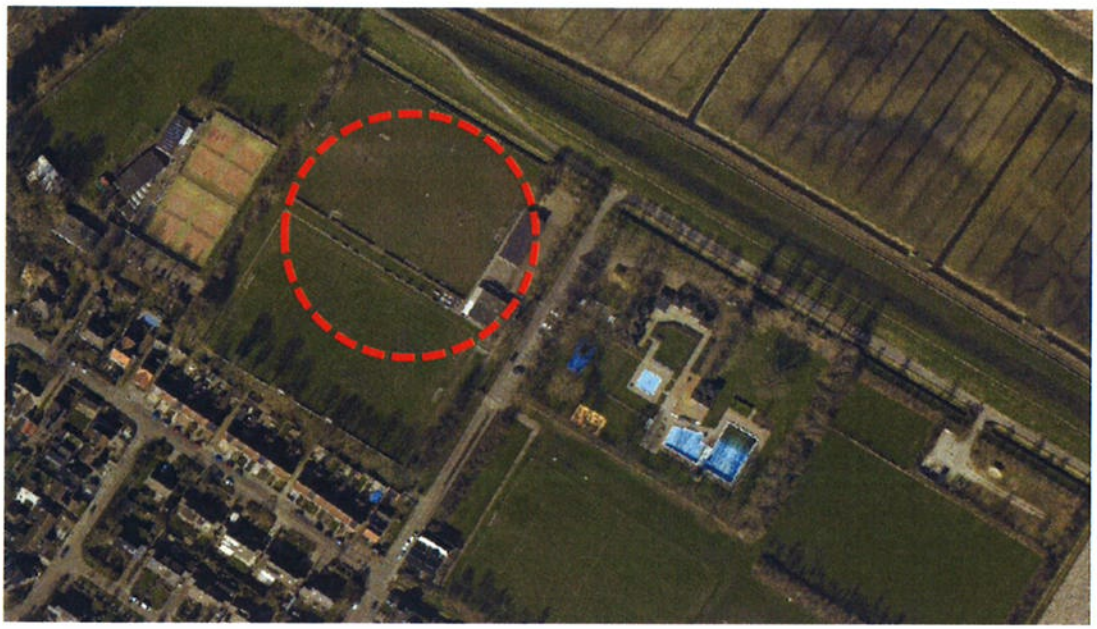
P183.
HAALBAARHEIDSDOCUMENT
MULTIFUNCTIONELE
ACCOMMODATIE
WILLEMSTAD

GEMEENTE MOERDIJK



VERSIE: 25 mei 2023

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 13/7/2023

mij bekend,
de raadsgriffier,

Inhoud

Inhoud 2
1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsdocument 3
1.3 Scope en detailniveau 4
1.4 Leeswijzer 4
2 Beschrijving locatie en ligging van het plangebied 5
3 Planopzet 6
3.1. Inleiding 6
3.2 Visie en kernwaarden 6
3.3 Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen 6
3.4 Technisch Programma van Eisen 6
3.5 Bouworganisatievorm 7
4 Ruimtelijke haalbaarheid 8
4.1. Inleiding 8
4.2 Ruimtelijk beleid 8
4.3 Ruimtelijke aspecten 9
5 Financiële haalbaarheid 10
5.1 Inleiding 10
5.2 Overzicht investeringskosten 10
5.3 Voorbereidingskrediet ontwerpfase 10
6 Beheeraspecten 12
6.1 Inleiding 12
6.2 Geld 12
6.3 Risico's 12
6.4 Organisatie 14
6.5 Tijd / planning 15
6.6 Informatie 17
6.7 Kwaliteit 17
Bijlagen 18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Moerdijk het startdocument ‘scholenontwikkeling Willemstad’ vastgesteld.

Het doel van het project is het creëren van een toekomstbestendige onderwijshuisvesting in Willemstad, eventueel en indien mogelijk in combinatie met aan het primair onderwijs gerelateerde of versterkende voorzieningen.

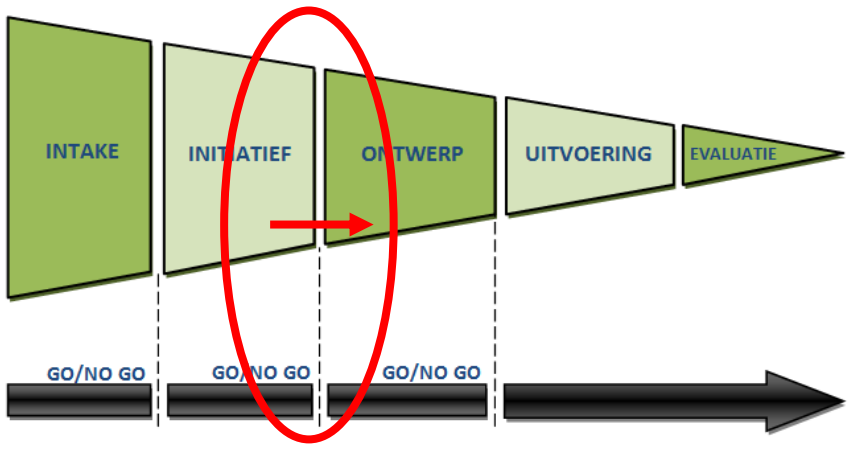
Op 21 november 2019 heeft de gemeenteraad de locatiestudie ‘scholenontwikkeling Willemstad’ vastgesteld en naar aanleiding van de commissievergadering het beslispunt m.b.t. de locatiekeuze gewijzigd in: de realisatie van een multifunctioneel schoolgebouw op locatie 2 van het sportcomplex in plaats van locatie 6.

