

Haalbaarheidsonderzoek  
Integraal Kindcentrum  
Obbicht-Grevenbicht  
Onderzoeksrapportage

***"Elk voordeel heeft zijn nadeel"***

Stichting Kindante

7 februari 2014



# Haalbaarheidsonderzoek Integraal Kindcentrum Obbicht-Grevenbicht Onderzoeksrapportage

DEFINITIEF

***"Elk voordeel heeft zijn nadeel"***

dossier : BC6759-100-100  
registratienummer :  
versie : Versie 7  
classificatie : Klant vertrouwelijk

Stichting Kindante

7 februari 2014



<b>INHOUD</b>	<b>BLAD</b>	
1	INLEIDING	3
1.1	Vraagstelling	3
1.2	Deelnemende organisaties in het IKC	3
1.3	Projectorganisatie	3
1.4	Uitgangspunten van het onderzoek	4
1.5	Onderzoeksaanpak	5
1.6	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	Functionaliteit van de gebouwen	7
2.2	Technische staat van de gebouwen	8
2.3	Huidige exploitatielasten	9
2.4	Bodemverontreiniging	9
3	RUIMTEBEHOEFTE IKC	10
3.1	Het IKC concept	10
3.2	Ruimtebehoefte IKC	10
3.3	Samenvatting ruimtebehoefte	12
4	DE ONDERZOCHE SCENARIO'S	13
4.1	De scenario's	13
4.2	Gymzalen	14
4.3	De beoordelingscriteria	14
5	EERSTE BEOORDELING VAN DE SCENARIO'S	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Scenario 1: Samenvoegen scholen in gerenoveerd schoolgebouw in Grevenbicht	17
5.3	Scenario 2: IKC door transformatie = hergebruik, gedeeltelijke sloop en uitbreiding van bestaande schoolgebouwen in Grevenbicht	21
5.4	Scenario 3: IKC door transformatie/hergebruik bestaande schoolgebouw Obbicht	22
5.5	Scenario 4: IKC door sloop en nieuwbouw op de schoollocatie in Grevenbicht	24
5.6	Scenario 5: IKC door sloop en nieuwbouw op de schoollocatie in Obbicht	26
5.7	Scenario 6: Nieuwbouw IKC aan Kempenweg in middengebied Obbicht-Grevenbicht	27
5.8	Scenario 7: Nieuwbouw IKC aan Frankenstraat in Grevenbicht	33
5.9	Scenario 8: Nieuwbouw elders in middengebied Obbicht-Grevenbicht	35
5.10	Tussenconclusie eerste scenario analyse	37
6	FINANCIËLE ANALYSE	39
7	RISICO ANALYSE	43
8	SAMENVATTING, ADVIES EN AANBEVELINGEN	45
9	COLOFON	49

## **BIJLAGEN**

1. Rapport technische schouw schoolgebouwen
2. Programma van Eisen
3. Financiële analyse
4. Verslag gesprek met Provincie Limburg en Rijkswaterstaat

# 1 INLEIDING

## 1.1 Vraagstelling

De gemeente Sittard-Geleen heeft te maken met een krimpsituatie. Dit heeft zijn weerslag op de maatschappelijke voorzieningen in de gemeente en op het basisonderwijs in het bijzonder. Afnemende leerlingenaantallen dwingen maatschappelijke organisaties tot slimme oplossingen voor maatschappelijke voorzieningen. Daarom zoekt Stichting Kindante naar een oplossing voor de basisscholen Ds. Deelemanschool, de Pastoor Franckschool en de Willibrordusschool in samenwerking met diverse maatschappelijke organisaties. Concreet zit de Willibrordusschool qua leerlingenaantal onder de opheffingsnorm en zal daarom worden geconfronteerd met sluiting.

Het huisvesten van scholen en maatschappelijke organisaties in solitaire gebouwen is niet langer levensvatbaar, zeker niet in krimpregio's. In die situatie is het van belang om slim om te gaan met de huisvesting van maatschappelijke organisaties. Het concentreren van functies is noodzakelijk en het combineren met andere functies zoals sportvoorzieningen biedt kansen om de levensvatbaarheid te vergroten. Door de verschillende maatschappelijke partijen met elkaar in contact te brengen en elkaars belangen te delen, wordt vaak ingezien dat gezamenlijke huisvesting een oplossing kan bieden en de levensvatbaarheid van de organisaties vergroot. Hiertoe zijn de kindpartners in Obbicht en Grevenbicht voornemens om een Integraal Kindcentrum (IKC) te realiseren. Deze ambitie wordt eveneens uitgesproken in het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs en Kindfuncties Sittard-Geleen 2013 – 2025. Hierin is het streven van Stichting Kindante opgenomen om de drie scholen onder te brengen in een Integraal Kindcentrum door gebruik te maken van de bestaande schoolgebouwen in Grevenbicht of door nieuwbouw in het middengebied Obbicht-Grevenbicht.

In opdracht van Stichting Kindante heeft Royal HaskoningDHV (RHDHV) ten behoeve van het IKC een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke locaties en de mogelijkheden van het gebruik van bestaande gebouwen versus nieuwbouw onderzocht. In deze rapportage zijn de bevindingen van ons onderzoek verwoord en komen wij tot een advies voor de mogelijke locatie en bouwvorm voor het IKC.

## 1.2 Deelnemende organisaties in het IKC

In de projectgroep is de afspraak gemaakt dat in dit stadium uitsluitend de eerste lijns kindpartners worden gevraagd naar hun huisvestingsbehoefte. Deze partners zijn:

- PC Basisschool Ds. Deeleman,
- RK Basisschool Pastoor Franck,
- RK Basisschool Willibrordus,
- Stichting Spelenderwijs (onderdeel van PIW-groep),
- Maatwerk in Kinderopvang (MIK): MIK heeft gedurende het onderzoek aangegeven niet deel te nemen aan het IKC.

## 1.3 Projectorganisatie

Royal HaskoningDHV heeft dit onderzoek uitgevoerd in opdracht van Stichting Kindante. Bij de opdrachtverstrekking heeft Stichting Kindante nauw samengewerkt met de gemeente Sittard-Geleen. De belangrijkste onderdelen van de projectorganisatie bestonden uit een projectgroep en een klankbordgroep.

Daarnaast zijn de betrokken wethouders van de gemeente Sittard-Geleen en de besturen van de toekomstige kindpartners van het IKC over de onderzoeksresultaten geïnformeerd.

#### *Projectgroep*

RHDHV heeft de onderzoeksresultaten teruggekoppeld in de projectgroep. Hierin hebben de volgende partijen zitting:

- Stichting Kindante
- Gemeente Sittard-Geleen
- Directeur Ds. Deelemanschool
- Directeur Willibrordusschool en Pastoor Franckschool
- Stichting Spelenderwijs
- Woningstichting Obbicht en Papenhoven
- (Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht: heeft op eigen verzoek geen zitting gehad in de projectgroep, maar is wel gelijk met de overige projectgroepleden geïnformeerd)

#### *Klankbordgroep*

Voor een kritische terugkoppeling op de aanpak en de onderzoeksresultaten is een klankbordgroep in het leven geroepen. Hierin hebben vertegenwoordigers zitting van de diverse maatschappelijke organisaties en lokale belangenorganisaties, gerelateerd aan het gebruik van de huidige onderwijsgebouwen en gymzalen. De onderzoeksvraagstelling en de onderzoeks aanpak zijn in november en december 2013 afgestemd met de klankbordgroep. In januari 2014 zijn de resultaten van dit onderzoek voorgelegd aan de klankbordgroep.

## **1.4 Uitgangspunten van het onderzoek**

In het onderzoek zijn onder meer de volgende uitgangspunten gehanteerd. In de volgende hoofdstukken wordt verder ingegaan op de specifieke uitgangspunten zoals die voor de ruimtebehoefte en de financiële analyse.

- Op verzoek van de projectgroep zijn uitsluitend de eerstelijns kindpartners betrokken in het onderzoek.
- De drie scholen zijn in een fusieproces verwickeld. De fusie is deels noodzaak omdat de Willibrordusschool wat betreft leerlingenaantal onder de opheffingsnorm zitten. De Willibrordusschool wordt op termijn gesloten. Aangezien de Ds. Deelemanschool een Protestants-christelijke denominatie heeft, die binnen een straal van 5 kilometer niet voorkomt, kan deze school blijven bestaan. Een fusie maakt het voortbestaan van de scholen (niet de gebouwen) mogelijk in een nieuwe organisatie.
- In het Strategische Huisvestingsplan Onderwijs en Kindfuncties Sittard-Geleen 2013-2025 wordt concentratie van de scholen in combinatie met de peuterspeelzaal geadviseerd. Dit kan door hergebruik van bestaande gebouwen of door middel van nieuwbouw. Het schoolbestuur heeft een voorkeur uitgesproken voor het laatste. De resultaten van dit onderzoek moeten hier meer richting aan geven.
- Stichting Kindante hanteert een hogere duurzaamheidsambitie dan de gemeente. Voor zowel renovatie als nieuwbouw sluit Stichting Kindante aan bij het concept Frisse Scholen Klasse B zoals gedefinieerd door het AgentschapNL. Bij nieuwbouw adviseert het AgentschapNL uit te gaan van minimaal Klasse B. Stichting Kindante streeft ook bij renovatie naar het realiseren van een schoolgebouw dat voldoet aan Klasse B. De gemeente heeft aangegeven uit te gaan van de eisen zoals weergegeven in het Bouwbesluit. Dit verschil in ambitieniveau heeft een verhogend effect op de investeringskosten bij zowel renovatie als nieuwbouw omdat een hogere investering



wordt gedaan in met name energiebesparende maatregelen en maatregelen die het binnenklimaat verbeteren (luchtbehandeling). Een nadere toelichting op het verschil in duurzaamheidsambitie geven wij in de financiële analyse in bijlage 3 (paragraaf 1.1).

## 1.5 Onderzoeksaanpak

RHDHV heeft de volgende werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van dit haalbaarheidsonderzoek:

- Wij zijn gestart met het bestuderen van reeds uitgevoerde onderzoeken om ons in te leven in de lokale situatie.
- Middels het afnemen van interviews is de ruimtebehoefte van de eerste lijns kindpartners geïnventariseerd. De functionele en ruimtelijke wensen van de kindpartners zijn vastgelegd in een globaal programma van eisen dat als bijlage bij dit rapport is gevoegd.
- Vervolgens hebben wij een eerste analyse uitgevoerd van de scenario's.
- In overleg met de projectgroep is op basis van de eerste beoordeling van de scenario's een selectie gemaakt van een aantal scenario's dat nader financieel is onderzocht. Voor deze scenario's zijn de stichtingskosten, financieringsmogelijkheden en de exploitatiekosten in beeld gebracht.
- De uitkomsten van de scenario-analyse zijn besproken met de projectgroep en de klankbordgroep.
- Op basis van voorgaande stappen is deze rapportage tot stand gekomen. Ook is de rapportage afgestemd met de leden van de projectgroep en de klankbordgroep.

### ***Validatie van het onderzoek***

In lijn met het Kwaliteitshandboek van Royal HaskoningDHV zijn zowel het gevolgde proces als inhoudelijk de gegevens uit deze rapportage beoordeeld aan de hand van het vierogenprincipe. Dit houdt in dat meerdere collega's de gegevens checken en beoordelen. Ook heeft een validator van Royal HaskoningDHV het proces gevolgd en inhoudelijk kritisch meegekeken.

## 1.6 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan wij nader in op de huidige situatie van de drie scholen en de gymzalen. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte beschrijving van de geïnventariseerde ruimtebehoefte. In de bijlagen is het volledige Programma van Eisen opgenomen.

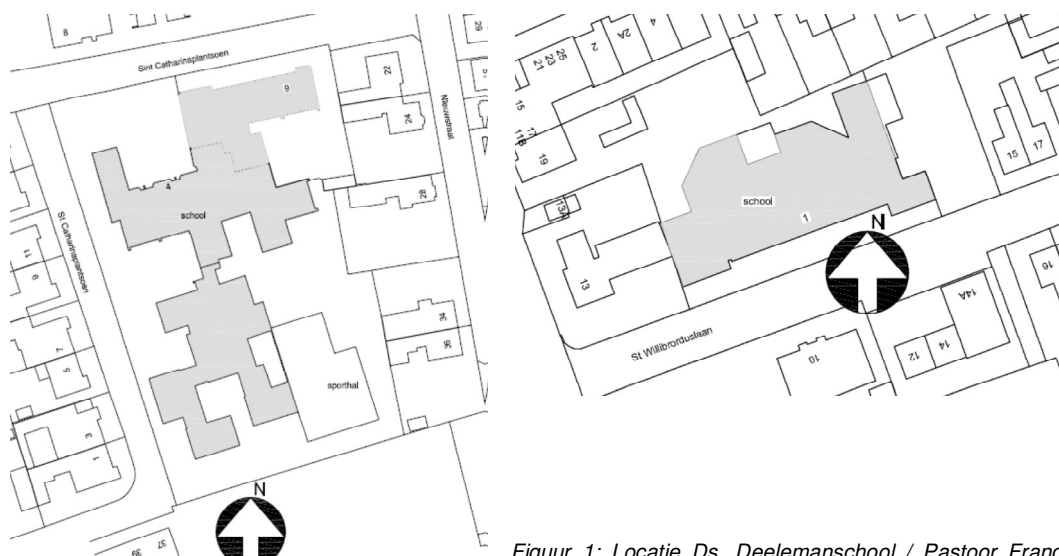
In hoofdstuk 4 geven wij aan welke scenario's zijn onderzocht. Tevens worden de scenario's inhoudelijk toegelicht en wordt aangegeven op welke aspecten de scenario's zijn beoordeeld. De eerste beoordeling van de scenario's vindt plaats in hoofdstuk 5. Hierin worden de scenario's beoordeeld op alle aspecten behalve financiën. De financiële analyse vindt plaats in hoofdstuk 6, gevolgd door een risico analyse in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt een samenvatting en een advies voor het toekomstige IKC gegeven.

## 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit onderzoek is de functionele en technische kwaliteit van de bestaande schoolgebouwen onderzocht. Het gaat om drie schoolgebouwen en de gymzalen in Obbicht en Grevenbicht. De peuterspeelzaal is momenteel gevestigd in de Willibrordusschool in Obbicht en in het gemeenschapshuis in Grevenbicht. Het gemeenschapshuis maakt (als huisvesting) geen onderdeel uit van dit onderzoek.

