

Onderwerp Raadsvoorstel inzake de business case "Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond"/Fase 2
Vergaderdatum 28 januari 2025
Zaaknummer 20240105145769

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met het eindrapport "Locatiestudie De Maaskei Urmond", opgesteld door bureau Laride;
2. de adviezen uit het eindrapport over te nemen:
 - het Molenpark en het westelijk gelegen speelveld van V.V. Urmondia aanwijzen als zoekgebied voor het nieuwe kindcentrum van De Maaskei Urmond;
 - het opstellen van een stedenbouwkundig/landschappelijk plan en een programma van eisen in het kader van het vervolgtraject;
3. voor het opstellen van het stedenbouwkundig/landschappelijk plan en het programma van eisen een voorbereidingskrediet van € 200.000 incl. BTW beschikbaar te stellen te dekken uit de in de begroting 2026 opgenomen investering van € 2,5 miljoen;

Inleiding

Tijdens de oordeelsvormende raad op 26 februari 2025 is het eindrapport besproken van de business case "Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond". Een rapport dat is opgesteld door RO groep en als bijlage is gevoegd bij het eindrapport van bureau Laride. Destijds is onder andere voorgesteld in te stemmen met dit eindrapport met de navolgende adviezen:

- vervangende nieuwbouw als voorkeursscenario;
- een vervolgonderzoek doen naar de als kansrijk geduide locaties:
 - de huidige locatie van de school;
 - het sportcomplex van V.V. Urmondia;
 - het pleinscenario als onderdeel van de Transformatievisie Urmond-Oost.

Voorafgaande aan de raadsvergadering is een amendement ingediend, waarin is voorgesteld het voormalig klooster als 4^e locatie aan het verdiepingsonderzoek toe te voegen. Dit amendement is door de raad aangenomen (bijlage 1).

De betrokken partijen (Stichting Kindante, MIK & PIW Groep en gemeente) hebben afgesproken op basis van gelijkwaardigheid te acteren in dit proces. Alleen als iedereen het met elkaar eens is, is er een basis voor een volgende stap. Schoolbestuur en kindpartner hadden ingestemd met een vervolgonderzoek naar 3 locaties. Het aannemen van het amendement betekende dat de portefeuillehouder opnieuw in overleg moest treden met beiden.

Stichting Kindante en de MIK & PIW Groep hebben de wethouder laten weten te kunnen instemmen met het toevoegen van de kloostervariant aan het onderzoek. Hiermee kon fase 1 van de business case worden afgesloten, en was er groen licht voor opdrachtverstrekking aan bureau Laride, de formele start van fase 2. Met onze raadsinformatiebrief van 27 februari 2025 hebben wij u hiervan in kennis gesteld (bijlage 2).



Argumentatie

Algemeen

In het eindrapport van fase 1 staat expliciet benoemd dat het nieuwe kindcentrum bij aanvang van het schooljaar 2029/2030 in gebruik moet worden genomen. Als bij de beoordeling van de locaties blijkt dat aan dit criterium niet kan worden voldaan, valt deze optie af. Een tweede criterium aan de hand waarvan de locaties tegen het licht zijn gehouden, was de vraag of realisatie formeel mogelijk is. In verband hiermee is aan de Omgevingsdienst Zuid-Limburg opdracht gegeven een combi-advies af te geven. Ook dit advies is onderdeel van het door bureau Laride opgestelde eindrapport.

Eindrapport "Locatiekeuze De Maaskei Urmond"

De bevindingen van het door bureau Laride uitgevoerde onderzoek staan verwoord in het eindrapport "Locatiestudie De Maaskei Urmond", dat bij de stukken ter inzage ligt (bijlage 3). Onderstaand wordt, per locatie, ingegaan op de belangrijkste conclusies met ook een verwijzing naar het door RO groep opgestelde rapport.

Huidige locatie De Maaskei Urmond

In het door RO groep uitgevoerde onderzoek werd deze locatie als geschikt aangemerkt. In brede zin scoort deze goed, zonder echte uitschieters naar boven of beneden. Het is een bekende plek met weinig risico's, echter zonder toegevoegde waarde voor de leefbaarheid van de gemeenschap. Van een echte verbinding met de dorpskern is immers geen sprake. De passende eigendomssituatie en de bestemming zijn een pre, maar de uitdaging zit in het vinden van ruimte voor tijdelijke huisvesting (school en kindpartner).

