

gemeente
BORSELE

ADVIES B & W

20 AUG. 2019

B & W	20 augustus 2019
Registratienummer	19.017303
Raadsinformatiebijeenkomst	
Gemeenteraadsbijeenkomst	5 september 2019



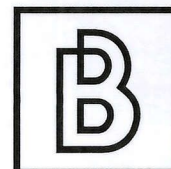
Beslissing	Akkoord	Bespreken
Burgemeester Dijksterhuis		
Secretaris Jansen		
Wethouder Weststrate		
Wethouder Van de Plasse - Nagelkerke		
Wethouder Witkam		

Portefeuillehouder	Wethouder Witkam
Steller	Els van de Waart - Koole
Afdeling	Samenleving
Programma	Leefbaarheid, onderwijs, cultuur en sport

Titel voorstel	Voorstel om het projectplan van het Masterplan Nieuwdorp "Nieuwdorp Vernieuwd" vast te stellen en voor de uitvoering van de eerste fase een krediet beschikbaar te stellen van €11.000.000
-----------------------	--

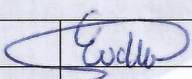
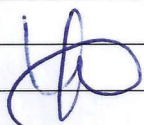

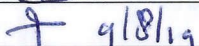
Besluit B & W	Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen: 1. het projectplan van het Masterplan Nieuwdorp "Nieuwdorp Vernieuwd" vast te stellen; 2. voor de uitvoering van de eerste fase een krediet van €11.000.000 beschikbaar te stellen; 3. de kostenraming behorend bij dit Masterplan vast te stellen als financiële leidraad bij de uitwerking van de verschillende deelprojecten; 4. overschotten op het jaarlijks beschikbare budget door te schuiven naar een volgend jaar ter dekking van eenmalige kosten of voor het uitvoeren van onderdelen uit het projectplan die niet in de 1e fase zijn opgenomen.
--------------------------	---

Besluit gemeenteraad	De gemeenteraad besluit: 1. het projectplan van het Masterplan Nieuwdorp "Nieuwdorp Vernieuwd" vast te stellen; 2. voor de uitvoering van de eerste fase een krediet van €11.000.000 beschikbaar te stellen; 3. de kostenraming behorend bij dit Masterplan vast te stellen
-----------------------------	--

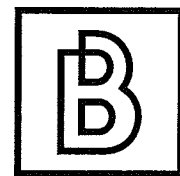


gemeente
BORSELE

	als financiële leidraad bij de uitwerking van de verschillende deelprojecten; 4. overschotten op het jaarlijks beschikbare budget door te schuiven naar een volgend jaar ter dekking van eenmalige kosten of voor het uitvoeren van onderdelen uit het projectplan die niet in de 1e fase zijn opgenomen.
Aantekeningen college, Directie	

Paraaf / Parafen			
Steller			
Afdelingshoofd			
Directeur			
Financiën	 9/8/19		

Steller verstrekt kopie B&W besluit aan: Financiën, Projectgroep Masterplan Nieuwdorp, *Thecla de Koning*



gemeente
BORSELE

Voorstel om het projectplan van het Masterplan Nieuwdorp "Nieuwdorp Vernieuwd" vast te stellen en voor de uitvoering van de eerste fase een krediet beschikbaar te stellen van €11.000.000

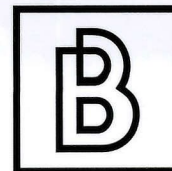
Geacht college,

Wij stellen u voor het volgende besluit te nemen:

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen:

1. het projectplan van het Masterplan Nieuwdorp "Nieuwdorp Vernieuwd" vast te stellen;
2. voor de uitvoering van de eerste fase een krediet van €11.000.000 beschikbaar te stellen;
3. de kostenraming behorend bij dit Masterplan vast te stellen als financiële leidraad bij de uitwerking van de verschillende deelprojecten;
4. overschotten op het jaarlijks beschikbare budget door te schuiven naar een volgend jaar ter dekking van eenmalige kosten of voor het uitvoeren van onderdelen uit het projectplan die niet in de 1e fase zijn opgenomen en het bijgaande voorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,
Samenleving,
Els van de Waart - Koole



gemeente
BORSELE

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

Raadsvergadering	5 september 2019
Collegevergadering	20 augustus 2019
Portefeuillehouder	Wethouder Witkam

