Onderwerp	Raadsvoorstel inzake de business case "Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond"
Vergaderdatum	19 februari 2025
Zaaknummer	20240105145769

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:
1. in te stemmen met het eindrapport van de business case "Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond", opgesteld door RO groep met de navolgende adviezen:
   - vervangende nieuwbouw als voorkeursscenario;
   - een vervolgonderzoek doen naar de als kansrijk geduide locaties (de huidige locatie, het sportcomplex van VV Urmondia en het pleinscenario als onderdeel van de Transformatievisie Urmond-Oost);
   - afzien van de traditionele wijze van aanbesteden en onderzoek doen naar de openstaande vragen die samenhangen met de moderne aanpak van aanbesteding en realisatie;
2. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 17.545 (incl. BTW) voor de onder 1. vermelde onderzoeken;
3. de financiële gevolgen te verwerken in de Bestuursrapportage 2025;

Inleiding

Tijdens de oordeelsvormende raad op 14 oktober 2021 is het Integraal Huisvestingsplan voor de Steinse schoolgebouwen 2021-2036 (IHP) behandeld. Het aansluitend genomen besluit vormt het spoorboekje voor wat betreft de uitvoering van dit plan.

Het eerste project, de uitbreiding van Groenewald, is op dit moment in volle gang. De planning gaat ervan uit dat de bouwkundige werkzaamheden begin augustus 2025 worden opgeleverd. Hetgeen betekent dat de school met ingang van het schooljaar 2025/2026 de nieuwe vleugel in gebruik kan nemen.

Ten aanzien van het 2e project, het capaciteitsvraagstuk bij de locatie Urmond van De Maaskei, was in het bestuursakkoord 2022-2026 (bijlage 1) vastgelegd dat de raad in 2026 een investeringsbeslissing zou nemen. Dit op basis van het eindrapport van de op te stellen business case. Met het aannemen van een motie in de raadsvergadering van 14 december 2023 (bijlage 2) is deze planning losgelaten, en was er dus groen licht om eerder te starten met de voorbereidingen voor deze business case.

Samen met het schoolbestuur (Stichting Kindante) en de kindpartner (MIK & PIW Groep) is het overleg gestart om te komen tot een door alle partijen gedragen uitvraag (bijlage 3). Met onze raadsinformatiebrief van 9 april 2024 (bijlage 4) hebben wij u onder andere laten weten dat hierover met deze partijen overeenstemming is bereikt.

Aan de hand hiervan is de aanbestedingsprocedure (meervoudig onderhands) gestart in verband met de bureaukeuze. De resultaten van deze procedure zijn met u gedeeld met de raadsinformatiebrief van 13 juni 2024 (bijlage 6). Ook was bijgevoegd het door RO groep opgestelde plan van aanpak (bijlage 5). U bent destijds in de positie gebracht vragen in te dienen over dit plan van aanpak. Geen van de fracties heeft hier gebruik van gemaakt.

Argumentatie

Aanleiding:

In het IHP dat de raad op 14 oktober 2021 heeft behandeld, werd voor deze locatie het scenario "vervangende nieuwbouw" voorgesteld. Als college stelden wij ons op het standpunt, hetgeen door de raad werd onderschreven, dat het te voorbarig was nu reeds te kiezen voor dit scenario. Het is immers niet uitgesloten dat uitbreiding/renovatie van het huidige gebouw financieel gunstiger is. Daarom is besloten beide opties onderdeel te laten zijn van de business case.

Schoolbesturen en gemeenten staan de komende jaren voor stevige uitdagingen op het terrein van onderwijshuisvesting. De financiële middelen zijn ontoereikend om de knelpunten (verouderde schoolgebouwen, duurzaamheid, binnenklimaat en de veranderende eisen aan de gebouwen) te kunnen oplossen. Uitdagingen die het rechtvaardigen de wijze van aanbesteden onderdeel te laten zijn van de uitvraag. Antwoord dient te worden gegeven op de vraag of gekozen moet worden voor de traditionele aanbesteding of dat de voorkeur dient uit te gaan naar een alternatieve strategie.