Het project is naar aanleiding van het raadsbesluit, waarbij de multifunctionele accommodatie op de locatie van de kantine en kleedkamers van voetbalvereniging de Kogelvangers moet komen, gesplitst in de volgende 2 fasen:

1. Verplaatsing sportcomplex Kogelvangers
2. Realisatie multifunctionele accommodatie (MFA)

Dit document heeft betrekking op fase 2, de realisatie van de MFA.

Het doel van de initiatieffase van het project is om de haalbaarheid in beeld te brengen en de kaders te definiëren voor de ontwikkeling van de multifunctionele accommodatie.



Voordat wordt gestart met de ontwerpfase is het noodzakelijk dat de gemeenteraad zich uitspreekt over dit haalbaarheidsdocument en een krediet beschikbaar stelt om te komen tot een ontwerp van de MFA en het voorbereiden en starten van de benodigde planologische procedure.

1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsdocument

Met dit haalbaarheidsdocument brengen we de ruimtelijke, functionele en technische eisen t.a.v. de te ontwikkelen MFA in beeld en geven we een eerste inzicht in de totale

investeringskosten. We kijken ook naar de manier waarop we de MFA gaan realiseren. Op basis daarvan bepalen we het vervolgproces en brengen we in beeld wat de financiële consequenties zijn. Dit haalbaarheidsdocument is de afronding van de initiatieffase en vormt gelijktijdig de start van de ontwerpfase.

1.3 Scope en detailniveau

Het opstellen en laten vaststellen van het haalbaarheidsdocument ligt bij de gemeente Moerdijk. De input voor dit document is afkomstig uit de gemaakte afspraken tussen de gemeente, Stichting De Waarden (en basisschool de Singel), Stichting Openbaar Basisonderwijs West-Brabant (en basisschool Willem de Zwijger), Kinderopvangorganisatie Kibeo en Stichting Buurthuis Irene en uit de documenten die in samenspraak met de verschillende partners zijn opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van de locatie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de planopzet beschreven. In hoofdstuk 4 komt de ruimtelijke haalbaarheid aan de orde en in hoofdstuk 5 de financiële haalbaarheid. Het zesde hoofdstuk gaat in op de diverse beheeraspecten van het project.

2 Beschrijving locatie en ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de westzijde van de Grintweg in Willemstad waar op dit moment het clubgebouw, de kleedkamers en twee voetbalvelden door voetbalvereniging Kogelvangers in gebruik zijn. De exacte positionering van een toekomstige MFA op deze locatie moet nog worden bepaald in de vervolgfase. In onderstaande afbeelding is de ligging dan ook indicatief weergegeven.



3 Planopzet

3.1. Inleiding

ICS heeft in opdracht van de gemeente Moerdijk een Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen en een Technisch Programma van Eisen opgesteld. Beide documenten zijn als bijlage (1 en 2) aan dit haalbaarheidsdocument toegevoegd en zijn op 17 mei 2023 in de stuurgroep besproken en vastgesteld. Aan de stuurgroep nemen deel Stichting De Waarden, Stichting Openbaar Basisonderwijs West-Brabant, Stichting Kibeo (kinderopvangorganisatie) en Stichting Buurthuis Irene en de gemeente. De beide documenten zijn als bijlage verbonden aan zowel de intentieverklaring als de samenwerkingsovereenkomst.

3.2 Visie en kernwaarden

In de kadernotitie ‘onderwijs, opvang en ontmoeten’ (bijlage 3) is vastgelegd hoe de betrokken partijen aankijken tegen de ontwikkeling van MFA Willemstad, waarbij de centrale vraag is: "Hoe bereiden we de kinderen van Willemstad zo goed mogelijk voor op de wereld van morgen?”.

Tevens is in het ruimtelijk en functioneel programma van eisen een (gezamenlijke) visie voor de MFA Willemstad geformuleerd.

3.3 Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen

Verschillende gebruikers gaan in de MFA onder één dak samenwerken. Dit houdt in dat ruimtes samen met elkaar worden gebruikt. In het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen (bijlage 1) is het ruimteprogramma van de MFA weergegeven. Ook bevat het een vlekkenplan dat de wensen van de verschillende gebruikers weergeeft.

Het totale bruto vloeroppervlak van de MFA is vastgesteld op circa 3.365 m2. Dit is omgerekend 2.471 m2 fno. In de Modelverordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs van de VNG wordt de term functioneel nuttig vloeroppervlak (m2 fno) gehanteerd. Dit zijn de voor de uitoefening van onderwijs relevante ruimten (de onderwijs-, neven- en directieruimten). In de MFA is de bruto-/netto verhouding (bvo/fno) in het ruimteprogramma opgenomen.

