

01 Onze visie

In 2021 heeft Stein het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) 2021-2036 vastgesteld. Partners stelden zich daarin als doel om te investeren in kwalitatief hoogwaardige locaties voor onderwijs en opvang. Streven is naar een zo compleet mogelijk dienstenaanbod dat bijdraagt aan sociale en vitale woon- en leefkernen. Voor basisschool De Maaskei in Urmond (schoolbestuur Stichting Kindante) was zorgplicht aan de orde. RO groep dient graag een voorstel in voor de eerste stap in de businesscase om aan een nieuw kindcentrum De Maaskei invulling te geven.

RO groep is ervaren in strategische vraagstukken rond huisvesting in onderwijs, opvang en zorg en welzijn en sport. Wij bedenken creatieve oplossingen en maken deze praktisch. Wij zoeken altijd naar samenwerking en samenhang op inhoud. Vaak werken we in strategische (ruimtelijke) vastgoedopgaven voor grotere publieke organisaties en in integrale huisvestingsopgaven voor gemeenten als Eindhoven, Heerlen, Eijsden-Margraten en Hof van Twente. We ontwikkelen verduurzamingsplannen voor maatschappelijk vastgoed. En we realiseren ook in kleiner verband nieuwe, hoogwaardige scholen. Recent hebben we vier vergelijkbare scenariostudies uitgevoerd in Brabant en Limburg en we brengen die ervaring graag in deze opgave in.

02 De opgave

De opgave voor basisschool De Maaskei Urmond is in het IHP als volgt beschreven: *“Het scenario voor De Maaskei in Urmond is vervangende nieuwbouw. Daarbij heeft de opvangorganisatie MIK & PIW groep uitgesproken zowel peuteropvang, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang te willen aanbieden. Op dit moment wordt geen kinderdagverblijf aangeboden omdat de ruimte daarvoor ontbreekt op de huidige locatie.”*

Als eerste stap kiezen partners ervoor om 5 mogelijke oplossingen objectief tegen elkaar af te wegen in een integrale businesscase. De voorgestelde locaties moeten worden onderzocht en objectief getoetst op basis van de wettelijke voorwaarden en relevante inhoudelijke, ruimtelijke en financiële afwegingen. Ook ‘zachte’ overwegingen zoals draagvlak horen daarbij. Het belang van het kind staat immers voorop.

In ons voorstel presenteert RO groep aan de gemeente Stein en haar partners een aanpak om te komen tot (1) een voorkeursoplossing voor een nieuwe onderwijslocatie en (2) een gedragen advies over een passende aanbestedingsaanpak. De opgave Business Case “Ruimtelijke Situatie De Maaskei Urmond” vertalen wij in vier overzichtelijke onderzoekstappen, die wij waar mogelijk parallel zullen uitvoeren.

Stap 1 Vaststellen uitgangspunten en afwegingskader

Stap 2 Scenariostudie

Stap 2a Onderzoek renovatie versus nieuwbouw;

Stap 2b Uitvoeren locatiestudie;

Stap 3 Advies voorkeursscenario (renovatie of nieuwbouw)

Stap 4 Aanbestedingsadvies

03 Onze Aanpak



Stap 1. Vaststellen uitgangspunten en afwegingskader

Ronde langs de velden

We starten met een *ronde langs de velden*: we voeren gesprekken (bestuurlijk en ambtelijk) met de gemeente, Stichting Kindante, MIK & PIW groep en eventuele andere gebruikers. Doel is een oriëntatie op de opgave. Te behandelen onderwerpen zijn ambities, prognoses, concept, samenwerking met partners (inhoudelijk en gebouwend), vastgoedafwegingen (knelpunten, kansen). De gesprekken leggen we vast in een verslag.

Vaststellen van bouwprogramma

In het integrale huisvestingsplan is de opgave voor Kindcentrum De Maaskei gedefinieerd. Om tot een goede beoordeling van de verschillende locaties te komen is het in eerste instantie van belang dat er duidelijkheid is over het programma. We zullen dit samen met de projectgroep verder verdiepen, zodat we het met de juiste maatvoering op de locaties kunnen inpassen. Het programma zal voor onderwijshuisvesting gebaseerd zijn op de (nieuwe) prognoses, voor andere partners zullen we in overleg een indicatie ontwikkelen van de waarschijnlijke omvang. De buitenruimte (spelen, parkeren, opslag, verkeer) baseren we op de wettelijke voorschriften en onze ervaring. Aanvullend berekenen we op normatief niveau (prijzen 2024) het actuele investeringsbedrag voor de nieuwbouwopgave.

