

Vergadering: 12 december 2017
Agendanummer: 20
Status: Besluitvormend
Portefeuillehouders: H. Blok, B.G. Westerink, M. Verschuren
Behandelende ambtenaren: A. Lont, M. Bakema, J. Koomans van den Dries,
H.A.M. Vlessert, H. Schaaphok
E-mail: H.Vlessert@Winsum.nl

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Impuls voor een toekomstbestendig Winsum

Voorgestelde besluiten

- Een krediet van € 23,4 miljoen vrij te geven voor de realisatie van de Tirrel
- Een krediet van € 5,3 miljoen vrij te geven voor de realisatie van Sportpark Winsum-West
- De realisatie van de kortsluiting N361-Ranum-Onderdendamsterweg te temporiseren en de budgetten hiervoor nog niet vrij te geven, maar de raad van Het Hogeland hierover te zijner tijd voorstellen te doen.

Samenvatting

In de structuurvisie Winsum 2025 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma werden in 2014 vanuit een interactief proces de ambities van en voor de gemeente Winsum ge(her)formuleerd. Hierin werd ook de actualisatie van de dorpsvisie Winsum meegenomen. Van een tweetal grotere projecten uit deze visie, Sportpark Winsum-West en De Tirrel (centrum 0-110) zijn nu de voorlopige ontwerpen gereed en doorgerekend. Daarom vragen wij u in dit voorstel kredieten voor de verdere voorbereiding en daadwerkelijke realisatie vrij te geven. Teneinde de regiofunctie en toekomstbestendigheid van Winsum de gewenste impuls te geven. Ook de wens om een kortsluiting Onderdendamsterweg-Ranum te realiseren komt voort uit de structuurvisie cq dorpsvisie Winsum. Ook hiervan wordt de stand van zaken in dit voorstel toegelicht. Qua realisatie hiervan stellen wij u voor over te gaan tot temporisering en hierover de raad van de nieuwe gemeente Het Hogeland te zijner tijd voorstellen te doen.

Inleiding

Op eerdere lange termijn agenda's zijn de plannen voor het Sportpark Winsum-West, de Tirrel en de kortsluiting afzonderlijk gepland. Om goed te kunnen besluiten over de financierbaarheid van het totaalpakket hebben wij gemeend er goed aan te doen u dit geïntegreerde voorstel voor te leggen, waarin verderop in verschillende hoofdstukken de inhoudelijke kant van de

ontwikkelingen verder wordt toegelicht. Detailinformatie over de voorgestelde financiering is vertrouwelijk ter inzage. Gelet op de gevoeligheid van deze informatie beperkt dit raadsvoorstel zich tot de hoofdlijnen.

Doelstelling en randvoorwaarden

Winsum heeft zich in het afgelopen decennium herhaaldelijk ten doel gesteld het hoofddorp van de gemeente verder door te ontwikkelen en te vernieuwen. De voorgenomen ontwikkelingen richtten zich op vele beleidsvelden en kwamen samen in de structuurvisie van 2014 met een uitvoeringsprogramma en een geactualiseerde dorpsvisie voor het dorp Winsum. Deze dorpsvisie maakt melding van 16 projecten onderverdeeld in de kopjes wonen, commercieel, sport en recreatie, infrastructuur, bedrijvigheid en groenstructuur. De drie nu voorliggende grotere projecten (nrs. 3, 7 en 11) dienen doelen op het gebied van ouderenzorg, gezondheidszorg, sport, economie en arbeidsmarkt, recreatie, onderwijs, veiligheid en leefbaarheid.

Proces

Hieronder is per project weergegeven hoe het proces om tot een voorlopig ontwerp te komen tot nu toe is verlopen.

De Tirrel

Op 26 februari 2013 heeft uw raad besloten het Integraal Huisvestingsplan voor de basisscholen in de gemeente te actualiseren en daarnaast een haalbaarheidsverkenning te starten naar een brede school/geïntegreerde kindvoorziening in Baflo-Rasquert en in Winsum.

