Laride B.V.
Bastion 58 040 234 8000
5509 MJ info@laride.nl
Veldhoven www.laride.nl

KvK 171 38 986
BTW NL 81 02 63 506 B01
IBAN NL07 RABO 0158232925

Gemeente Stein
T.a.v. dhr. W. van Gansewinkel
Stadhouderslaan 200
6171 KP Stein

Veldhoven, 22-1-2025
Onze referentie: 2003.03/75813/BS/IB
Project: OBS De Maaskei
Betreft: Vervolgonderzoek n.a.v. locatiestudie

Geachte heer Van Gansewinkel, beste Wil,

Recent heeft u van RO groep het eindrapport “Business case ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond” ontvangen. U heeft aan ons gevraagd om een offerte in te dienen voor een vervolgonderzoek op basis van de uitkomsten. Daarbij hecht u eraan dat de dienstverlening inhoudelijk gebaseerd is op de informatie uit het eerste onderzoek en uitgevoerd wordt door dezelfde adviseur. In bijgaande offerte doen wij een voorstel.

1. AANLEIDING

In het kader van het eerdere onderzoek is gekeken naar de mogelijkheden om het bestaande gebouw te gebruiken. Na een inhoudelijke analyse is het besluit genomen om van deze mogelijkheid af te zien. Daarna zijn de voor- en nadelen van vier locaties voor vervangende nieuwbouw in kaart gebracht en objectief gewogen. In deze fase is besloten de locatie Bramert Noord verder buiten beschouwing te laten. In hoofdstuk 9 van het eindrapport is op basis van bestuurlijk overleg besloten om voor drie locaties een vervolgonderzoek te doen. De belangrijkste factoren voor deze locaties waren (uit het rapport van RO groep):

Huidige locatie OBS De Maaskei Urmond
Dit is een geschikte plek voor vervangende nieuwbouw. Er is al sprake van een passende eigendomssituatie en bestemming. De locatie scoort in brede zin goed, zonder echte uitschieters naar boven of beneden. De locatie is bekend en kent weinig risico’s. Tegelijkertijd biedt de plek weinig toegevoegde waarde voor de leefbaarheid van de gemeenschap als geheel: het betreft een solitaire ontwikkeling zonder echte verbinding met de dorpskern. De latere of gelijktijdige toevoeging van een nieuwe sportzaal op deze plek is niet inpasbaar. Bijkomend aandachtspunt en belangrijk verschil makend element is dat het noodzakelijk is dat gedurende de sloop- en bouwfase voor de school tijdelijke huisvesting moet worden gerealiseerd. Dat zal de bijkomende kosten aanzienlijk verhogen.

Sportcomplex Voetbalvereniging Urmondia
De locatie bij de sportvelden scoort op de meeste inhoudelijke onderdelen goed tot uitstekend: ze biedt goede kansen voor samenwerking en deze ontwikkeling kan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van voorzieningen vergroten. Er zijn ruimtelijk kansen, het terrein is goed bereikbaar en er kan een goede aansluiting bij de dorpskern tot stand worden gebracht. Financieel voordelig is dat tijdelijke huisvesting kan worden voorkomen. De locatie is in gemeentelijk eigendom en (gemeentelijke) planprocedures worden als weinig risicovol ingeschat en er is voldoende ruimte voor flexibiliteit bij toekomstige ontwikkelingen of ruimtelijke aanvullingen.

Tegelijkertijd geeft de Omgevingsdienst Zuid-Limburg in berekeningen en eerste analyses aan dat de nabijheid van Chemelot en de A2 een hoge geluidsbelasting veroorzaakt. Omdat het een onderwijsfunctie betreft is ook de externe veiligheid een aandachtpunt. De maatschappelijke consequenties vragen een goede evaluatie door gemeente en schoolbestuur. Aanvullend aandachtpunt is dat realisatie op deze locatie niet alleen door gemeentebestuur aan lokale regelgeving zal worden getoetst. Ook externe partijen zullen de ontwikkeling beoordelen en die zullen aanvullend kijken naar de mogelijke consequenties voor de continuïteit voor Chemelot.