Nb.: Als het wenselijk is om bij verschillende locaties in detail afwijkende programma's te beoordelen, bepalen we dat samen met de projectgroep in de volgende stap 2b.

Aanvullen en vaststellen afwegingskader

Het geïntegreerd kindcentrum dat de school in Urmond vervangt, moet recht doen aan de uitgangspunten uit het IHP en aan de wensen en behoeften van de betrokken partners. Voor een objectieve afweging is het van belang om het te hanteren toetsingskader voorafgaande aan de feitelijke analysefase bestuurlijk vast te stellen. In de aanvraag zijn 7 hoofdcriteria benoemd. RO groep vult deze op basis van haar eigen ervaring, in overleg met de projectgroep, aan met toetsbare subcriteria.

RO groep stelt voor om aanvullend aan de zakelijk te beoordelen criteria ook aandacht te besteden, in overleg met de projectgroep, aan meer subjectieve meetpunten.

Daarbij kan worden gedacht aan aspecten als draagvlak van betrokken stakeholders (ouders, kinderen, medewerkers en stakeholders in het gebied), ontwikkelingsperspectief en maatschappelijke betekenis (zoals kansen om tot een integraal en versterkend aanbod te komen).

RO groep geeft in overweging dat het toetsingskader in de vorm van een raadsinformatiebrief voorafgaande aan het onderzoek wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarmee wordt gewaarborgd dat het uiteindelijke advies op steun van de beslissers kan rekenen.

RESULTAAT: Een bestuurlijk vastgesteld en gedragen toetsingskader en een eenduidig bouwprogramma.



Stap 2a. Advies renovatie of nieuwbouw

ICS heeft in het integrale huisvestingsprogramma een eerste aanzet gegeven van de mogelijkheden om het bestaande pand (deels) te hergebruiken. Intussen zijn de wettelijke voorwaarden en de maatschappelijke wensen voortdurend in ontwikkeling. Gevraagd is om de eerdere analyse op hoofdlijnen te verdiepen. Daartoe zullen we een objectieve beoordeling maken op basis van een bouwkundige opname van het bestaande gebouw. We maken gebruik van onze eigen QuickScan en die biedt zicht op de functionele, ruimtelijke en gebouwelijke kwaliteit van de locatie.



Het gebouw wordt (onder andere) beoordeeld en gescoord op de thema's als *bouwkundige staat, installaties en binnenklimaat, flexibiliteit gebouw, onderwijskundig perspectief, uitstraling en belevingswaarde en omgevingsperspectief*. Ook het oordeel van het schoolbestuur wordt daarin meegenomen.

We passen het bouwprogramma op hoofdlijnen in het bestaande gebouw in. Daartoe projecteren we de verschillende volumes op vlekkenplan-/bouwblokkenniveau in de bestaande bouw. We houden rekening met de gebouwopzet en draagstructuur en analyseren waar, indien noodzakelijk, uitbreiding kan worden gerealiseerd. We beoordelen verder de benodigde aanpassingen c.q. vervanging van de gebouwinstallaties en de gebouwschil. Wij geven een indicatie van de noodzakelijke ingrepen, de verwachte levensduur en de daarmee gemoeide kosten op kengetallenniveau.

Nb. Als uit de analyse blijkt dat uitbreiding/renovatie (ook in financiële zin) een relevante oplossing kan zijn, nemen we de kennis mee naar het locatieonderzoek als alternatief voor vervangende nieuwbouw.

RESULTAAT: Inzicht in de toekomstbestendigheid van het bestaande gebouw, zowel bouwkundig (technische mogelijkheden en beperkingen), onderwijskundig als financieel.



Stap 2b. Locatieonderzoek – scenario's

Vier locaties worden onderzocht:

1. Locatie basisschool De Maaskei Urmond;
2. Sportcomplex voetbalvereniging Urmondia;
3. Bramert Noord;
4. Pleinscenario (als onderdeel van Transformatievisie Urmond Oost).

