Multifunctionele Accommodatie
School & Wijk Hooipolder

Opleveren resultaten van de eerste fase: het oriëntatieonderzoek
en
plan van aanpak voor de tweede fase: de definitie-/ haalbaarheidsfase

19 december 2024

Inhoud

Inleiding....3
De eerste fase: Oriënterende fase - resultaten en conclusies....6
Participatieproces Hart van de Wijk....6
Conclusies....8
Procesondersteuning / uitwerking conceptvisie MFA....8
Conclusies....9
De tweede fase Definitie-/ haalbaarheidsfase - Plan van aanpak....11
1. Programma van Eisen MFA School & Wijk Hooipolder....11
2. Tijdelijke herhuisvesting....12
3. Locatiestudie....12
4. Communicatietraject....13
5. Financiële analyse....14
6. Juridische aspecten....15
7. Planning en risico / kansen analyse....15
8. Participatie- en procesondersteuning....15
Budgetaanvraag De definitie-/ haalbaarheidsfase....16
Vervolg....**Error! Bookmark not defined.**

## Inleiding

Dit project gaat over de totstandkoming van de multifunctionele accommodatie (MFA) School & Wijk Hooipolder. De MFA kan een waardevolle toevoeging gaan vormen voor de wijk Hooipolder in Raamsdonksveer Noord door diverse functies te combineren, zoals:

- onderwijs
- sport
- sociaal maatschappelijke dienstverlening
- cultuur

Tevens streven we ernaar de MFA zo in te richten dat ze een antwoord geeft op behoeftes en vraagstukken uit de wijk zoals:

- de behoefte aan ontmoeting met andere wijkbewoners
- het beperken van overlast in de wijk

Ook wordt aandacht besteed aan het behouden van de sterke punten in de wijk zoals de groenvoorzieningen op het terrein van de MFA.

Doelstellingen van het project

1. Het creëren van een centrale ontmoetingsplek voor de wijk.
2. Het optimaliseren van het gebruik van de beschikbare ruimte.
3. Het bevorderen van sociale cohesie en betrokkenheid van bewoners
4. Het aanbieden van diverse diensten en activiteiten binnen één gebouw

*Een MFA is een vrij nieuw fenomeen en geniet minder bekendheid dan bijvoorbeeld een schoolgebouw. Het is duidelijk dat de nieuwbouw van scholen, voorzien in onderwijshuisvesting, een wettelijke taak is die is belegd bij de gemeente. Het is echter nergens belegd dat een MFA een noodzakelijke voorziening is voor de wijk Hooipolder. Het samenvoegen van diverse activiteiten onder één dak in de vorm van een MFA is nieuw voor de gemeente Raamsdonksveer. Het formuleren, vastleggen en overbrengen van de toegevoegde waarde van de MFA voor Raamsdonksveer Noord is daarmee wel heel belangrijk. De MFA kan wel van heel grote betekenis worden, niet alleen voor de gebruikers, de omwonenden, de ondernemers en de wijk, maar zal met een goede opzet zelfs de hele gemeente een positieve impuls geven.*

*De gebiedsontwikkeling van en rondom de MFA tilt de hele buurt op. De MFA moet een plek met publieke aantrekkingskracht worden en het gebouw krijgt attractiewaarde. Een MFA vergt een behoorlijke investering om deze te realiseren maar zal ook meer opbrengen dan aparte scholen 'an sich' en een losstaande gymzaal en buurthuis, zoals in de huidige situatie.*

*De trend in heel Nederland (en ook daarbuiten) is om slimme combinaties van functies te organiseren in één aantrekkelijk gebouw waar mensen, van jong tot oud, graag tijd door willen brengen en er automatisch een centrale plek ontstaat voor ontmoeten.*

*Aan de voorkant is het heel belangrijk om na te denken over de samenwerking wanneer de partners eenmaal onder één dak zijn samengebracht in de MFA. Denk bijvoorbeeld aan samenwerking met één dienstverlener voor de schoonmaak in plaats van dat elke partner een eigen leverancier/contract hiervoor heeft. Het is de bedoeling dat de MFA waarde creëert voor de omgeving. De MFA wordt een gastvrije plek waar mensen binnen mogen lopen zonder iets te consumeren. Bijvoorbeeld als iemand graag een vraag wil stellen over zijn of haar levensstijl of woonsituatie. Of wanneer iemand zich eenzaam voelt is er de mogelijkheid tot sociaal contact. Samen komen en andere mensen zien is een behoefte die bij veel mensen leeft en niet afhankelijk is van leeftijd.*

*Door bezoeken af te leggen met de projectgroep bij vergelijkbare initiatieven in de regio wordt veel geleerd van positieve, maar ook van negatieve ervaringen elders. De visie op de 'hardware' (accommodatie), de 'software' (activiteiten) en de 'orgware' (organisaties/kernpartners) van het gebouw krijgt steeds duidelijker vorm met name bij de directeuren van het onderwijs, de manager van de kinderopvang en de gemeente.*

Afgelopen jaar is met diverse betrokken instanties en wijkbewoners een oriënterende fase doorlopen. Hierin zijn wensen en behoeften van belanghebbenden middels een participatieproces en procesondersteuning uitvoerig ter tafel gekomen en geprioriteerd.

