

Uitvraag Business case "Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond" (Definitieve versie)

Dit document bevat een toelichting op de uitvraag/vraagstelling. Het is aan de hand hiervan dat, in het kader van deze meervoudig onderhandse aanbesteding, de geselecteerde bureaus een plan van aanpak met bijbehorende offerte dienen op te stellen.

Aanleiding:

In 2021 is samen met de vertegenwoordigers van de schoolbesturen voor primair en voortgezet onderwijs en de kindpartners, onder leiding van ICSadviseurs, een traject doorlopen om te komen tot een actualisatie van het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

Het eindrapport is op 14 oktober 2021 besproken tijdens de oordeelsvormende raad. Aansluitend heeft de raad besloten:

1. kennis te nemen van de definitieve rapportage van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036, opgesteld door ICSadviseurs;
2. in te stemmen met de standpuntbepaling van het college ten aanzien van het onder 1. benoemde plan.

Dit raadsbesluit vormt dus feitelijk het spoorboekje voor wat betreft de implementatie van het IHP. Met die kanttekening dat het niet in beton is gegoten. Ontwikkelingen kunnen immers voor het college aanleiding geven tot het doen van een voorstel aan de raad om hiervan af te wijken. Zowel de definitieve rapportage van het IHP (bijlage A) alsook het raadsvoorstel en bijbehorend besluit (bijlage B) zijn bijgevoegd.

Projecteren we dit besluit op het nu voorliggende dossier dan betekent dit dat een tweetal scenario's beoordeeld dienen te worden te weten: uitbreiding/renovatie van het bestaande gebouw en vervangende nieuwbouw. In het vervolg van deze uitvraag komen we hier nog nader op terug.

Aanvankelijk, verwezen wordt naar het bestuursakkoord 2022-2026 (bijlage C), zou de raad in 2026 een investeringsbeslissing nemen over dit capaciteitsvraagstuk. Stichting Kindante, bevoegd gezag van De Maaskei, is evenwel van mening dat de situatie nijpend/onwerkbaar is en om een spoedige oplossing vraagt. Het nu voorliggende tijdpad is dan ook onacceptabel. In het kader van het zogenaamde partnerschap heeft het College van Bestuur in een overleg met de raadsfracties een toelichting gegeven over haar visie op onderwijshuisvesting, waarover later meer, met specifieke aandacht voor de situatie van De Maaskei Urmond. Aan de raadsvertegenwoordigers is de vraag voorgelegd of de bereidheid bestaat de oorspronkelijke planning los te laten en eerder te starten met deze business case.

Dit heeft ertoe geleid dat in de raadsvergadering van 14 december 2023 een motie is behandeld, die unaniem is aangenomen. Hetgeen betekent dat er dus groen licht is de voorbereidingen te starten voor deze business case. Een afschrift van deze motie is bijgevoegd (bijlage D).

Uitvraag:

Beoordelen van twee scenario's:

Met betrekking tot deze onderwijslocatie is in het IHP, op basis van de toen voorliggende leerlingenprognose, geconstateerd dat over de gehele planperiode sprake is van een capaciteitstekort. Ook scoort dit gebouw het slechtste kijkend naar de technische staat, de functionaliteit, het binnenklimaat, de veiligheid en de duurzaamheid.

Als onderdeel van het IHP-proces zijn voor alle locaties de voorgestelde scenario's financieel doorgerekend. De berekening die voor De Maaskei Urmond is gemaakt laat zien dat de kosten gelijk zijn aan of meer bedragen dan 70% van de nieuwbouwkosten. In dit financieel plaatje is rekening gehouden met het oplossen van de gebreken plus een uitbreiding. Als de kosten voor levensduurverlengende renovatie (incl. uitbreiding) 70% of meer van de nieuwbouwkosten bedragen is het verstandiger te opteren voor nieuwbouw. De structurele kapitaallasten zijn dan namelijk lager. Het is daarom dat in het IHP voor deze locatie vervangende nieuwbouw wordt voorgesteld.

Het wordt evenwel te prematuur geacht nu reeds te opteren voor vervangende nieuwbouw. Niet uitgesloten is immers dat renovatie inclusief uitbreiding van het huidige gebouw financieel gunstiger is. Om die reden heeft de raad, op voorstel van het college, bij de behandeling van het IHP besloten dat beide scenario's beoordeeld dienen te worden. Dit betekent dat deze business case een concreet en onderbouwd (inhoudelijk en financieel) antwoord dient te geven op de vraag of we gaan voor renovatie/uitbreiding van het huidige gebouw of voor vervangende nieuwbouw.

Voor het scenario vervangende nieuwbouw komen de volgende locaties in aanmerking:

- a. de huidige locatie;
 - b. sportcomplex voetbalvereniging Urmondia;
 - c. Bramert Noord;
 - d. het zogenaamde pleinscenario, als onderdeel van de Transformatievisie Urmond Oost;
- Al deze plekken staan weergegeven op bijgevoegde kaart (bijlage E).

