomsten/workshops met bewoners, ondernemers en instellingen. Tijdens deze bijeenkomst(en) bespreken we *trends en ontwikkelingen* voor Nieuwdorp, met bijvoorbeeld aandacht voor bereikbaarheid, duurzaamheid, veiligheid, gezondheid en demografische ontwikkelingen. Doel is niet alleen het vergaren van informatie en ideeën, maar ook het creëren van draagvlak.

De input die we tijdens de bijeenkomst(en) hebben vergaard en de initiatieven die tijdens het B20230-traject worden uitgewerkt, verwerken we in een integrale sociaal-maatschappelijke dorpsvisie voor Nieuwdorp. Hierin leggen we op visuele wijze de toekomstvisie voor Nieuwdorp vast: behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit, duurzame ontwikkeling, duurzaam ruimtegebruik (de juiste functie op de juiste locatie) en samenhang.

3. Terugkoppeling

Draagvlak ontstaat niet door eenmalig met betrokkenen om tafel te zitten. Daarom willen we de visie aan het dorp presenteren en betrokkenen de gelegenheid geven hierop te reageren. Op deze wijze hopen we een visie vast te stellen die door het hele dorp wordt onderschreven en ondersteund.

Hergebruik en renovatie schoolgebouw/dorpshuis aan de Hertenweg

Indien op basis van de integrale sociaal-maatschappelijke dorpsvisie voor Nieuwdorp, hergebruik en renovatie van het schoolgebouw en het dorpshuis aan de Hertenweg de meest geschikte optie betreft, zullen we de mogelijkheden daarvan in beeld brengen en zullen we hieraan een tijdpad koppelen.

In ieder geval moeten we rekening houden met de volgende onderdelen.

1. Vooronderzoek

Als het ruimtprogramma en het projectbudget bekend is zullen we ook het ambitieniveau voor de renovatie moeten bepalen. Het bepalen van het ambitieniveau voor een duurzame renovatie kunnen we op verschillende manieren doen. Tot voor kort was de mate van energiebesparing die bereikt werd door het toepassen van bepaalde maatregelen, bepalend voor de mate van duurzaamheid. Tegenwoordig rekenen we bij voorkeur met de hoeveelheid CO2 reductie die behaald wordt bij de realisatie van een gebouw ten opzichte van het CO2 gebruik van een gemiddelde vergelijkbare nieuwbouw. De gedachte achter deze redenering is dat de mensheid uiteindelijk op jaarbasis niet meer CO2 mag produceren dan door de zon en de natuur in dezelfde periode kan worden geabsorbeerd.

Met andere woorden: zolang onze productiewijze lineair is en wij meer energie gebruiken dan door de natuur kan worden aangevuld, zullen wij de natuurlijke energiebronnen uitputten en geen leefbare wereld kunnen overdragen aan onze kinderen. Door de bevolkingsgroei en de wereldwijde toename van de welvaart neemt de CO2 productie exponentieel toe en zullen rigoureuze maatregelen nodig zijn om onze economie in een natuurlijke balans te krijgen. Voor de school/ multifunctionele accommodatie in Nieuwdorp is het uitgangspunt dat gestreefd wordt naar de optimalisering van een bestaand gebouw al een belangrijke eerste stap in deze CO2 reductie. Verder zouden we volgende ambities kunnen formuleren:

- a. Op basis van een TCO (Total Cost of Ownership) berekening kunnen we bepalen welke extra investeringen bovenop de gemeentelijke vergoeding voor de school zinvol zijn om de jaarlijkse exploitatiekosten te verminderen, een berekening van de zgn. terugverdientijd;
- b. Bepalen welke materialen we nu toe kunnen passen om de milieubelasting te verminderen bij de sloop van het schoolgebouw aan het einde van de levensduur. Hierbij gaan de gedachten uit naar het toepassen van bio-based materialen, tweede hands bouwmaterialen of gerecyclede materialen.
- c. Een tweede spoor is nieuwe materialen zodanig verwerken en documenteren, zodat de hergebruikmogelijkheden in de toekomst behouden blijven en dus de waarde van deze materialen of bouwelementen in de toekomst hoog blijft.

Dit zijn de eerste stappen van Circulair Bouwen die we toe kunnen passen om uiteindelijk een duurzame wereld te creëren. Er bestaat geen blauwdruk voor circulair bouwen en in de praktijk is het nog veel pionieren.

2. Ontwerp.

Een integrale duurzame school kunnen we realiseren door met een architect, duurzaamheidsadviseurs, gebruikers en ambtelijke organisatie een hoge ambitie na te streven door gezamenlijk een ontwerp te maken, waarbij vormgeving hand in hand gaat met energiebesparing, slimme materiaal keuzes (CO2 belasting, onderhoudsarm e.d.) en levensduurberekeningen.

3. Uitvoering.

De uitvoering van een dergelijk gebouw kunnen we het beste realiseren door het samenbrengen van een aantal ketenpartners, die de ambitie onderschrijven en mee willen investeren (in tijd) in het zoeken naar de meest circulaire oplossingen.