Onderwerp	Voorstel om het projectplan van het Masterplan Nieuwdorp "Nieuwdorp Vernieuwd" vast te stellen en voor de uitvoering van de eerste fase een krediet beschikbaar te stellen van €11.000.000
-----------	--

Geachte raad,

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

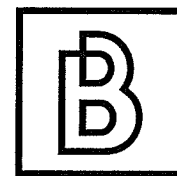
1. het projectplan van het Masterplan Nieuwdorp "Nieuwdorp Vernieuwd" vast te stellen;
2. voor de uitvoering een krediet van € 11.000.000 beschikbaar te stellen;
3. de kostenraming behorend bij dit Masterplan vast te stellen als financiële leidraad bij de uitwerking van de verschillende deelprojecten.
4. Overschotten op het jaarlijks beschikbare budget door te schuiven naar een volgend jaar ter dekking van eenmalige kosten of voor het uitvoeren van onderdelen uit het projectplan die niet in de 1^e fase zijn opgenomen.

AANLEIDING EN DOEL

Een veelheid van factoren en ontwikkelingen in en om Nieuwdorp gaven aanleiding tot het maken van een Masterplan. De eerste stap die we hiervoor hebben gezet, is het samen met het dorp ontwikkelen van een integrale dorpsvisie. In deze dorpsvisie hebben we een totaalbeeld geschetst van wensen, knelpunten, ontwikkelingen en overige relevante aandachtspunten voor het toekomstbestendig maken van het dorp, uitgewerkt in 8 modellen. De rode draad hierin is het creëren van een dorpshart, een uitdrukkelijke wens van de inwoners van Nieuwdorp. De dorpsvisie heeft input opgeleverd voor de invulling van het Masterplan.

In uw kaderstellende bijeenkomst van 13 december 2018 hebben wij de dorpsvisie aan u gepresenteerd. U heeft toen de volgende kaders gesteld:

1. School, dorpshuis, gymzaal: de meerderheid van uw raad gaf de voorkeur aan model 4: nieuwbouw van de school en gymzaal aan de Prinses Irenestraat en restauratie van de Bethelkerk ten behoeve van het dorpshuis. Hierbij verzocht u om te onderzoeken of er ook bij de sportvelden voorzieningen konden worden getroffen. Tevens verzocht u om te onderzoeken of ook de voormalige pastorie in de planvorming kon worden betrokken.
2. Gymzaal of sportzaal: de meerderheid van uw raad gaf de voorkeur aan een gymzaal.
3. Kavel Steketeepad: uw raad ging akkoord met aankoop van het kavel voor de realisatie van een pannakooi en andere voorzieningen.
4. Expathotel: uw raad ging akkoord met het doen van een onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid van een expathotel op de locatie van het huidige dorpshuis aan de Hertenweg.



5. Klimaat en energie: uw raad ging akkoord om Nieuwdorp aan te wijzen als pilot op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie.
6. Prioriteit: uw raad gaf prioriteit aan uitvoering school/dorpshuis/gymzaal.

Op basis van deze kaders en de dorpsvisie hebben we een projectplan opgesteld, getiteld "Nieuwdorp Vernieuwd". In dit projectplan hebben we de deelprojecten van het Masterplan beschreven.

ARGUMENTEN

Het doel van het Masterplan is: "het toekomstbestendig maken van Nieuwdorp door het duurzaam vernieuwen van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen (waaronder het dorpshuis en de school), het creëren van een dorpshart, 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, klimaatadaptatie en energietransitie".