Bij de vaststelling van het Integraal Huisvesting Plan (IHP) op 11 maart 2014 heeft de gemeenteraad besloten om naar de haalbaarheid van een brede school in Winsum een nadere verkenning te laten uit te voeren. De nadere verkenning is vervat in de eindrapportage haalbaarheidsverkenning brede school Winsum. Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad de rapportage vastgesteld en tevens besloten om de haalbaarheid van een brede school in Winsum nader uit te werken. In het vervolgtraject is uit gesprekken met vertegenwoordigers van De Twaalf Hoven de wens naar voren gekomen om de kansen en mogelijkheden van een verdergaande samenwerking tussen zorg en onderwijs nader te onderzoeken. Dit resulteerde in een quick scan: Van 12 Hoven naar 1 integraal ouderen- en kindcentrum met daarbij de achterliggende gedachte dat ook andere partijen door hun aanwezigheid en samenwerking deze integraliteit zouden versterken. De regio-functie en toekomstbestendigheid van Winsum worden hiermee vergroot.

Op 19 april 2016 heeft de raad besloten de Visie op ontwikkeling Kindcentrum Winsum vast te stellen en een nadere verkenning van een gezamenlijke huisvesting met De Twaalf Hoven verder uit te werken.

Op donderdag 30 juni 2016 is in De Twaalf Hoven het haalbaarheidsonderzoek 0-110 in een informerende raadsvergadering aan de gemeenteraad en overige belangstellenden gepresenteerd. Vervolgens besloot uw raad in de Kadernota 2016 op 14 juli 2016 om verder te gaan met de ontwikkeling van een

kindcentrum Winsum en naast de beschikbare middelen uit de reserve onderwijshuisvesting, een investeringsbedrag op te nemen in het investeringsprogramma. Bovendien stelde uw raad middelen beschikbaar voor de verdere voorbereidingen en het opstellen van een programma van eisen. Op 17 januari 2017 is het programma van eisen aan de raad gepresenteerd.

De Tirrel heeft zich op 16 maart 2017 gepresenteerd in De Twaalf Hoven tijdens een ontmoetingsmarkt. Op deze avond konden belangstellenden zich laten informeren over de mogelijkheden van De Tirrel, maar ook zelf met ideeën komen of in gesprek gaan om samen nieuwe kansen en mogelijkheden te ontdekken.

Met de Kadernota 2017 heeft de raad op 13 juli 2017 de middelen beschikbaar gesteld voor opstellen van het ontwerp voor het gebouw en de omgeving en maken van de kostenraming. Deze opdracht heeft de stuurgroep na een selectieprocedure gegeven aan architectenbureau Team 4. Op 14 november is in een informatieve raadsbijeenkomst het voorlopig ontwerp aan uw raad en vele belangstellenden gepresenteerd.

Voorlopig ontwerp (VO) en kostenraming zijn nu beschikbaar. Wij beschouwen met dit voorlopig ontwerp de ontwerpfase als afgerond. Na de gemeentelijke besluitvorming volgt de uitwerking van het ontwerp en vervolgens de voorbereiding van de uitvoeringsfase waarin het definitief ontwerp met bijbehorende bestekstukken wordt opgesteld ten behoeve van de aanbesteding. Na gunning kan vervolgens de realisatie van de Tirrel ter hand worden genomen. Er wordt naar gestreefd dat het nieuwe gebouw eind 2020 in gebruik kan worden genomen. Verderop in dit voorstel en in de bijlagen vindt u meer informatie over het ontwerp van de Tirrel.

Sportpark Winsum-West

Op 7 oktober 2014 heeft uw raad de startnotitie ontwikkelingsvisie Winsum-West vastgesteld. Doel is om het gebied ten westen van de N361 te versterken en verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk sportief en recreatief gebied. Bij het vaststellen van deze notitie heeft u de wens uitgesproken te komen tot een compact nieuw voetbalcomplex en een duurzame invulling van het gehele gebied te willen komen.

In 2015 is op basis van bovengenoemde uitgangspunten een brede verkenning gestart met de gebruikers van het gebied. Het resultaat is weergegeven in een keuzedocument ontwikkelingsvisie Winsum-West. Over dit document is in juni 2015 besloten de financiële consequenties verder uit te werken. Tevens werd de realisatie van een nieuw voetbalcomplex, gezien de (toen nog naderende) fusie en het capaciteitsprobleem, als meest urgent aangemerkt. Daarbij is wel als uitgangspunt gesteld, dat de overige verenigingen in het gebied niet op slot mogen worden gezet en er daar waar mogelijk ook op vooruitgaan.