School	Adres	Perceel	Opp. Perceel	Bouwjaar	m2 bvo
PC basisschool Ds. Deeleman	St. Catharinaplantsoen 6, Grevenbicht	M 1186	1.045	1963 (verbouwd en aangepast in 2006)	680
RK basisschool Pastoor Franck	St. Catharinaplantsoen 4, Grevenbicht	M 1187	5.200	1964	1.537
RK basisschool Willibrordus	St. Willibrorduslaan 1, Obbicht	B 4314 / B 4121	3.105	1959	1.033
Gymzaal Grevenbicht	St. Catharinaplantsoen 2, Grevenbicht			2002	455
Gymzaal Obbicht	St. Willibrorduslaan 21			1982	475

Tabel 1: Gegevens schoolgebouwen en gymzalen Obbicht en Grevenbicht



Figuur 1: Locatie Ds. Deeleman school / Pastoor Franck school, Grevenbicht (links) en locatie Willibrordusschool, Obbicht (rechts)

In bovenstaande figuur is links de locatie van de basisscholen in Grevenbicht te zien. Het betreft hier een locatie van circa 6.245 m<sup>2</sup> (inclusief perceel gymzaal). Rechts is de locatie van de Willibrordusschool in Obbicht te zien. Deze locatie heeft een oppervlakte van 3.105 m<sup>2</sup>. De bruikbare locatie is echter iets kleiner doordat de locatie geen rechthoekige vorm heeft, maar een aantal smalle stroken bevat ten oosten en westen van het gebouw.

Stichting Kindante is juridisch eigenaar van beide locaties. De gemeente Sittard-Geleen is economisch eigenaar van beide locaties. Dit houdt in dat wanneer de onderwijsbestemming van de gronden af gaat en Stichting Kindante de gronden dus niet langer gebruikt voor onderwijsdoeleinden, de gronden weer volledig in eigendom komen van de gemeente. Ook een eventuele grondopbrengst als gevolg van herbestemming komt daarmee terecht bij de gemeente.

## 2.1 Functionaliteit van de gebouwen

### *Ds. Deelemanschool en Pastoor Franckschool*

In de figuur hiernaast is de opzet van de Ds. Deelemanschool (gebouwdeel rechtsboven) en de Pastoor Franckschool (het overige gebouwdeel) te zien. Deze figuur is opgenomen om te laten zien dat de schoolgebouwen in de jaren uitgebreid zijn waardoor een langgerekt gebouw is ontstaan met veel verkeersruimte.

De diverse lokalen zijn overwegend solitair gesitueerd in het gebouw. Verbinding of contact tussen de lokalen is slechts beperkt mogelijk. Ook is het zicht op de kinderen beperkt door de gangstructuur van het gebouw. Het gebouw beschikt over te veel hoekjes waardoor toezicht slecht mogelijk is, hetgeen ten kosten gaat van de veiligheid van de kinderen.

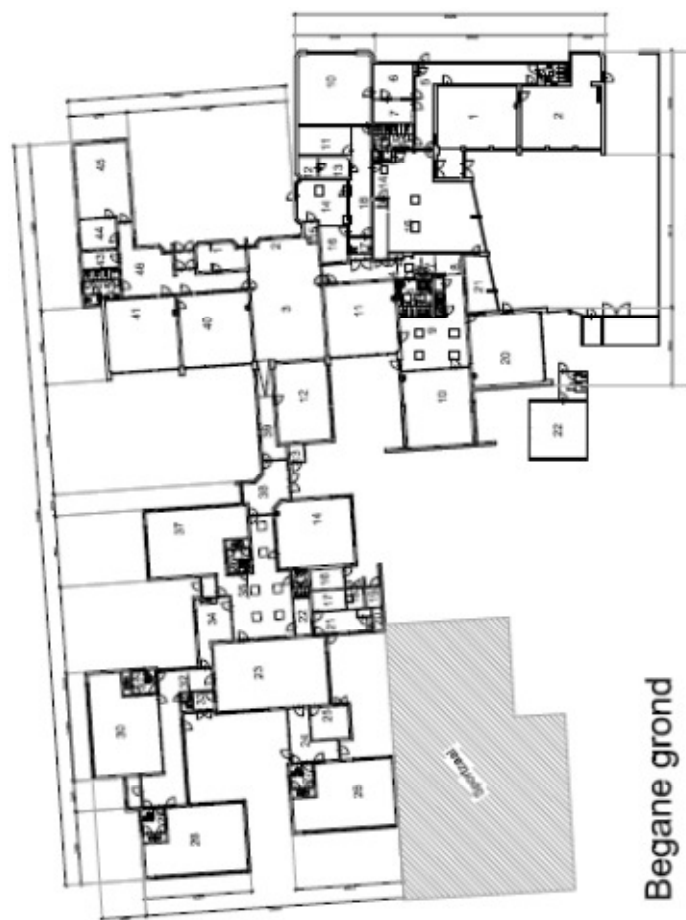
De structuur van het gebouw heeft tevens nadelige effecten op de exploitatie van het gebouw. Met name ten aanzien van energie en onderhoud is het een inefficiënt gebouw.

De gebouwvorm leidt tot een school die niet langer voldoet aan de wensen en eisen van een moderne school. Op de technische staat komen wij hieronder terug.

### *Gymzaal Grevenbicht*

De gymzaal voldoet functioneel. Sommige gebruikers geven aan dat er een te harde vloer is.

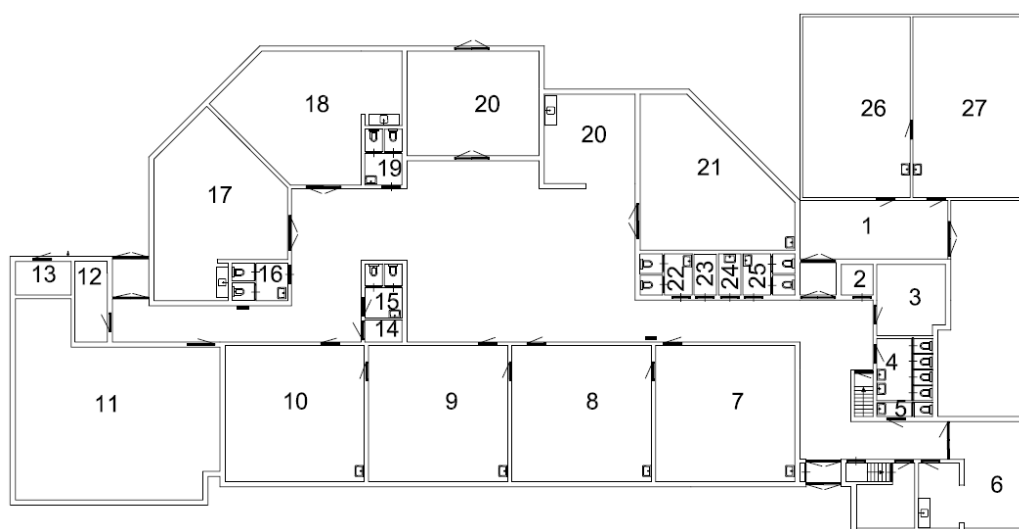
De gymzaal kent een bezettingsgraad van circa 48% (gemeten: doordeweeks tussen 9.00 en 22.00 uur). De bezettingsgraad overdag (tussen 9.00 en 17.00 uur bedraagt 51%, in de avonden (tussen 18.00 en 22.00 uur) is de bezettingsgraad 43%. Zowel overdag als 's avonds is nog ruimte voor optimalisatie van het gebruik van de gymzaal.



Figuur 2: Lay out Ds. Deelemanschool en Pastoor Franckschool

### *Willibrordusschool*

De hierna volgende afbeelding geeft de lay out van de Willibrordusschool weer.



Figuur 3: Lay out Willibrordusschool

Uit de gesprekken met de schoolleiding is duidelijk geworden dat deze school functioneel volstaat. Duidelijk is te zien dat de gebouwvorm efficiënter is dan de schoolgebouwen in Grevenbicht. De lokalen zijn gesitueerd rondom het centrale middengebied. Zichtlijnen zijn kort.

#### *Gymzaal Obbicht*

De gymzaal in Obbicht kent een bezettingsgraad van circa 33% (gemeten: doordeweeks tussen 9.00 en 22.00 uur). De bezettingsgraad overdag (tussen 9.00 en 17.00 uur bedraagt 17%, in de avonden (tussen 18.00 en 22.00 uur) is de bezettingsgraad 66%. Zowel overdag als 's avonds is nog ruimte voor optimalisatie van het gebruik van de gymzaal.

## 2.2 Technische staat van de gebouwen

Van de drie schoolgebouwen is een schouw uitgevoerd om de technische kwaliteit te bepalen. In bijlage 1 is de volledige rapportage van de schouw opgenomen. Duidelijk is geworden dat de scholen in Grevenbicht in slechte technische staat verkeren en grondige renovatie nodig is. De Ds. Deelemanschool is in een minder slechte staat dan de Pastoor Franckschool. Ook de Willibrordusschool heeft te maken met een matige technische staat gezien de leeftijd van het gebouw. De knelpunten bij de scholen uiten zich in slechte staat van de platte daken, lekkende lichtkoepels, kapotte gevelbeplating en boeiboorden (houtrot), beperkte isolatie (op plaatsen nog enkel glas aanwezig), scheuren in metselwerk, asbest, verouderde radiatoren, verouderd raambeslag, verouderde vloerafwerking, verouderd sanitair en brandgevaarlijke plafonds.

Royal HaskoningDHV heeft geen technische schouw van de gymzalen uitgevoerd, aangezien dit niet tot de opdracht behoorde. Deze zijn in eigendom van de gemeente. Uit de ontvangen onderhoudsplanningen van de gemeente is gebleken dat de technische staat van de gymzaal in Grevenbicht redelijk is. De technische staat van de gymzaal in Obbicht is slechter.

## 2.3 Huidige exploitatielasten

Uit de administratie van Stichting Kindante blijkt dat de drie scholen momenteel gezamenlijke exploitatiekosten hebben van circa € 135.000 in 2012.

	Pastoor Franck 2012	Ds. Deeleman 2012	Willibrordus 2012	Totaal 2012
Prefentief onderhoud	8.967	3.585	4.184	16.736
Dotatie voorziening preventief onderhoud	11.504	7.973	9.417	28.894
Tuinonderhoud	34		127	161
Energie	22.519	8.448	3.787	34.754
WATERVERBRUIK	587	877	464	1.928
Schoonmaakonderhoud	22.599	9.902	16.685	49.186
Publiekrechtelijke heffingen	1.049	1.851	1.134	4.034
<b>Totaal 2012</b>	<b>67.259</b>	<b>32.636</b>	<b>35.798</b>	<b>135.693</b>

Tabel 2: Exploitatiekosten 2012 van de drie scholen (bron: Stichting Kindante)

Het gaat hier om de werkelijke exploitatiekosten. De dotatie voorzieningen preventief onderhoud is gebaseerd op verwachte onderhoudskosten (gebaseerd op continuering van gebruik).

## 2.4 Bodemverontreiniging

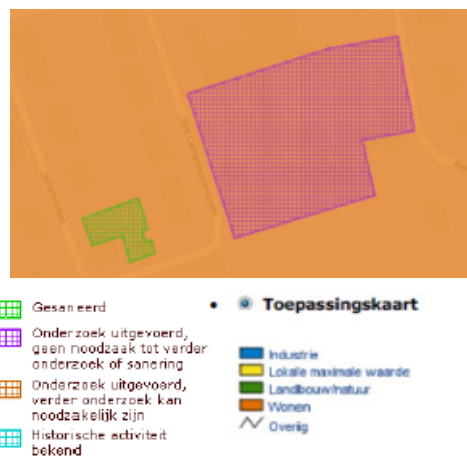
Uit het raadplegen van het bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)) blijkt dat ter plaatse van de Pastoor Franckschool en Ds. Deelemanschool (St. Catharinaplantsoen) een bodemsanering heeft plaatsgevonden. De locatie is rond 2001 volledig gesaneerd en daarna vrijgegeven. Uit het rapport blijkt dat in 2008 de sanering is geëvalueerd.

De hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is door het bevoegd gezag (Provincie Limburg)

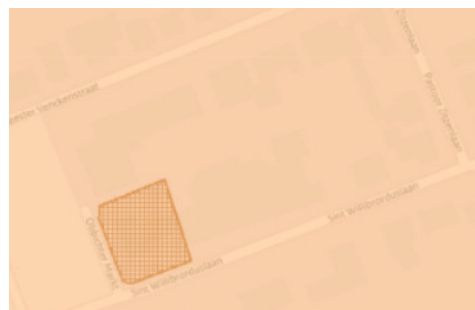
voldoende gevonden. In figuur 4 is het gebied weergegeven met het parse gearceerde vlak. Dit sluit

echter niet uit dat bij toekomstige ontwikkelingen nader onderzoek noodzakelijk is.

Ter plaatse van de Willibrordusschool is geen bodemverontreiniging of sanering bekend. Naast de school ter plaatse van het kantoorgebouw is echter wel een onderzoek uitgevoerd, zie de bruine arcering in figuur 5. Bij herontwikkeling van deze locatie is het mogelijk dat nader bodemonderzoek moet plaatsvinden.



Figuur 4: locatie bodemsanering Ds Deelemanschool en Pastoor Franckschool, Grevenbicht



Figuur 5: locatie bodemonderzoek naast Willibrordusschool

### **3 RUIMTEBEHOEFTE IKC**

#### **3.1 Het IKC concept**

Het oprichten van een IKC is enerzijds ontstaan uit de noodzaak tot concentratie van de scholen in Obbicht en Grevenbicht als gevolg van de afname van het leerlingenaantal. Minstens zo belangrijk is echter de visie van de kindpartners dat concentratie en samenwerking kan leiden tot meerwaarde voor de doelgroep, namelijk de kinderen van 0 tot 12 jaar.

Royal HaskoningDHV heeft de mogelijke toekomstige gebruikers, stichting Kindante en de gemeente geïnterviewd om het concept voor het IKC te achterhalen en de bijbehorende functionele en ruimtelijke wensen te inventariseren. MIK heeft aangegeven af te zien van participatie in het IKC. Stichting Kindante moet daarom op zoek naar een nieuwe partner voor het aanbieden van buitenschoolse opvang eventueel in combinatie met een kinderdagverblijf.