Om tot een goed overwogen herontwikkelingsplan te komen van het plangebied worden verschillende fases doorlopen:

1. Oriëntatiefase:
    - wensen en eisen inzichtelijk van eindgebruikers en belanghebbenden.
2. Definitie-/ haalbaarheidsfase:
    - concretiseren van de onderzoeksvraag voor de haalbaarheidsfase.
    - ontwerpopgave waarin onderzoeksvraag via variantenstudie op haalbaarheid wordt getoetst.
3. Planvorming en procedure:
    - uitwerking van de voorkeursvariant en procedures opstarten.
4. Aanbesteden en realiseren:
    - inkoopbeleid en realisatie.

Het project bevindt zich nu in de afronding van de eerste fase (de oriëntatiefase). De laatste stappen die hierin gezet dienen te worden zijn:

- het valideren van de bevindingen uit de oriëntatiefase (participatie en procesondersteuning)
- de goedkeuring voor het opgestelde plan van aanpak voor de 2e Fase, de definitie-/ haalbaarheidsfase.

Dit document, met bijlagen, omschrijft:

- de resultaten van de eerste fase voor de ontwikkeling van de MFA School & Wijk Hooipolder
- het plan van aanpak voor De definitie-/ haalbaarheidsfase

## De eerste fase: Oriënterende fase - resultaten en conclusies

Het doel van deze oriëntatie was een complete en gedragen visie over de samenwerking ten behoeve van de realisatie van de MFA Hooipolder waarin de samenwerking tussen de gemeente en de belangrijkste partners wordt beschreven. En een participatieverslag waarin duidelijk wordt hoe de multifunctionele accommodatie én het omringende, bijbehorende terrein bijdragen aan de volgende criteria:

1. goed onderwijs en goede kinderopvang
2. verbetering van het welzijn van de bewoners
3. een antwoord bieden op de sociaal-maatschappelijke behoeftes in Raamsdonksveer-noord

### Participatieproces Hart van de Wijk

Het participatieproces is na een vlot verlopen traject afgerond. Het doel was om duidelijkheid te krijgen over de wens van de wijk op het gebied van welzijn en sociaal-maatschappelijke functies zodat duidelijk wordt wat opgenomen kan worden in het programma. De resultaten van het participatieproces worden in de stuurgroep van 26 september 2024 beoordeeld en vastgesteld.

### Leeswijzer participatieverslag

In het participatieverslag beschrijven we het proces wat we doorlopen hebben voor de participatie met de omgeving in fase 1 van het proces.
Dit betekent dat het verslag een realistische omschrijving is van hoe het participatieproces aan de voorkant bedacht (en vastgesteld) is, en hoe dit uiteindelijk is uitgevoerd. Het is dus een documentatie wat er in deze participatieronde heeft plaatsgevonden. Inclusief voorbereiding, de resultaten, het eindresultaat en de terugkoppeling.
Dit betekent ook dat wat de conclusies van hetgeen er is besproken, gegarandeerd wordt opgenomen in het participatieverslag. Dit geeft weer wat er is opgehaald tijdens de participatie. Er is aan de voorkant helder met de deelnemers gecommuniceerd, dat hun inbreng wordt meegenomen, maar dat de gemeente ook kijkt naar de mening van experts, de wensen vanuit bestuur en natuurlijk de mogelijkheden op het gebied van ruimte, financiering, etc.
Het is dus niet gegarandeerd dat de resultaten die in het verslag omschreven staan, ook zo worden uitgevoerd. Maar dat de gemeente ze in overweging neemt, samen met de andere input. Uiteraard zullen deze uitkomsten, inclusief overweging, terug worden gekoppeld wanneer er keuzes gemaakt worden die invloed hebben op het project.

In de bijlage vindt u het participatieverslag en de resultaten van het wijkgesprek. Hieronder vindt u een korte samenvatting:

### Ronde I

De eerste participatieronde bestond uit een enquête die in april 2024 is verzonden naar de wijkbewoners. De conclusies hieruit zijn dat de wijkbewoners de volgende onderwerpen belangrijk vinden:

1. sport en spel,
2. ontmoeten,
3. groen,
4. zorg en welzijn

De respons was hoog en veel bewoners gaven aan over de MFA mee te willen praten. Het aantal aanmeldingen was veel hoger dan de beschikbare plaatsen bij het wijkgesprek.

