

Raadsinformatiebrief

Datum	12 oktober 2023
Onderwerp	Procesafspraken Het Kwartier
Zaaknummer	Z21 - 234090
Documentnr.	UIT/23 - 577768

Inleiding

Op 25 mei 2023 heeft de raad besloten dat voor project Het Kwartier drie varianten verder moeten worden uitgewerkt tot voorlopige schetsontwerpen.

Voor het opstellen van de voorlopige schetsontwerpen heeft de raad een bedrag van €400.000 beschikbaar gesteld. De raad heeft verder geen specifieke uitgangspunten meegegeven voor de uitwerking van de drie varianten.

In de afgelopen maanden hebben de betrokken scholen en kinderopvang nauw samengewerkt met de gemeente om gezamenlijk procesafspraken te maken op welke wijze er uitvoering wordt gegeven aan de opdracht van de raad. Ook zijn veel werkzaamheden reeds in gang gezet.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij de raad over de kaders en uitgangspunten die het college hanteert bij het uitvoeren van de opdracht en geven we inzicht in de werkzaamheden die afgelopen periode gedaan zijn. Ook is een planning opgenomen.

Voorgeschiedenis

Op 21 juli 2022 heeft de raad het college opdracht gegeven om vijf varianten uit te werken in een businesscase. De vijf varianten zijn:

1. Nieuwbouw links van de gymzaal
2. Aan- en opbouw rechts van het huidige Kwartier
3. Sloop van het huidige Kwartier en nieuwbouw op dezelfde plek
4. Nieuwbouw op de huidige parkeerplaats bij Het Kwartier
5. Nieuwbouw op het perceel, kadastraal nummer 4092, bij de rotonde Loonsebaan – John F Kennedylaan.

Alle varianten zijn onderzocht op haalbaarheid in zowel twee als drie bouwlagen¹, behalve variant 5, waarvoor alleen een model in twee bouwlagen is gemaakt. Uiteindelijk zijn er negen modellen uitgewerkt in een businesscase.

¹ Voor de scholen en de kinderopvang is een gebouw in drie bouwlagen niet wenselijk. In het landelijke kwaliteitskader onderwijshuisvesting wordt geadviseerd scholen van deze omvang in maximaal twee bouwlagen te bouwen. Het huidige Kwartier heeft twee bouwlagen.



Op 25 mei 2023 zijn de negen businesscases voorgelegd aan de raad. De raad heeft het college opdracht gegeven om drie varianten verder uit te werken tot voorlopige schetsontwerpen. Ook moeten deze varianten juridisch worden getoetst en aan de raad worden voorgelegd met een kredietvoorstel. Het betreft de volgende varianten:

- 2A: aanbouw rechts van Het Kwartier, in twee bouwlagen
- 2B: losstaande nieuwbouw rechts van Het Kwartier, in 3 bouwlagen
- 5: vrijstaande nieuwbouw op het perceel Loonse Baan /JF Kennedylaan, in twee bouwlagen.

Procesafspraken op hoofdlijnen

Kaders

De volgende kaders worden gehanteerd:

- Wet op het Primaire Onderwijs (Wpo);
- het IHP dat is vastgesteld in februari 2021;
- de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2019;
- relevante bestemmingsplannen voor Vught-Noord en
- de Interim Verordening Provincie Noord Brabant.

Uitgangspunten

Hieronder staan de voornaamste uitgangspunten die worden gehanteerd.

- **Bouwheerschap:** In de Wet op het Primaire Onderwijs (Wpo) is het uitgangspunt dat het schoolbestuur bouwheer is bij nieuwbouw en renovatie van scholen. Omdat de raad heeft besloten de kredietvoorstellen te schrappen en drie schetsontwerpen uit te werken, zijn de scholen en gemeente overeengekomen dat het bouwheerschap tijdelijk bij de gemeente blijft. Zodra de locatie is vastgesteld en het bijbehorende krediet beschikbaar is gesteld, wordt er overeengekomen wie het bouwheerschap op zich zal nemen.
- **Architectenselectie:** Er zal één architect worden geselecteerd conform de gids Proportionaliteit en het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze architect gaat in eerste instantie drie schetsontwerpen maken op basis van het Programma Van Eisen van de scholen. Zodra de raad heeft ingestemd met een definitieve variant en de locatie zal de architect het gekozen schetsontwerp, samen met de betreffende school uitwerken tot een bouwplan.
- **Participatie:** De omwonenden en betrokken stakeholders, waaronder Prins Hendrik, Jeugd Actief, De Groene Koepel, IVN / Natuur- en milieugroep Vught en de Scouting Vught Noord zullen worden geïnformeerd over de schetsontwerpen. Op de informatieavond worden alleen direct belanghebbenden uitgenodigd. De architect zal de ontvangen input gebruiken om de drie varianten verder uit te werken.
- **Locatiekeuze:** De stuurgroep zal op advies van de regiegroep een voorkeurslocatie vaststellen. Het college zal deze locatie voorleggen aan de raad inclusief een kredietvoorstel. De raad ontvangt alle varianten.
- **Planologische procedure en onderzoeken:** Pas als de definitieve variant en locatie bekend is en het benodigde krediet beschikbaar is gesteld, is de (economische) uitvoerbaarheid gegarandeerd en kunnen de voorbereidingen voor de planologische procedure beginnen. Om vertraging zoveel mogelijk te beperken wordt er binnenkort al gestart met het Flora-Fauna onderzoek. Voor de onderzoeken Planschade en Milieu