Samenvattend diende RO groep de volgende producten op te leveren:
a. een advies over het voorkeursscenario (uitbreiding/renovatie van het huidige gebouw of vervangende nieuwbouw);
b. een afwegingskader met overzichtelijk alle plussen en minnen van alle opties op basis waarvan de gemeenteraad een keuze kan maken voor een voorkeursscenario;
c. een voorstel over het vervolgtraject als vervangende nieuwbouw wordt geadviseerd;
d. een advies over de aanbestedingsstrategie.

Bewust is aan het externe bureau de vraag voorgelegd een voorstel te doen voor het vervolgtraject ingeval van vervangende nieuwbouw. Dat is namelijk het moment dat de belanghebbenden bij het project worden betrokken. Gedurende het proces is evenwel besloten deze aanpak los te laten. Om alle opties goed te kunnen beoordelen werd het nodig geacht in overleg te treden met de direct betrokkenen. Er zijn gesprekken gevoerd met de kindpartners die gelegen zijn in de directe omgeving van het pleinscenario. Ook is gesproken met het bestuur van VV Urmondia. De bevindingen van deze besprekingen hebben een plek gekregen in het eindrapport (bijlage 9).

Plan van aanpak RO groep:

Het door RO groep opgestelde plan van aanpak bestaat uit een viertal stappen:
1. vaststellen van de uitgangspunten en het afwegingskader;
2. scenariostudie:
   a. onderzoek uitbreiding/renovatie versus nieuwbouw
   b. uitvoeren locatiestudie
3. advies voorkeursscenario (uitbreiding/renovatie of nieuwbouw)
4. aanbestedingsadvies.

Deze stappen worden in dit voorstel verder toegelicht. Met de kanttekening dat de onderdelen 2. en 3. zijn samengevoegd. Tot slot zijn er de standpunten van het College van Bestuur van Stichting Kindante en van de MIK & PIW Groep. Hoewel de gemeente opdrachtgever was voor dit onderzoek, is afgesproken dat partijen op basis van gelijkwaardigheid acteren. Daarom is in de uitvraag bepaald dat alle partners moeten instemmen met de inhoud van het eindrapport. Alleen dan is er een basis om het vervolgproces te starten.

Ad 1. *Vaststellen uitgangspunten en afwegingskader:*

RO groep is gestart met een "rondje langs de velden". Doel van de gespreken met het schoolbestuur, de kindpartner en de gemeente was niet alleen een nadere oriëntatie op de opgave. Maar ook het ophalen van aanvullende informatie over de ambities, de prognoses, de samenwerking (inhoudelijk en gebouwelijk) en de vastgoedafwegingen (knelpunten en kansen).

Het door de stuurgroep vastgestelde toetsingskader alsook de geldende uitgangspunten staan benoemd in het eindrapport. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 (toetsingskader) en paragraaf 3.1 (uitgangspunten).

Ad 2. en Ad 3. *Scenariostudie/Advies voorkeursscenario*

Advies voorkeursscenario:

Het werd wenselijk geacht snel duidelijkheid te verkrijgen of het scenario "uitbreiding/ renovatie van het huidige gebouw" een realistische oplossing is. Zodat aan de hand hiervan kon worden bepaald of het zinvol is deze optie in het verdere locatieonderzoek mee te nemen.

Om deze vraag te kunnen beantwoorden heeft RO groep een quick scan uitgevoerd van het gebouw. Ook zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de school en de kindpartner. Met als doel een goed beeld te krijgen van de wensen die men heeft op basis van het onderwijsconcept dat de afgelopen jaren is ontwikkeld. Input die als basis heeft gediend voor een programma van eisen op hoofdlijnen.