**Ronde II**

De tweede participatieronde bestond uit een wijkgesprek over de vier onderwerpen die uit de eerste ronde naar voren kwamen. Hieronder vindt u per onderwerp de wensen toegelicht van de wijkbewoners:

Zorg en welzijn:
1. Bewoners geven aan dat ze het belangrijk vinden dat het uitgiftepunt voor medicijnen dat nu gevestigd is in het buurthuis, meeverhuist naar het nieuwe pand.
2. Bewoners willen ruimte voor zorgprofessionals en een loket voorvragen.
3. Bewoners hebben behoefte aan voorlichtingsbijeenkomsten over onderwerpen rondom gezondheid.

Ontmoeting:
1. Bewoners hebben behoefte aan een grote ruimte die voor meerdere doeleinden en door meerdere verenigingen en instellingen gebruikt kan worden voor bijeenkomsten.
2. Bewoners geven aan dat jongerenwerk belangrijk is bij de nieuwe MFA.
3. Bewoners geven aan dat culturele- en sportieve activiteiten die samengebracht worden in het pand elkaar kunnen versterken.

Groen:
1. Er bestaat behoefte aan een groen speelplein met bomen, bloemen en struiken.
2. Er is behoefte aan een natuurspeeltuin gemaakt van natuurlijke materialen.

Sport en Spel:
1. De gymzaal moet ingezet worden voor vele activiteiten en verenigingen.
2. Er is behoefte aan een groene buitenspeelplek die anders is dan de bestaande speeltuintjes in de wijk.
3. Er is vraag naar aanbod van sportactiviteiten voor jongeren.

**Toelichting jongerenhangplek**

Eén van de punten die naar voren kwam in de tweede participatieronde (het wijkgesprek), was een overdekte hangplek voor jongeren bij de MFA. Bij het wijkgesprek waren ook jongeren aanwezig en zij gaven aan dat zo'n plek nu nog ontbreekt in de omgeving. Eerder was deze plek er wel.
Een jongerenhangplek ligt gevoelig in de omgeving, omdat dit in het verleden voor veel overlast heeft gezorgd in de buurt. Welzijnsorganisatie Surplus heeft naar aanleiding van de voorgestelde hangplek advies uitgebracht. Hier kwam uit voort dat ze het niet verstandig vonden om een hangplek bij de MFA te realiseren omdat een soortgelijke plek (overdekt en zonder toezicht) in het verleden voor veel overlast zorgde. Wanneer dit op een zelfde manier opnieuw wordt gedaan, zorgt dit waarschijnlijk voor hetzelfde resultaat.
De gemeente wil echter wel graag een plek bieden voor jongeren in de MFA. Maar wil dit doen in een vorm die niet voor overlast zorgt. Daarom gaat de gemeente op zoek naar een alternatief. Op dit moment wordt er gekeken naar het organiseren van activiteiten voor jongeren, onder begeleiding. Zodat ze in de MFA kunnen samenkomen en leuke dingen kunnen ondernemen. Dit kan bijvoorbeeld zijn op het gebied van sport, spel of cultuur. Om precies te bepalen waar de behoefte van de jongeren ligt vindt er nog een extra participatie onder jongeren plaats.

## Conclusies

1. Het aantal bewoners dat zich betrokken voelt en graag mee wilt praten over de MFA is relatief groot.
2. De hierboven genoemde thema's en aandachtspunten van de wijkbewoners zijn bekend en worden, na vaststelling in de stuurgroep, meegenomen naar de volgende fase.
3. Een participatiebijeenkomst in de volgende fase van het project waaraan een grote(re) groep wijkbewoners mee kan denken over de MFA is een goed idee zodat een groter aantal geïnteresseerden de gelegenheid krijgt om inbreng te geven.
4. SIR heeft 36 uren over na afronding van hun werkzaamheden en kunnen die in een volgende fase inzetten. De werkzaamheden werden met enthousiasme, energie en nauwgezet uitgevoerd.

## Procesondersteuning / uitwerking conceptvisie MFA

De uitwerking van de conceptvisie van de MFA is in de stuurgroep van 19 december 2024 beoordeeld en vastgesteld.

Documenten eindrapportage
ICS stelt een rapportage op met de volgende onderdelen:
- Oriëntatieonderzoek MFA Hooipolder
- Ruimtestaat MFA Hooipolder
- Financiële doorkijk MFA Hooipolder

Deze documenten zijn op 10 september besproken in de projectgroep. Naar aanleiding daarvan zijn er wijzigingen aangebracht. De definitieve rapportage wordt op 19 december in de stuurgroep vastgesteld.

Stuurgroep / ontwikkelgroep / projectgroep
ICS heeft een startbijeenkomst gehouden met de stuurgroep en startgesprekken gevoerd met onderwijs, Partou en Surplus.