De gebruikers hebben hun voorkeur uitgesproken over het huisvesten van alle (eerstelijns) kindpartners onder één dak. De gemeente heeft aangegeven dat een IKC in de vorm van een netwerkorganisatie waarbij de kindpartners niet noodzakelijk in één gebouw gehuisvest zijn ook tot de mogelijkheden behoort.

Over het inhoudelijke concept voor het IKC zitten de genoemde partijen op één lijn. Een borging van de doorlopende leerlijn voor kinderen van 0 tot 12 jaar is de centrale doelstelling. Hierbij is het van groot belang dat de kindpartners zorgen voor inhoudelijke afstemming met elkaar.

Naast de inhoudelijke samenwerking tussen de eerstelijns kindpartners in het IKC willen de kindpartners aansluiting (blijven) houden bij andere maatschappelijke organisaties in Obbicht en Grevenbicht. Hierbij wordt gedacht aan functies als zorg, centrum voor jeugd en gezin, consultatiebureau, logopedie, sport en culturele instellingen. Dit soort organisaties moet toegang kunnen krijgen tot het IKC.

Het IKC moet een gevoel van “welkom” uitstralen en dus openstaan naar de omgeving en de gemeenschap.

#### **3.2 Ruimtebehoefte IKC**

De kindpartners hebben in de interviews hun ruimtebehoefte aangegeven. Daarnaast is aangesloten bij beleid van de gemeente ten aanzien van ruimtegebruik van scholen en peuterspeelzalen:

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Sittard-Geleen, door de gemeenteraad vastgesteld op 8 juli 2009.
- Verordening peuterspeelzalen gemeente Sittard-Geleen 2011.

##### ***Basisschool***

Voor het bepalen van de permanente ruimtebehoefte is het aantal leerlingen dat gedurende 15 jaar kan worden verwacht van belang. Uitgaande van in gebruik name van het IKC in 2016, houden wij het aantal leerlingen aan dat in 2030 wordt verwacht. Het leerlingenaantal bedraagt in dat jaar 295 leerlingen.

Basisschool:		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PC Ds. Deeleman	leerlingaantal	75	73	71	68	68	67	66	65	65	64
	aantal lokalen	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4
RK Pastoor Franck	leerlingaantal	155	156	156	155	155	154	150	149	148	147
	aantal lokalen	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
RK Willibrordus	leerlingaantal	116	110	108	106	102	102	101	101	98	98
	aantal lokalen	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Totaal</b>	<b>leerlingaantal</b>	<b>346</b>	<b>339</b>	<b>335</b>	<b>329</b>	<b>325</b>	<b>323</b>	<b>317</b>	<b>315</b>	<b>311</b>	<b>309</b>
<b>Ruimtebehoefte</b>	<b>aantal lokalen</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Ruimtebehoefte</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>1.940</b>	<b>1.905</b>	<b>1.885</b>	<b>1.855</b>	<b>1.835</b>	<b>1.825</b>	<b>1.795</b>	<b>1.784</b>	<b>1.764</b>	<b>1.754</b>

Basisschool:		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
PC Ds. Deeleman	leerlingaantal	64	63	63	63	61	62	62	61	61	60
	aantal lokalen	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3
RK Pastoor Franck	leerlingaantal	145	143	143	143	140	140	140	140	138	135
	aantal lokalen	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
RK Willibrordus	leerlingaantal	96	95	95	94	93	93	93	92	91	90
	aantal lokalen	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
<b>Totaal</b>	<b>leerlingaantal</b>	<b>305</b>	<b>301</b>	<b>301</b>	<b>300</b>	<b>294</b>	<b>295</b>	<b>295</b>	<b>293</b>	<b>290</b>	<b>285</b>
<b>Ruimtebehoefte</b>	<b>aantal lokalen</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Ruimtebehoefte</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>1.734</b>	<b>1.714</b>	<b>1.714</b>	<b>1.709</b>	<b>1.679</b>	<b>1.684</b>	<b>1.684</b>	<b>1.674</b>	<b>1.659</b>	<b>1.634</b>

Tabel 3: leerlingenprognose en ruimtebehoefte scholen

De bijbehorende ruimtebehoefte is conform de gemeentelijke verordening 1.684 m<sup>2</sup> bvo. In de eerste jaren van het IKC is de ruimtebehoefte groter. Bij de geplande in gebruik name van het IKC in 2016 is de ruimtebehoefte 1.885 m<sup>2</sup> bvo. Daarom is het verstandig om bij de planvorming rekening te houden met deze krimp in ruimtebehoefte van circa 200 m<sup>2</sup> bvo (circa 3 lokalen). Bestaande voorzieningen in de beide kernen kunnen in het opvangen van deze ruimtebehoefte een rol spelen.

Buitenruimte: 600 m<sup>2</sup> conform de verordening.

### **Peuterspeelzaal**

Stichting Spelenderwijs heeft aangegeven dat bij het realiseren van het IKC één groepsruimte voor Obbicht en Grevenbicht nodig is. Deze ruimte zal 7 dagdelen in gebruik zijn. De totale ruimtebehoefte is hieronder weergegeven.

Ruimte	aantal	m <sup>2</sup> n.o. per ruimte	m <sup>2</sup> n.o.	m <sup>2</sup> b.v.o.	opmerkingen
Groepsruimte (obv aantal kinderen)	14	3,5	49	65	
Verschoonruimte	1	8	8	11	deelbaar met Bso
Keukenblok	1	8	8	11	deelbaar met Bso
Peutertoiletten (incl voorruimte)	3	4	12	16	deelbaar met Bso
Kantoor- en spreekruimte	1	15	15	20	deelbaar met Bso school
Bergruimte binnen	1	10	6	8	
Bergruimte buiten	1	10	6	8	
<b>Totaal ruimtebehoefte</b>			<b>104</b>	<b>138</b>	
Factor n.o./b/.v.o.		1,33			

Tabel 4: ruimtebehoefte peuterspeelzaal

Buitenruimte: 42 m<sup>2</sup> conform de verordening.

### **Buitenschoolse opvang**

Naast de peuterspeelzaal is er behoefte aan het aanbieden van buitenschoolse opvang in het toekomstige IKC. De ruimtebehoefte bestaat net als bij de peuterspeelzaal uit een groepsruimte en een aantal ondersteunende ruimten.

Ruimte	aantal	m <sup>2</sup> n.o. per ruimte	m <sup>2</sup> n.o.	m <sup>2</sup> b.v.o.	opmerkingen
Groepsruimte (obv aantal kinderen)	14	3,5	49	65	
Slaapruimte	2	10,0	20	27	
Verschoonruimte			0	0	deelbaar met Psz
Keukenblok			0	0	deelbaar met Psz
(Peuter)toiletten (incl voorruimte)			0	0	deelbaar met Psz
Kantoor- en spreekruimte			0	0	deelbaar met Psz school
Bergruimte binnen	1	10	6	8	
Bergruimte buiten	1	10	6	8	
<b>Totaal ruimtebehoefte</b>			<b>81</b>	<b>108</b>	
Factor n.o./b/.v.o.		1,33			

Tabel 5: ruimtebehoefte buitenschoolse opvang

Buitenruimte: de buitenschoolse opvang maakt gebruik van de buitenruimte van de school en de peuterspeelzaal.

### Parkeren

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid, komen we op de volgende parkeerbehoefte.

Gebruiker	gemeentelijke parkeernorm	per	aantal	aantal parkeerplaatsen
School	0,5	leslokaal	13	6,5
Peuterspeelzaal	0,6	arbeidsplaats	2	1,2
Kinderdagverblijf	0,6	arbeidsplaats	2	1,2
Gymzaal	2,5	100 m2 bvo	570	14,3
<b>Totaal</b>				<b>23,2</b>

Tabel 6: parkeerbehoefte

Uitgaande van 25 m2 per parkeerplaats, is circa 538 m2 nodig.

## 3.3 Samenvatting ruimtebehoefte

Gebruiker	m <sup>2</sup> bvo
School	1.684
Peuterspeelzaal	138
Buitenschoolse opvang	108
Gymzaal	455
<b>Totaal</b>	<b>2.385</b>

	m <sup>2</sup> perceel
Footprint gebouw (1-laags)	2.385
Speelruimte school	600
Speelruimte peuterspeelzaal	42
Parkeren	538
<b>Totaal benodigd perceel</b>	<b>3.565</b>

Tabel 7: samenvatting ruimtebehoefte IKC

Bovengenoemde ruimtebehoefte is exclusief eventuele noodzakelijke infrastructurele maatregelen.

In de financiële analyse zijn wij ervan uitgegaan dat ruimte nodig is voor bijvoorbeeld een kiss & ride zone, een fietsenstalling en eventueel ruimte ten behoeve van de ontsluiting van de locatie. Infrastructurele maatregelen aan het bestaande wegennetwerk zijn niet opgenomen.

Hiermee komt de totale ruimtebehoefte uit op circa 4.000 m2 grond.



## 4 DE ONDERZOCHE SCENARIO'S

In dit hoofdstuk geven wij weer welke scenario's voor het IKC (basisscholen, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang) zijn onderzocht. Tevens verwoorden wij in dit hoofdstuk aan de hand van welke criteria de scenario's zijn beoordeeld. In een aparte paragraaf (4.2) geven wij weer hoe en welke rol de gymzalen spelen in de scenario's.

### 4.1 De scenario's

Royal HaskoningDHV heeft een 8 tal scenario's opgesteld in overleg met de projectgroep. De hieronder weergegeven scenario's hebben betrekking op de scholen, de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang.

#### ***Scenario 1: IKC als netwerkorganisatie door samenvoegen scholen in het bestaande schoolgebouw in Grevenbicht***

In scenario 1 worden de drie scholen samengevoegd in de schoolgebouwen in Grevenbicht. De peuterspeelzaal uit Obbicht, zal waarschijnlijk worden samengevoegd met de peuterspeelzaal die in Grevenbicht is gehuisvest in het gemeenschapshuis. De schoolgebouwen in Grevenbicht worden met elkaar verbonden en gerenoveerd. De BSO wordt ondergebracht in een lokaal in het schoolgebouw.

#### ***Scenario 2: IKC door transformatie: hergebruik, gedeeltelijke sloop en uitbreiding van bestaande schoolgebouwen in Grevenbicht***

In scenario 2 is onderzocht in hoeverre de schoolgebouwen in Grevenbicht kunnen worden hergebruikt voor het toekomstige IKC. Gezien de situatie waarbij de Ds. Deelemanschool zowel functioneel als technisch in een betere staat verkeert dan de Pastoor Franckschool, is ervoor gekozen om de Ds. Deelemanschool te behouden en te renoveren en de Pastoor Franckschool te slopen. Een nieuw gebouwdeel wordt aan de bestaande Ds. Deelemanschool verbonden, waarin ook de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang wordt gerealiseerd.

#### ***Scenario 3: IKC door hergebruik bestaande schoolgebouw in Obbicht***

In scenario 3 is onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het IKC te vestigen in het bestaande schoolgebouw in Obbicht. Het is de vraag in hoeverre de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang in het gebouw ondergebracht kan worden of dat het IKC in de vorm van een netwerkorganisatie functioneert. Het schoolgebouw in Obbicht wordt gerenoveerd.

#### ***Scenario 4: IKC door sloop en nieuwbouw op de schoollocatie in Grevenbicht***

Bij scenario 4 worden de huidige schoolgebouwen in Grevenbicht gesloopt en vindt nieuwbouw plaats van het IKC inclusief de peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang op de huidige locatie van de scholen in Grevenbicht.

#### ***Scenario 5: IKC door sloop en nieuwbouw op de schoollocatie in Obbicht***

In scenario 5 wordt het schoolgebouw in Obbicht gesloopt en vindt nieuwbouw plaats van het IKC inclusief peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang op de locatie van de huidige school in Obbicht.

#### ***Scenario 6: Nieuwbouw IKC aan Kempenweg in middengebied Obbicht-Grevenbicht***

Scenario 6 behelst nieuwbouw inclusief peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang aan de Kempenweg in het middengebied Obbicht-Grevenbicht.

### **Scenario 7: Nieuwbouw IKC aan Frankenstraat in Grevenbicht**

In scenario 7 wordt nieuwbouw inclusief peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang aan de Frankenstraat in Grevenbicht achter de supermarkt onderzocht.

### **Scenario 8: Nieuwbouw elders in middengebied Obbicht-Grevenbicht**

Naast de twee concrete locaties die in scenario 6 en 7 worden onderzocht, hebben wij onderzocht of er nog andere locaties zijn in het middengebied Obbicht-Grevenbicht die geschikt zijn voor nieuwbouw inclusief peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang.

## **4.2 Gymzalen**

Naast het IKC (scholen, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang), hebben de gymzalen in Obbicht en Grevenbicht een belangrijke rol voor de leefbaarheid in de beide dorpen. In de hierboven beschreven scenario's is het mogelijk dat de gymzalen worden gerenoveerd of dat een nieuwe gymzaal wordt gerealiseerd. Het uiteindelijke besluit over het openhouden van gymzalen of het al dan niet plegen van nieuwbouw ligt bij de gemeente.

### **Nieuwbouw of renovatie**

In alle onderzochte scenario's is een gymzaal voorhanden binnen de verwijfsafstand zoals die in de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs is opgenomen (1.000 meter loopafstand). Formeel is er geen noodzaak om een gymzaal nieuw te bouwen. Met name in de scenario's waarbij het IKC in het middengebied wordt gerealiseerd (scenario 6, 7 en 8) is het denkbaar dat een nieuwe gymzaal wordt gerealiseerd. In de scenario's waarbij de schoollocatie in Grevenbicht in gebruik blijft (scenario 1, 2 en 4) zal de huidige gymzaal in Grevenbicht naar alle waarschijnlijkheid worden behouden en gerenoveerd. In de scenario's waarbij het IKC in Obbicht wordt gerealiseerd (scenario's 3 en 5), is het denkbaar dat de gymzaal in Obbicht wordt behouden en gerenoveerd.

Het is in alle scenario's ook nog denkbaar dat de gymzaal in Obbicht wordt opengehouden, wellicht niet voor schoolgebruik overdag, maar voor gebruik in de avonden. Gezien de technische staat van de gymzaal in Obbicht, ligt het niet voor de hand om deze gymzaal open te houden en te renoveren. Daarom hebben wij in deze rapportage alleen renovatie van de gymzaal in Grevenbicht meegenomen.