De belangrijkste bevindingen kunnen als volgt worden samengevat. Hoewel er geen constructieve gebreken zijn en de onderhoudsstaat goed is te noemen, scoort deze locatie op alle bouwkundige onderdelen een (ruime) onvoldoende. Als het gebouw moet worden aangepast aan de algemeen aanvaarde kwaliteitseisen voor scholen vraagt dit een substantiële investering. Een renovatiebudget dat ca. 80% tot 90% bedraagt van het budget voor vervangende nieuwbouw. Feitelijk dus een bevestiging van hetgeen door ICSadviseurs is geconstateerd in het IHP.

Ook heeft gebouw beperkingen in relatie tot het onderwijsconcept. Niet alleen in de huidige setting, maar ingeval van een uitbreiding wordt daar nog meer afbreuk aan gedaan. Een van de uitgangspunten bij de uitwerking van de scenario's is dat de visie op inhoud en samenwerking tussen school en kindpartner leidend is. Het gebouw moet hierin ondersteunend en faciliterend zijn.

RO groep komt dan ook tot de conclusie dat het, op basis van financiële als ook onderwijsinhoudelijke argumenten, niet realistisch is het scenario "uitbreiding/renovatie van het huidige gebouw" verder uit te werken. Als voorkeursscenario wordt dan ook "vervangende nieuwbouw" geadviseerd. Een advies dat door ons wordt onderschreven.

Beoordeling locaties vervangende nieuwbouw:

Voor dit voorkeursscenario zijn in de uitvraag een viertal locaties benoemd. Aanvullend is, als onderdeel van het pleinscenario, gekeken naar de mogelijkheid een deel van het voormalig klooster in te zetten als schoollocatie. Daarom heeft ook voor dit gebouw een quick scan plaatsgevonden.

Allereerst de resultaten van deze globale beoordeling. Uit deze analyse blijkt dat zowel gebouwelijk als ook installatietechnisch fors geïnvesteerd moet worden. Het onderwijsconcept vereist structurele aanpassingen, met ruimteverlies tot gevolg. Hierdoor ontstaat een gebouw met meer m2, wat een negatief effect heeft op de exploitatie. Ook hier zijn het kostenplaatje en de gevolgen voor de onderwijsinhoudelijke visie, de argumenten op grond waarvan RO groep concludeert dat het niet zinvol is deze optie verder tegen het licht te houden.

Dan terug naar de vier locaties die, aan de hand van het toetsingskader, zijn beoordeeld. Concreet ging het om de huidige locatie, het sportcomplex van VV Urmondia, Bramert Noord en het pleinscenario als onderdeel van de Transformatievisie Urmond-Oost.

Het rapport bevat een uitvoerige toelichting op de bevindingen, die per locatie in kaart zijn gebracht. Vooropgesteld: elke locatie heeft plussen en minnen. Op voorhand zijn geen factoren vastgesteld die zonder meer een "no go" betekenen. Wat niet wegneemt dat er duidelijke verschillen zijn tussen de diverse opties. Resumerend stelt RO groep dat er drie kansrijke scenario's zijn te weten de huidige locatie gelegen aan het Middenveld, het complex van VV Urmondia en het zogenaamde pleinscenario. Wel is het advies een vervolgtraject te starten, dat een antwoord moet geven op de vragen die geen onderdeel vormden van dit onderzoek. Op basis van deze resultaten kan dan door het schoolbestuur, de kindpartner en de raad een besluit worden genomen over de definitieve locatie voor de vervangende nieuwbouw. Ook met dit advies zijn wij het eens.

Dat wij voorstellen een verdiepingsonderzoek uit te voeren naar de als kansrijk geduide locaties vraagt om een toelichting. Het schoolbestuur heeft gewezen op een situatie die nijpend en onwerkbaar is en om een spoedige oplossing vraagt. Dit laatste is door de raad erkend met het aannemen van de motie. Kortom: tijd is een belangrijke factor.