Het komen tot afspraken waarbij alle partijen aanwezig konden zijn/waren bleek met name bij de vergaderingen van de ontwikkelgroep lastig. ICS heeft ter reparatie een nadere uitvraag gemaild naar Surplus. Er ligt voldoende basis om door te gaan naar de volgende fase.

De partijen die uitgenodigd waren om mee te praten bij de ontwikkelgroep:

| **Altijd aanwezig** | **Deels aanwezig** | **Afwezig** |
|---|---|---|
| Directies onderwijs | Zorroo huisartsenpraktijk | Impegno coachingspraktijk (gebruiker buurthuis) |
| Manager Partou kinderopvang | Apotheek Benu | Jump Dance Factory (gebruiker buurthuis) |
| Thuisvester | Logopedie | Leerkrachten onderwijs |
| Gemeente | Fysiotherapie Bloemsaat | Wijkvertegenwoordiger |
| ICS | | Surplus Welzijn |

Naast de ontwikkelgroep hebben er ook projectgroep bijeenkomsten plaatsgevonden. Daarvoor stonden de volgende genodigden op de lijst:
- Directies onderwijs, Partou, Surplus, Gemeente

Samenwerkingsovereenkomst
Aan het einde van de oriëntatiefase was een samenwerkingsovereenkomst voorzien. We zijn nog niet zover dat we op dit moment een samenwerkingsovereenkomst met elkaar af kunnen sluiten. Dit komt omdat een samenwerkingsovereenkomst juridische consequenties heeft en pas afgesloten kan worden na een besluit van de gemeenteraad over het project.

In de definitie-/ haalbaarheidsfase wordt de raad geïnformeerd via een 'de raad luistert' en een besluit door de gemeenteraad staat gepland in april 2025. Een voorbereidingskrediet voor de derde fase (planvorming en procedure) en verder worden opgenomen in de begroting waarover de gemeenteraad een besluit neemt. Dat is ook een passend moment om een samenwerkingsovereenkomst met elkaar te sluiten.

Intentieovereenkomst
Vorig jaar hebben we een intentieovereenkomst met elkaar gesloten. Een nieuwe intentieovereenkomst op dit moment lijkt niet van grote toegevoegde waarde omdat de intentieovereenkomst die met elkaar is gesloten is voor de volgende fase nog voldoende dekkend is.

In de oriëntatiefase is een aantal documenten toegevoegd, die we in de vergadering van 19 december 2024 in de stuurgroep hebben gevalideerd.
- Oriëntatieonderzoek MFA Hooipolder
- Ruimteprogramma MFA Hooipolder
- Financiële doorkijk

Pilot Surplus
Surplus ontwikkelt activiteiten vanuit buurthuis De Schelf om te ontdekken of er in de MFA behoefte is aan ruimte voor een buurthuis. Uit de enquête blijkt dat ontmoeten een belangrijk thema is voor de buurtbewoners. De pilot loopt tot het einde van het jaar.

Financiën

| **Partij** | **Offerte-afspraak** | **Opmerkingen** |
|---|---|---|
| **SIR** | € 5.450 (participatieplan)<br>€ 18.375 (uitvoering participatie) | SIR heeft na oplevering van het eindrapport nog 36 uren over om in te zetten in een volgende fase. |
| **ICS** | € 19.700 (procesondersteuning) | Op 5 juli jongstleden had ICS alle uren verbruikt uit de offerte. De werkzaamheden waren nog niet afgerond. Bovenop de € 23.827 incl. btw heeft ICS nog € 9.760 incl. btw nodig om de werkzaamheden tot en met de validatie in de stuurgroep op 26 september aanstaande uit te voeren. |

ICS heeft aangegeven op 14 juni 41% van het werk te hebben uitgevoerd en 58% van de geoffreerde uren te hebben gebruikt. Tot en met de afronding van de procesondersteuning door ICS in de oriëntatiefase was aanvullend budget van € 9.760 inclusief btw vereist.

**C**

**onclusies**

- De betrokkenheid van diverse deelnemers was wisselend, soms bleef reactie uit of waren partijen afwezig.
- De gegevens uit de bovenstaande rapportages zijn, aldus ICS, voldoende onderbouwd en worden meegenomen naar de volgende fase.
- ICS kent de details van het project en lijkt een logische keuze om de volgende fase te begeleiden.
- Voordat ICS de opdracht krijgt om de volgende fase te begeleiden moet eerst gekeken worden hoe ICS denkt de partijen te enthousiasmeren tijdens de bijeenkomsten.
- Het is goed om prestatieafspraken te maken met ICS voor De definitie-/ haalbaarheidsfase zodat er geen aanvullend budget nodig is.