## **4.3 De beoordelingscriteria**

Wij hebben de scenario's beoordeeld aan de hand van de criteria zoals hieronder omschreven. Hierbij moet worden opgemerkt dat de beoordeling afhankelijk is van het perspectief van degene die de beoordeling uitvoert. De inwoners van Obbicht en Grevenbicht zullen verschillend tegen de criteria aankijken. Dit geldt ook voor de gemeente en Stichting Kindante. Wij hebben geprobeerd om de diverse scenario's zo objectief mogelijk te beoordelen aan de hand van de hieronder beschreven criteria.

De daadwerkelijke beoordeling van de scenario's vindt plaats in het volgende hoofdstuk (5). De financiële beoordeling is opgenomen in hoofdstuk 6.

### ***Ruimtelijke inpassing en ruimtelijke ordening***

Wij onderzoeken of de gebouwen en/of locaties voldoende ruimte bieden om de geïnventariseerde ruimtebehoefte te kunnen huisvesten. Gezien de stedenbouwkundige opzet van beide dorpen en gezien de omgeving wordt uitgegaan van een 1-laags gebouw.

Tevens beoordelen wij per scenario wat de beperkingen, risico's en mogelijkheden zijn die wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening biedt.

### ***Functionaliteit voor de kinderen***

De toekomstige voorziening heeft als doel om een goede huisvesting te bieden waarmee de kindpartners en daarmee de kinderen op de lange termijn uit de voeten kunnen. De verschillende vormen van onderwijs (klassikaal, kleine groepjes, etc.) moeten nu en in de toekomst kunnen worden georganiseerd in de toekomstige voorziening. Ook als de onderwijsvisie van de school in de toekomst wordt bijgestuurd of aangepast, moet het gebouw over voldoende flexibiliteit beschikken om dit soort veranderingen op te kunnen vangen. Wij beoordelen deze toekomstbestendigheid van de accommodatie per scenario.

### ***Synergiemogelijkheden met andere functies***

Per scenario is onderzocht in hoeverre synergie met sportaccommodaties is te realiseren. Deels is synergie te behalen door goede afspraken te maken. Daardoor is het ook mogelijk om synergie tussen sport en het IKC te realiseren zonder dat beide in elkaars directe nabijheid zijn gelegen. Een optimale synergie is te realiseren door het samenvoegen van beide functies op één locatie.

Ook is onderzocht in hoeverre ieder scenario mogelijkheden biedt voor uitbreiding met andere functies in de toekomst.

### ***Effect op de leefbaarheid van de gemeenschap***

Leefbaarheid is een belangrijk beoordelingscriterium in dit haalbaarheidsonderzoek omdat maatschappelijke voorzieningen zoals onderwijs en peuterspeelzaal in grote mate de leefbaarheid van een dorp bepalen. Deze voorzieningen vormen een belangrijk ontmoetingspunt in de gemeenschap. Met name voor dit criterium geldt dat de inwoners van Obbicht en Grevenbicht hier per scenario verschillend tegenaan kunnen kijken.

Bij het onderzoeken van de gevolgen per scenario voor de leefbaarheid in de beide kernen, kijken wij naar het maatschappelijke voorzieningenniveau in beide kernen. Denk hierbij aan maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, wijkcentra, (buiten)sportverenigingen zoals tennis en voetbal, maar ook mogelijkheden om binnensport te beoefenen. Ook verenigingen zoals buurtverenigingen, muziekverenigingen, heemkundeverenigingen, Oranjeverenigingen hebben behoefte aan een geschikte accommodatie om hun activiteiten te kunnen uitvoeren.

In kleinere gemeenschappen hebben maatschappelijke voorzieningen een belangrijke functie. Ze vormen een verbindende schakel in de gemeenschap: een ontmoetingspunt. Dit geldt natuurlijk ook voor maatschappelijke voorzieningen in stedelijke gebieden. Echter, wij zien in de praktijk dat wanneer een maatschappelijke voorziening, zeker een school of een gymzaal, uit een dorp verdwijnt dat dit grote impact heeft op de gemeenschap. De inwoners zijn dan vaak direct aangewezen op voorzieningen in naburige dorpen of stedelijke gebieden. In het geval van Obbicht en Grevenbicht betekent dit dat behoorlijke afstanden naar plaatsen als Born en Buchten moeten worden afgelegd.

De binding tussen de gemeenschap en maatschappelijke accommodaties is groot. Zo is ook te lezen in het onderzoek dat door Stichting Laefbaar Obbeeg en Beeg is uitgevoerd. Dit is zichtbaar in Obbicht en

Grevenbicht, gezien het grote aantal inwoners dat gebruikt maakt van de accommodaties die in dit onderzoek betrokken zijn, te weten de scholen, de peuterspeelzaal en de gymzalen in beide dorpen. De gymzalen zijn bijna dagelijks in gebruik door de scholen en vrijwel iedere avond worden de gymzalen gebruikt door lokale verenigingen.

Bij het leegkomen en de sloop van de bestaande accommodaties bestaat het risico dat niet direct een nieuwe bestemming kan worden gevonden voor de vrijgevallen locaties. Dit houdt verband met de teruglopende vraag naar (nieuwe) woningen in zijn algemeenheid. Echter gegeven het feit dat in de beide kerkdorpen er geen dan wel nauwelijks ruimte is voor uitbreiding buiten de rode contouren, is de verwachting dat op wat langere termijn de vrijgevallen locaties wellicht kunnen worden aangewend voor woningbouw.

### ***Veiligheid, verkeer, parkeren***

De gekozen oplossingen hebben in ieder scenario effect op verkeersbewegingen, parkeergelegenheid en daarmee de veiligheid, met name voor de kinderen, maar ook voor andere gebruikers van het toekomstige IKC en de gymzalen.

### ***Planning***

Stichting Kindante streeft naar ingebruikname van het toekomstige IKC eind 2016. Dit houdt in dat er nog circa drie jaar tijd is om renovatie, transformatie of nieuwbouw te realiseren. Uitgaande van planvorming in 2014 en besluitvorming over het IKC eind 2014 en een bouwperiode van circa 1,5 jaar, is deze planning haalbaar mits geen bestemmingsplanwijziging nodig is. Alleen als een efficiënt planvormings- en realisatieproces wordt doorlopen is deze planning haalbaar. Deze planning biedt weinig tot geen ruimte voor eventuele tegenvallers zoals vertraging in de besluitvorming.

Per scenario geven wij aan in hoeverre het realistisch is om deze planning te halen. Hierbij hebben wij ook onderzocht in hoeverre tijdelijke huisvesting nodig is.

### ***Financiën***

Een aantal scenario's is financieel doorgerekend. Hiervoor is onderzocht wat het effect per scenario is op de exploitatielasten voor Stichting Kindante enerzijds en de gemeente anderzijds. Om dit te kunnen bepalen zijn de investeringskosten voor een aantal scenario's bepaald. Tevens wordt gezocht naar mogelijkheden om de benodigde investeringen per scenario te financieren. De uitkomsten van de financiële analyse zijn opgenomen in hoofdstuk 6.

## 5 EERSTE BEOORDELING VAN DE SCENARIO'S

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt u de eerste beoordeling van de scenario's. Op basis van deze eerste beoordeling is in de projectgroep een selectie gemaakt van de scenario's die doorgerekend worden.

### 5.2 Scenario 1: Samenvoegen scholen in gerenoveerd schoolgebouw in Grevenbicht

#### ***Ruimtelijke inpassing en ruimtelijke ordening***

Zowel de locatie (6.245 m<sup>2</sup>) als de huidige twee gebouwen (2.217 m<sup>2</sup> bvo) zijn groot genoeg om het toekomstige IKC te huisvesten. Op termijn zou de peuterspeelzaal ook in het gerenoveerde gebouw kunnen worden gehuisvest als het leerlingenaantal van de gefuseerde school is afgenomen, waardoor lokalen leeg komen te staan.

#### *De locatie*

De locatie vormt de voormalige locatie van de Pastoor Franckschool en de Ds. Deelemanschool en is daarmee reeds in (juridisch) eigendom van Stichting Kindante. De locatie is centraal gelegen voor de basisschoolleerlingen uit Grevenbicht, echter decentraal voor de leerlingen uit Obbicht.

#### *Bestemmingsplan*

In het 'bestemmingsplan kernen Obbicht en Grevenbicht' (vastgesteld op 7 oktober 2010) is deze locatie opgenomen met de bestemming: 'maatschappelijk'. Onder deze bestemming vallen verschillende instellingen. Ook een educatieve instelling behoort tot de mogelijkheden.

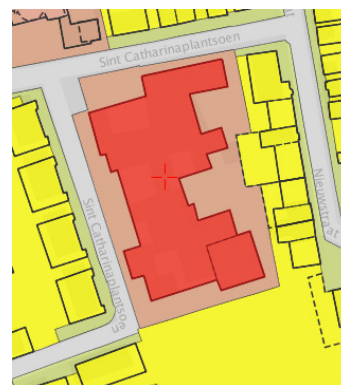
De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden- en verzorgingstehuizen;

#### *Bouwmogelijkheden*

De locatie beslaat een oppervlakte van 6.245m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is voldoende groot om de gefuseerde scholen te kunnen huisvesten. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd zijn. Het bouwvlak is echter getrokken rondom de contouren van de bestaande bebouwing. Onder bepaalde voorwaarden kan een beperkte uitbreiding plaatsvinden binnen het bouwvlak. (zie het rode vlak in figuur 6). Op deze oppervlakte is maximaal een 1-laagse bebouwing toegestaan met een maximale bouw- en goothoogte van 4 meter.

<b>Enkelbestemming Maatschappelijk</b>
Bestemd voor: <b>maatschappelijk</b>
<b>Maatvoering</b>
Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 100
Maximum bouwhoogte (m): 4
Maximum dakhelling (graden): -
Maximum goothoogte (m): 4



Figuur 6: uitsnede verbeelding BP Kernen Obbicht en Grevenbicht

## Overige ruimtelijke aspecten

### *Bodem*

In het bestemmingsplan zijn geen nadere beperkingen opgenomen die gerelateerd zijn aan de bodemkwaliteit ter plaatse. Uit de gegevens van het bodemloket (figuur 6) blijkt dat een bodemsanering heeft plaatsgevonden en dat de kwaliteit voldoende is. Wij kunnen echter niet uitsluiten dat verder bodemonderzoek noodzakelijk is. Dit geldt overigens voor alle scenario's.

### *Archeologie*

Over een deel van de kern Grevenbicht is een dubbele bestemming "waarde- archeologie opgenomen. De locatie van de scholen valt hier ruim buiten.

### *Externe veiligheid*

Uit de risicokaart van de Provincie Limburg en het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er geen risicovolle objecten zijn in of in de nabijheid van Grevenbicht.

Wel kunnen er over het Julianakanaal gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zo blijkt uit de bestemmingsplantoelichting. In het bestemmingsplan is vermeld dat geen nieuwe kwetsbare objecten (waaronder basisscholen) binnen de waterlijn worden gerealiseerd. De huidige ligging van de school is gelegen buiten de waterlijnen.

In Grevenbicht zijn ook geen leidingen gelegen die in het kader van externe veiligheid een risico vormen voor de huidige school locaties.

### *Luchtkwaliteit*

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse van Grevenbicht geen overschrijding is van de normen voor luchtkwaliteit en zijn er geen bouwplannen voorzien die tot een verslechtering leiden.

### *Geluid*

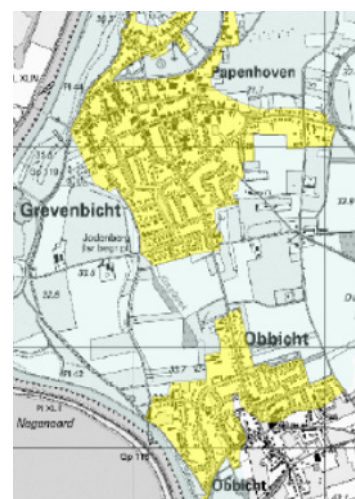
Uit het bestemmingsplan blijkt dat er geen knelpunten zijn met betrekking tot geluid in Grevenbicht.

### *Hoogwater*

De locatie valt binnen het vrijstellingsgebied van paragraaf 6 van hoofdstuk 6 uit het Waterbesluit (zie het gele gebied in figuur 7). Dit betekent dat voor deze locatie geen vergunning nodig is met betrekking tot paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit voor het uitvoeren van werken (zoals bouwen) en dat er geen nadere verplichtingen zijn in het kader van mitigatie en compenserende maatregelen.

### *Structuurvisie Sittard-Geleen*

In de structuurvisie van de gemeente Sittard-Geleen wordt voor de ontwikkelingen met betrekking tot onderwijs verwezen naar het Strategisch Huisvestingsplan (SHP). In de structuurvisie zijn ook ruimtelijke aspecten opgenomen die relevant zijn voor dit haalbaarheidsonderzoek. Zo is rond de kernen in de gemeente een zogenaamde 'rode contour' getrokken. Deze contour is overgenomen uit het Provinciaal



Figuur 7: vrijstellingsgebied en zoals bedoeld in paragraaf 6 van hoofdstuk 6 Waterbesluit

Omgevingsplan Limburg (POL)<sup>1</sup>. Buiten deze rode contour mogen geen rode (stedelijke) ontwikkelingen plaatsvinden. Dus geen realisatie van bebouwing.

#### *Strategisch Huisvestingsplan (SHP)*

In dit SHP wordt onderwijs met bijbehorende voorzieningen ondergebracht in meerdere IKC's. Voor Obbicht en Grevenbicht wordt één IKC gerealiseerd op planlocatie:

- Nieuwbouw Grevenbicht/Obbicht
- Renovatie bestaand complex Ds. Deelemanschool/Pastoor Franckschool.

De peuterspeelzaal blijft gehandhaafd in het gemeenschapshuis in Grevenbicht en sluit daarbij niet aan bij de realisatie van meerdere voorzieningen op een centrale plaats.