Begin 2016 hebben diverse sessies plaatsgevonden met de provincie, Prolander, Libau en de voetbalvereniging om tot een goede ruimtelijke invulling te komen. Daarbij is het gehele gebied geanalyseerd en is naar de ruimtelijke structuur en

landschapswaarden gekeken. Vervolgens zijn de kernkwaliteiten in het gebied benoemd. Bij de inrichting van het gebied is rekening gehouden met deze kwaliteiten. Deze ruimtelijke analyse vormt de grondslag voor twee ontwerp- modellen, het sportlandschap en het sportpark, waarvan het model sportlandschap de voorkeur kreeg vanwege de hoogwaardige landschappelijke inrichting. Dit model is dan ook verder uitgewerkt.

Bij de behandeling van de kadernota 2016 heeft uw raad besloten een bedrag te reserveren voor de verdere voorbereiding en realisatie van het Sportpark Winsum-West en heeft u ingestemd met de verdere uitwerking van het model sportlandschap.

Op 14 maart 2017 heeft Mathijs Dijkstra Landschapsarchitecten het definitief schetsontwerp aan uw raad gepresenteerd.

Inmiddels heeft dit geresulteerd in een voorlopig ontwerp van zowel het landschap als het clubgebouw en een raming van de kosten van het geheel. Wij beschouwen met dit voorlopig ontwerp de ontwerpfase als afgerond. Na besluitvorming volgt de uitwerking van het ontwerp en vervolgens de voorbereiding van de uitvoeringsfase waarin het definitief ontwerp met bijbehorende bestekstukken wordt opgesteld ten behoeve van de aanbesteding. Na gunning kan vervolgens de realisatie ter hand worden genomen. Er wordt naar gestreefd dat het complex na de zomerstop van 2019 in zijn geheel in gebruik kan worden genomen.

Kortsluiting (doortrekken Onderdendamsterweg)

Voor de kortsluiting N361-Onderdendamsterweg zijn twee varianten ontwikkeld; variant 1 loopt rechtdoor (oost-west) direct langs de noordzijde van de woonkern Winsum. Variant 2 loopt diagonaal door de landerijen en sluit aan op de rotonde bij Ranum.

Doel van de kortsluiting is het ontlasten van de kern van Winsum van het doorgaande (vracht)verkeer en het bieden van een alternatieve verbinding voor dat doorgaande verkeer. Bij de herinrichting van de kern is geanticipeerd op de aanleg van de kortsluiting. De nieuwe Onderdendamsterweg is autoluw en als verblijfsgebied ingericht.

De kortsluiting is onderdeel van het Rompakkoord (pakket afspraken met Prorail en de provincie Groningen over verbetering van veiligheid op de weg en het spoor). Provincie en gemeente samen hebben samen een bestuursakkoord gesloten en daarin 6.2 mln. gereserveerd voor de aanleg van de weg met een tunnel onder het spoor door. Overschrijding van dit bedrag komt geheel voor rekening van de gemeente Winsum.

Financieel

Hieronder gaan we in op de financiële gevolgen van deze projecten.

De Tirrel

De totale bouwkosten op basis van het Voorlopig Ontwerp (2-10-2017) van *De Tirrel* zijn geraamd op een bedrag van € 28,5 miljoen (gebaseerd op 13.300 m² bruto vloeroppervlak (BVO)). Daarnaast is sprake van bijkomende kosten in verband met o.a. de inrichting van de openbare ruimte, BTW en onvoorzien van in totaal € 6,1 miljoen.

Het gemeentelijk aandeel in de totale investering is € 23,4 mln. Hierin is € 3 mln geraamd voor extra maatregelen inzake het aardbevingsbestendig bouwen. Dit bedrag dient vergoed te worden door de NAM. Tevens zit in dit bedrag € 1.1 mln aan niet verrekenbare BTW. De inrichting van de openbare ruimte is geraamd op € 2 mln, waarvan de gemeente en De Hoven elk de helft voor hun rekening nemen. Gelet op de ontwikkelingen in de (bouw)markt, de nog lopende onderhandelingen over de grondtransactie en de omvang van het project is het reëel een flinke post onvoorzien op te nemen. Die stellen we op € 3 mln.