De selectie van dergelijke (Zeeuwse) partijen zullen we moeten doen op basis van aanpak, innovatie en prijs, waarna de meeste gerede (beste prijs/kwaliteit aan bieding) partij kan aanschuiven in het bouwteam.

Met deze methodiek betrekken we de marktwerking in het selectieproces van een bouwer, maar ook de kwaliteit, motivatie en innovatiekracht van de bouwende partij(en).

De BouwMeesterPro methode is een manier om ketenpartners op basis van bovengenoemde kwalificaties te selecteren, aansluitend bij de geldende aanbestedingspraktijk. Na selectie van de uitvoerende partij(en) kunnen we het werk in een bouwteam uitwerken en uitvoeren.

3.8 Kwaliteitseisen

De kwaliteitseisen t.a.v. het project hebben we beschreven in de projectresultaten en de eisen in hoofdstuk 1.3. Dit kwaliteitsniveau willen we bereiken door:

- toezicht op de gemaakte afspraken. Zie hiervoor de uitwerking van de taken en verantwoordelijkheden;
- uitvoering en aanbesteding conform wet- en regelgeving;
- voldoen aan eisen t.a.v. toegankelijkheid minder validen, veiligheid, bouw- en woningtoezicht, drank- en horecawet, kwaliteit en milieu;

- een uitgebreid programma van eisen;
- de volgende overeenkomsten en contracten:
 - o bruikleenovereenkomst tussen de gemeente en het stichtingsbestuur (dorpshuis) *1;
 - o overeenkomst voor opdracht tussen het stichtingsbestuur en de beheerder (dorpshuis);
 - o beheerplan, meerjarenonderhoudsplannen, onderhoudscontracten (dorpshuis en school);
 - o contracten met ontwerper, aannemer en adviseurs (dorpshuis en school).

<p>Controleur: Projectleider t.a.v. het proces</p> <p>Projectgroep t.a.v. de verschillende beleidsvelden</p>	<p>Controlemomenten: Ontwerpfase: bouwkundige inspectie, toetsing installaties en toetsing definitief ontwerp.</p> <p>Vorbereidingsfase, toetsing contracten opdrachtgevers.</p> <p>Realisatiefase, oplevering van het gebouw.</p>
<p>Bijsturen: De kwaliteit van het project kunnen we verbeteren door een beroep te doen op de kennis van ambtenaren, stakeholders of in te huren specialisten. Snelheid en kwaliteit staan op gespannen voet met elkaar. Uitloop van de planning willen we voorkomen, maar voor het halen van het gewenste kwaliteitsniveau kan het nodig zijn om de planning bij te stellen.</p>	

3.9 Communicatie

Een project van deze omvang vraagt om een zorgvuldige communicatie. Dit laatste verloopt zoveel mogelijk via de projectleider. Om te voorkomen dat informatie ontbreekt of bij de verkeerde persoon terecht komt, hanteren we de volgende tabel.

Document	Ontvanger	Hoe	Wanneer	Door wie
Agenda en vergaderstukken	Projectgroep en/of Gebruikersgroep	e-mail	1 week voor het overleg	Projectleider
Verslagen en actielijsten	Projectgroep en/of Gebruikersgroep	e-mail	Uiterlijk 2 weken na het overleg	Notulist
Ambtelijke beslisdocumenten	Projectgroep Ambtelijke opdrachtgever	e-mail	1-2 weken voor het overleg	Projectleider
Bestuurlijke beslisdocumenten	Ambtelijk opdrachtgever Bestuurlijk opdrachtgever	Hardcopy	2-4 weken voor het beslismoment	Projectleider
Persberichten en informatie inwoners	Omwonenden en/of inwoners Nieuwdorp	Regionale pers, Nieuwsbrief, Informatiebijeenkomsten	Afhankelijk van bericht	Projectleider Voorlichter Projectgroep

¹ Op dit moment is er geen stichtingsbestuur. We gaan proberen dit zo vroeg mogelijk in het traject te realiseren. Het is van belang dat overeenkomsten in een zo vroeg mogelijk stadium worden afgesloten, om te voorkomen dat partijen later in het traject afhaken.

3.10 Vastlegging en archivering

Officiële documenten geven we een registratienummer en archiveren we zowel digitaal als fysiek in My Corsa en het analoge archief. Verder geldt dat we alle digitale documenten opslaan in de gezamenlijke map H:\Projecten\Nieuwdorp Deze documenten registreren we als volgt.

1. Titel document
2. Versie, concept is een getal achter de komma (0,1), definitief voor de komma (1,0).
3. Initialen steller
4. Datum (jaar, maand, dag)

Voorbeeld: Projectplan-0,1-EvdW-170119

3.11 Tijdsbesteding

De doorlooptijd van het project is voorlopig berekend op 20 maanden: mei 2017 tot en met december 2018. Een en ander is afhankelijk van de uitkomsten van de integrale dorpsvisie en de deelprojecten die hieruit voortkomen.

Voor het projectteam hebben we de tijdsinvestering begroot.