#### *Leefbaarheidagenda*

De gemeente Sittard-Geleen heeft in september 2013 een leefbaarheidagenda opgesteld voor 2025. De Leefbaarheidagenda 2025 geeft aan hoe de leefbaarheid in de wijken en buurten kan worden behouden en bevorderd. In de leefbaarheidagenda is ook het aspect 'maatschappelijke voorzieningen en vitale verenigingen' opgenomen. De gemeente wil tot een goed voorzieningenaanbod komen door o.a.:

1. het aantal voorzieningen terug te brengen (en de financiering daarvan). Resterende voorzieningen kunnen hierdoor duurzaam worden en blijven;
2. het aantal voorzieningen te spreiden.

Deze aspecten komen terug in de realisatie van één IKC voor de kernen Obbicht en Grevenbicht, zoals ook omschreven in het Strategisch Huisvestingsplan 2008-2020 onderwijs en kindfuncties Sittard-Geleen. De fusie van de scholen in één schoolgebouw sluit aan bij het eerste punt (terugbrengen van het aantal voorzieningen) genoemd bij de leefbaarheidagenda.

#### **Renovatiemaatregelen**

Het gebouw heeft een grondige renovatie nodig om te kunnen voldoen aan de eisen zoals Stichting Kindante die stelt aan haar schoolgebouwen (Frisse Scholen Klasse B). Voor de gemeente zijn ook bij renovatie de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit leidend.

Deze omvangrijke renovatie kan niet binnen de schoolvakanties worden afgerond. Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk. Voor een deel van de tijdelijke huisvesting kan de Willibrordusschool worden ingezet.

Per 1 januari 2015 vindt een wetwijziging plaats ten aanzien van de financiering van (groot)onderhoud. Deze wet voorziet in de overheveling van de verantwoordelijkheid van onderhoud van de gemeente naar de schoolbesturen. De exacte invulling van de verantwoordelijkheid met betrekking tot renovatie is nog niet duidelijk. Hierover zal op lokaal niveau afstemming moeten plaatsvinden.

#### **Functionaliteit voor de kinderen**

Zoals in hoofdstuk 2 bleek, sluit de opzet van het huidige gebouw niet aan bij de onderwijsvisie van de schooldirecteuren. Het gebouw heeft een onhandige structuur met veel gangen. De lokalen zijn los van elkaar gesitueerd in het gebouw, waardoor contact tussen de lokalen vrijwel onmogelijk is. Daarnaast is de beschikbare ruimte voor activiteiten buiten de lokalen zeer beperkt. Energetisch leidt de opzet van het gebouw ook na renovatie niet tot een optimale situatie.

---

<sup>1</sup> Gelet op het één op één overnemen van deze contouren is het niet noodzakelijk om expliciet in te gaan op het beleid in het POL.

### ***Synergiemogelijkheden met andere functies***

Zoals in hoofdstuk 4 aangegeven zien wij uitsluitend synergiemogelijkheden met sportaccommodaties indien het IKC wordt gehuisvest op een gezamenlijke locatie met de (buiten)sportaccommodaties. Scenario 1 biedt geen synergiemogelijkheden met de sportaccommodaties.

Daarnaast biedt dit huidige gebouw en de locatie in Grevenbicht beperkt mogelijkheden om andere functies te huisvesten.

### ***Effect op de leefbaarheid***

In dit scenario blijven de huidige maatschappelijke voorzieningen school, peuterspeelzaal gehandhaafd in Grevenbicht en worden, op termijn, uitgebreid door ook de samengevoegde peuterspeelzaal in het gebouw te huisvesten. Daarnaast blijft het gerenoveerde gebouw ruimte bieden aan andere organisaties die gebruik willen maken van ruimten in het dorp. De gymzaal kan behouden blijven voor het dorp Grevenbicht.

Het realiseren van het IKC in Grevenbicht heeft een neutraal tot positief effect op de leefbaarheid in dat dorp omdat voorzieningen behouden blijven in dat dorp. De verwachting is dat, in ieder geval op de korte termijn, de leefbaarheid gelijk blijft met de leefbaarheid op dit moment en mogelijk neemt de leefbaarheid op de korte termijn toe (uiteindelijk neemt het totaal aantal schoolgaande kinderen af) omdat de (meeste) kinderen uit Obbicht ook naar school gaan in Grevenbicht.

Echter, de situatie in Obbicht verandert doordat het dorp niet langer beschikt over een school en een peuterspeelzaal. Als de gymzaal in Obbicht gesloten wordt, is de verwachting dat dit een negatief effect zal hebben op de leefbaarheid in Obbicht.

### ***Veiligheid, verkeer en parkeren***

Door concentratie van de voorzieningen in Grevenbicht, zal het aantal verkeersbewegingen, met name in de ochtend en avond, toenemen doordat de kinderen uit Obbicht naar het IKC in Grevenbicht worden gebracht en gehaald. De huidige infrastructuur en parkeergelegenheid is niet berekend op deze toename en leidt in de huidige situatie al tot onwenselijke situaties. In Grevenbicht is slechts beperkt ruimte beschikbaar om de routing naar de locatie te optimaliseren als gevolg van bestaande bebouwing. Ook op de toekomstige IKC locatie zelf is beperkt ruimte beschikbaar om infrastructuur te verbreden.

Aangezien het (langzame) verkeer tussen Obbicht en Grevenbicht zal toenemen, gaan wij uit van de aanleg van een fietspad met voetpad langs de Kempenweg opgenomen in het gebied tussen de twee dorpen. Hiermee kan de verkeersveiligheid worden verbeterd.

### ***Planning***

Ingebruikname eind 2016 is mogelijk. Wij schatten in dat de renovatiewerkzaamheden circa drie maanden in beslag nemen mits het gebouw leeggespeeld wordt zodat de renovatie in een fase kunnen worden uitgevoerd. Om de renovatie uit te kunnen voeren zal de school tijdelijk in alternatieve huisvesting gehuisvest moeten worden. Hiervoor worden noodlokalen geplaatst op een nader te bepalen locatie. Ook kan gebruik worden gemaakt van de Willibrordusschool. De duur en de kosten van tijdelijke huisvesting kunnen eventueel worden beperkt door een deel van de renovatie te laten plaatsvinden in de schoolvakantie.



### 5.3 **Scenario 2: IKC door transformatie = hergebruik, gedeeltelijke sloop en uitbreiding van bestaande schoolgebouwen in Grevenbicht**

#### ***Ruimtelijke inpassing en ruimtelijke ordening***

Ook voor scenario 2 geldt dat de locatie over voldoende ruimte beschikt voor het IKC (zie omschrijving scenario 1). Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven heeft de school volgens de verordening recht op 1.684 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak op basis van de leerlingenprognose. De Ds. Deelemanschool, die behouden wordt, is 680 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. De uitbreiding voor de school betreft 1.004 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Daarnaast worden de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang aan het programma toegevoegd.

#### ***Strategisch huisvestingsplan***

In dit SHP wordt onderwijs met bijbehorende voorzieningen ondergebracht in meerdere IKC's. Voor Obbicht en Grevenbicht wordt één IKC gerealiseerd op planlocatie:

- Nieuwbouw Grevenbicht/Obbicht
- Renovatie bestaand complex Ds. Deelemanschool/Pastoor Franckschool.

De peuterspeelzaal wordt opgenomen in het IKC.

#### ***Leefbaarheidagenda***

De clustering van de scholen sluit aan bij het eerst genoemde punt van de leefbaarheidagenda: terugbrengen van het aantal voorzieningen. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de toelichting op de leefbaarheidagenda in paragraaf 5.2.

#### ***Functionaliteit voor de kinderen***

Door uitbreiding van de huidige aula/speellokaal van de Ds. Deelemanschool en de nieuwe lokalen daar deels omheen te situeren, kan een gebouw worden gecreëerd dat functioneel voldoet. De situatie waarbij veel (en langgerekte) verkeersruimte aanwezig is kan worden opgelost. Ook kan ruimte worden gecreëerd waarin in kleinere groepen kan worden gewerkt buiten het klaslokaal.

#### ***Synergiemogelijkheden met andere functies***

Zoals in hoofdstuk 4 aangegeven zien wij uitsluitend synergiemogelijkheden met sportaccommodaties indien het IKC wordt gehuisvest op een gezamenlijke locatie met de (buiten)sportaccommodaties. Scenario 2 biedt geen synergiemogelijkheden met de sportaccommodaties.

Met name bij het nieuw te bouwen gebouwdeel kan nog rekening worden gehouden met eventuele toekomstige uitbreidingen met andere functies.

#### ***Effect op de leefbaarheid***

Net als in scenario 1 is omschreven, gaat het vestigen van het IKC in Grevenbicht ten koste van de leefbaarheid in Obbicht. Dit kwalificeren wij als een neutraal effect op de leefbaarheid in Grevenbicht en een negatief effect van dit scenario op de leefbaarheid in Obbicht. Overall scoren wij dit als negatief.

#### ***Veiligheid, verkeer en parkeren***

Op de resterende locatie blijft voldoende ruimte over voor het optimaliseren van parkeervoorzieningen. De locatie blijft gelegen op een plek in Grevenbicht die moeilijk een toename van verkeersbewegingen aankan. In Grevenbicht is slechts beperkt ruimte beschikbaar om de routing naar de locatie te optimaliseren als gevolg van bestaande bebouwing. Ook op de toekomstige locatie zelf is beperkt ruimte beschikbaar om infrastructuur te verbreden.

Aangezien het (langzaam) verkeer tussen Obbicht en Grevenbicht zal toenemen, gaan wij uit van de aanleg van een fietspad met voetpad langs de Kempenweg opgenomen in het gebied tussen de twee dorpen. Hiermee kan de verkeersveiligheid worden verbeterd.

### **Planning**

De uitbreiding kan plaatsvinden middels 1-laagse bebouwing. Daardoor is geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De gewenste ingebruikname eind 2016 zien wij als realistisch. Om dit te realiseren is tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Net als in het voorgaande scenario gaan wij uit van het plaatsen van noodlokalen eventueel in combinatie met het gebruik van de Willibrordusschool. Wij schatten in dat deze tijdelijke huisvesting een jaar nodig zal zijn.

## **5.4 Scenario 3: IKC door transformatie/hergebruik bestaande schoolgebouw Obbicht**

### **Ruimtelijke inpassing en ruimtelijke ordening**

#### *De locatie*

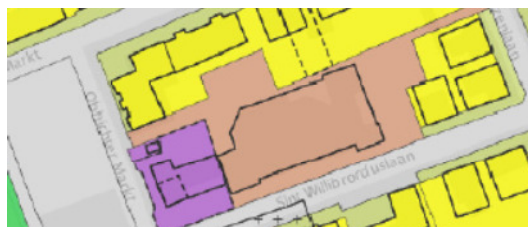
De vestiging van het IKC vindt plaats op de voormalige locatie van de basisschool Willibordus en is daarmee reeds (juridisch) in eigendom van Stichting Kindante. Deze vestiging is daarmee centraal gelegen voor de leerlingen uit Obbicht, echter decentraal voor de leerlingen uit Grevenbicht.

#### *Bestemming*

De locatie is in het 'bestemmingsplan kernen Obbicht en Grevenbicht' opgenomen met de bestemming: 'Maatschappelijk'. Onder deze bestemming vallen verschillende instellingen. Ook een educatieve instelling behoort tot de mogelijkheden.

#### *Bouwmogelijkheden*

De locatie beslaat een kadastraal oppervlakte van 3.105m<sup>2</sup>. De locatie is direct omsloten aan drie kanten door woningbebouwing. Ook is een aantal langgerekte stroken aanwezig op de locatie. Om deze redenen kan niet de gehele locatie worden benut. Het bruikbare oppervlakte bedraagt circa 2.500 m<sup>2</sup>.



*Figuur 8: uitsnede bestemmingsplan locatie Willibrordusschool*

Het gebouw biedt ruimte aan 1.033 m<sup>2</sup> bvo. De ruimtevraag bedraagt 1.930 m<sup>2</sup> bvo inclusief de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang. Indien de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang elders in Obbicht zouden worden gesitueerd, blijft een uitvraag over van 1.684 m<sup>2</sup> bvo voor de school en zou het gebouw met circa 650 m<sup>2</sup> moeten worden uitgebreid.

Uitbereiding van het bestaande schoolgebouw is ruimtelijk op deze locatie zeer beperkt mogelijk. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk omdat de uitbreiding niet binnen de vigerende bestemmingsplanvoorschriften mogelijk is. Het bouwvlak (rode vlak in figuur 8) is getrokken rondom de contouren van de bestaande bebouwing (bouwvlak circa 1.000 m<sup>2</sup>) met een minimale mogelijkheid tot uitbreiding. Tevens geldt op de locatie een beperking van maximaal 1 bouwlaag en een bouw- en goothoogte tot maximaal 4 meter. Direct aansluitend op het schoolgebouw is een kantoorfunctie aanwezig.

### *Overige ruimtelijke relevante aspecten*

#### *Bodem*

In het bestemmingsplan zijn geen nadere beperkingen opgenomen in verband met bodem. Uit figuur 4 blijkt dat een bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van het kantoor naast de basisschool.

#### *Archeologie*

De locatie valt buiten het gebied van de kern Obbicht waarop de dubbele bestemming “waarde-archeologie” is opgenomen.

#### *Externe veiligheid*

Uit de risicokaart van de Provincie Limburg en het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er geen risicovolle objecten zijn in of in de nabijheid van Obbicht.

Wel kunnen er over het Julianakanaal gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zo blijkt uit de bestemmingsplantoelichting. In het bestemmingsplan is vermeld dat geen nieuwe kwetsbare objecten (waaronder basisscholen) binnen de waterlijn worden gerealiseerd. De huidige ligging van de school is gelegen buiten de waterlijnen.

In Obbicht zijn ook geen leidingen gelegen die in het kader van externe veiligheid een risico vormen voor de huidige schoollocaties.

#### *Luchtkwaliteit*

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse van Obbicht geen overschrijding is van de normen voor luchtkwaliteit en zijn er geen bouwplannen voorzien die tot een verslechtering leiden.

#### *Geluid*

Uit het bestemmingsplan blijkt dat er geen knelpunten zijn met betrekking tot geluid in Obbicht.

#### *Hoogwaterbescherming*

De locatie is gelegen binnen het vrijstellingsgebied (zie figuur 7) van paragraaf 6 van hoofdstuk 6 uit het Waterbesluit wat betekent dat voor deze locatie geen vergunning nodig is met betrekking tot paragraaf 6 van het Waterbesluit voor het uitvoeren van werken (zoals bouwen).