Op basis van deze doelstelling en de door uw raad gestelde kaders, hebben we de volgende deelprojecten in het projectplan opgenomen:

- Sociaal domein:
Hieronder valt het onderbrengen van het dorpshuis in de Bethelkerk en dus aankoop van dit gebouw, renovatie en uitbreiding hiervan, onderzoek hoe we de voormalige pastorie hierbij kunnen betrekken, nieuwbouw van een school en gymzaal aan de Prinses Irenestraat, herinrichting van de omgeving van de accommodaties. Voor de nieuw te realiseren gebouwen is gasloos en bijna energieneutraal bouwen (BENG) het wettelijk kader. Onze ambitie is om de gebouwen energieneutraal uit te voeren.
- Woonomgeving en landschap:
Hieronder valt het herinrichten van het Oranjeplein, de noordelijke dorpsrand (kavel Steketeepad), de zuidelijke dorpsrand ter verbetering van de verkeersafwikkeling, inpassing van het Groenstructuurplan Nieuwdorp en de plannen met betrekking tot de dorpsbossen.
- Verkeer en verkeersveiligheid:
Hieronder valt de aanpak van de Hertenweg, de Havenweg en de Prinses Margrietstraat en het omleiden van het landbouw- en vrachtverkeer.
- Economie:
Hieronder valt het onderzoeken van de mogelijkheid van het realiseren van een expathotel aan de Hertenweg (locatie huidig dorpshuis).
- Duurzaamheid:
Hieronder valt het verduurzamen van de openbare ruimte en gebouwen, het onderzoeken naar mogelijkheden van het verduurzamen eigen en huurwoningen, circulair bouwen en het realiseren van klimaatstraten te beginnen met de Prinses Margrietstraat en de Hertenweg.
- Toerisme en recreatie:
Hieronder valt het realiseren van aanvullende recreatieve voorzieningen waaronder wandelpaden, beweegtuin, relatie Sloekreek, realiseren arrangementen.

Voor een uitgebreide beschrijving van de diverse deelprojecten verwijzen wij u korthedshalve naar het projectplan.

We hebben nog geen definitieve begroting kunnen maken, omdat we nog geen concrete (ver)(bouw)plannen hebben. Wel hebben we een kostenraming gemaakt, gebaseerd op kengetallen, vierkante meters, aannames van prijsstijgingen en de thans geldende rente op de kapitaalmarkt.

Als we alle deelprojecten gaan uitvoeren komen we uit op een totale investering van € 13.938.919 (jaarlijkse kapitaallast € 669.000).

In de kadernota 2019-2022 heeft u voor het masterplan voor 2019 € 150.000 structureel opgenomen, oplopend tot € 400.000 in 2022. In de kadernota 2020-2023 heeft u een extra bedrag van € 100.000 structureel opgenomen. Dit betekent dat we op dit moment de beschikking hebben over het volgende structurele budget:

2019:	€ 150.000
2020:	€ 250.000
2021:	€ 350.000
2022:	€ 450.000
2023 en verder:	€ 500.000.

Met dit budget kunnen we niet alle bovengenoemde onderdelen uit het projectplan uitvoeren. Dit hoeft voor de korte termijn geen probleem te zijn omdat we toch niet alle onderdelen uit het masterplan tegelijk kunnen uitvoeren; dit moet in fases gebeuren.

We hebben berekend wat we voor het beschikbare budget uit kunnen voeren. We hebben hierbij rekening gehouden met de prioritering die u en het dorp (klankbordgroep) hebben aangegeven. Ook hierbij geldt dat we een kostenraming hebben gemaakt op basis van kengetallen, vierkante meters, aannames van prijsstijgingen en de thans geldende rente op de kapitaalmarkt.

We kunnen de volgende deelprojecten uitvoeren (= fase 1 van het Masterplan):

1. onderbrengen van het dorpshuis in de Bethelkerk en dus aankoop van dit gebouw, renovatie, verduurzamen en uitbreiding hiervan, verder onderzoek hoe we de voormalige pastorie hierbij kunnen betrekken en aankoop/verbouw/verduurzamen van dit pand, nieuwbouw van een school en gymzaal aan de Prinses Irenestraat, herinrichting van de omgeving van de accommodaties. Met het bestuur van de Bethelkerk hebben we inmiddels overeenstemming over de aankoop. Met de eigenaren van de voormalige pastorie zijn we in gesprek. Voor de nieuw te realiseren gebouwen is gasloos en bijna energieneutraal bouwen (BENG) het wettelijk kader. Onze ambitie is om de gebouwen energieneutraal uit te voeren. Bij de verdere planvorming zullen we dit verder onderzoeken;
2. inrichten van het kavel Steketeepad/Lewedijk. Dit kavel hebben we inmiddels aangekocht en van Zeeland Refinery hebben we hiervoor € 30.000 ontvangen. Hierbij hebben we ook rekening gehouden met de wens vanuit het dorp om onderlangs de Lewedijk een fietspad aan te leggen;
3. onderzoeken van de mogelijkheid voor het realiseren en exploiteren van een expathotel aan de Hertenweg;
4. realiseren van klimaatstraten (Prinses Margrietstraat en Hertenweg).
5. Natuuronderzoek: pilot proactieve soortenbescherming.