In het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen zijn alle ruimtes van de MFA beschreven. Tevens zijn de gebruikseisen voor zowel het gebouw als de buitenruimte genoemd. In de ontwerpfase wordt de totale inrichting van het speelterrein en het overige buitenterrein in overleg met de basisscholen en kinderdagopvang bepaald.

3.4 Technisch Programma van Eisen

Het Technisch Programma van Eisen (bijlage 2) is een aanvulling op het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen. Het geeft ontwerpkaders voor het ontwerpteam in de volgende fase. Het ontwerpteam bestaat o.a. uit de architect en de adviseurs. In de ontwerpfase worden de technische eisen nader aangevuld en gedetailleerd door de architect en de adviseurs.

Uitgangspunten voor het Technisch Programma van Eisen zijn het vastgestelde budget, de wettelijke kaders en de ambitie van de opdrachtgevers. Het is verder een doelstelling om een gebouw te realiseren met een optimale Total Cost of Ownership (TCO). Dit is een manier om

de 'totale eigendomskosten' van een project in kaart te brengen waarbij niet alleen gekeken wordt naar directe kosten zoals ontwerp en realisatie, maar ook naar (toekomstige) kosten voor beheer en onderhoud.

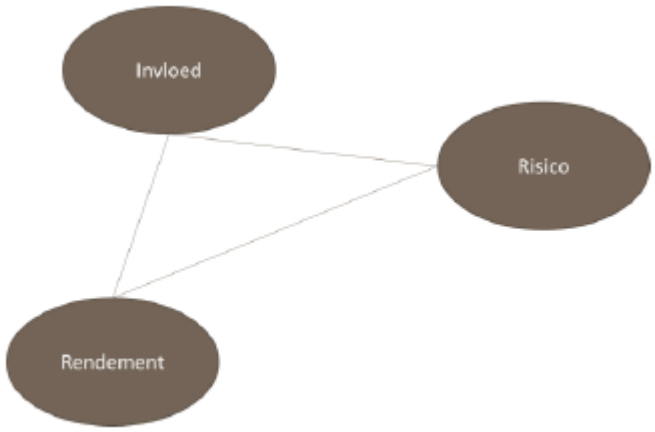
Het (technisch) ontwerp zal aan alle relevante wet- en regelgeving en overige overheidsvoorschriften moeten voldoen.

3.5 Bouworganisatievorm

In deze paragraaf gaan we in op de wijze waarop de MFA wordt gerealiseerd. Dit noemen we de bouworganisatievorm.

Een belangrijk aspect van de afweging voor een passende bouworganisatievorm is de balans tussen:

- De invloed die gemeente en de samenwerkende partijen op het ontwerp en de realisatie wensen te hebben.
- Het risico dat de gemeente als 'bouwheer en gedelegeerd bouwheer' c.q. opdrachtgever en opdrachtnemer voor haar rekening wil nemen of uit wil besteden naar marktpartijen.
- De ruimte voor financieel rendement dat de gemeente en de marktpartijen elkaar bieden.



In bijlage 4 is hierover een advies (memo vervolgadvies MFA Willemstad) opgenomen met daarbij een uitgebreide onderbouwing. In deze paragraaf wordt volstaan met het uiteindelijke advies met betrekking tot de bouworganisatievorm voor het verdere ontwerp- en realisatieproces.

Traditionele bouworganisatievorm

Voor de nieuwbouw van MFA Willemstad is Traditioneel een goed passende contractvorm. Ontwerpende disciplines hebben voldoende ervaring om de nieuwbouw tot een goede ontwerpuitwerking te brengen. De uitwerking naar bestek en tekeningen geeft een duidelijke beschrijving van het vereiste kwaliteitsniveau waarop de aannemer een goede prijsvorming kan doen. Het is verstandig om de marktsituatie opnieuw te bekijken wanneer de aanbesteding voor de aannemer daadwerkelijk wordt opgestart. Ook kan een marktconsultatie uitgevoerd worden, om zodoende inzicht te krijgen in de voorkeuren van de marktpartijen om een passende contractvorm te kiezen, en een zo succesvol mogelijke aanbesteding te kunnen organiseren.

4 Ruimtelijke haalbaarheid

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke haalbaarheid. Hierbij wordt gekeken naar het ruimtelijk beleid en de onderzoeken ten behoeve van de nog te doorlopen planologische procedure.

4.2 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is gesplitst in het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Hieronder volgen samengevat de relevante elementen van dit beleid.