#### *Structuurvisie Sittard-Geleen*

De locatie ligt tevens binnen de rode contour van verstedelijking uit de structuurvisie. Realisatie van bebouwing op de locatie is toegestaan.

#### *Strategisch huisvestingsplan*

Het SHP voorziet in concentratie van de scholen en de peuterspeelzaal in Grevenbicht of in het middengebied Obbicht-Grevenbicht. Het SHP voorziet niet in concentratie in Obbicht.

#### *Leefbaarheidagenda*

In dit scenario worden de voorzieningen terug gebracht tot in één IKC, dit sluit aan bij het eerst genoemde punt van de Leefbaarheidagenda.

#### **Functionaliteit voor de kinderen**

Zowel het gebouw als de locatie biedt onvoldoende ruimte om een goed functioneel gebouw te realiseren waarbij tevens voldoende noodzakelijke buitenruimte overblijft.

### ***Synergiemogelijkheden met andere functies***

Zoals in hoofdstuk 4 aangegeven zien wij uitsluitend synergiemogelijkheden met sportaccommodaties indien de voorziening wordt gehuisvest op een gezamenlijke locatie met de (buiten)sportaccommodaties. Scenario 3 biedt geen synergiemogelijkheden met de sportaccommodaties.

Ook is het gebouw en de locatie te klein om het IKC in de toekomst met andere functies uit te breiden.

### ***Effect op de leefbaarheid***

De verwachting is dat het realiseren van het IKC in Obbicht zal leiden tot een afname van de leefbaarheid in Grevenbicht. Dit scenario zal ten koste gaan van de leefbaarheid in Grevenbicht. De inwoners van Grevenbicht zullen voor (onderwijs)voorzieningen aangewezen zijn op Obbicht en/of andere nabijgelegen kernen.

Het realiseren van het IKC in Obbicht heeft een neutraal tot positief effect op de leefbaarheid in dat dorp. Onze verwachting is dat, in ieder geval op de korte termijn, de leefbaarheid toe neemt (uiteindelijk neemt het totaal aantal schoolgaande kinderen af) omdat de (meeste) kinderen uit Grevenbicht in dit scenario ook naar school gaan in Obbicht.

### ***Veiligheid, verkeer en parkeren***

Door concentratie van de voorzieningen in Obbicht, zal het aantal verkeersbewegingen, met name in de ochtend en avond, toenemen doordat de kinderen uit Grevenbicht naar het IKC in Obbicht worden gebracht en gehaald. De huidige infrastructuur is niet berekend op deze toename en leidt in de huidige situatie al tot onwenselijke situaties. Ook hier geldt dat aanpassing van de infrastructuur lastig is als gevolg van de bestaande bebouwing. Er zijn wel mogelijkheden om het marktplein te benutten voor parkeren. Hierdoor kunnen brengende en halende ouders hun auto op het marktplein parkeren en met hun kind naar de school lopen. Dit voorkomt dat ouders voor de school parkeren.

Aangezien het (langzaam) verkeer tussen Grevenbicht en Obbicht zal toenemen, gaan wij uit van de aanleg van een fietspad met voetpad langs de Kempenweg opgenomen in het gebied tussen de twee dorpen. Hiermee kan de verkeersveiligheid worden verbeterd.

### ***Planning***

Aangezien in dit scenario uitbreiding noodzakelijk is om het IKC te kunnen huisvesten, is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Deze procedure zal circa 1,5 jaar in beslag nemen inclusief bezwaartermijnen. Daarmee is de planning (ingebruikname eind 2016) niet haalbaar. Tijdens de realisatie kunnen de Ds. Deelemanschool en de Pastoor Franckschool dienen als tijdelijke huisvesting, gedurende de drie maanden dat de renovatie in beslag neemt.

## **5.5 Scenario 4: IKC door sloop en nieuwbouw op de schoollocatie in Grevenbicht**

### ***Ruimtelijke inpassing en ruimtelijke ordening***

Zie voor toelichting ook scenario 1. Het bouwvlak op de locatie is biedt voldoende ruimte aan nieuwbouw van het IKC aangezien het huidige gebouw (2.106 m<sup>2</sup> bvo) groter is dan de ruimtevraag van het IKC (1.930 m<sup>2</sup> bvo), zonder gymzaal. Hiermee kan een 1-laags gebouw worden gerealiseerd binnen de geldende bestemmingsplanvoorschriften.

### *Strategisch huisvestingsplan*

In dit SHP wordt onderwijs met bijbehorende voorzieningen ondergebracht in meerdere IKC's. Voor Obbicht en Grevenbicht wordt één IKC gerealiseerd op planlocatie:

- Nieuwbouw Grevenbicht/Obbicht
- Renovatie bestaand complex Ds. Deelemanschool/Pastoor Franckschool.

De peuterspeelzaal wordt opgenomen in het IKC.

### *Leefbaarheidagenda*

Fuseren van de scholen en de peuterspeelzaal naar één IKC, sluit aan bij het eerste genoemde punt over de leefbaarheidagenda: het terugbrengen van het aantal voorzieningen. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de toelichting op de leefbaarheidagenda in paragraaf 5.2.

### **Functionaliteit voor de kinderen**

Nieuwbouw biedt optimale kans om een gebouw te realiseren dat voldoet aan de wensen en eisen van de gebruikers. Dit kan ook op de huidige schoollocatie in Grevenbicht.

### **Synergiemogelijkheden met andere functies**

Zoals in hoofdstuk 4 aangegeven zien wij uitsluitend synergiemogelijkheden met sportaccommodaties indien de voorziening wordt gehuisvest op een gezamenlijke locatie met de (buiten)sportaccommodaties. Scenario 4 biedt geen synergiemogelijkheden met de sportaccommodaties.

Wel biedt dit scenario mogelijkheden om in de verdere planvorming en bij de bouw rekening te houden met eventuele uitbreiding van het IKC met andere functies. De locatie biedt hiervoor mogelijkheden.

### **Effect op de leefbaarheid**

Net als bij de voorgaande scenario's waarbij het IKC in een van beide dorpen wordt gerealiseerd zal in dit scenario de leefbaarheid van Obbicht verminderen door concentratie van voorzieningen in Grevenbicht. Voor Grevenbicht is het effect neutraal.

### **Veiligheid, verkeer en parkeren**

Door concentratie van de voorzieningen in Grevenbicht, zal het aantal verkeersbewegingen, met name in de ochtend en avond, toenemen doordat de kinderen uit Obbicht naar het IKC in Grevenbicht worden gebracht en gehaald. De huidige infrastructuur en parkeergelegenheid zijn niet berekend op deze toename en leiden in de huidige situatie al tot onwenselijke situaties. Bij sloop en nieuwbouw kan de locatie efficiënter worden ingericht, waardoor het mogelijk is om parkeren op de locatie te verbeteren. Ook kunnen infrastructurale maatregelen (kiss & ride zone) op de locatie worden gerealiseerd waardoor de verkeerssituatie op en vlak rond de locatie verbeterd kan worden.

Aangezien het (langzaam) verkeer tussen Obbicht en Grevenbicht zal toenemen, gaan wij uit van de aanleg van een fietspad met voetpad langs de Kempenweg in het gebied tussen de twee dorpen. Hiermee kan de verkeersveiligheid worden verbeterd.

### **Planning**

Voor dit scenario is geen bestemmingsplanwijziging nodig. Daarom zien wij de ingebruikname eind 2016 als realistisch. Tijdens de realisatie wordt tijdelijke huisvesting ingezet in de vorm van noodlokalen in combinatie met de Willibrordusschool. Deze tijdelijke situatie zal circa 1 jaar duren tijdens de bouw van het IKC.

## 5.6 Scenario 5: IKC door sloop en nieuwbouw op de schoollocatie in Obbicht

### ***Ruimtelijke inpassing en ruimtelijke ordening***

Zie ook de toelichting bij scenario 3.

Het kadastrale oppervlakte van de locatie in Obbicht bedraagt 3.105 m<sup>2</sup>. Het bruikbare deel van de locatie bedraagt circa 2.500 m<sup>2</sup> (zie paragraaf 5.4). Het bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden, heeft een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup>. Daarmee is onvoldoende ruimte beschikbaar op de locatie om het IKC te kunnen realiseren, aangezien de footprint van een 1-laags IKC 1.930 m<sup>2</sup> beslaat inclusief peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang, exclusief parkeren ten behoeve van auto's. Ook in geval de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang elders zouden worden gerealiseerd (IKC als netwerkorganisatie) en uitsluitend de school zou worden gesitueerd in het gebouw (footprint 1.684 m<sup>2</sup>). Ook als wordt uitgegaan van een bestemmingsplanwijziging, waardoor een groter gebied dan het bouwvak bebouwd wordt, is de locatie te klein. Gezien de ruimtevraag van 1.930 m<sup>2</sup> voor het IKC wordt de locatie te vol gebouwd en blijft te weinig ruimte over voor buitenruimte, fietsparkeren en vrije ruimte rondom het gebouw.

### ***Strategisch huisvestingsplan***

Het SHP voorziet in concentratie van de scholen en de peuterspeelzaal in Grevenbicht of in het middengebied Obbicht-Grevenbicht. Het SHP voorziet niet in concentratie in Obbicht.

### ***Leefbaarheidagenda***

Nieuwbouw van één IKC waarbij verschillende voorzieningen (educatie en peuterspeelzaal) worden ondergebracht in het zelfde gebouw. Dit sluit aan bij het terugbrengen van het aantal voorzieningen uit de leefbaarheidagenda. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de toelichting op de leefbaarheidagenda in paragraaf 5.2.

### ***Functionaliteit voor de kinderen***

Zowel het gebouw als de locatie biedt onvoldoende ruimte om een goed functioneel gebouw te realiseren waarbij tevens voldoende noodzakelijke buitenruimte overblijft. In dit scenario zou een te groot bouwvolume op de locatie worden gerealiseerd.

### ***Synergiemogelijkheden met andere functies***

Zoals in hoofdstuk 4 aangegeven zien wij uitsluitend synergiemogelijkheden met sportaccommodaties indien de voorziening wordt gehuisvest op een gezamenlijke locatie met de (buiten)sportaccommodaties. Scenario 5 biedt geen synergiemogelijkheden met de sportaccommodaties. Ook is het gebouw en de locatie te klein om het IKC in de toekomst met andere functies uit te breiden.

### ***Effect op de leefbaarheid***

Net als bij de voorgaande scenario's waarbij het IKC in een van beide dorpen wordt gerealiseerd zal de leefbaarheid van Grevenbicht verminderen door concentratie van de (onderwijs)voorzieningen in Obbicht.

### ***Veiligheid, verkeer en parkeren***

Door concentratie van de voorzieningen in Obbicht, zal het aantal verkeersbewegingen, met name in de ochtend en avond, toenemen doordat de kinderen uit Grevenbicht naar het IKC in Obbicht worden gebracht en gehaald. De huidige infrastructuur en parkeergelegenheid is niet berekend op deze toename en leidt in de huidige situatie al tot onwenselijke situaties. Er zijn wel mogelijkheden om het marktplein te benutten voor parkeren. Hierdoor kunnen brengende en halende ouders hun auto op het marktplein parkeren en met hun kind naar de school lopen. Dit voorkomt dat ouders voor de school parkeren.

Aangezien het (langzaam) verkeer tussen Grevenbicht en Obbicht zal toenemen, gaan wij uit van de aanleg van een fietspad met voetpad langs de Kempenweg in het gebied tussen de twee dorpen. Hiermee kan de verkeersveiligheid worden verbeterd.

### **Planning**

In scenario 5 zal een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn om het IKC op de locatie in Obbicht te kunnen realiseren. Een bestemmingsplanprocedure neemt circa 1,5 jaar in beslag inclusief bezwaartermijnen. Tijdens de realisatie kunnen de Ds. Deelemanschool en de Pastoor Franckschool dienen als tijdelijke huisvesting, gedurende 1 jaar dat de renovatie in beslag neemt.

## **5.7 Scenario 6: Nieuwbouw IKC aan Kempenweg in middengebied Obbicht-Grevenbicht**

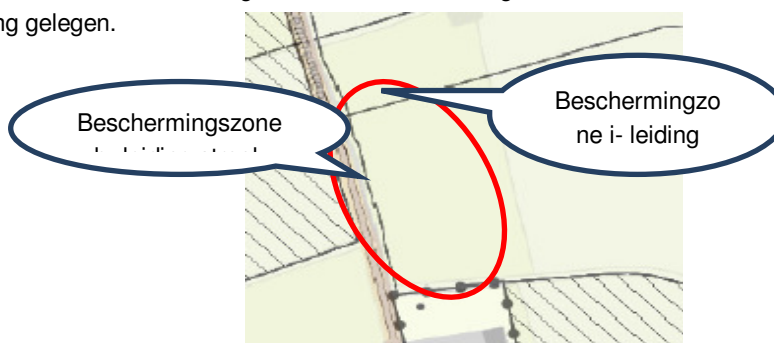
### **Ruimtelijke inpassing en ruimtelijke ordening**

#### *De locatie*

De locatie is gelegen aan de noordelijke rand van Obbicht. De locatie is hierdoor centraal gelegen voor zowel leerlingen uit Obbicht als uit Grevenbicht. De locatie is groot genoeg voor de ruimtebehoefte van het IKC (circa 4.000 m<sup>2</sup>). De locatie is particulier eigendom en zal eerst (deels) verworven moeten worden. Een andere mogelijkheid is grondruil.

#### *Bestemmingsplan*

De locatie, die is omcirkeld in rood in figuur 9, heeft 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' als bestemming volgens het 'bestemmingsplan Grensmaas – deelgebied Sittard-Geleen' (vastgesteld 6 september 2007). De beoogde functie van het plangebied, vestigen van een school met peuterspeelzaal, is in strijd met deze bestemming. Het plangebied heeft een dubbelbestemming voor Wbr 2a, wat inhoudt dat het gebied onder water mag komen te staan. Bovendien is ter plaatse van het noordelijke deel van het perceel de dubbele bestemming "Bescheringszone i – leiding strook" opgenomen. Daarnaast ligt nog ten oosten van het gebied aangrenzend aan de weg de dubbele bestemming "Bescheringszone b – leiding strook". Deze zones zijn indicatief weergegeven in figuur 9. Er mag niet gebouwd worden binnen deze zone. Het college is echter wel bevoegd om hiervan af te wijken voor bouwwerken die passen binnen de onderliggende bestemming, in dit geval "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" mits deze tot geen schade leidt voor de bedrijfsvoering van de leiding. De ontwikkeling is in strijd met de onderliggende bestemming waardoor hiervan geen gebruik kan worden gemaakt. Met betrekking tot "Bescheringszone i – leiding strook" blijkt dat de geplande leiding niet wordt gerealiseerd. Formeel gezien moet de betreffende dubbele bestemming worden verwijderd van het bestemmingsplan om hier, conform de onderliggende bestemming te bouwen. Zie verder hieronder het kopje 'externe veiligheid'. Met betrekking tot de beschermingszone b: daarin is een hoge hoofdgasttransportleiding gelegen.