Per saldo vraagt het college de raad een krediet van € 23,4 mln beschikbaar te stellen. Het overgrote deel hiervan is gedekt. Met name de post onvoorzien is nog niet gedekt. Per saldo levert dit voor dit project in het eerste jaar een extra last aan kapitaallasten op van pakweg € 90.000,--.

Voor een verdere uitsplitsing van de investeringskosten en voorgestelde dekking verwijzen wij naar de eerder vermelde vertrouwelijke notitie.

Verder merken wij het volgende op. De dekking derden bestaat voor een belangrijk deel uit financiering door De Hoven. Hiervoor is mede een gemeentegarantie verstrekt (conform raadsbespreking 14 februari 2017) en een aantal ruimten welke verhuurd zullen worden. Van deze toekomstige huurders is een intentieovereenkomst beschikbaar (en deze ligt voor raadsleden ter inzage). In de vervolgfase zal met deze toekomstige huurders het voorlopig ontwerp uitgewerkt worden in een voorlopig ontwerp + en vervolgens in het definitief ontwerp. Voor het vaststellen van het definitief ontwerp zal een huurovereenkomst van betreffende huurders beschikbaar dienen te zijn.

Ook is er in de dekking vanuit gegaan dat alle extra kosten die gemaakt worden in verband met aardbevingsbestendig bouwen vergoed zullen worden.

Daarnaast worden er extra investeringen gedaan om het gebouw gasloos en EPC nul te maken. Uit de voordelen die dit de exploitatie de eerste 10 jaar oplevert wordt deze extra investering gedekt. Dit zal zijn uitwerking krijgen in de op te stellen beheerovereenkomst.

Er is nog een aantal onderwerpen dat van invloed zouden kunnen zijn op deze lasten:

- verwervings- en inrichtingskosten
- verrekenen van de BTW

De gesprekken met De Hoven over de verwerving van de gronden zijn nog niet afgerond. In de transactie worden de kosten van sloop, bouwrijp maken van de grond e.d. verrekend. In de post onvoorzien hebben we hier een bedrag voor geraamd.

Voor de verrekening van de BTW hebben wij een inschatting gedaan gebaseerd op de mogelijkheid van teruggave van de BTW.

Sportpark Winsum-West

Bij de Kadernota 2016 was de totale investering geraamd op 4,5 mln waarvan 3,5 mln dekking werd opgenomen in de begroting. Inmiddels is op basis van het voorlopig ontwerp een definitieve kostenraming gemaakt. Het gemeentelijk investeringsbedrag komt uit op € 5.318.400,--. Dit bedrag is inclusief verenigingsruimtes. Met de vv winsum is de afspraak gemaakt dat zij deze verenigingsruimte bij de oplevering zullen overnemen voor een bedrag van € 350.000,--. Daarnaast is er de ambitie om het sportpark te verduurzamen. Naast het nieuwe gebouw voor de voetbalvereniging worden ook de gebouwen van hockey/korfbal, tennis en het zwembad verduurzaamd. Dit vraagt een totaalinvestering van € 275.000,--. De kosten van begeleiding e.d. (€ 50.000) stellen we voor te dekken uit de reserve duurzaamheid. De overige kosten zullen worden geactiveerd en daar staat een gebruikersvergoeding van de verenigingen tegenover. Voor de verdere financiële details verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage.

Al met al levert dit project in het eerste jaar een extra last op van ruim € 60.000,--.

Kortsluiting

In het Rompakkoord is 6,2 mln gereserveerd voor de kortsluiting. Om een goed beeld te krijgen van de omvang van de werkzaamheden, de kosten en effecten is er een projectgroep opgestart waarin ook Prorail (bouw van de tunnel) en het bureau RHDHV (voorbereiding wegaanleg) deelnemen. Variant 1 is globaal uitgewerkt en is er een raming van de kosten gemaakt.