De uitgangspunten aan de hand waarvan beide scenario's beoordeeld dienen te worden liggen verankerd in het IHP en meer in het bijzonder in de hoofdstukken 2 ("Visie op huisvesting voor onderwijs en opvang") en 3 ("Type maatregelen"). Ook wordt het belangrijk geacht dat een actuele leerlingenprognose voorligt. Inmiddels is hiervoor opdracht verstrekt. Deze zal voorhanden zijn op het moment dat wordt gestart met het plan van aanpak.

Voorts moeten beide scenario's worden gezien in relatie tot de uitgangspunten die verwoord staan in de door de raad op 22 juni 2023 vastgestelde Transformatievisie Urmond Oost (bijlage F). Als toelichting hierop het volgende. In Urmond Oost, het gebied waar De Maaskei is gesitueerd, verandert de samenstelling van de bevolking en de huishoudens.

Met als gevolg een steeds groter wordende vraag naar andersoortige woningen dan nu beschikbaar is. Voldoende aanleiding zich af te vragen wat gemeente, woningcorporatie, woningeigenaren, winkeliers etc. gaan doen om ervoor te zorgen dat het vanaf 2030 (en verder) ook nog prettig wonen is in Urmond Oost.

De gemeente heeft dan ook besloten, samen met alle betrokkenen, een visie te gaan maken die inspeelt op toekomstige ontwikkelingen en trends. Noem het een stip op de horizon waar we als gemeente, samen met de inwoners van Urmond Oost en de stakeholders, tot 2030 naar toe gaan werken. De opgestelde visie bestaat uit een 4-tal pijlers:

- de cultuurhistorische identiteit;
- het landschap;
- de voorzieningenstructuur;
- de woningvoorraad.

Het traject, onder leiding van Atelier Romain en waar ook De Maaskei Urmond aan heeft deelgenomen, bestond uit een drietal fases:

✓ Fase 1: Wijkatlas

Aan de hand van cijfers en beelden is een eerste "foto" van de wijk, de bewoners en het woningaanbod gemaakt. Ook heeft men zich een beeld gevormd van de grote uitdagingen op het gebied van wonen in Urmond Oost.

✓ Fase 2: Transformatieplan

Op basis van de resultaten uit de eerste fase is duidelijk geworden wat in 2030 in Urmond Oost verankerd zou moeten zijn. In deze fase zijn de ruimtelijke ideeën en manieren bedacht hoe de verandering vorm dient te worden gegeven.

✓ Fase 3: Transformatieagenda

In deze laatste fase is samen met de stakeholders bepaald wie wat gaat doen en binnen welke kaders. Dit is samengevat in een Transformatieagenda.

Tot slot is er het rapport van Team Architecten (bijlage G). In opdracht van Stichting Kindante en de MIK & PIW Groep heeft dit bureau de mogelijkheden van het huidige gebouw in kaart gebracht, kijkend naar de ontwikkeling van de leerlingenaantallen en de onderwijsinhoudelijke visie. Deze rapportage heeft geen formele status in die zin dat het niet is vastgesteld door de beide opdrachtgevers. Deze rapportage moet worden gezien als aanvullende informatie.

In totaal kunnen dus 5 opties worden onderscheiden binnen de beide scenario's. Deze opties dienen met elkaar te worden vergeleken aan de hand van een 7-tal hoofdcriteria. De hiervoor vermelde uitgangspunten (hoofdstukken 2 en 3 van het IHP en het eindrapport Transformatievisie Urmond) blijven leidend en moeten worden doorvertaald naar deze hoofdcriteria. **Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat geen voorkeurslocatie benoemd dient te worden ten aanzien van het scenario vervangende nieuwbouw. Is het advies vervangende nieuwbouw dan moet een voorstel worden gedaan over het vervolgtraject.** In de tabel op de volgende pagina staan de opties en hoofdcriteria overzichtelijk weergegeven.

	Kansen voor samenwerking met omgeving en partners	Toekomstbestendigheid	Ruimtelijke inpassing	Ruimtelijke inpassing in omgeving	Financieel	Duurzaamheid	Risico's
Scenario A: Uitbreiding/renovatie huidige locatie							
Scenario B: Vervangende nieuwbouw: 1. huidige locatie 2. complex V.V. Urmondia 3. Bramert Noord 4. pleinscenario (Transformatievisie Urmond Oost)							

Aanbestedingsscenario:

Feitelijk moet deze business case worden gezien als een tweetrapsraket. Als duidelijk is voor welk scenario geopteerd wordt, zal vervolgens de vraag beantwoord moeten worden hoe dit wordt gerealiseerd. Gaan we voor de traditionele aanbesteding of kiezen we voor een alternatieve strategie?

Bij de aanleiding is opgemerkt dat Stichting Kindante een visie heeft ontwikkeld op onderwijs-huisvesting. Onderdeel hiervan is dat men op zoek is gegaan naar alternatieven. Naar aanleiding hiervan opteert men, waar mogelijk, voor een aanbesteding waarbij marktpartijen worden gevraagd in een zo vroeg mogelijk stadium mee te denken over ontwerp, bouw en beheer & exploitatie. Een optie die is ingegeven door ervaringen bij de overdracht van de bouw naar beheer en exploitatie. De uitvoerende partij wordt dan ook gevraagd het voorkeursscenario te voorzien van een advies welke strategie van aanbesteding het best passend is.