De verdere uitwerking van de hierboven genoemde deelprojecten doen we samen met vertegenwoordigers van het dorp.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

In het projectplan hebben we een risico analyse opgenomen. Kortheidshalve verwijzen wij u hier naar.

Als gevolg van het beschikbare budget kunnen we de volgende onderdelen uit het projectplan nu niet uitvoeren:

- herinrichten Oranjeplein;
- herinrichten parkeerterrein sportvelden;
- zuidelijke dorpsrand (beter ontsluiten bedrijven en bevrijdingsmuseum, parkeren carpoolers en bezoekers voorzieningen in het dorp, verbeteren verkeersafwikkeling);
- maatregelen voortvloeiend uit de Gebiedsgerichte Aanpak Borsele West;
- realiseren wandelpaden/ommetjes;
- aanpak verkeersveiligheid Havenweg;
- omleiden landbouwverkeer;
- realiseren relatie met Sloekreek;
- algemene inrichting ommetjes;
- realiseren beweegtuin.

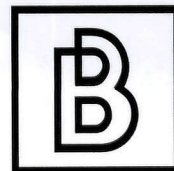
We zullen te zijner tijd bezien of we deze voor volgende kadernota('s) in kunnen brengen. Dit wordt dan fase 2 van het Masterplan.

Uw raad heeft tijdens de kaderstellende raadsbijeenkomst van 13 december 2018 verzocht om te onderzoeken of we bij de sportvelden ook nog voorzieningen konden treffen. In het projectplan hebben we dit niet meer meegenomen. Dit hangt mede samen met de voorkeur die u heeft uitgesproken voor het model (met name de keuze om de gymzaal te realiseren in het dorpshart en niet bij de sportvelden).

We gaan nu in het dorp een aantal voorzieningen realiseren gericht op de toekomst. Voor de school voorzien we een stabiel gebruik. Bij het ontwerp van het nieuwe gebouw willen we echter wel rekening houden met onverwachte toekomstige leegstand. De gymzaal zal worden gebruikt door de school/kinderopvang en voor een aantal bestaande sportactiviteiten. Met de sportvereniging willen we in overleg over nieuwe vormen van sport, zodat de gymzaal nog intensiever zal worden gebruikt. Er is echter een risico dat dit niet volledig zal lukken. Dit geldt ook voor het gebruik van het dorpshuis. We vertrouwen er op dat de beheersstichting en de beheerders zich inspannen om het gebruik te optimaliseren. Dit kan echter onder druk komen te staan onder andere als gevolg van de voorzieningen die nu bij het Bevrijdingsmuseum worden gerealiseerd.

FINANCIËN

Met de uitvoering van fase 1 van het Masterplan is een investering gemoeid van € 11.000.000. De betekent een structurele last van € 499.814. Hierbij hebben we rekening gehouden met de verkoop van grond/gebouwen aan de Herteweg en de Havenweg tot een bedrag van € 377.000. Verder hebben we rekening gehouden met bijdragen van derden zoals RenB



gemeente
BORSELE

Wonen (€ 20.000 uit het IKC fonds t.b.v. het schoolplein) en schoolbestuur Albero (€ 45.000 t.b.v. vaste inrichting schoolgebouw). Tevens hebben we rekening gehouden met de inzet van de Voorziening Onderhoud Gebouwen (€ 226.197), de reserve Sloerand (€ 250.000) en de Calamiteitenpot Onderwijs (€ 100.000).

In de gemeentebegroting heeft u een bedrag vrijgemaakt voor dekking van kapitaallasten tot een bedrag van € 150.000 in 2019 oplopend tot € 500.000 in 2023. Dit betekent dat we voor de uitvoering van de 1^e fase van het masterplan voldoende dekkingsmiddelen beschikbaar hebben.