Rijksbeleid

Er is sprake van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet aan het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

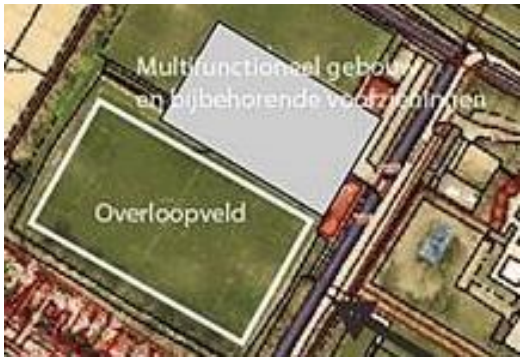
Het plan voldoet aan de eisen voor een duurzame ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige grenzen van de sportaccommodatie.

Gemeentelijk beleid

<u>Bestemmingsplan</u>

Het plangebied is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen:

- Woonwijken bij de vestiging Willemstad (vastgesteld 03-02-2011)
- Veegplan kernen 2017 (vastgesteld 27-09-2018)





7.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) sportvoorzieningen;
b) bij deze voorzieningen behorende ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 'horeca 1';
c) bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, groen, water, nutsvoorzieningen, lichtmasten, dug-outs en parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming is het oprichten of uitbreiden van een (multifunctioneel) schoolgebouw niet zondermeer mogelijk. In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Sport’ te wijzigen voor ‘Maatschappij’.

Conclusie
Voor de beoogde functiewijziging is derhalve een herziening van het bestemmingsplan of omgevingsplan nodig.

4.3 Ruimtelijke aspecten

In de initiatieffase is een aantal onderzoeken en adviezen opgevraagd om de planologische en milieukundige haalbaarheid in beeld te brengen. Op onderdelen moet nog nader onderzoek worden uitgezet. Die onderzoeken dienen voorafgaand aan de te volgen planologische procedure opgesteld te zijn. Hieronder volgen de eerste bevindingen.

	Realisatie MFA
Archeologie	Er dient een booronderzoek uitgevoerd te worden. Dit kan pas als de exacte bouwplannen bekend zijn.
Flora en Fauna	Geen aanvullend onderzoek of ontheffing F&F nodig
Bedrijven en milieuzonering	Voor milieuzonering is afhankelijk van de systematiek onder het omgevingsplan een akoestisch onderzoek nodig
Externe veiligheid	Er gelden geen belemmeringen voor de planvorming.
Water	Watertoets dient uitgevoerd te worden bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing
Bodem	De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten.
Stikstof	Indicatieve stikstofberekening uitgevoerd echter is de bouwfase niet meegenomen. Het stikstofonderzoek moet opnieuw uitgevoerd worden als meer duidelijkheid is over het bouwplan.
Verkeer en parkeren	Bij het doorrekenen van de worst case scenario, waarbij aangenomen wordt dat het max aantal ouders hun kinderen met de auto wegbrengen, past het nog in de huidige wegcategorisering
Spuitzoneringsonderzoek	Niet van toepassing, vormt geen belemmeringen

Behoeft aandacht in vervolgfase
Geen belemmeringen

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk kijken we naar het overzicht investeringskosten zoals opgesteld door ICS. Dit overzicht vormt de basis voor de raming van het krediet wat benodigd is voor de volgende fase van het project.

5.2 Overzicht investeringskosten

Het overzicht investeringskosten is opgenomen als bijlage 5 en ligt vanwege de vertrouwelijkheid bij de griffie ter inzage. De investeringskostenraming voor de MFA, die is opgesteld op basis van zowel het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen als het Technisch Programma van Eisen, gaat uit van circa € 13 miljoen in totaal. In het overzicht is rekening gehouden met loon- en prijsstijgingen van 5 % per jaar. De berekening gaat uit van de oplevering van de MFA in 2027 en de normering energieneutraal (ENG).

De marktomstandigheden en het kostenniveau van nieuwbouw veranderen jaarlijks. De bouwkosten zijn de laatste jaren flink gestegen en op dit moment is er veel onzekerheid over de bouwkosten. Het is nog niet goed te zeggen of de bouwkosten gaan stabiliseren, of dat er nog steeds rekening gehouden moet worden met bovenmatige trendstijgingen. Daarnaast is het Bouwbesluit op het gebied van duurzaamheid/energie aangepast, wat ook kostenverhogend werkt.

5.3 Voorbereidingskrediet ontwerpfase

Het benodigde krediet is geraamd op € 850.000. In onderstaand overzicht is de opbouw hiervan weergegeven:

Omschrijving	**Bedrag (incl. Btw)**
Kosten Ontwerpteam	€ 600.000
Kosten extern projectmanager voor het aansturen van het ontwerpteam	€ 150.000
Voorbereidingen planologische procedure (waaronder onderzoeken)	€ 50.000
Onvoorzien	€ 50.000
Totaal	**€ 850.000**

Het onderdeel ‘Ontwerpteam’ is gebaseerd op de huidige investeringskostenraming ten behoeve van de nieuwbouw van de MFA die is opgesteld door ICS (zie bijlage 2, ter inzage bij de griffie i.v.m. vertrouwelijkheid). De kosten voor het ontwerpteam vallen binnen de posten ‘Architect’, ‘Adviseur E+W installatie’, ‘Adviseur bouwfysica/brandveiligheid’, ‘Constructeur’, ‘Grondmechanisch en milieukundig onderzoek’, ‘Bouwkostenadviseur en toetsing’, Ádviseur beheer en exploitatie’, ‘Stedenbouwkundig advies en randvoorwaarden’ en ‘overig advies’. Hierbij geldt als uitgangspunt dat voor de MFA als bouworganisatievorm een traditioneel, gefaseerd bouwproces wordt voorgesteld waarbij de gemeente als opdrachtgever veel invloed

heeft. Zo kan er na afronding van het definitief ontwerp een goede reële inschatting van de totale investeringskosten gemaakt worden. Op basis van een degelijke raming met actuele verwachtingen rondom loon- en prijsstijgingen wordt aan de raad later een investeringskrediet gevraagd voor de realisatie van de MFA.