Bureau Laride is tot de conclusie gekomen dat nieuwbouw op deze locatie mogelijk is binnen de gestelde termijn. Mede doordat, vanwege de aanwezigheid van een school, de functie passend is binnen het Omgevingsplan. Wat niet wegneemt dat een aanpassingsprocedure nodig is omdat, vanwege de ruimtevraag, er gebouwd dient te worden in bouwlagen.

Toch is deze optie technisch, procesmatig en financieel gecompliceerd. Dit laatste duidt op het gegeven dat met de tijdelijke huisvesting een substantieel bedrag is gemoeid. In de directe omgeving zijn geen panden voorhanden die tijdelijk onderdak kunnen bieden aan de school en de kindpartner. Uitsluitend de locatie bij V.V. Urmondia komt hiervoor in aanmerking. De verwachting is dat de huur voor deze semipermanente lokalen ongeveer € 2,0 miljoen euro (incl. BTW) zal bedragen. Er wordt uitgegaan van een huurperiode van 2 schooljaren. In dit bedrag is geen rekening gehouden met het geschikt maken van de betreffende ruimte.

Pleinscenario (Transformatievisie Urmond-Oost)

RO groep concludeerde dat dit scenario grote maatschappelijke waarde heeft. Een nieuw kindcentrum op deze locatie zou als vliegwiel kunnen fungeren voor het versterken van de maatschappelijke voorzieningen. Een van de doelstellingen vanuit de Transformatievisie Urmond-Oost. Belangrijkste nadeel is het tijdsaspect. De opgave is complex en kent veel spelers met maatschappelijke, economische en financiële belangen.

Om deze nieuwbouw te kunnen realiseren is sloop van woningen noodzakelijk. Gedurende het onderzoek hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan. Denk aan de veranderende economische omstandigheden. Maar ook de gewijzigde regelgeving voor woningcorporaties om te kunnen investeren in nieuwbouw en vervanging van woningen, maakt dat ingebruikname van het nieuwe kindcentrum bij aanvang van het schooljaar 2029/2030 op deze locatie geen optie is.



Kloosterlocatie

Als onderdeel van het pleinscenario heeft RO groep bekeken of een deel van het voormalig klooster kan worden ontwikkeld tot nieuw kindcentrum. Dit aan de hand van een quick scan. Vanwege de impact op de onderwijsinhoudelijke visie en het kostenplaatje is destijds besloten deze optie niet verder te beoordelen.

Op verzoek van de raad en met instemming van schoolbestuur en kindpartner heeft bureau Laride deze locatie opnieuw beoordeeld. Feitelijk is de conclusie een bevestiging van het beeld dat eerder door RO groep is geschetst. Het rapport bevat een uitvoerige toelichting waaruit de complexiteit blijkt om deze locatie om te bouwen tot een kindcentrum. Ook vallen de kosten (exclusief aanschaf) hoger uit dan nieuwbouw en scoort deze locatie, qua exploitatie, niet goed. Verder benoemt het bureau een aantal aanvullende (financiële) factoren die niet voor deze optie spreken.

Het nieuwe kindcentrum dient de gebruikers optimaal te faciliteren om invulling te kunnen geven aan de onderwijsinhoudelijke visie. Deze locatie levert die bijdrage niet in optima forma. Dat gebruik kan worden gemaakt van reeds in het gebouw aanwezige voorzieningen levert slechts beperkte voordelen op. De belangrijkste vertragende factoren zijn namelijk de milieuvoorwaarden en de eventuele procedures.

De omgevingsdienst is tot de conclusie gekomen dat deze locatie is gelegen binnen de 55 dBA zone. Realisatie van een kindcentrum kan alleen dan als akoestische maatregelen worden getroffen. Behalve de extra kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn wij geen voorstander van een kindcentrum dicht bij een drukke verkeersader (A2) of industriegebied (Chemelot). Signalen zijn ontvangen dat DSM-Firmenich, als voor deze locatie wordt gekozen, een bezwaarprocedure zal starten. Een dergelijke procedure zorgt voor vertraging waardoor het de vraag is of ingebruikname bij de start van het schooljaar 2029/2030 wel haalbaar is.

Sportcomplex V.V. Urmondia

Naar het oordeel van RO groep scoorde deze locatie, inhoudelijk gezien, het beste. Ook uit pedagogisch oogpunt en qua binding met de omgeving is dit een interessante optie. Het uitgangspunt was het nieuwe kindcentrum te realiseren op het oostelijk gelegen speelveld. Het gebouw zou dan optimaal gepositioneerd kunnen worden ten opzichte van de parkeer-ruimte van de voetbalclub. Wel heeft de Omgevingsdienst Zuid-Limburg destijds aandacht gevraagd voor het feit dat de nabijheid van Chemelot en de A2 een hoge geluidsbelasting veroorzaakt, wat nader onderzoek vereist.