RO groep analyseert in voortdurend overleg met de projectgroep de locaties. We presenteren een grove inpassing (massastudie), rekening houdend met het bouwprogramma en de ruimtelijke randvoorwaarden, zoals ze op de verschillende locaties blijken. We maken een inschatting van de consequenties met betrekking tot terreingrootte, bereikbaarheid, verkeer en parkeren, omgevingsplan en milieunormen. Aanvullend maken we een gedetailleerde inschatting van de mogelijke bijkomende kosten: bouwrijpe grond, infrastructuur enz. Belangrijk element is de noodzaak voor tijdelijke huisvesting bij inpassing in het bestaande pand c.q. vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.

Voor een weloverwogen oordeel over de locaties voert RO groep een gedegen objectieve analyse van de mogelijkheden uit. RO groep toetst, steeds in goed overleg met de projectgroep, de locaties op basis van het afgesproken toetsingskader (stap 1) en verwerkt die in een overzichtelijke afwegingsmatrix. We beschrijven (in heldere teksten) de zakelijke consequenties van de verschillende locaties voor de diverse subcriteria en maken daarbij voor de onderbouwing gebruik van relevante beleidsstukken (zoals bijvoorbeeld het IHP, de ruimtelijke beleidsplannen voor Transformatie Urmond Oost en de conceptplannen van Team Architecten). We scoren de locaties per sub-criterium op een vijfpunt- (kleuren) schaal zodat goed inzicht ontstaat in de voor- en nadelen en de kansen en risico's.

Nb.: Hoewel een locatiekeuze in belangrijke mate een zakelijke afweging betreft, leert ervaring dat het waardevol kan zijn om voor de meer subjectieve aspecten van de beoordeling (veiligheid van routes, afstanden) te spreken met belanghebbenden, zoals een medezeggenschapsraad, dorpsraad, andere maatschappelijke partners in het kindcentrum en de gemeenteraad. Het is belangrijk dat deze gesprekken plaatsvinden binnen een duidelijk kader en met een vastomlijnde rolverdeling. In de projectgroep bepalen we samen of en met wie aanvullend wordt gesproken.

RESULTAAT: Een afwegingsmatrix op basis waarvan bestuurlijk (door schoolbestuur, kindpartner en gemeenteraad) een onderbouwde keuze gemaakt kan worden voor een voorkeursscenario.



Stap 3. Advies voorkeursscenario

Advies

Het onderzoek wordt afgerond met een uitgewerkt advies van RO groep, dat kan worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In dit rapport beschrijven we het bouwprogramma, zoals dat is toegespitst op en aangepast aan de verschillende opties. We vatten de beoordeling op grond van het toetsingskader inzichtelijk samen. Waar relevant worden de investeringskosten en eventueel ook exploitatie-inschattingen (bij hergebruik van het bestaande gebouw) verdiept en gespecificeerd. De gedetailleerde afwegingsmatrix voegen we als bijlage toe, zodat de gemeenteraad tot een gedegen beslissing kan komen. Het advies wordt door RO groep aangevuld met een planning van een vervolgtraject, waarin we de belangrijkste acties en daarvoor geldende redelijke termijnen beschrijven.

Nb.: Een uitgewerkt inhoudelijk onderwijsconcept, programma van eisen, inpassingsstudie op structuurschetsniveau en gedetailleerde kostenraming vormen géén onderdeel van voorliggend plan van aanpak. In een vervolgproces dient het voorkeursscenario uitgewerkt te worden tot een ontwikkelplan. De mogelijkheid bestaat overigens om beide processen (deels) parallel uit te voeren: het programma van eisen zal in hoofdlijnen voor alle locaties dezelfde inhoud hebben. Uit de opgave blijkt dat schoolbestuur daar al eerste acties in heeft gezet.

RESULTAAT: Door partners gedragen voorkeursscenario, inclusief financiële doorrekening, voor de huisvesting van KC De Maaskei Urmond



Stap 4. Aanbestedingsadvies

In deze stap wordt de vorm van de bouworganisatie afgewogen. Daarbij wordt rekening gehouden met de scope van het project, de situatie van de markt, de belangen van verschillende betrokkenen en het beschikbare budget. Aanvullend houden wij extra rekening met de al op voorhand uitgesproken voorkeur voor een aanbestedingsvorm waarin partijen in een vroeg stadium benaderd worden. We zoeken de balans tussen beheersing van kostenrisico's in investeringen én de latere exploitatie (consequenties van ontwerpen op onderhoud. De huidige markt kenmerkt zich door prijsstijgingen en (soms) moeizame aanbestedingstrajecten. Een goede bouworganisatie kan daarop anticiperen.