## De tweede fase: definitie-/ haalbaarheidsfase - Plan van aanpak

De definitie-/ haalbaarheidsfase heeft als doel 'het concretiseren en vaststellen van de onderzoeksvraag voor de haalbaarheidsfase'. Het definiëren van de onderzoeksvraag behelst naast het opstellen van een Programma van Eisen van het gebouw, ook het inzicht krijgen van de locatie- en omgevingsaspecten, de tijdelijke huisvesting van de scholen ten tijde van de realisatie en een financiële analyse.

In het plan van aanpak zullen onderwerpen aanbod komen als:

- Programma van Eisen MFA School & Wijk Hooipolder
- Tijdelijke herhuisvesting
- Locatiestudie
- Communicatietraject
- Financiële analyse
- Juridische borging
- Planning en kansen/risico analyse

Per onderdeel wordt een korte toelichting gegeven op de te ondernemen stappen, de verantwoordelijke en het budget.

ICS = ICS adviseurs, dit bureau is ingehuurd voor procesondersteuning in het voortraject
PL= Projectleider gemeente. Projectleiding wordt extern ingehuurd.

### 1. Programma van Eisen MFA School & Wijk Hooipolder

| | Doel | Verant. | Budget | Planning |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 | Vaststellen kernfuncties en potentiële (facultatieve) functies | ICS | € 5.140 | Fase2 |
| 1.2 | Uitwerking van het functioneel en ruimtelijk PvE, kernfuncties en potentiële functies | ICS | € 16.480 | Fase 2 |
| 1.3 | Uitwerking van het technische PvE kernfuncties en potentiele functies | ICS | € - | Fase 3 |
| 1.4 | Aanvullende eisen investeerders MFA | ICS | * | Fase 2 |
| 1.5 | Definieren variantenstudie MFA | PL/ICS | * | Fase 2 |
| | | | € 21.620 | |
| * | interne uren en inhuur projectleiding | | | |

1.1 Vastellen kernfuncties en potentiële functies. De kernactiviteiten van de MFA vormen de 3 scholen (de Ruif, De Schoof en Radonkel), Kinderdagverblijf Partou en de gymzaal. Naast deze kernfuncties wordt in de definitie-/ haalbaarheidsfase verder onderzocht welke functies toegevoegd kunnen worden aan het gebouw (zowel in bereidheid, functionaliteit en rendabiliteit).

1.2 Ruimtelijke functioneel PVE: Bepalen van de benodigde ruimtes en functies binnen de MFA voor kern en potentiële functies door in overleg te gaan met de eindgebruikers. In de offerte van ICS zijn de te nemen acties opgenomen. Kernacties zijn:

- Opstellen van een overzicht van benodigde ruimtes (sportzalen, vergaderruimtes, horeca, etc.).
- Het verder uitwerken van het vlekkenplan/ ruimterelatieschema waarin zichtbaar wordt welke gebruikers bij elkaar in de buurt zitten en de onderlinge relaties tussen de diverse ruimtes en de plaats in het gebouw.
- Bepalen van de minimale en optimale afmetingen per ruimte.
- Het bepalen van dubbelgebruik binnen het gebouw.

– Integreren van flexibiliteit in het ontwerp voor toekomstige aanpassingen.

1.3 ICS heeft in een offerte een budget geraamd voor het specificeren van de technische vereisten voor de bouw en inrichting van de MFA en omliggende terrein. Deze actie kan ook opgepakt worden in de derde fase van planvorming en procedures.

1.4 Onderzoeken of en tegen welke condities maatschappelijke partijen bereid te investeren in de MFA.

1.5 Aan de hand van definiëren ruimtelijke aspecten (zie punt 3), Ruimtelijk functioneel PVE en financiële uitgangspunten (eisen/wensen investeerders, eventueel toevoegen woonprogramma) wordt een onderzoeksvraag opgesteld om tot variantenstudie te komen.

De resultaten zullen besproken worden in de projectgroep en worden vastgesteld in de stuurgroep in het voorjaar van 2025.

## 2. Tijdelijke herhuisvesting

| | Doel | Verant. | Budget | Planning |
|---|---|---|---|---|
| 2.1 | Conceptplan opstellen voor herhuisvestingsvraagstuk diverse functies ten tijde van realisatiefase. | PL | * | Fase 2 |
| | | | € - | |
| * | interne uren en inhuur projectleiding | | | |

2.1 Vragen die hierbij beantwoord gaan worden:
– wat is de omvang van de tijdelijke herhuisvesting?
– Zijn (kern)functies te behouden ten tijde van realisatie?
– Is herhuisvestingsopgave te minimaliseren door ontwerpvraag slim te definiëren, welke scenario's zijn er?
– Is er leegstaand vastgoed dat functies kan opvangen op moment van realisatie?
– Wat is de impact van noodopvang?
– Wat is de financiële impact van tijdelijke herhuisvesting bij de verschillende scenario's?