*Figuur 9: uitsnede bestemmingsplan  
"Grensmaas" locatie Kempenweg*

### 6.3. Bouwvoorschriften

A. . Op of in de tot "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" bestemde gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

1. de nader op de plankaart A voor een vaste delfstoffen verwerkingsinrichting aangegeven gronden, met dien verstande dat binnen de aangegeven begrenzing maximaal 3% van het oppervlak mag worden gebruikt voor bebouwing;
2. gebouwen ten behoeve van schutterij op gronden op de plankaart A aangegeven met het teken tot een maximale oppervlakte van 125 m<sup>2</sup> en een maximale goothoogte van 3,00 m en gebouwen ten behoeve tijdelijke voorzieningen met een maximale hoogte van 10,00 m;
3. andere bouwwerken tot een hoogte van maximaal 1,50 m. welke noodzakelijk zijn voor het agrarisch gebruik, met uitzondering van:
  - a. schietbomen ten behoeve van een bestaande schutterijlocatie en/of schutterij voor zover deze op plankaart A is aangegeven, die maximaal 20 m. hoog mogen zijn;
  - b. andere bouwwerken op de op plankaart A voor vaste verwerkingsinrichting aangegeven gronden die 20 m. hoog mogen zijn;
  - c. tijdelijke voorzieningen tot een maximale hoogte van 10,00 m;
  - d. hoogwaterbruggen tot een maximale hoogte van 10,00 m.

B. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder A. ten behoeve van:

- A. een voederberging of voederruif voor wild en voor andere dieren zoals runderen en paarden, met dien verstande dat:
  - a. dit bouwwerk noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild;
  - b. de hoogte ten hoogste 2,00 m bedraagt
- B. voor het oprichten van andere bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik met dien verstande dat de hoogte maximaal 2,50 m. en de oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> voor de hele bestemming mag bedragen.

2. Indien door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van bouwwerken onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden, wordt geen vrijstelling verleend.

### *Bouwmogelijkheden*

Bebouwing van de locatie ten behoeve van een IKC is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om hier een ontwikkeling te realiseren zal de gemeente een afwijkingsprocedure moeten volgen (hetzij een nieuw bestemmingsplan hetzij omgevingsvergunning met planologische afwijking). De door de gemeente voor te stellen afwijking vergt de instemming van de provincie. Het standpunt van de gemeente en de provincie luidt, dat het beleid er op is gericht, te voorkomen dat gebouwd wordt buiten de rode contouren: de voorkeur heeft het ontwikkelen binnen bestaand bebouwd gebied. Als inpassing binnen de contouren niet kan, dan zijn ontwikkelingen buiten de contouren alleen mogelijk, als deze planologisch goed gemotiveerd en ingepast worden.



## Overige ruimtelijke aspecten

### *Bodem*

Ter plaatse zijn geen vermeldingen van bodemverontreinigingen of onderzoeken ter plaatse.

### *Archeologie*

De locatie valt niet binnen een gebied waarvoor een dubbele bestemming “waarde- archeologie” is opgenomen in het bestemmingsplan.

### *Externe veiligheid*

Uit de risicokaart van de Provincie Limburg en het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er geen risicovolle objecten zijn in of in de nabijheid van het plangebied. Er is echter een hoofdgastransportleiding gelegen tussen de weg en het betreffende gebied. Het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) voor deze leiding moet worden bepaald en zijn bepalend voor de afstand die moet worden gehouden tussen de leiding het de nieuwbouwwontwikkeling.

Wel kunnen er over het Julianakanaal gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zo blijkt uit het bestemmingsplan toelichting. In het bestemmingsplan is vermeld dat geen nieuwe kwetsbare objecten (waaronder basisscholen) binnen de waterlijn worden gerealiseerd. De betreffende ligging van de school is buiten de waterlijnen.

Zoals reeds vermeld is een beschermingszone voor een leidingstrook gelegen aan het noordelijke deel van het perceel. Hier zou een leiding komen te liggen volgens het bestemmingsplan. Echter uit een raadpleging van het Rijksstructuurvisie Buisleidingen blijkt dat er geen voornemens zijn om hier een leiding aan te leggen. De gemeente bevestigt deze constatering.

### *Luchtkwaliteit*

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de wettelijke eisen.

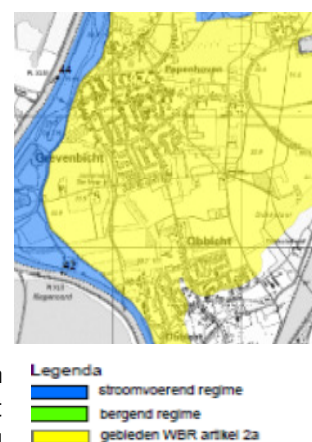
### *Geluid*

Uit het bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse geen knelpunten zijn.

### *Hoogwater*

Wel valt de locatie buiten het vrijstellingsgebied van paragraaf 6 van hoofdstuk 6 uit het Waterbesluit (zie figuur 9 blauw/grijs gebied) wat betekent dat voor deze locatie een vergunning nodig is voor het uitvoeren van werken (zoals gebouwen). Het gebied is gelegen buiten het stroomvoerend en waterbergend regime van het rivierbed zoals bedoeld in de Beleidslijn Grote Rivieren en binnen het zogenaamde WBR artikel 2a gebied, zie figuur 10. Vóór de invoering van de Waterwet was het mogelijk om binnen dit gebied te bouwen op eigen risico (deze gebieden kunnen immers onder water komen te staan). Echter door de invoering van de Waterwet is het inmiddels wel noodzakelijk om een vergunning in het kader van het Waterwet aan te vragen voor bouwactiviteiten in dit gebied (zie figuur 7) waardoor een compensatieplicht geldt.

Bij het kiezen van dit scenario moet vooroverleg gepleegd worden met



Figuur 10: onderdeel kaartblad 7: Beleidslijn Grote Rivieren

Rijkswaterstaat over de daadwerkelijk te nemen maatregelen. De maaiveldhoogte ter plaatse is afwisselend. De maximale waterstand ter plaatse is 33,28 meter boven NAP<sup>2</sup>. De gemiddelde maaiveldhoogte is net iets meer (33,3 meter boven NAP, volgens [www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)). Gelet op de hoogteverschillen en overige overwegingen bij het al dan niet verlenen van een vergunning in het kader van het Waterwet is vooroverleg nodig met Rijkswaterstaat om “spijsituaties” te voorkomen (verhinderen van een toekomstige gewenste functie). Rijkswaterstaat geeft aan in principe bereid te zijn met het berekenen van de benodigde compensatie, maar waarschuwt dat de kosten van de benodigde compensatie een aanzienlijk effect kunnen hebben op de financiële haalbaarheid.

#### *Structuurvisie Sittard-Geleen*

De locatie is gelegen buiten de ‘rode contour’ van verstedelijking (zie figuur P6b). Op deze locatie mag dus niet gebouwd worden volgens de Structuurvisie.

#### *Strategisch huisvestingsplan*

In dit SHP wordt onderwijs met bijbehorende voorzieningen ondergebracht in meerdere IKC's. Voor Obbicht en Grevenbicht wordt één IKC gerealiseerd op planlocatie:

- Nieuwbouw Grevenbicht/Obbicht
- Renovatie bestaand complex Ds. Deelemanschool/Pastoor Franckschool.

Daarmee past deze locatie binnen de visie zoals verwoord in het SHP.

#### *Leefbaarheidagenda*

De clustering van verschillende voorzieningen sluit aan bij het eerst genoemde punt van de leefbaarheidagenda: terugbrengen van het aantal voorzieningen. De locatie is centraal gelegen voor de leerlingen uit Obbicht en Grevenbicht. Dit sluit aan bij een goede spreiding van de voorzieningen.

#### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006)*

Gelet op de strijdigheid met het gemeentelijke beleid bekijken wij in hoeverre de locatie voldoet aan het beleid van de hogere overheden. Hierdoor krijgen wij inzicht in de planologische haalbaarheid van de locatie. Strijdigheid met het ruimtelijke beleid van hogere overheden (provincie en rijk) duidt namelijk op een lage planologische haalbaarheid.

Uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) blijkt dat het gebied tussen Grevenbicht en Obbicht binnen het perspectief P3 “Ruimte voor veerkrachtige watersystemen” valt. Volgens het POL: “*Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw*”. Binnen dit perspectief zijn toeristische

voorzieningen aanwezig en is de ontwikkeling hiervan mogelijk mits dit aansluit op het bieden van voldoende ruimte voor hoogwater afvoer

Er is niet expliciet opgenomen dat overige functies al dan niet zijn toegestaan. De provincie spreekt zich wel uit



Figuur 11: Uitsnede POL 2006 actualisatie 2011

<sup>2</sup> Het hoogwaterniveau wordt tweejaarlijks vastgelegd. Het project Grensmaas dat voorziet in rivierverruimende maatregelen heeft een positief effect op het hoogwaterniveau.

over de ontwikkel (on)mogelijkheden buiten de contouren van plattelandskernen binnen Perspectief 6 Plattelandskernen. In Noord en Midden Limburg is het mogelijk om aansluitend aan de contouren uit te breiden mits het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt toegepast. In Zuid-Limburg is dit niet mogelijk.

Uit overleg met onder andere de rayonplanoloog van de Provincie Limburg blijkt dat de provincie een 'nee, tenzij' benadering kiest. Dit betekent dat niet gebouwd mag worden buiten de contouren, tenzij er (dwingende) ruimtelijke relevante argumenten zijn om een IKC te realiseren buiten de contouren en dit ruimtelijk goed wordt ingepast. Uitgangspunt is dat de gemeente als bevoegd gezag het initiatief ook steunt. Dit betekent dat de gemeente en vervolgens de provincie moeten oordelen dat er sprake is van (dwingende) ruimtelijke relevante argumenten en moeten ze ook instemmen met de inpassing. De provincie ziet in het kader van leefbaarheid een zekere meerwaarde van het bundelen van voorzieningen, (bijvoorbeeld sport, zorg, onderwijs) in het landelijk gebied en beveelt aan om bij de keuze voor het middengebied de genoemde functies te combineren met het IKC.

De realisatie van een IKC in dit scenario is in principe in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid maar bij een goede planologische motivatie en inpassing zijn er mogelijkheden om hiervan af te wijken. De benodigde onderbouwing dient in ieder geval de stappen te doorlopen die voortvloeien uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die vertaald zal worden in het nieuwe op te stellen POL2014.

Wij concluderen dat de realisatie van een IKC in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid. De enige mogelijkheid om hiervan af te wijken, vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld 12 maart 2012) zijn 13 nationale belangen benoemd die belangrijk zijn om Nederland concurrerend, leefbaar, veilig en bereikbaar te maken. Twee van deze belangen zijn rechtstreeks van belang voor de betreffende locatie, namelijk:

*-Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9)*

Bij stedelijke ontwikkelingen is het van belang dat rekening wordt gehouden met het bieden van voldoende ruimte voor waterveiligheid.

*-Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13)*

Hierbij gaat het om het inzichtelijk maken van ruimtelijke overwegingen zodat op ieder planniveau een integrale planafweging wordt gemaakt.

Om deze afweging te uniformeren voor stedelijke ontwikkeling is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld. De stappen en afwegingen zijn samengevat in figuur 12. Uit de handleiding blijkt dat deze ladder moet worden doorlopen voor onder andere maatschappelijke voorzieningen zoals scholen.

Geconcludeerd wordt dat uitsluitend gebruik kan worden gemaakt van een locatie buiten het bestaand stedelijke gebied mits onderbouwd is dat herstructurering of transformatie onmogelijk is en de locatie in het

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen :

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werk verkeer;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

*Figuur 12: samenvatting ladder voor duurzame verstedelijking (bron: [www.rijksoverheid.nl/ienm](http://www.rijksoverheid.nl/ienm))*

betreffende buitenstedelijke gebied multimodaal (te voet, per fiets, auto en openbaar vervoer) kan worden ontsloten.

#### ***Functionaliteit voor de kinderen***

Nieuwbouw van het IKC biedt optimale kansen om een gebouw te realiseren dat voldoet aan de wensen en eisen van de gebruikers. Daarnaast biedt nieuwbouw op een nieuwe locatie een psychologisch voordeel omdat de drie scholen van verschillende denominaties en de peuterspeelzaal gezamenlijk op een nieuwe locatie een nieuwe start maken. Bij nieuwbouw in het middengebied spelen geen historische bindingen van bepaalde partijen met de bestaande locatie een rol.

#### ***Synergimogelijkheden met andere functies***

In het middengebied Obbicht-Grevenbicht zien wij optimaal kansen voor synergimogelijkheden met de sportaccommodaties. Door concentratie van sport- en onderwijsvoorzieningen in het gebied tussen de beide kernen, kunnen de gebruikers gebruik maken van elkaars ruimten. Maar ook ten aanzien van parkeren kunnen synergievoordelen worden behaald.

Deze locatie heeft voldoende omvang om in de verdere planvorming voor het IKC rekening te houden met uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst met andere functies.

#### ***Effect op de leefbaarheid***

Clustering van de scholen, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en eventueel sport tussen de beide dorpen leidt tot een situatie waarbij beide dorpen op korte afstand gebruik kunnen blijven maken van maatschappelijke voorzieningen. Hierdoor ontstaat een nieuwe ontmoetingsplaats tussen de dorpen in. Door de fusie van de scholen en de clustering met peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en eventueel sport neemt de kans op nieuwe ontmoetingen toe ten opzichte van de huidige situatie ook ten opzichte van de concentratie van de (onderwijs)voorzieningen in één van de dorpen waardoor wij dit scenario positief laten scoren. Ter plaatse van de vrijkomende locaties in beide dorpen neemt de leefbaarheid af. Totdat er zekerheid is over de eventuele vervangende functies hebben deze locaties een negatieve invloed op de leefbaarheid ter plaatse. Vandaar dat dit scenario over het geheel genomen +/- scoort.