(geluid) is een schetsontwerp nodig. Alle onderzoeken worden door onafhankelijke bureaus opgesteld.

- **Verkeersonderzoek:** Zodra de architect de schetsontwerpen heeft gemaakt kan er een voorstel worden gedaan voor de terreininrichting. Onderdeel hiervan is de situering van de parkeerplaatsen, fietsenstalling, Kiss & Ride en de aansluiting op het bestaande verkeersnetwerk en de openbare ruimte. De terreininrichting is een belangrijk element voor het verkeersonderzoek, net als de leerling prognoses, het aantal fietsbewegingen en de conclusies uit het eerdere verkeersonderzoek van DTV.

Werkzaamheden

Na 25 mei 2023 heeft terugkoppeling plaatsgevonden aan de diverse stakeholders. Tevens is er een projectorganisatie ingericht en hebben meerdere project- regie- en stuurgroep vergaderingen plaatsgevonden. Er zijn gezamenlijk procesafspraken gemaakt en er heeft afstemming plaatsgevonden over eventuele gevolgen voor de tijdelijke huisvesting, de klimaatpilot en de planning. Ook zijn er voor alle varianten diverse onderzoeken uitgezet bij onafhankelijke bureaus, waaronder een actualisatie van het Vleermuisonderzoek op Het Kwartier en een bomenrapportage. Voor de onderzoeken betreffende planschaderisico, Flora-Fauna en milieu zijn we in gesprek met gespecialiseerde bureaus. Wat betreft het eerdere verkeersonderzoek is met de scholen een pilot in voorbereiding om de schooltijden te spreiden. Voor de architectenselectie is een inkoopprocedure in voorbereiding.

Voorlopige planning

Projectfase	Product	Tijd	Bevoegd bestuursorgaan
Intentiefase	Raadsinformatiebrief	Q4 2023	College
	Overeenkomst met scholen	Q4 2023 – Q1 2024	Stuurgroep / College
	Projectopdracht	Q4 2023	Stuurgroep /College
	Verwijderen vleermuiskelder	Q4 2023	College
Definitiefase	PVE	Q4 2023	Stuurgroep / College
	Architectenselectie	Q1 2024	Stuurgroep / College
	Ontwerptraject	Q2 2024	Regiegroep
	Participatietraject	Q3 2024	Regiegroep
	Planologische voorbereiding + Flora-Fauna + Ontheffing	Q4 2023 – Q4 2024	Projectgroep
	Locatiekeuze + kredietaanvraag	Q4-2024	Regiegroep / Stuurgroep / College / Raad

Vervolg

	Bouwheerschap vastleggen	Q1-2 2025	College
	Vorbereiden ruimtelijke procedure	Q1 2025 – Q3 2025	

Ontwerpfase	Uitwerking definitief ontwerp	Q2-3 2025	Stuurgroep
	Vaststellen definitief ontwerp	Q4 2025	Stuurgroep / College
	Vaststellen Omgevingsplan	Q1 2026	College / Raad
Uitvoeringsfase	Selectie bouwaannemer	Q1 2026	Stuurgroep / College
	Omgevingsvergunning	Q2-3 2026	College
	Bouwrijp maken	Q4 - 2026	Aannemer
	Bouwen	Q1 2027 – Q4 2027	Aannemer
	Oplevering en woonrijp maken	Q4 2027	Aannemer
Ingebruikname	Overeenkomst beheer en onderhoud	Q4 2027	College
	Evaluatie en ingebruikname	Q1 2028	Regiegroep / stuurgroep / College

Standpunt / Besluit college van B en W

Door de betrokken partijen is op 11 oktober 2023 gezamenlijk overeenstemming bereikt over het proces en de werkzaamheden. Deze zullen worden uitgewerkt in een projectopdracht.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,



W.F.F. Keijzers



R.J. van de Mortel