Elke vorm van aanbesteding heeft eigen kenmerken en verschillende voor- en nadelen. Traditionele aanbesteding kent een vrij grote mate onzekerheid omdat budgetoverschrijding pas na aanbesteding bekend is en kan leiden tot forse bezuinigingen, vermindering van de kwaliteit, vertraging in het proces en extra ontwerpkosten. Het eerder in het proces betrekken van uitvoerende partijen, bijvoorbeeld na het vaststellen van het voorlopig ontwerp in de vorm van een bouwteam, kan ertoe leiden dat uitvoerings- en kostenrisico's eerder inzichtelijk worden. Daarop kan dan pro-actief worden bijgestuurd, waarbij de kernkwaliteiten van het ontwerp behouden blijven.

Een geïntegreerde contractvorm, waarbij uitvoerende partijen ook verantwoordelijk zijn voor het ontwerp, behoort ook tot de mogelijkheden. Indien gewenst, kan in deze vorm ook het meerjarig onderhoud worden ondergebracht bij de uitvoerende partij. Deze bouworganisatievorm leidt echter vaak tot minder invloed van de eindgebruikers en opdrachtgever op het ontwerp. RO groep heeft ervaring met al deze verschillende aanbestedingsvormen.

We stellen in overleg met de projectgroep en eventuele (zakelijk) betrokken functionarissen uit de organisaties de onderlinge verhoudingen tussen de partners vast. In eerste instantie zal daarbij het bouwheerschap definitief worden afgesproken. Ook de formele rol en positie van andere betrokken partijen in de uitwerking worden in kaart gebracht. We treden in overleg met partners om de onderliggende waarden in kaart te brengen met betrekking tot kwaliteit versus prijs, risico's, investeringsbelang versus exploitatiebelang en duurzaamheid.

We brengen daarna de diverse mogelijkheden overzichtelijk in kaart, waarbij de voorkeur van de bouwheer (vanuit de wet ligt de onderwijsstichting voor de hand) belangrijk is. We focussen op aspecten als organisatie, financiële planning, aanbestedingsprocedures en termijnen, financieringsmogelijkheden, risico's, kwaliteit, flexibiliteit. Deze zullen we in een gedetailleerd rapport beschrijven en daarbij een voorkeursaanpak beschrijven. Intentie is dat dit tot unanieme besluitvorming leidt.

RESULTAAT: Een gedragen (door de partners) aanbestedingsadvies.

Planning

Op grond van de projectuitgangspunten en het plan van aanpak is een voorlopige planning opgesteld die de hoofdlijnen van het proces belicht. Deze planning biedt een gestructureerd overzicht van alle essentiële stappen. Onze offerte is afgestemd op deze planning en identificeert mogelijkheden om het onderzoek efficiënt uit te voeren. Onze planning biedt ruimte voor een afronding ruim binnen de gestelde tijdlijn, door procesonderdelen (zoals bijvoorbeeld de zakelijke afweging van renovatie en het inhoudelijke locatieonderzoek) parallel aan elkaar uit te voeren.

We streven ernaar om de werkzaamheden te starten in mei 2024 en we verwachten een doorlooptijd van ongeveer zes maanden om het project succesvol af te ronden. We zullen de zomerperiode gebruiken om desktop studies uit te voeren.

Onze intentie is om stap 3 met een adviesrapport af te ronden in september en het aanbestedingsadvies uiterlijk oktober 2024 aan te leveren. We zorgen ervoor dat er voldoende ruimte is binnen de verschillende stappen van het proces, zodat alle betrokken partijen voorbereidingen kunnen treffen voor besluitvorming en de producten afstemmen met hun achterban.

BIJLAGE: Planning en fasering

Step	Acties
Step 1 Vragen Uitgangspunten en elkaar vaststellen	Opstellen startnotie Tonde langs de velden (afzonderlike gesprekken) Definiëren toetsingscriteria Ontwikkelen Bouwplan Bijdragen aan besluitvorming
Step 2a Adres herenatie af bouw bouw	Quickscan Gebouw Inpassen Bouwprogramma Financiële Beoordeling Besluitvorming
Step 2b Locatie Locatie	Desktop-analyse Beschrijven gedetailleerde bouwprogramma's Toetsingskader toepassen Beoordelen waarderings
Step 3 Adres voorlezen toetsing	Uitwerken Adviesrapport Presentatie College van B&W
Step 4 Analyse van aanpak	In kaart brengen van mogelijkheden Analyse van de waarden van partners Advies Besluitvorming

[illegible]