In het vervolgonderzoek is besloten het zoekgebied te verbreden. Niet alleen vanwege de eerste bevindingen van de Omgevingsdienst. Ook de maatschappelijke impact van deze conclusies, we hebben te maken met een onderwijsfunctie, en mogelijke procedures (DSM-Firmenich) die gevolgen hebben voor de planning hebben een rol gespeeld. Gekeken is naar het westelijk gelegen speelveld van V.V. Urmondia en de accommodaties die in gebruik zijn bij LTC Urmond en de jeu de boules vereniging.

Hierover zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de drie verenigingen. De belangrijkste conclusies tijdens de eerste gespreksronde in augustus en september waren:

- alle gebruikers zitten positief in de wedstrijd;
- men ziet meerwaarde in het realiseren van een nieuw kindcentrum op deze locatie;
- er is een spanningsveld tussen enerzijds de overcapaciteit en anderzijds de extra capaciteit die nodig is uit zakelijk belang.



In oktober/november is opnieuw gesproken met de verenigingen. Concreet lag de vraag op tafel onder welke voorwaarden men bereid is medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuw kindcentrum als van hun accommodatie gebruik gemaakt moet worden. Dit eisenpakket staat verwoord in de verslagen die als bijlage bij het eindrapport zijn gevoegd.

Ook constateren we dat partijen bereid zijn verder te kijken dan hun eigen belang en het nu voorliggende vraagstuk breder willen aanvliegen. Met als belangrijkste doel een win-win situatie voor alle betrokkenen (lees: gebruikers brede sportzone, schoolbestuur, kindpartner en gemeente). Hun gedachten hierover zijn eveneens terug te vinden in de verslagen.

De Omgevingsdienst Zuid-Limburg concludeert dat er geen overwegende bezwaren zijn om in dit gebied een kindcentrum te realiseren. Wat niet wegneemt dat er een aantal specifieke vraagstukken zijn die aandacht vragen en in het combi-advies zijn toegelicht.

Eindadvies

Wij onderschrijven het eindadvies van bureau Laride om het Molenpark en het westelijk gelegen speelveld van V.V. Urmondia aan te wijzen als zoekgebied voor het nieuwe kindcentrum van De Maaskei Urmond. Ter toelichting hierop het volgende.

Het pleinscenario (Transformatievisie Urmond-Oost) is geen optie vanwege de ontwikkelingen binnen de corporaties, waardoor de geplande ingebruikname (start schooljaar 2029/2030) niet haalbaar is. Terecht wordt het tijdsaspect genoemd als reden om af te zien van het oostelijk gelegen speelveld van V.V. Urmondia. Een optelsom van factoren verklaart waarom niet wordt gekozen voor het voormalig klooster. De technische complexiteit, het kostenverhaal, de niet tijdige ingebruikname vanwege mogelijke procedures en de beperkingen in relatie tot de onderwijsinhoudelijke visie zijn naar onze mening gegronde redenen.

Resteren de huidige locatie van de school en het Molenpark/westelijk gelegen speelveld van V.V. Urmondia. In de tijd gezien hebben beide locaties in principe geen beperkingen. Kiezen voor de huidige locatie brengt extra kosten met zich mee vanwege de tijdelijke huisvesting. Geld dat naar onze mening beter kan worden ingezet voor het nieuwe kindcentrum.

Het Molenpark biedt mogelijkheden een verbindende maatschappelijke zone te realiseren en kan daarmee een bijdrage leveren aan de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de kern Urmond. De locatie is geschikt voor het realiseren van een sociaal-maatschappelijke voorziening van in ieder geval onderwijs, opvang en sport. Niet opteren voor de nu voorgestelde locatie als zoekgebied voor het nieuwe kindcentrum is een gemiste kans. Het is daarom dat wij het eens zijn met het advies.

Al eerder is opgemerkt dat schoolbestuur, kindpartner en gemeente acteren op basis van gelijkwaardigheid. Een volgende stap is pas aan de orde als alle partijen hiermee hebben ingestemd. Het College van Bestuur van Stichting Kindante en de CFO van de MIK & PIW Groep hebben hun akkoord gegeven op het voorliggende eindrapport. Deze standpunten liggen bij de stukken ter inzage (bijlage 5 en bijlage 6).