De projectraming is vertrouwelijk. Deze ligt voor u ter inzage bij de griffier.

We willen u nog wijzen op mogelijke onverhoopte financiële tegenvallers. Voordat we daadwerkelijk kunnen starten met de uitvoering moeten we nog heel wat werk verzetten. Ook de uitvoering van de diverse onderdelen duurt een aantal jaren. Het risico bestaat dat de kosten van bijvoorbeeld civiele werken en bouw meer stijgen dan waar we nu rekening mee hebben gehouden. Ook kan de rente op de kapitaalmarkt stijgen, waardoor kapitaallasten hoger worden.

In de kostenraming hebben we rekening gehouden met stijgingspercentages voor onvoorzien en duurzaamheid. Eventuele lagere kosten hiervan kunnen resulteren in een voordeel. Dit voordeel willen we inzetten om eventuele tegenvallers op te vangen. Mocht er onverhoopt op termijn toch sprake zijn van een financieel tekort dan zullen we uw raad hierover informeren en met voorstellen komen voor eventuele extra dekking.

We stellen uw raad voor om de kostenraming vast te stellen als financiële leidraad bij de uitwerking van de verschillende deelprojecten. Dit betekent dat we binnen de totale kostenraming kunnen schuiven tussen de deelprojecten.

Er is een reële kans dat we de eerste jaren het beschikbare budget nog niet volledig nodig hebben voor de dekking van de structurele kapitaallasten. We hebben echter ook eenmalige kosten. We willen het (restant van het) budget dan benutten voor het bekostigen van deze eenmalige uitgaven. We hebben de eenmalige kosten over de looptijd van de 1^e fase berekend op € 220.640.

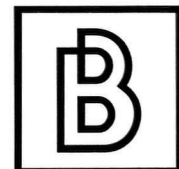
Er is ook een reële kans dat we de eerste jaren op het eind van het begrotingsjaar een overschot hebben op het beschikbare budget. We stellen u voor om deze overschotten steeds door te schuiven naar een volgend jaar, zodat we deze overschotten kunnen benutten voor het bekostigen van eenmalige uitgaven of eventueel voor het uitvoeren van onderdelen uit het projectplan die niet in de 1^e fase zijn opgenomen.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

De doorlooptijd van het totale masterplan hebben we voorlopig berekend op 10 jaar. Voor fase 1 gaan we uit van een uitvoeringstijd van 5 jaar.

We zullen steeds tussentijds evalueren, voor het eerst in juli 2020. We zullen u vervolgens minimaal 2x per jaar op de hoogte houden van ontwikkelingen en de stand van zaken.

Verder zullen we ieder afzonderlijk deelproject ter besluitvorming aan u voorleggen.



gemeente
BORSELE

COMMUNICATIE

In het projectplan hebben we een communicatieparagraaf opgenomen. Korthedshalve verwijzen wij u hiernaar.

BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. het projectplan van het Masterplan Nieuwdorp "Nieuwdorp Vernieuwd" vast te stellen;
2. voor de uitvoering een krediet van € 11.000.000 beschikbaar te stellen;
3. de kostenraming behorend bij dit Masterplan vast te stellen als financiële leidraad bij de uitwerking van de verschillende deelprojecten.
4. overschotten op het jaarlijks beschikbare budget door te schuiven naar een volgend jaar ter dekking van eenmalige kosten of voor het uitvoeren van onderdelen uit het projectplan die niet in de 1^e fase zijn opgenomen.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Over dit advies ligt/liggen het/de volgende stuk(ken) ter inzage:

Volgnr.	Naam of omschrijving	Locatie
1	Projectraming totaal (vertrouwelijk)	(in het gemeentehuis)
2	Projectraming 1e fase (vertrouwelijk)	(in het gemeentehuis)

BIJLAGE(N)

Bij dit advies hoort/horen de volgende bijlage(n):

Corsanummer	Naam van de bijlage
18.026915	Dorpsvisie Nieuwdorp
17.011081	Projectplan "Nieuwdorp in de steigers"
19.017024	Projectplan "Nieuwdorp Vernieuwd"
19.017029	Projectfasering