Middels een interne werkgroep zullen bovenstaande vragen onderzocht worden en in een concept herhuisvestingsplan worden opgenomen. De resultaten zullen besproken worden in de projectgroep en worden vastgesteld in de stuurgroep

## 3. Locatiestudie

| 3 | Locatie Studie | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Doel | Verant. | Budget | Planning |
| 3.1 | Inzicht in eigendommensituatie | PL | * | Fase 2 |
| 3.2 | Quickscan RO, in bijzonder: water, groen, verkeer, stedebouw | PL | € 10.000 | Fase 2 |
| 3.3 | Bepalen van het plangebied en de belangrijke kansen en beperkingen inzichtelijk maken | ICS | € 2.500 | Fase 2 |
| | | | € 12.500 | |
| * | interne uren en inhuur projectleiding | | | |

Om de scope te bepalen van het plangebied zal er verder ingezoomd moeten worden op de locatie, d.m.v. een zogenoemd locatieonderzoek. Hierbij wordt gedacht aan:
- Inzicht in eigendommensituatie
- Inzicht in de ruimtelijke beperkingen of kwaliteiten (afstemming RO) door een interne werkgroep op te starten met RO.
- Visueel inzichtelijk maken van bovenstaande punten en bepalen van het plangebied.

Middels een interne werkgroep zullen bovenstaande punten onderzocht worden en worden vastgelegd. Mogelijk moeten er extern onderzoeken worden opgedragen om inzicht in de ruimtelijke aspecten te verkrijgen. Een budget van €12.500,- is hiervoor opgenomen. Er liggen geen offertes aan ten grondslag. De resultaten zullen besproken worden in de projectgroep en worden vastgesteld in de stuurgroep

## 4. Communicatietraject

| | Doel | Verant. | Budget | Planning |
|---|---|---|---|---|
| 4.1 | Afstemming met eindgebruikers MFA in PG | PL | * | Fase 2 |
| 4.2 | Besluitvorming wordt voorgelegd in SG | PL | * | Fase 2 |
| 4.3 | Raad wordt geinformeerd, besluit in april 2025 GONOGO | PL | * | Fase 2 |
| 4.4 | Intern proces opstarten met ambtelijk apparaat RO/financien/JZ | PL | * | Fase 2 |
| 4.5 | Participatie belanghebbenden | SIR | ** | Fase 2 |
| | | | € - | |
| * | interne uren en inhuur projectleiding | | | |
| ** | SIR heeft uit de eerste fase nog 36 uur ter beschikking | | | |

4.1 In een continue afstemming zullen alle onderdelen aangaande de ontwikkeling met de kern-, en potentiele eindgebruikers besproken worden in de projectgroep
4.2 In de stuurgroep zal de stand van zaken worden ingebracht en relevante informatie wordt ter besluitvorming voorgelegd.
4.3 Voorafgaand aan de tweede fase wordt de raad geïnformeerd op 16 januari 2025 om vervolgens op 20 februari 2025 in debat te gaan met de raad waarna op 1 maart een besluit van de raad zal volgen om het krediet voor de definitie- / haalbaarheidsfase ter beschikking te stellen.
4.4 Intern zullen in de definitie-/ haalbaarheidsfase diverse interne afdelingen worden betrokken bij het proces tot verder verkenning en uitontwikkeling. Hierbij wordt gedacht aan juridische zaken, vastgoed, financiën en ruimtelijke ordening.
4.5 Gedurende De definitie-/ haalbaarheidsfase zal SIR middels nieuwsberichten belanghebbenden op de hoogte houden en zal er –naar alle waarschijnlijkheid- een bredere wijkconsultatie plaatsvinden.

De resultaten van de tweede fase worden besproken in de projectgroep en worden vastgesteld in de stuurgroep eind 2025.

## 5. Financiële analyse

| | Doel | Verant. | Budget | Planning |
|---|---|---|---|---|
| 5.1 | Kosten | | | |
| 5.1.1 | realisatiekosten nieuwbouw (o.b.v. RFPVE) | ICS | € - | Fase 2 |
| 5.1.2 | bijkomende kosten | PL | * | Fase 2 |
| 5.1.3 | Impact herhuisvesting | PL | * | Fase 2 |
| 5.2 | Baten | | | |
| 5.2.1 | Berekening kostprijsdekkende huur | ICS | € 4.590 | Fase 2 |
| 5.2.2 | Berekening bezettingsgraad van de wijkfunctie | ICS | € 2.130 | Fase 2 |
| 5.2.3 | Fiscale analyse / subsidieregelingen | PL | * | Fase 2 |
| 5.2.4 | Verkenning potentiele investeerders | PL | * | Fase 2 |
| 5.2.5 | Verkenning potentiele woningbouwopgave | PL | * | Fase 2 |
| 5.3 | Stichtingskostenberekening Fase II | PL /ICS | * | Fase 2 |
| 5.4 | Financieringsplan | PL | * | Fase 2 |
| | | | € 6.720 | |
| * | interne uren en inhuur projectleiding | | | |

5.1 Kosten: Om de kostenkant van de stichtingskosten te bepalen zijn in hoofdlijnen de volgende onderdelen nodig:

5.1.1 de realisatiekosten van de MFA. Deze zullen bepaald worden o.b.v. referentiecijfers en het RFPVE/ruimteprogramma.