Voor Variant 1 komt de totaalraming uit op 8,2 mln inclusief onvoorzien.

Toelichting;

- Voorwaarde van Prorail is dat er door de gemeente een zekerheidsstelling wordt gegeven voor een post onvoorzien. Voor dit project is dit 900k.
- De kostenraming van de aanleg van de weg is inclusief de aansluiting op de N361. Voorlopig is uitgegaan van een T-aansluiting. Mocht bij de verdere uitwerking een "verkeersplein" de voorkeur hebben dan past dit ook binnen de raming.

Binnen het Rompakkoord is 6,2 mln beschikbaar. Voor de realisatie van variant 1 is een verhoging van het krediet met 1,1 mln nodig.

Variant 2 a

De berekening voor deze modellen is niet uitgewerkt maar geëxtrapoleerd vanuit variant 1. Dit leidt tot een raming van 9.58 mln inclusief zekerheidsstelling.

Toelichting:

- kosten tunnel blijven ongewijzigd
- voor een aansluiting op de rotonde Ranum is een reconstructie noodzakelijk. Dit bedrag is een inschatting op basis van ervaring.

Deze variant levert zeker een overschrijding op van het beschikbare budget van 2,2 mln.

Variant 2b (afbuiging richting Ranum voor het spoor)

Extrapolatieberekeningen leiden tot een raming van 10.770 incl. zekerheidsstelling.

Toelichting:

- de kosten van de tunnel zullen hoger uitvallen omdat de constructie (schuine kruising) duurder is.
- Kosten aanpassing rotonde als bij 2a

Deze variant levert zeker een overschrijding op van het budget met 3,7 mln. Daarnaast is de grondverwerving qua kosten en planning een onzekere factor.

Advies

Hieronder zijn de meerkosten van de projecten op een rij gezet. Bij de kortsluiting gaan we daarbij dan uit van variant 1 incl. de zekerstelling (meerkosten 2 mln). Het uitgangspunt is de begrotingspositie zoals die is na de vaststelling van de begroting 2018, met inbegrip van de bijbehorende aanbiedingsbrief.

In onderstaande tabel is de jaarschijf 2022 toegevoegd. In de gemeentelijke begrotingen werken we met de 3 verplichte meerjarenschijven. In de financiële administratie werken we met 4 meerjarenschijven (begrotingsjaar + 4 meerjarenschijven). Daarom kunnen we deze cijfers ook leveren.

Actualisatie grote projecten	Bedrag begrotingspositie				
	2018	2019	2020	2021	2022
Begrotingspositie Aanbiedingsbrief	-141.296	156.261	292.235	414.839	492.110
De Tirrel	0	0	-90.608	-88.092	-85.575
Sportpark Winsum-West	0	-73.365	-72.465	-71.565	-70.665
Romp-akkoord: kortsluiting	0	0	0	-100.000	-98.750
Saldo begrotingspositie	-141.296	82.896	129.162	155.183	237.120

Onze begrotingspositie kan de meerkosten dragen. De jaren vanaf 2019 blijven positief. Maar duidelijk is ook dat we een forse aanslag doen op die begrotingspositie. Hierbij beseffen we dat we vanaf 2019 een nieuwe gemeente vormen. Ons doel blijft om de gemeente ook financieel gezond over te dragen met beheersbare risico's. Derhalve stellen wij voor toch keuzes te maken en nu niet over alle drie projecten een besluit te nemen. Voor wat betreft De Tirrel en Sportpark Winsum-West staat vast dat hier een groot draagvlak voor is. De projecten spreken aan en geven een flinke impuls voor de leefbaarheid van Winsum en omgeving. Deze projecten zijn ook in een vergevorderd stadium dat nu een definitief besluit nodig is. Voor de kortsluiting ligt dit anders. Hoewel wij de noodzaak van deze ontsluiting nog steeds onderschrijven, vraagt dit project nog wel tijd en zorgvuldigheid voor een aantal afwegingen. Dit alles overziend stellen wij voor de voorbereidingen voor de kortsluiting wel voort te zetten maar te temporiseren en in 2019 met voorstellen voor het vrijgeven van een krediet voor realisatie uit te gaan van besluitvorming door de gemeenteraad van Het Hogeland.