Wie	Gemiddeld aantal uren per week	Aantal Weken	Totaal uren
Projectleider	8	86	688
Leden projectgroep	2	86	172
Leden gebruikersgroep	1	86	86
Ambtelijke opdrachtgever	0,5	86	43
Bestuurlijke opdrachtgever	0,25	86	21

De rol van de bouwkundig beleidsmedewerker en de technisch beleidsmedewerker wordt groter naarmate we dichterbij de realisatie komen. In de fases daarvoor en direct erna is het juist de projectleider die een intensieve rol heeft.

Controleur: Men ziet individueel toe op zijn of haar gemiddelde wekelijkse tijdsbesteding.	Controlemomenten: Wekelijkse uren registratie in TIM op post "dorpshuizen" en/of "huisvesting BBS".
Bijsturen: Door nu nog onvoorziene omstandigheden of werkzaamheden kan incidenteel of structureel minder of meer tijd worden gevraagd. In overleg met de projectleider en/of de directe leidinggevende van de projectgroepleden zoeken we hier oplossingen voor door bijv. taken te verdelen.	

4. Projectbegroting

Onderstaande projectbegroting heeft alleen betrekking op de situatie dat we het schoolgebouw/dorpshuis aan de Herteweg gaan hergebruiken en gaan renoveren. Dit is voorlopig één van de concrete deelprojecten van het Masterplan, maar is nog onderwerp van onderzoek in het kader van de dorpsvisie.

Verdere keuzes voor deelprojecten in het Masterplan moeten nog gemaakt worden en zijn afhankelijk van de nog op te stellen integrale dorpsvisie. De dorpsvisie is de basis voor het opzetten van andere deelprojecten.

Pas als we duidelijkheid hebben over de integrale dorpsvisie en de deelprojecten die hieruit voortkomen, kunnen we een definitieve kostenraming maken en kunnen we berekenen wat we nog aan additionele middelen nodig hebben. Daarna kunnen we een kredietvoorstel voor de gemeenteraad opstellen. Zodra de gemeenteraad een positief kredietbesluit heeft genomen, kunnen we over de middelen beschikken.

Op dit moment hebben we een budget beschikbaar van € 513.278. In de kadernota 2018-2021 hebben we bovendien € 100.000 structureel opgenomen. Afhankelijk van het afgesproken rentepercentage levert dit een te investeren bedrag op tussen €1.500.000 tot € 2.500.000. We moeten bekijken of er externe fondsen geworven kunnen worden. Gedacht kan worden aan b.v. het Oranjefonds e.d.

Projectbegroting	Uitgaven	Inkomsten
Verkoop gebouw De Regenboog		€ 250.000,00
Bijdrage schoolbestuur		p.m.
Calamiteitenpot onderwijs		€ 114.653,00
Sloerand		€ 100.000,00
Voorziening onderhoud gebouwen		€ 48.625,00
Investeringsfonds		p.m.
Besparing op vaste lasten door energieneutrale maatregelen		p.m.
Opknappen schoolgebouw intern	€ 132.146,00	
Uitbreiding schoolgebouw	€ 231.989,00	
Afschrijving boekwaarde Regenboog	€ 137.870,00	
Gevelrenovatie dorpshuis	€ 103.249,00	
Interne facelift dorpshuis	€ 52.254,00	
Totaal	€ 657.508,00	€ 513.278,00
Kadernota 2018-2021		€ 1.500.000,00/€ 2.500.000

In deze begroting zijn we alleen uitgegaan van een zeer sobere verbouw van het schoolgebouw en het dorpshuis. Geen rekening hebben we gehouden met:

- volledige esthetische verbetering van de binnenzijde van de school en het dorpshuis;
- verbetering van de entrees;
- efficiëntere en functionelere indeling van het dorpshuis en het schoolgebouw;
- creëren van een verbinding tussen het dorpshuis en de school;
- een duurzaam gebouw;
- andere ontsluiting van het schoolgebouw;
- herinrichting van de terreinen;

- fietsenstalling en buitenbergingen;
- maatregelen ten aanzien van de verkeersveiligheid in het algemeen en de Herteweg in het bijzonder;
- eventuele herpositionering van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen, zowel qua locatie als invulling.

De kans is aanwezig dat de wensen groter zijn dan het budget toelaat. In dat geval zullen we wensen moeten prioriteren. We (de gemeente) heeft hierin een beslissende stem.

Controleur: Projectleider	Controlemomenten: tijdens periodiek overleg
Bijsturen:	1 ^e instantie: projectleider, 2 ^e instantie: ambtelijk opdrachtgever, 3 ^e instantie: gemeenteraad
Controlemiddel: CVision Budgetinformatie	

5. Projectlogboek

Document	Versie	Status	Datum	Geadresseerden	Feedback
Projectplan	0,1	Concept	17-01-2017	Projectgroep	diversen
Projectplan	0,2	Concept	16-05-2017	Projectgroep	diversen
Projectplan	0,3	Concept	23-05-2017	Projectgroep	
Projectplan	0,4	Concept	13-09-2017	College/raad	

6. Bijlagen