De kosten voor een extern projectmanager die het ontwerpteam aanstuurt vallen binnen de post ‘projectmanagement’. Niet alle kosten voor de projectmanager zijn voor deze fase meegenomen. De projectmanager is ook nog actief in een volgende fase.

De kosten voor het voorbereiden van de planologische procedure vallen onder de posten ‘bestemmingsplanprocedure’ (of uiteindelijke een procedure omgevingsplan) en ‘onderzoeken’.

In de kadernota 2024 – 2027 is rekening gehouden met de lasten van een investering van € 13 miljoen inclusief BTW. BTW is voor MFA en scholen kostenverhogend. In dit bedrag is geen rekening gehouden met de kosten voor de realisering van ruimte voor de kinderopvang. Dit omdat het uitgangspunt is dat de exploitatielasten van dit gedeelte worden gecompenseerd door de te ontvangen huur.

De investeringskostenraming voor de MFA, die is opgesteld op basis van zowel het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen als het Technisch Programma van Eisen, komt daardoor hoger uit omdat hierin wel rekening gehouden is met de kosten voor het onderdeel kinderopvang. In het overzicht is tevens rekening gehouden met een indexering van 5% per jaar.

In de kadernota 2024 – 2027 is rekening gehouden met een investering van € 13 miljoen inclusief BTW. BTW is voor MFA en scholen kostenverhogend. In dit bedrag is geen rekening gehouden met de kosten voor de realisering van ruimte voor de kinderopvang. Dit omdat het uitgangspunt is dat de exploitatielasten van dit gedeelte worden gecompenseerd door de te ontvangen huur.

De investeringskostenraming voor de MFA, die is opgesteld op basis van zowel het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen als het Technisch Programma van Eisen, komt daardoor hoger uit dan het bedrag in de kadernota. In de investeringskostenraming is namelijk wel rekening gehouden met bouwkosten voor het onderdeel kinderopvang. In het overzicht is tevens rekening gehouden met een indexering van 5% per jaar.

6 Beheeraspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de beheeraspecten aan de orde voor de sturing van het project. Het zijn de GROTIK elementen. Hieronder benoemen we wat de stand van zaken is en wat de verwachting is voor het vervolg van het project.

6.2 Geld

Voor het realiseren van de MFA is in de kadernota rekening gehouden met kapitaallasten van een investering van € 13 miljoen (incl. btw). In dit bedrag is geen rekening gehouden met de kosten voor de realisering van ruimte voor de kinderopvang. Dit omdat het uitgangspunt is dat de exploitatielasten van dit gedeelte worden gecompenseerd door de te ontvangen huur.

De investeringskostenraming voor de MFA (ENG = Energie Neutral Gebouw) gaat uit van circa € 13,4 miljoen. In dit bedrag is rekening gehouden met bouwkosten voor ook het onderdeel kinderopvang. In het overzicht is tevens rekening gehouden met loon- en prijsstijgingen van 5 % per jaar. De berekening gaat uit van de oplevering van de MFA in 2027.

Voor de MFA kiezen we voor een traditionele bouworganisatievorm en brengen we een ‘grove knip’ aan tussen de ontwerp- en de realisatiefase. Op basis van het definitief ontwerp zullen we dan de gemeenteraad vragen een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Daarna wordt het project pas aanbesteed. Zo proberen we grip te houden op de kosten.

Voor de ontwerpfase vragen we de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 850.000,- beschikbaar te stellen. Alle kosten voor deze fase worden hiermee gedekt.

6.3 Risico’s

De ontwikkeling van een MFA brengt risico’s met zich mee. Met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst (bijlage 6) en de intentieverklaring (bijlage 7) en het vaststellen van dit haalbaarheidsdocument is een aantal financiële en juridische risico’s in dit stadium van het project afgedekt. Zo worden in de vervolgfase verdere afspraken vastgelegd in huurovereenkomsten en exploitatieafspraken met betrekking tot het gedeeld gebruik van de MFA gemaakt. Hieronder worden de belangrijkste risico’s voor de ontwerpfase in beeld gebracht.