Pleinscenario (als onderdeel van de Transformatievisie Urmond Oost)
Dit scenario heeft grote maatschappelijke waarde. Het past binnen en kan zelfs een centraal element worden in de Transformatie-agenda voor Urmond. Het zou leiden tot de gewenste centrale verbindende maatschappelijke voorziening, die bijdraagt aan de gemeenschapsontwikkeling. Een kindcentrum op deze locatie krijgt inbedding op een relevante plek en kan profiteren van functies en activiteiten in de nabijheid. Op inhoudelijk en stedenbouwkundig vlak liggen er grote kansen voor een aansluiting bij de woningbouwopgave.

De locatie kent ook een belangrijk nadeel: realisatie kost tijd en vraagt dus (bestuurlijke) aandacht, toewijding en continuïteit op de langere termijn. De opgave is complex en kent veel spelers met maatschappelijke, economische en financiële belangen. De belangrijke partijen werken nu al samen in de transformatie. Met name de woningstichting moet daarbij rekening houden met de positie van haar (soms kwetsbare) bewoners. Dat leidt daardoor (1) tot een opgave voor de langere termijn, waarbij (2) ook risico's aan de orde zijn.

2. AAN DE BASIS: ADVIES RO GROEP

Inhoudelijk
Het rapport constateerde dat de drie resterende locaties verschillen op hun bestuurlijke en inhoudelijke consequenties. In de visie van de stuurgroep was een aantal relevante punten nog onvoldoende uitgediept omdat ze buiten de scoop van het onderzoek vielen. Deze vraagstukken zouden juist zicht bieden op deze bestuurlijke en inhoudelijk consequenties. De stuurgroep heeft daarbij de vraag gesteld om voor de resterende locaties de belangrijke resterende issues te verdiepen:

- De doorlooptijd van de planontwikkeling van zowel het pleinscenario, de sportvelden als de huidige locatie en daaraan gerelateerd de realisatietermijn van de nieuwe school kunnen substantieel van elkaar verschillen.
- De wenselijkheid van het toevoegen van een sportzaal;
- De (financiële en bestuurlijke) ruimte voor en wenselijkheid van aanvullende voorzieningen in het pleinscenario, zoals benoemd in voorliggende rapportage;
- Bestuurlijk commitment om de school in het pleinscenario te realiseren en met voorrang aan te pakken;
- De (financiële) inspanning om gedurende de realisatietijd van het pleinscenario de andere school in stand te houden (sterk afhankelijk van de uiteindelijke realisatietermijn);
- De beschikbaarheid van locaties voor tijdelijke huisvesting van de school gedurende de realisatiefase en de kosten die daarmee zijn gemoeid.

Aanbesteding en bouw
Ten aanzien van de realisatie van de vervangende nieuwbouw zijn partijen bereid om te handelen vanuit total cost of ownership. Het rapport stelt vast dat het daarbij voor de hand ligt om te kiezen voor een moderne wijze van aanbesteding, gericht op (1) duurzaamheid en (2) flexibiliteit. Daarbij kunnen voor de drie locaties afwijkende (bestuurlijke en inhoudelijke) consequenties aan de orde zijn. Ook hier zijn er nog resterende vraagstukken die meer zicht moeten geven op de verschillende opties.

Deze vragen zijn:

- Welke praktische mogelijkheden zijn er of kunnen ontstaan om de financiële consequenties van een op TCO gebaseerde werkwijze in de administratie van de verschillende partijen te verwerken;
- Op welke wijze kunnen partijen op lange termijn blijven verbinden aan eerder gemaakte afspraken en hoe kunnen risico's in kaart worden gebracht en in overeenkomsten worden verwerkt;
- Welke mogelijkheden zijn er om, over de grenzen van de wettelijke beperkingen heen, financiële bijdragen te leveren (vanuit schoolbestuur in de investering en vanuit gemeente in de instandhouding) om recht te blijven doen aan een op TCO gerichte aanpak.