Hoe nu verder?

In deze paragraaf lichten we toe hoe het vervolgtraject eruit ziet, als het Molenpark/westelijk gelegen speelveld van V.V. Urmondia wordt aangewezen als zoekgebied voor het nieuwe kindcentrum van De Maaskei Urmond. Dit proces voltrekt zich langs twee lijnen, die parallel aan elkaar lopen.



Behalve een stedenbouwkundig/landschappelijk plan zal ook een programma van eisen (pve) voor het kindcentrum worden opgesteld. Het pve behelst het ruimteprogramma voor het kindcentrum. Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan zullen onder andere alle omgevingsfactoren (o.a. quick scan flora/fauna, archeologie, milieutechnische aspecten etc.) en het mobiliteitsvraagstuk onderzocht worden. Ook het participatietraject maakt hier onderdeel van uit (zie de paragraaf Participatie).

We kiezen ervoor dit traject zo breed mogelijk op te pakken. Dit is een bewuste keuze. Niet alleen om de snelheid in het proces te houden, maar ook om aan de voorkant zoveel mogelijk risico's in kaart te brengen. Deze werkzaamheden worden aan één partij in opdracht gegeven door de gemeente. Dit vereist een aanbestedingsprocedure die, inclusief het formuleren van de uitvraag, wordt voorbereid met het schoolbestuur en de kindpartner.

Participatie

De omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden, stelt dat iedereen die betrokken is bij of gevolgen ondervindt van een initiatief moet kunnen meedenken. Niet pas als alles klaar is, maar vanaf het begin.

De fase die we nu hebben doorlopen moest een antwoord geven op de vraag wat de definitieve locatie wordt van het nieuwe kindcentrum voor De Maaskei Urmond. In verband hiermee heeft een verdiepingsonderzoek plaatsgevonden naar 4 als kansrijk geduide locaties. In dit proces zijn, in het kader van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid, gesprekken gevoerd met de direct betrokkenen. Te weten de gebruikers van de brede sportzone en de eigenaar van het voormalig klooster. Noodzakelijke overleggen om een goed beeld te krijgen van de standpunten, zodat deze konden worden meegewogen om te komen tot een goed onderbouwd advies.

Nog geen contact is er geweest met de omwonenden van deze locaties. Ons inziens is dit verdedigbaar. We beschikken immers in dit stadium niet over concrete informatie om een inhoudelijk gesprek met de omgeving aan te gaan en vragen te beantwoorden.

Zoals toegelicht voorziet het vervolgproces in het opstellen van een stedenbouwkundig/landschappelijk plan en een programma van eisen. Nadat de bureaukeuze is afgerond zal voor alle betrokkenen, gebruikers brede sportzone en de omwonenden, een informatiebijeenkomst worden georganiseerd. Dit is de formele start van het participatietraject.

Financiële onderbouwing

In de begroting is voor dit project reeds een investering opgenomen van € 5,0 miljoen, die gelijkelijk is verdeeld over de jaren 2026 en 2027. Voor het opstellen van het stedenbouwkundig/landschappelijk plan en het programma van eisen is naar verwachting een bedrag benodigd van € 200.000 (incl. BTW). Deze kosten worden ten laste van de investering geboekt. Overigens zal in het vervolg van dit proces nog een voorstel aan de raad worden gedaan voor het beschikbaar stellen van het benodigde investeringskrediet.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2040:

Een van de toekomstdoelen is dat we in 2040 een gemeente zijn met een sociale veerkrachtige basis en vitale wijken en kernen. Met het nieuwe kindcentrum voor De Maaskei beschikt Urmond straks over een accommodatie die flexibel kan inspelen op de ontwikkelingen in onderwijsland en dus klaar is voor de toekomst. Deze nieuwbouw zal, nog meer dan de huidige locatie, een ontmoetingsplek worden en daarmee een bijdrage leveren aan het versterken van de sociale basis in onze gemeente.



Relevante beschikbare achtergrondinformatie:

1. Raadsvoorstel en geamendeerd besluit d.d. 26 februari 2025;
2. Raadsinformatiebrief d.d. 27 februari 2025;
3. Eindrapport "Locatiestudie De Maaskei Urmond", d.d. 17 december 2025, opgesteld door bureau Laride;
4. Standpunt van het College van Bestuur van Stichting Kindante d.d. 18 december 2025;
5. Standpunt van de CFO van de MIK & PIW Groep d.d. 17 december 2025;

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