De financiële gevolgen voor onze begrotingspositie zijn hiermee als volgt:

Actualisatie grote projecten Omschrijving	Bedrag begrotingspositie				
	2018	2019	2020	2021	2022
Begrotingspositie Aanbiedingsbrief	-141.296	156.261	292.235	414.839	492.110
De Tirrel	0	0	-90.608	-88.092	-85.575
Sportpark Winsum-West	0	-73.365	-72.465	-71.565	-70.665
Saldo begrotingspositie	-141.296	82.896	129.162	255.183	335.870

Deze meerkosten zijn naar ons oordeel verantwoord te nemen richting te toekomst. De recente berichten uit Den Haag omtrent de forse te verwachten stijging van de algemene uitkering op basis van het regeerakkoord sterk ons onze mening. Natuurlijk kunnen niet alle risico's worden uitgesloten. We moeten besluiten nemen op basis van wat we nu weten en met een reële blik naar de toekomst. Een aantal factoren hierin willen we nog benoemen:

- Bij alle investeringen wordt op dit moment gerekend met 2% rente. Voor nu zeker nog een reëel percentage, maar rente blijft een onzeker ding. Door na besluitvorming de leningen op korte termijn, met opnamedatum in de toekomst, af te sluiten verlagen we het risico;
- Voor zowel de Tirrel als het Sportpark Winsum-West zijn we in de fase van een voorlopig ontwerp. De kosten zijn goed in te schatten. Wijzigingen richting het definitief ontwerp kunnen hierop nog van invloed zijn. Daarnaast ligt het moment van aanbesteding voor beide projecten nog redelijk ver weg (plm een jaar). We leven weer in een hoogconjunctuur. Prijsstijgingen zijn reëel. Bij de Tirrel is hiervoor 2 mln en bij Sportpark Winsum-West ruim 4 ton meegenomen;
- We hebben te maken met het ARHI-toezicht. Ook onze herindelingspartners en de provincie kunnen hier iets van vinden. Dit vraagt om goede communicatie.

Communicatie:

Een zorgvuldige communicatie is belangrijk in complexe processen als deze. Daarom zullen voor de komende fasen communicatieplannen worden opgesteld. Tevens is een campagne in voorbereiding waarin alle grote projecten geregeld bij het publiek onder de aandacht zullen worden gebracht. Voor Sportpark Winsum-West geldt dat er op 4 december een inloop over de N361 plaatsvindt, waarbij ook de (duurzame) inrichting van het Sportpark Winsum-West zal worden toegelicht.

Advies/voorstel:

- Een krediet van € 23,4 miljoen vrij te geven voor de realisatie van de Tirrel
- Een krediet van € 5,3 miljoen vrij te geven voor de realisatie van Sportpark Winsum-West
- De realisatie van de kortsluiting N361-Ranum-Onderdendamsterweg te temporiseren en de budgetten hiervoor nog niet vrij te geven maar de raad van Het Hogeland hierover te zijner tijd voorstellen te doen.

Bijlagen:

- Uitgebreide projectbeschrijvingen
- Voorlopig ontwerp De Tirrel

Achterliggende documenten:

- Binnensportaccommodaties dorp Winsum
- Startnotitie therapiebad De Tirrel
- Memo financiering (vertrouwelijk ter inzage)
- Therapiebad Winsum, uitgangspuntennotitie (vertrouwelijk ter inzage)
- De Tirrel Winsum, potentiële huurders (vertrouwelijk ter inzage)

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester

drs. F.J.G. Wiertz, secretaris

Agendnummer: 20
Vergadering: 12 december 2017

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27-11-2017

b e s l u i t :

- Een krediet van € 23,4 miljoen vrij te geven voor de realisatie van de Tirrel
- Een krediet van € 5,3 miljoen vrij te geven voor de realisatie van Sportpark Winsum-West
- De realisatie van de kortsluiting N361-Ranum-Onderdendamsterweg te temporiseren en de budgetten hiervoor nog niet vrij te geven maar de raad van Het Hogeland hierover te zijner tijd voorstellen te doen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van 12 december 2017.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,