Besliskader

Voor het vervolgonderzoek hebben de bestuurders een helder perspectief geschetst. Vanuit het gezamenlijke belang om recht te doen aan het perspectief van zowel de gemeenteraad als vanuit de belanghebbenden rond de school, is ervoor gekozen om een heldere tijdsafspraak te maken. Deze is leidend voor de beslissing en voor de organisatie van het onderzoek. **Meetpunt is dat de nieuwe school in de zomer van 2029 uiterlijk in gebruik moet (kunnen) worden genomen.** Indien gedurende het onderzoek blijkt dat een specifieke locatie niet aan deze termijn kan voldoen, dan valt deze na bestuurlijk beraad af. Daarmee kan het onderzoek specifiek op besluitvorming worden gericht.

3. VISIE OP DE OPGAVE

Laride zal het onderzoek concentreren op de twee aspecten:

Het besliskader

In een efficiënte analyse zullen alle aspecten, die van invloed zijn op de realisatietermijn worden geïdentificeerd en gedetailleerd worden onderzocht (deze zijn voor een belangrijk deel al beschreven in de rapportage van RO groep). Daarbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar aspecten als doorlooptijd van procedures, plannings- en besluitvormingsprocessen, weging van mogelijke versnellingsoperaties voor de verschillende locaties en kansen om tijd te besparen in procedures.

Laride zal dit deel van het onderzoek uitvoeren door relevante onderzoeken en plannen te beoordelen, bestuurlijke en ambtelijke gesprekken met stakeholders te voeren (waarvan gespreksverslagen worden gemaakt). Daarbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de voortgang van de ontwikkeling van het Masterplan van de transformatievisie, waarbij ook nieuwe ontwikkelingen geanalyseerd worden. Daarbij zal ook worden gekeken naar de beschikbaarheid van een voldoende energievoorziening.

Conclusies uit deelonderzoeken worden per locatie aan de projectgroep ter bespreking, weging en beoordeling voorgelegd. Als er aanleiding ontstaat voor specifieke bestuurlijke toetsing van aspecten, dan zal Laride dit concreet voorstellen ter agendering van de stuurgroep.

Nota bene: Voor alle milieutechnische aspecten (w.o. geluid en externe veiligheid)maakt de gemeente een onderzoekafspraak met de Omgevingsdienst Zuid-Limburg voor detailstudies naar alle resterende locaties (daarvoor zijn al eerste afspraken gemaakt). Harold Schroeder zal de voortgang in overleg met de gemeente bewaken en uitkomsten in de rapportage van Laride laten landen. Indien uit deze onderzoeken blijkt dat de haalbaarheid van de geplande realisatietermijn niet haalbaar is, dan zal daarvoor een besluitvormingstraject voor worden ingericht.

Maatschappelijke en bestuurlijke impact
Mogelijke consequenties van realisatie van een kindcentrum zullen voor elke locatie via bestuurlijke en ambtelijke gesprekken gedetailleerd in beeld worden gebracht en geobjectiveerd worden gewogen. De maatschappelijke kosten en baten worden in kaart gebracht en ten opzichte van elkaar beoordeeld. Aanvullend aan de eerder geïdentificeerde vragen (zie onderzoek RO groep) zijn als bijzondere aandachtpunten geïdentificeerd:

- De impact op het primaire proces (risico's onderwijskwaliteit)
- Kansen en bedreigingen ten aanzien van een gebouw voor wat betreft de vaste basis en de flexibele schil (o.a. voor wat betreft de bouwtijd);
- De maatschappelijke impact van het Kindcentrum op de omgeving;
- De (op elk moment) beschikbaarheid van voldoende voorzieningen (bijvoorbeeld rondom veldcapaciteit voor Urmondia) en de impact van het kindcentrum op bestaande voorzieningen (welzijn, cultuur, sport en kinddiensten);
- Participatie van bewoners in procedures en de te verwachten vraagstukken en mogelijke consequenties;
- Tijdelijke huisvesting (beschikbaarheid van opties en ruimte) voor de korte en lange termijn.