Met dit gegeven in het achterhoofd ligt het wellicht voor de hand uitsluitend de huidige locatie onderdeel te laten zijn van het verdiepingsonderzoek. De verwachting is immers dat nieuwbouw op deze plek relatief snel gerealiseerd kan worden. Wel met de kanttekening dat ruimte beschikbaar dient te zijn voor het tijdelijk huisvesten van de school en de kindpartner. Het pleinscenario buiten beschouwing laten is naar onze mening een gemiste kans. Uit het rapport blijkt duidelijk wat de meerwaarde kan zijn van het realiseren van een nieuw kindcentrum als onderdeel van de toekomstige vormgeving van Urmond Oost. De nieuwbouw van een kindcentrum kan een aanjaagfunctie vervullen als het gaat om het creëren van de ontbrekende dorpskern. Inhoudelijk gezien scoort het complex van VV Urmondia het beste. Ook uit pedagogisch oogpunt en qua binding met de omgeving is dit een interessante optie. Ondanks de eerste beoordelingen van de Omgevingsdienst, die nader onderzoek vereisen naar o.a. de akoestische situatie en de externe veiligheid.

Wij zijn van mening dat het verdedigbaar is alle drie de opties mee te nemen in het vervolgonderzoek. Dan kan namelijk een totaalplaatje ter besluitvorming worden voorgelegd. Focussen op één locatie brengt bovendien het risico met zich mee dat alsnog blijkt dat deze plek niet haalbaar is en doorgeschakeld moet worden naar de andere opties. Met tijdverlies tot gevolg.

Het tijdsaspect is ondervangen door in het eindrapport expliciet te vermelden dat het kindcentrum bij aanvang van het schooljaar 2029/2030 gereed dient te zijn. Dit criterium "vergemakkelijkt" het beoordelen van de locaties. Als blijkt dat deze termijn wordt overschreden dan valt deze optie af.

Ad 4. *Aanbestedingsadvies*

Een van de uitgangspunten is om bij het oplossen van dit ruimtetekort oog te hebben voor moderne bouwmethodes. Meerdere redenen geven daar aanleiding toe:
- de ontwikkelingen op het terrein van duurzaamheid;
- onzekerheden over de ontwikkeling en omvang van de school;
- de keuze voor de definitieve locatie.

Om invulling te kunnen geven aan dit uitgangspunt, wordt door RO groep de traditionele wijze van aanbesteden afgeraden. Een advies waarin wij ons kunnen vinden. De navolgende argumenten worden door het bureau aangedragen:
- onzekerheid over de omvang van de school op middellange termijn;
- het ontwikkelvraagstuk met betrekking tot de kinddiensten en de sport;
- de potentiële impact van de school op de brede maatschappelijke dienstverlening in het centrum van de kern;
- de mogelijke inbedding in een grootschalige gebiedsontwikkeling met de wens daar steeds flexibel op te kunnen reageren.

De keuze voor een modernere aanpak van aanbesteding en realisatie betekent dat een afwijkende structuur ontstaat met nog veel openstaande vragen. RO groep adviseert, parallel aan het verdiepingstraject, onderzoek te doen naar deze vragen. Een aanpak waarmee wij ons kunnen verenigen.

Standpunten Stichting Kindante en MIK & PIW Groep:

Alleen als alle partijen instemmen met het nu voorliggende eindrapport is er een basis voor het vervolgonderzoek. Zowel het College van Bestuur van Stichting Kindante alsook de CFO van de MIK & PIW Groep hebben besloten akkoord te gaan. De bevestigingen van deze besluiten zijn als bijlagen (7 en 8) bijgevoegd.

Financiële onderbouwing
Nu het advies luidt vervolgonderzoek te doen naar de drie als kansrijk geduide locaties en de aanbestedingsstrategie, is het zaak de vaart in het proces te houden. Daarom wordt gelijktijdig voorgesteld voor dit vervolgtraject een krediet beschikbaar te stellen.