Stijgende prijzen i.r.t de bouwkosten

De marktomstandigheden en het kostenniveau van nieuwbouw veranderen jaarlijks. De bouwkosten zijn de laatste jaren flink gestegen, het laatste jaar exorbitant. Er is momenteel veel onzekerheid over de bouwkosten. Het is nog niet goed te zeggen of de bouwkosten gaan stabiliseren, of dat er nog steeds rekening gehouden moet worden met bovenmatige trendstijgingen. Daarnaast is het Bouwbesluit op het gebied van duurzaamheid/energie aangepast, wat ook kostenverhogend werkt. Voor de MFA kiezen we daarom voor een traditionele bouworganisatievorm en brengen we een ‘grove knip’ aan tussen de ontwerp- en de realisatiefase. Op basis van een definitief ontwerp vragen we de gemeenteraad een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Daarna wordt het project pas aanbesteed. Zo proberen we grip te houden op de kosten. Neemt niet weg dat deze naar verwachting hoger uitvallen dan het bedrag voorzien in de kadernota.

Gevolgen Didam-arrest
Het arrest (Hoge raad, 21-11-2021) werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties dan gebruikelijk was. Er is daardoor onduidelijkheid ontstaan bij veel gemeenten maar ook bij marktpartijen en woningbouwcorporaties. Onder meer over de gevolgen voor al gesloten overeenkomsten en lopende onderhandelingen. Maar ook over de vraag in welke gevallen één-op-één selectie nog mogelijk is. In dit project heeft de gemeente één-op-één afspraken gemaakt met kinderopvang Kibeo voor wat betreft deelname in de MFA.

Stichting Kibeo (kinderopvangorganisatie) neemt al vanaf 2017 deel in de voorbereidingen en de onderhandelingen voor de MFA. Op basis van verwacht vertrouwen, zijnde een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur net als het gelijkheidsbeginsel (Didam), en de stand van het project kunnen en willen we de onderhandelingen met Kibeo ook niet afbreken. Over het proces zijn beide partijen altijd open en transparant geweest (eerdere besluitvorming en openbaarheid van stukken m.b.t. startdocument en locatiestudie). Andere partijen, die mogelijk ook deel kunnen nemen in de MFA, worden dan ook verondersteld op de hoogte te zijn van dit project en hadden zich al bij de gemeente kunnen melden. Het risico dat de gemeente teruggefloten wordt wat betreft de afspraken met kinderopvang Kibeo schatten wij klein in omdat er geen andere kinderopvang is in Willemstad.

Gevolgen beleidsontwikkelingen kinderopvang
Kinderopvang wordt in de kabinetsplannen heel betaalbaar voor ouders. Het duurt nog een paar jaar voor de plannen van het kabinet ingevoerd worden omdat er wijzigingen in de wet nodig zijn. De bedoeling is dat met ingang van 1 januari 2027 de overheid 96% van de kosten van kinderopvang betaalt voor werkende ouders. Ouders lopen dan geen risico meer op (hoge) terugbetalingen. De overheid betaalt de kosten van kinderopvang rechtstreeks aan de kinderopvangorganisatie.
Ouders gaan de resterende 4% betalen ongeacht hun inkomen. De verwachting is dat daardoor meer ouders gebruik gaan maken van kinderopvang. Bij het ontwerp van de MFA en de inrichting van het buitenterrein dient hier rekening mee te worden gehouden.

Gevolgen invoering omgevingswet en bezwaren/beroep
Om de MFA te kunnen realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd door middel van het doorlopen van een planologische procedure. Deze procedure gaat vallen onder de Omgevingswet die per 1 januari 2024 wordt ingevoerd. Er zijn nog best wat onduidelijkheden en onzekerheid rondom het uitvoeren van deze wet, wat een risico vormt voor het tijdig doorlopen van de benodigde procedure. In die procedure bestaat het risico op bezwaar/beroep vanuit belanghebbenden.

Gevolgen stikstofbeleid
Een indicatieve stikstofberekening is uitgevoerd echter is de bouwfase niet meegenomen. Het stikstofonderzoek moet opnieuw uitgevoerd worden als meer duidelijkheid is over het bouwplan. De resultaten kunnen effect hebben op de planning en uitvoering van het project.

Gevolgen veranderende leerlingprognoses
In het ruimtelijk en functioneel programma van eisen wordt uitgegaan van leerlingenprognoses (bron: Pronexus). In het proces zijn ijkmomenten benoemd om te bepalen of deze prognoses wel of niet bijgesteld moeten worden. Dit kan van invloed zijn op het ruimtelijk en functioneel programma van eisen. Op pagina 18 van het ruimtelijk functioneel programma van eisen is opgenomen hoe wordt omgegaan met de toekomstbestendigheid / flexibiliteit van de ontwikkeling.

6.4 Organisatie

Eigendom, exploitatie en beheer

De gemeente realiseert de MFA samen met Stichting De Waarden (en basisschool de Singel) en Stichting Openbaar Basisonderwijs West-Brabant (en basisschool Willem de Zwijger). De schoolbesturen worden beiden eigenaar van het schoolgebouw. Voor wat betreft de grond is het uitgangspunt dat de grond van de school in eigendom komt van de schoolbesturen met een economisch claimrecht van de gemeente. De overige grond komt in eigendom van de gemeente.