Aanvullend: Aanbestedingsadvies
In de schriftelijke eindrapportage zal Laride een op de voorgestelde en uiteindelijk te kiezen locatie toegespitst aanbestedingsadvies geven.
Nota bene: In overleg met Ruimte OK zal gekeken worden naar mogelijkheden om deel te nemen aan het innovatieprogramma. De haalbaarheid van termijnen zal bewaakt en proactief aan de projectgroep gerapporteerd worden.

4. WERKORGANISATIE

Voorstel is om de projectstructuur uit de locatiestudie te handhaven. Stuurgroep en projectgroep blijven met hun bestaande taakstelling en in hun samenstelling bestaan. Ook de werkwijze wordt gehandhaafd, waarbij de vergaderingen van de projectgroep in een agenda worden voorbereid en verslagen worden gemaakt en vastgesteld. Uitgegaan wordt van een projectgroep vergadering elke drie weken, aan de start van het onderzoek te plannen.

5. DOORLOOPTIJD

Het eindrapport wordt eerst aan de stuurgroep voorgelegd, daarna worden de andere betrokken partijen geïnformeerd zoals het schoolbestuur, de kindpartner en de gemeente, om zo te komen tot definitieve besluitvorming; daarmee volgen we dezelfde route als bij fase 1 van de business case. Het onderzoek is gericht op afronding door een besluit van de stuurgroep (Gemeente, Kindante en MIK Spelenderwijs) vóór de zomer 2025 of zoveel eerder als mogelijk.

6. HONORARIUM

In voorliggende offerte hebben wij ons voorstel voor een aanpak op hoofdlijnen toegelicht. Daarbij hebben we de intentie uitgesproken om toe te werken naar een beslissing over de definitieve locatie en de aanbestedingssystematiek voor de nieuwbouw van het nieuwe kindcentrum voor De Maaskei. Op basis daarvan hebben we een inschatting gemaakt en vertaald naar een totaal honorarium.

We gaan uit van een aanbieding op basis van fixed price voor een bedrag van **€ 14.500,- excl. Btw.**

We zullen de kosten voor het onderzoek bij u in rekening brengen volgens het door u voorgestelde facturatieschema:

- 30% bij aanvang;
- 50% bij oplevering van het concept eindrapport;
- 20% bij afronding.

7. VOORWAARDEN

Deze offerte kunnen wij twee maanden gestand doen. De rechtspositie tussen opdrachtgever en Laride wordt beheerst door "De Nieuwe Regeling 2011 – rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur". Voor zover sprake is van strijdigheid tussen de DNR 2011 en de bepalingen uit deze offerte, prevaleren de laatstgenoemde bepalingen.

Door Laride is een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten bij HDI Global Speciality SE; de verzekerde som bedraagt € 1.000.000,- per aanspraak.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet. We kijken er naar uit met de vervolgopgave aan de slag te kunnen gaan. Vanzelfsprekend zijn wij bereid tot een nadere toelichting van voorliggende offerte.

Indien u akkoord bent met voorliggende offerte verzoeken we u een schriftelijke opdrachtverstrekking aan ons te doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

Harold Schroeder
Strategisch Adviseur Onderwijshuisvesting
Laride B.V.

Berend Swinkels
Directeur
Laride B.V.

OPDRACHTBEVESTIGING

Voor akkoord te tekenen door opdrachtgever met onderhavige offerte met kenmerk 75813 d.d. 22 januari 2024.

Naam: Gemeente Stein

_____

Stadhouderslaan 200
6171 KP Stein

Functie: _____

Datum: _____

Handtekening: _____