Met het schoolbestuur en de kindpartner is overeenstemming bereikt over de onderwerpen die beoordeeld dienen te worden in het vervolgonderzoek. Deze zijn verwerkt in bijgevoegde offerte (bijlage 10). Alle milieutechnische aspecten (w.o. geluid en externe veiligheid) worden verder uitgewerkt door de Omgevingsdienst Zuid-Limburg. Deze rapportage zal integraal deel uitmaken van het eindrapport.

De kosten bedragen € 17.545 (incl. BTW; BTW is niet compensabel). De hiermee samenhangende financiële consequenties worden verwerkt in de Bestuursrapportage 2025.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:
In de strategische toekomstvisie staat bij de kernwaarde sociale en vitale kernen vermeld dat de voorzieningen afgestemd dienen te zijn op de toekomstige behoeften en bevolkings-samenstelling. Met de uiteindelijke realisatie van deze vervangende nieuwbouw, beschikt de kern Urmond straks over een voorziening die voldoet aan de eisen van de tijd en de gebruikers in staat stelt flexibel in te spelen op de ontwikkelingen in onderwijsland.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie:

1. Bestuursakkoord "Duurzaam bouwen met vertrouwen 2022-2026"
2. Motie van DOS/Steins Belang/VVD d.d. 7 december 2023, aangenomen door de raad op 14 december 2023;
3. Uitvraag business case "Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond", vastgesteld door het college op 2 april 2024;
4. Raadsinformatiebrief d.d. 9 april 2024;
5. Plan van aanpak RO groep d.d. 19 april 2024;
6. Raadsinformatiebrief d.d. 13 juni 2024;
7. Standpunt van het College van Bestuur van Stichting Kindante, verwoord in de mail van 20 januari 2025;
8. Standpunt van de CFO van de MIK & PIW Groep, verwoord in de mail van 21 januari 2025;
9. Eindrapport Business case Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond d.d. 21 januari 2025, opgesteld door RO groep;
10. Offerte vervolgonderzoeken d.d. 22 januari 2025.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

ValidSigned door Carolien Klesman
op 06-02-2025

de Burgemeester,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 06-02-2025

2025, zaaknummer 20240105145769

De Raad der gemeente Stein;

Gezien het voorstel inzake de business case "Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond" (Gem. blad Afd. A 2025, zaaknummer 20240105145769);

Overwegende dat in het bestuursakkoord "Duurzaam bouwen met vertrouwen 2022-2026" was vastgelegd dat in 2026 een investeringsbeslissing zou worden genomen voor het capaciteitsvraagstuk bij de locatie Urmond van De Maaskei;

Dat met het aannemen van de motie in de raadsvergadering van 14 december 2023 is besloten de oorspronkelijke planning los te laten, en eerder te starten met het opstellen van de business case;

Gelet op het feit dat na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure is geconcludeerd dat de economisch meest voordelige inschrijving afkomstig was van RO groep uit Maastricht;

Overwegende dat het door dit bureau opgestelde Plan van aanpak leidend is geweest bij het proces dat is doorlopen om te komen tot het nu voorliggende eindrapport;

Geamendeerd raadsbesluit:

1. In te stemmen met het eindrapport van de business case "Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond", opgesteld door RO groep met de navolgende adviezen:
   - Een vervolgonderzoek doen naar kansrijk geduide locaties (de huidige locatie, het sportcomplex van VV Urmondia, het pleinscenario als onderdeel van de Transformatievisie Urmond-Oost en het pleinscenario klooster);
   - Afzien van de traditionele wijze van aanbesteden en onderzoek doen naar de openstaande vragen die samenhangen met de moderne aanpak van aanbesteding en realisatie;
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €24.200 (Incl. BTW) voor de onder 1. vermelde onderzoeken;
3. De financiële gevolgen te verwerken in de Bestuursrapportage 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 februari 2025

De Raad voornoemd,

de Griffier,

ValidSigned door Thijs Deckers
op 27-02-2025

de Voorzitter,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 27-02-2025