De gemeente en de schoolbesturen zullen, als gezamenlijk eigenaar van de multifunctionele accommodatie, een vereniging van eigenaren oprichten, waarin alle eigenaarszaken, zoals het beheer, het onderhoud en de financiële afspraken zullen worden geregeld.

De gemeente en Stichting De Waarden en Stichting Openbaar Onderwijs West-Brabant maken afspraken over de investerings- en beheerskosten van de gedeelde ruimten en huur van het speellokaalgedeelte van de grote zaal in het gemeenschapshuis. Deze afspraken worden vastgelegd in een nog op te stellen overeenkomst.

Stichting Buurthuis Irene exploiteert het deel van MFA dat wordt gerealiseerd voor de functie gemeenschapshuis. In de volgende fase worden afspraken gemaakt over de huurkosten van het gemeenschapshuis en de gedeelde ruimten en de te hanteren tarieven. Deze afspraken worden vervolgens vastgelegd in een huurovereenkomst. De Stichting ontvangt van de gemeente een jaarlijkse exploitatiebijdrage.

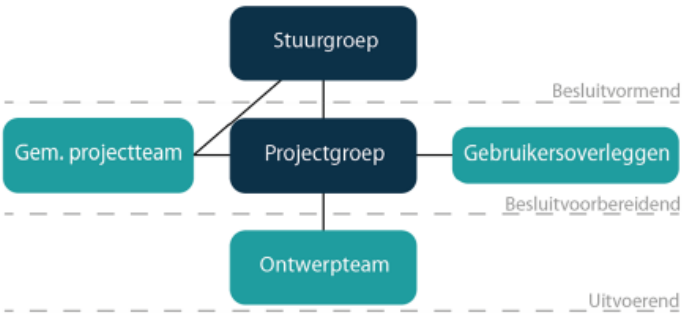
Kinderopvang Kibeo huurt het deel van MFA dat wordt gerealiseerd voor de functie kinderopvang van de gemeente. De gemeente en kinderopvang maken afspraken over de huurkosten. Op basis van het overzicht investeringskosten is er een eerste kostenprijsdekkende huur berekend (bijlage 8). Deze inschatting van de toekomstige huurprijs/m2 is voorgelegd aan de kinderopvang. Op basis van deze berekening worden afspraken in de volgende fase vastgelegd in een huurovereenkomst.

Alle partijen zullen in het MFA onder één dak kunnen beschikken over hun eigen ruimten en gedeelde ruimten. Zij zullen de onderlinge samenwerking opzoeken bij het gebruik en beheer van het MFA en zij maken afspraken over het gebruik en beheer van met name de gedeelde ruimten. Deze worden uitgewerkt en vastgelegd in een nog op te stellen gebruiks- en beheersovereenkomst MFA. Het kader voor beheer en exploitatie is vastgelegd in de notitie in bijlage 9.

De MFA wordt pas gerealiseerd als Stichting De Waarden, Stichting Openbaar Onderwijs West-Brabant en gemeente beiden akkoord gaan met de definitieve begroting horende bij het nog op te stellen definitieve ontwerp en de eerdergenoemde overeenkomsten tussen de partijen zijn afgesloten.

Projectorganisatie vervolg-/ontwerpfase

In de vervolgfase neemt de gemeente de leiding bij de opmaak van een definitief ontwerp voor de MFA. De volgende organisatiestructuur is opgezet waarbij alle deelnemende partijen een rol hebben gekregen. Deze is afgestemd met deze partijen.



Het ontwerpteam zal uit de ontwerpende partijen en een externe projectmanager bestaan. Binnen het ontwerpteam worden de twee Programma's van Eisen (Technisch en Ruimtelijk & Functioneel) vertaald naar een ontwerp.

In de projectgroep neemt een brede vertegenwoordiging van de gemeente, de basisscholen, de kinderopvang en het gemeenschapshuis plaats onder voorzitterschap van de externe projectmanager. In de projectgroep worden uitwerkingen en vragen vanuit het ontwerpteam inhoudelijk besproken. Daarnaast zorgt de projectgroep voor de voorbereiding van besluitvorming door de stuurgroep door stuurgroepleden inhoudelijk te informeren en te adviseren.

Binnen de stuurgroep worden de nodige besluiten genomen. Omdat zowel gemeente als Stichting De Waarden en Stichting Openbaar Basisonderwijs West-Brabant in de toekomst de eigenaren zijn van het gebouw nemen de bestuurders van deze partijen zitting in de stuurgroep. De externe projectmanager zal als 'linkin-pin' in alle groepen vertegenwoordigd zijn.

6.5 Tijd / planning

Alle projecten binnen gemeente Moerdijk worden opgedeeld in fasen, te weten: Intake-, Initiatief-, Ontwerp-, Uitvoerings- en Evaluatiefase. Dit haalbaarheidsdocument vormt de afronding van de initiatieffase. Na vaststelling start de ontwerpfase.