Samenvatting:

Resumerend dienen de navolgende eindproducten te worden opgeleverd:

1. een advies over het voorkeursscenario (of uitbreiding/renovatie van het huidige gebouw of vervangende nieuwbouw);
2. een afwegingskader met overzichtelijk alle plussen en minnen van alle opties op basis waarvan de gemeenteraad een keuze kan maken voor een voorkeursscenario;
3. een voorstel over het vervolgtraject als het scenario vervangende nieuwbouw wordt geadviseerd;
4. een advies over de aanbestedingsstrategie;

Projectorganisatie:

Gekozen is voor een eenvoudige, transparante en werkbare organisatiestructuur. Twee geledingen zijn feitelijk te onderscheiden te weten de stuurgroep en de projectgroep.

Stuurgroep:

Deze is verantwoordelijk voor de besluitvorming met betrekking tot de projectkaders. Voorts stelt men de (deel) producten vast die door de projectgroep worden opgeleverd alvorens deze ter besluitvorming worden voorgelegd. De stuurgroep is op hoofdlijnen betrokken bij het project.

De stuurgroep bestaat uit:

- Joep Ummels, wethouder onderwijs & verenigingen Gemeente Stein;
- afgevaardigde College van Bestuur Stichting Kindante;
- afgevaardigde MIK & PIW Groep;
- Wil van Gansewinkel, projectleider Gemeente Stein;
- extern bureau;

Projectgroep:

De projectgroep vormt het klankbord voor het externe bureau. Men is verantwoordelijk voor het aanleveren van de informatie voor de business case. Onder begeleiding van het externe bureau worden door de projectgroep de stukken voorbereid die ter besluitvorming worden voorgelegd aan de stuurgroep.

De samenstelling van de projectgroep ziet er als volgt uit:

- Wil van Gansewinkel (projectleider) en Dory-Anne Aarts (financieel consultant); Hans Janssen (ruimtelijke ordening), Tom Willems (duurzaamheid) en de kwartiermaker Transformatievisie Urmond Oost*, zijn op afroep beschikbaar; allen vertegenwoordigen de gemeente;
- afgevaardigde Stichting Kindante;
- directeur De Maaskei Urmond;
- afgevaardigde MIK & PIW Groep;
- locatiemanager MIK & PIW Groep;
- extern bureau;

* voor de kwartiermaker moet nog een aanbestedingstraject worden doorlopen; de verwachting is dat deze procedure is afgerond op moment dat met de werkzaamheden wordt gestart; mocht dit onverhoopt niet lukken dan is Maurice Jennekens op afroep beschikbaar; als de kwartiermaker wel tijdig bekend is, is het niet uitgesloten dat in de beginfase van het project hij/zij samen met Maurice Jennekens zal aansluiten;

Planning:

Voor het proces om te komen tot een eindrapport wordt ervan uitgegaan dat de werkzaamheden in mei 2024 kunnen starten. De verwachting is dat een doorlooptijd van ca. 6 maanden nodig zal zijn om het project af te ronden.

Dit betekent dat uiterlijk op 31 december 2024, dan wel zoveel eerder de business case moet zijn opgeleverd. Deze gegevens vormen de basis voor de planning, als onderdeel van het plan van aanpak. Met als belangrijk aandachtspunt dat binnen de verschillende stappen voldoende ruimte is voor de participanten om de bijeenkomsten voor te bereiden en de producten af te stemmen met de eigen achterban.

Besluitvorming eindrapport business case:

Nadat het project is afgerond, in die zin dat de stuurgroep een besluit heeft genomen over het voorliggende eindrapport, starten de interne trajecten binnen de gemeente, het schoolbestuur en de kindpartner om te komen tot definitieve besluitvorming.

Deze is voorzien in het eerste kwartaal van 2025. Bewust wordt voor deze aanpak gekozen daar het van belang is dat alle partners zich akkoord verklaren met de inhoud van de eindrapportage. Alleen dan is er een basis om het vervolgproces te starten.

Achtergrondinformatie:

- A. Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036 Gemeente Stein d.d. 23 juli 2021, opgesteld door ICSadviseurs;
- B. Raadsvoorstel met bijbehorend besluit d.d. 14 oktober 2021 inzake het IHP 2021-2036 Gemeente Stein;
- C. Bestuursakkoord 2022-2026 "Duurzaam bouwen met vertrouwen";
- D. Motie d.d. 7 december 2023, behandeld in de raadsvergadering van 14 december 2023;
- E. Kaart met locaties vervangende nieuwbouw;
- F. Transformatievisie Urmond Oost, opgesteld door Atelier Romain plus raadsvoorstel met bijbehorend besluit (22 juni 2023);
- G. Rapport Team Architecten d.d. 15 december 2022;

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stein d.d. 2 april 2024

Opmerking:

Deze uitvraag is een op een overgenomen in de uitnodiging tot inschrijving die eveneens op 2 april 2024 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stein