5.1.2 O.b.v. referentiegetallen zullen de bijkomende kosten voor onderzoeken, bestemmingswijziging en adviseurskosten worden opgesteld.

5.1.3 De impact van tijdelijke herhuisvesting zal middels een interne werkgroep inzichtelijk worden gemaakt, waarin varianten zullen worden bekeken.

5.2 Baten: Om de batenkant van de stichtingskosten te bepalen zijn in hoofdlijnen de volgende onderdelen nodig:

5.2.1 Berekening van de kostprijs dekkende huur na overleg door ICS met de eindgebruikers van niet- onderwijsfuncties.

5.2.2 Berekening van de bezettingsgraad van de wijkfunctie. Er wordt een inschatting gemaakt van de verwachte gebruiksintensiteit van de verschillende functies binnen de MFA voor een gezonde exploitatie.

5.2.3 Onderzoeken of er fiscale optimalisaties en of subsidiemogelijkheden zijn binnen het project.

5.2.4 Onderzoeken of er maatschappelijke investeerders bereid zijn om in te stappen in het project en tegen welke condities.

5.2.5 Onderzoeken woningbouwprogrammering indien woningbouwopgave aan de ontwikkeling wordt toegevoegd.

5.3 Bovenstaande onderdelen zullen in samenwerking tussen ICS/PL/afdeling Financiën worden uitgewerkt in een financiële analyse waarin de stichtingskosten worden bepaald en scenario's worden doorgerekend. Deze financiële analyse zal mede richting geven aan de onderzoeksvraag voor de haalbaarheidsfase.

5.4 In samenwerking met de afdeling financiën zal een eerste opzet gemaakt worden voor een financieringsplan / - structuur.

Middels een interne werkgroep zullen bovenstaande punten onderzocht worden en worden vastgelegd. De resultaten zullen besproken worden in de projectgroep en worden vastgesteld in de stuurgroep in het voorjaar van 2025. Na de tweede fase wordt er opnieuw

een college- en raadsvoorstel gemaakt om te beslissen om verder te gaan naar de volgende fase van planvorming en procedures.

## 6. Juridische aspecten

| | Doel | Verant. | Budget | Planning |
|---|---|---|---|---|
| 6.1 | Principe afspraken rondom toekomstig eigendom, beheer en exploitatie | PL/ICS | € 4.920 | Fase 2 |
| 6.2 | Verkenning inkoopbeleid i.r.t. ontwerp en realisatie (va fase III e.v.) | PL | * | Fase 2 |
| 6.3 | Intentieovereenkomst omzetten in samenwerkingsovereenkomst | PL | * | Fase 2/3 |
| | | | € 4.920 | |
| * | interne uren en inhuur projectleiding | | | |

6.1 De gesprekken omtrent kostprijs dekkende huur met alle eindgebruikers worden vastgelegd in principe afspraken.
6.2 I.s.m. de interne werkgroep wordt een verkenning gedaan wat de meest wenselijke route is om de ontwikkeling verder uit te werken. De onderzoeksvraag is op welk moment het ontwikkeltraject aan de markt wordt aanbesteed en tegen welke condities.
6.3 Rondom de afronding van De definitie-/ haalbaarheidsfase zal de IOK omgezet worden in een SOK, zodat principe afspraken tussen partijen vast komen te liggen.

Middels een interne werkgroep zullen bovenstaande punten onderzocht worden en worden vastgelegd. De resultaten zullen besproken worden in de projectgroep en worden vastgesteld in de stuurgroep in het voorjaar van 2025.

## 7. Planning en risico / kansen analyse

| | Doel | Verant. | Budget | Planning |
|---|---|---|---|---|
| 7.1 | Projectplanning | PL/ICS | € 1.480 | Fase 2 |
| 7.2 | Opstellen van een risico en kansenanalyse | PL | * | Fase 2 |
| | | | € 1.480 | |
| * | interne uren en inhuur projectleiding | | | |

7.1 Bij de afronding van de definitie-/ haalbaarheidsfase zal een projectplanning worden opgesteld om een doorkijk te geven in de doorlooptijd van de ontwikkel-, en realisatiefase
7.2 Bij afronding van de definitie-/ haalbaarheidsfase wordt o.b.v. de input een risico en kansenanalyse worden opgesteld dat mede input levert voor de variantenstudie in de derde fase: de planvorming- en procedurefase.