Initiatieffase

In deze fase wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Als het project haalbaar blijkt, spreken de deelnemende partijen de intentie uit om het project verder vorm te geven. Dit doen zij door middel van het ondertekenen van een intentieverklaring en een samenwerkingsovereenkomst. De raad wordt gevraagd het haalbaarheidsdocument goed te keuren op basis waarvan een krediet voor de volgende fase wordt gevraagd.

Ontwerpfase

In deze fase wordt op basis van het eerder opgestelde Ruimtelijk & Functioneel en het Technisch Programma van Eisen het ontwerp van de MFA opgesteld. Op basis van het definitief ontwerp wordt een investeringskostenoverzicht gemaakt waarna de raad om een uitvoeringskrediet wordt gevraagd.

Uitvoeringsfase

In deze fase start de daadwerkelijke starten. Voorbereidingen tot uitvoering worden getroffen en er vindt een aanbesteding plaats. Vergunningen worden aangevraagd, dan wel verleend.

Evaluatiefase

In deze fase wordt het project afgesloten. Het gehele proces wordt geëvalueerd en verbeterpunten worden meegenomen in nieuwe projecten.

Planning

Voor de gehele looptijd van het project is de onderstaande planning beoogd.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intakefase	Startdocument	Raad	22 juni 2017
Initiatieffase	Locatiestudie: voorkeurslocatie Planuitwerking: Onderzoek naar financiële en ruimtelijke haalbaarheid Haalbaarheidsdocument Krediet ontwerpfase	Raad College Raad	21 november 2019 2020 – 2023 juni 2023 13 juli 2023
Ontwerpfase	Selectie adviseurs (o.a. architect, installatieadviseur) Opmaak Ontwerp gebouw en buitenruimte (SO, VO, DO) Vaststellen Ontwerp Uitvoeringskrediet Procedure wijziging Omgevingsplan* en omgevingsvergunning	 College Raad Raad	4e kwartaal 2023/ 1e kwartaal 2024 2e - 4e kwartaal 2024 1e kwartaal 2025 1e kwartaal 2025 1e kwartaal 2024/ 2e kwartaal 2025
Uitvoeringsfase	Aanbesteding Start realisatie Oplevering nieuwbouw		2e/3e kwartaal 2025 eind 2025 / begin 2026 1e helft 2027
Evaluatiefase	Afronding project RIB	College Raad	2e helft 2027 2e helft 2027

* *In planning geen rekening gehouden met mogelijke beroepsprocedure bij de Raad van State.*

6.6 Informatie

Interne communicatie (gemeente)

De projectbestuurder wordt over de voortgang en ontwikkelingen binnen het project op de hoogte gehouden door de projectleider. De gemeentelijk projectleider en de communicatieadviseur dragen met ondersteuning van de vakafdelingen gezamenlijk zorg voor de communicatie richting college en gemeenteraad. De gemeenteraad wordt sowieso via de bestuursrapportages geïnformeerd over de voortgang.

De door of in opdracht van de projectgroep opgestelde ontwerpen en/ of persberichten worden in overleg tussen projectbestuurder, projectleider en communicatieadviseur voor externe communicatie beschikbaar gesteld.

Na vaststelling van het haalbaarheidsdocument is de vaststelling van het definitief ontwerp de volgende stap in het project waarbij de raad een besluit neemt. Dit is de stap van ontwerpfase naar uitvoeringsfase. Op dat moment informeren we de raad opnieuw over de stand van zaken.

Externe communicatie (omgeving)

De externe communicatie is gericht op de omgeving van de toekomstige MFA. De gemeente, Stichting De Waarden, Stichting Openbaar Basisonderwijs West-Brabant, Stichting Kibeo (kinderopvangorganisatie) en Stichting Buurthuis Irene trekken hierin samen op. De plannen om de MFA op de nieuwe locatie te realiseren zijn bekend bij de omgeving.

In de ontwerpfase wordt de informatie richting externen steeds concreter en specifieker. Voorgesteld wordt om tijdens de ontwerpfase (voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) communicatiemomenten te organiseren voor de directe omgeving. Via de reguliere stadstafeloverleggen worden inwoners geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de voortgang van de MFA.

Daarnaast wordt gekeken of tijdens het ontwerptraject van de buitenruimte van de MFA de omgeving betrokken kan worden daar waar dit van invloed is of kan zijn op de (her)inrichting van de Grintweg.

6.7 Kwaliteit

De twee opgestelde programma's van Eisen beschrijven de ruimtelijke en functionele invulling en technische uitwerking van het plan. Zij vormen de basis voor de kwaliteit van het definitief ontwerp.

Bijlagen

1 Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen
2 Technisch Programma van Eisen
3 Kadernotitie onderwijs, opvang en ontmoeten
4 Memo vervolgadvies MFA Willemstad (bouworganisatievorm)
5 Investeringskostenramingen ENG en BENG (**VERTROUWELIJK**)
6 Samenwerkingsovereenkomst
7 Intentieverklaring
8 Indicatieve huurprijs (**VERTROUWELIJK**)
9 Kadernota beheer en exploitatie
10 Notitie MFA Willemstad circulair