De resultaten zullen besproken worden in de projectgroep en worden vastgesteld in de stuurgroep in het najaar van 2025.

## 8. Participatie- en procesondersteuning

| | Doel | Verant. | Budget | Planning |
|---|---|---|---|---|
| 8.1 | ICS afstemmingsoverleggen | ICS | € 2.700 | Fase 2 |
| 8.2 | SIR | SIR | | Fase 2 |
| | | | € 2.700 | |

8.1 ICS adviseurs is als procesondersteuner betrokken bij de ontwikkeling en rekent 6 afstemmingsoverleggen voor de afstemming van de begeleiding.
8.2 SIR adviseert over het samenstellen van de nieuwsberichten die extern gedeeld worden. SIR heeft nog 36 uren beschikbaar uit de eerste fase (het oriëntatieonderzoek).
8.3 Daarnaast is voor het participatietraject in de volgende fase een aanvullend budget nodig van € 15.000.

### Budgetaanvraag de definitie-/ haalbaarheidsfase

Voor de definitie-/ haalbaarheidsfase is een budget nodig van €105.000,- plus de hiervoor bij 8.3 genoemde kosten à € 15.000 voor de participatie in de volgende fase. In totaal is een budget voor de volgende fase van € 120.000 noodzakelijk. Deze kosten zijn onder te verdelen in advies uren van ICS, inhuur van externe projectleiding, participatie en een budget voor RO onderzoeken die mogelijk nodig zijn.

Opdracht aan externe adviseurs
In onderstaand overzicht zijn de budgetten opgenomen die aan externe adviseurs zullen worden opgedragen.

| | Doel | Verant. | Budget |
|---|---|---|---|
| 1.1 | Vaststellen kernfuncties en potentiële (facultatieve) functies | ICS | € 5.140 |
| 1.2 | Uitwerking van het functioneel en ruimtelijk PvE, kernfuncties | ICS | € 16.480 |
| 3.2 | Quickscan RO, in bijzonder: water, groen, verkeer, stedebouw | PL | € 10.000 |
| 3.3 | Bepalen van het plangebied en de belangrijke kansen en bep | ICS | € 2.500 |
| 4.5 | Participatie belanghebbenden | SIR | € - |
| 5.2.1 | Berekening kostprijsdekkende huur | ICS | € 4.590 |
| 5.2.2 | Berekening bezettingsgraad van de wijkfunctie | ICS | € 2.130 |
| 6.1 | Principe afspraken rondom toekomstig eigendom, beheer en | PL/ICS | € 4.920 |
| 7.1 | Projectplanning | PL/ICS | € 1.480 |
| 8.1 | ICS afstemmingsoverleggen | ICS | € 2.700 |
| 8.2 | SIR | SIR | € - |
| | | | € 49.940 |

Een budget van € 10.000 (punt 3.2) is voor Ruimtelijke onderzoeken opgenomen. Met de interne werkgroep moet nader bepaald worden wat exact nodig is om te onderzoeken om tot een goede onderzoeksvraag te komen.

SIR heeft in de eerste fase (het oriëntatieonderzoek) het participatieproces ruim binnen het geoffreerde bedrag kunnen realiseren. Hierdoor heeft SIR nog 36 uren (punt 4.5) over die in een volgende fase van het project kan worden ingezet. Voor de participatie in deze fase is een aanvullend budget nodig van € 15.000.

Inhuur projectleiding voor de definitie-/ haalbaarheidsfase
Voor de projectleiding wordt een externe inhoudelijk deskundig projectleider aangetrokken. De doorlooptijd van de definitie-/ haalbaarheidsfase betreft van half oktober 2024 tot medio mei 2025 waarin het voorbereidingskrediet gevraagd wordt aan de Raad. (ca 30 weken). Hiervoor is een budget opgenomen van € 53.500,-. Rekening houdend met de aanbestedingsregels worden er 3 tot 5 offertes aangevraagd (meervoudig onderhands).

| | |
|---|---|
| **Meervoudig onderhands**<br>**3 tot 5 offertes opvragen** | Van 25.000 tot Europees drempelbedrag € 221.000 |

De gemeente coördineert en financiert de inhuur van de projectleiding die gaat fungeren als ‘eigenaar/trekker’ van het project.

Overige Interne uren
Voor De definitie-/ haalbaarheidsfase zullen werkgroepen worden opgericht met de afdeling financiën, vastgoed, RO en JZ. Verrekening van interne uren voor het project zijn niet in de budgetaanvraag meegenomen. De interne tijdsbesteding van ambtenaren zal beperkt zijn.

Tot slot
Benodigde financiële middelen à € 120.000 is nodig om de volgende fase in 2025 uit te kunnen voeren. I.v.m. indexatie van de kosten naar het actuele prijspeil en onvoorziene kosten te dekken wordt rekening gehouden met een aanvullend bedrag à € 30.000.