#### ***Veiligheid, verkeer en parkeren***

Ten aanzien van verkeer heeft deze locatie een gunstig effect doordat er verkeersbewegingen uit het dorp worden gehaald op de locatie van de huidige scholen. Het is denkbaar dat een rotonde in de Kempenweg ten behoeve van een goede en veilige verkeersafhandeling noodzakelijk is, aangezien er een drukkere afslag ontstaat buiten de bebouwde kom richting de Dukkelaarsweg. Daarnaast is het noodzakelijk dat in het kader van de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers een separate fietsstrook met voetpad wordt aangelegd langs de Kempenweg.

#### ***Planning***

Realisatie van de voorziening in het middengebied Obbicht-Grevenbicht leidt tot een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. Daarmee kan de ingebruikname eind 2016 niet worden gehaald. Tijdelijke huisvesting is niet noodzakelijk aangezien de huidige schoolgebouwen in gebruik kunnen blijven tot oplevering van het IKC.

## 5.8 Scenario 7: Nieuwbouw IKC aan Frankenstraat in Grevenbicht

### ***Ruimtelijke inpassing en ruimtelijke ordening***

#### *De locatie*

De locatie is gelegen aan de zuidelijke rand van Grevenbicht. De locatie is particulier eigendom en zal eerst verworven moeten worden.

#### *Bestemming*

In het 'bestemmingsplan Grensmaas – Deelgebied Sittard-Geleen' is deze locatie opgenomen met de bestemming: 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden (zie figuur 13). De beoogde functie van het plangebied, vestigen van een school met peuterspeelzaal, is in strijd met de bestemming. Tevens heeft het plangebied een dubbelbestemming voor Wbr 2a dat inhoudt dat het gebied onder water mag komen te staan.

#### *Bouwmogelijkheden*

De locatie is onbebouwd en beslaat een oppervlakte van meer dan het dubbele van de ruimtevraag van het IKC. De locatie is daarmee ruim voldoende groot voor de vestiging van het IKC. Bebouwing van de locatie is in strijd met de bestemming en met het gemeentelijk (en provinciaal) beleid.

#### Overige ruimtelijke aspecten

##### *Bodem*

Er zijn geen bodemonderzoeken danwel saneringen bekend ter plaatse.

##### *Archeologie*

De locatie valt niet binnen een gebied waarvoor een dubbele bestemming "waarde- archeologie" is opgenomen in het bestemmingsplan.

##### *Externe veiligheid*

Uit de risicokaart van de Provincie Limburg en het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er geen risicovolle objecten zijn in of in de nabijheid van het plangebied.

Wel kunnen er over het Julianakanaal gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zo blijkt uit de bestemmingsplantoelichting. In het bestemmingsplan is vermeld dat geen nieuwe kwetsbare objecten (waaronder basisscholen) binnen de waterlijn worden gerealiseerd. De betreffende ligging van de school is gelegen buiten de waterlijnen.

##### *Luchtkwaliteit*

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de wettelijke eisen.

##### *Geluid*

Uit het bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse geen knelpunten zijn.



*Figuur 13: bestemmingsplan locatie Frankenstraat te Grevenbicht*

### *Hoogwater*

De locatie valt buiten het vrijstellingsgebied van paragraaf 6 van hoofdstuk 6 uit het Waterbesluit (zie figuur 4) wat betekent dat voor deze locatie een vergunning nodig is voor het uitvoeren van werken (zoals bouwen). Voor het overige verwijzen wij naar scenario 6.

### *Structuurvisie Sittard-Geleen*

De locatie gelegen buiten de 'rode contour' van verstedelijking van het provinciaal beleid. Op deze locatie mag dus niet gebouwd worden. Voor wat betreft het provinciale en rijksbeleid verwijzen wij naar het genoemde beleid in scenario 6 en de conclusies die wij daaraan verbinden.

### *Strategisch huisvestingsplan*

In dit SHP wordt onderwijs met bijbehorende voorzieningen ondergebracht in meerdere IKC's. Voor Obbicht en Grevenbicht wordt één IKC gerealiseerd op planlocatie:

- Nieuwbouw Grevenbicht/Obbicht
- Renovatie bestaand complex Ds. Deelemanschool/Pastoor Franckschool.

Daarmee past deze locatie binnen de visie zoals verwoord in het SHP.

### *Leefbaarheidagenda*

De clustering van verschillende voorzieningen sluit aan bij het eerst genoemde punt van de leefbaarheidagenda: terugbrengen van het aantal voorzieningen. De locatie is geografisch centraal gelegen voor de leerlingen uit Obbicht en Grevenbicht. Dit sluit aan bij een goede spreiding van de voorzieningen. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de toelichting op de leefbaarheidagenda in paragraaf 5.2.

Met betrekking tot het Provinciale en Rijksbeleid wordt korthedshalve verwezen naar scenario 6.

### **Functionaliteit voor de kinderen**

Nieuwbouw biedt optimale kansen om een gebouw te realiseren dat voldoet aan de wensen en eisen van de gebruikers. Daarnaast biedt nieuwbouw op een nieuwe locatie een psychologisch voordeel omdat de drie scholen van verschillende denominaties en de peuterspeelzaal gezamenlijk op een nieuwe locatie een nieuwe start maken.

### **Synergiemogelijkheden met andere functies**

In het middengebied Obbicht-Grevenbicht zien wij goede kansen voor synergiemogelijkheden met de sportaccommodaties. De kans is aanwezig dat de sportvoorzieningen aan de overzijde van de Frankenstraat gesitueerd moeten worden, hetgeen een beperking oplevert voor de veiligheid van de kinderen.

Door concentratie van sport- en onderwijsvoorzieningen in het gebied tussen de beide kernen, kunnen de gebruikers gebruik maken van elkaars ruimten. Maar ook ten aanzien van parkeren kunnen synergievoordelen worden behaald.

Echter, de huidige gymzaal in Grevenbicht is op korte afstand gelegen van de Frankenstraat. Sluiting van de gymzaal in Grevenbicht is geen gegeven bij nieuwbouw van het IKC op deze locatie (en in het gehele middengebied). Ook nieuwbouw van een gymzaal is daarom geen gegeven, maar een mogelijkheid.

Deze locatie heeft voldoende omvang om in de verdere planvorming voor het IKC rekening te houden met uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst met andere functies.

### ***Effect op de leefbaarheid***

Clustering van de scholen, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en eventueel sport tussen de beide dorpen leidt tot een situatie waarbij beide dorpen op korte afstand gebruik kunnen blijven maken van maatschappelijke voorzieningen. Hierdoor ontstaat een nieuwe ontmoetingsplaats tussen de dorpen in. Hierbij moet worden aangetekend dat de locatie Frankenstraat tegen de bestaande kern van Grevenbicht aan is gelegen. Dit kan door de inwoners van Obbicht worden beoordeeld als een locatie die niet midden tussen de beide dorpen is gelegen. Door de fusie van de scholen en de clustering met peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en eventueel sport neemt de kans op nieuwe ontmoetingen toe ten opzichte van de huidige situatie, ook ten opzichte van de concentratie van de (onderwijs)voorzieningen in één van de dorpen, waardoor wij dit scenario positief laten scoren. Ter plaatse van de vrijkomende locaties in beide dorpen neemt de leefbaarheid af. Totdat er zekerheid is over de eventuele vervangende functies hebben deze locaties een negatieve invloed op de leefbaarheid ter plaatse. Vandaar dat dit scenario over het geheel genomen +/- scoort.

### ***Veiligheid, verkeer en parkeren***

De Frankenstraat wordt in de huidige situatie als onveilig ervaren, met name omdat hier los- en laadactiviteiten plaatsvinden ten behoeve van de supermarkt. Daarnaast leidt de aanwezigheid van de supermarkt tot verkeeraantrekkende bewegingen, waardoor de totale hoeveelheid verkeer voor het toekomstige IKC op deze locatie wordt vergroot.

Ten aanzien van verkeer heeft deze locatie echter ook een gunstig effect doordat er verkeersbewegingen uit het dorp worden gehaald op de locatie van de huidige scholen. Door het treffen van verkeersmaatregelen kan de veiligheid van deze locatie worden vergroot. Bijvoorbeeld door het aanleggen van een rotonde in de Kempenweg. Ook is het mogelijk om voor fietsers en voetgangers een separate fietsstrook met voetpad aan te leggen langs de Kempenweg.

Daarnaast biedt de locatie Frankenstraat de mogelijkheid om gedeeltelijk gebruik te maken van de bij de supermarkt aanwezige parkeergelegenheid. Hierover zullen afspraken moeten worden gemaakt met de eigenaar van de supermarkt. Medegebruik van parkeerplaatsen is voor het IKC alleen interessant indien dit niet gepaard gaat met kosten.

### ***Planning***

Realisatie van de voorziening in het middengebied Obbicht-Grevenbicht leidt tot een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. Daarmee kan de ingebruikname eind 2016 niet worden gehaald. Tijdelijke huisvesting is niet noodzakelijk door de huidige schoolgebouwen in gebruik te houden tot de oplevering van het IKC.

## **5.9 Scenario 8: Nieuwbouw elders in middengebied Obbicht-Grevenbicht**

### ***Ruimtelijke inpassing en ruimtelijke ordening***

#### ***De locaties***

Naast de locaties Kempenweg en Frankenstraat hebben wij onderzocht of er nog andere locaties zijn in het middengebied die mogelijkheden bieden voor het IKC. Het middengebied bestaat uit onbebouwde particuliere gronden die veelal voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Deze mogelijke locaties zullen dus voor de realisatie van de voorziening verworven moeten worden. De onderzochte percelen zijn in figuur 14 weergegeven. Wij hebben gekozen voor deze percelen omdat ze voldoende omvang hebben voor het programma. De onderzochte percelen zijn ten oosten gelegen van de Kempenweg. Ten westen van de Kempenweg laat het eigendomspatroon een meer versnipperd beeld zien (meerdere kleine



percelen). Deze percelen zijn deels te klein voor het IKC, waardoor het verwerven van gronden van meerdere partijen nodig is, wat weer kan leiden tot hogere verwervingskosten indien grondruil niet mogelijk blijkt.

#### *Ruimtelijke ordening*

Wat betreft de beoordeling van de mogelijkheden en beperkingen van ruimtelijke ordening, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, structuurvisie en strategisch huisvestingsplan verwijzen wij naar de teksten zoals opgenomen bij scenario 6 en 7.

De onderzochte locaties sluiten wat betreft deze punten aan op hetgeen is vermeld bij de locaties Kempenweg en Frankenstraat.

#### *Archeologie*

Wat betreft het aspect archeologie moet vermeld worden dat het meest zuidelijke perceel is voorzien van de dubbele bestemming "waarde-archeologie" (zie afbeelding 16. Voor de overige onderzochte percelen is dit niet het geval.

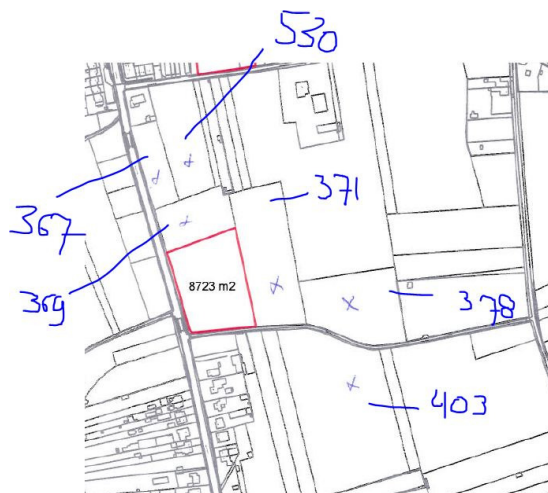
#### **Functionaliteit voor de kinderen**

Nieuwbouw biedt optimale kansen om een gebouw te realiseren dat voldoet aan de wensen en eisen van de gebruikers. Daarnaast biedt nieuwbouw op een nieuwe locatie een psychologisch voordeel omdat de drie scholen van verschillende denominaties en de peuterspeelzaal gezamenlijk op een nieuwe locatie een nieuwe start maken. Bij nieuwbouw in het middengebied spelen historische bindingen van bepaalde partijen met de bestaande locatie geen rol.

#### **Effect op de leefbaarheid**

Ook hiervoor geldt hetzelfde als in de twee voorgaande scenario's. Clustering van de scholen, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en eventueel sport tussen de beide dorpen leidt tot een situatie waarbij beide dorpen op korte afstand gebruik kunnen blijven maken van maatschappelijke voorzieningen. De locaties kunnen een positief effect hebben op de leefbaarheid in beide dorpen. Wel moet worden vermeld dat deze locaties een meer excentrische ligging hebben omdat ze verder van de Kempenweg af liggen en daardoor dichterbij Grevenbicht of Obbicht liggen. Dit kan een negatief effect hebben op de beleving van de ligging van deze locaties.

Als voorzieningen verdwijnen uit beide kernen heeft dit op beide kernen een negatief effect, in ieder geval op korte termijn, omdat een spontane ontmoetingsplaats verdwijnt. Er zal gezocht moeten worden naar een nieuwe bestemming van de vrijgekomen locaties, waarbij met name moet gekeken worden naar functies die een positief effect hebben op de leefbaarheid.



*Figuur 14: onderzochte percelen middengebied Obbicht-Grevenbicht*



*Figuur 15: gebied tussen Obbicht en Grevenbicht*



### ***Synergiemogelijkheden met andere functies***

De onderzochte locaties bieden allen mogelijkheden om te combineren met buitensportvoorzieningen op het betreffende perceel of in combinatie met een naastgelegen perceel. De locaties hebben voldoende omvang om in de verdere planvorming voor het IKC rekening te houden met uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst met andere functies.

### ***Veiligheid, verkeer en parkeren***

Voor deze locaties geldt ook dat verkeersmaatregelen zoals een fietspad en een rotonde in de Kempenweg noodzakelijk zijn voor een veilige verkeerssituatie, met name voor langzaam verkeer.

### ***Planning***

Realisatie van de voorziening in het middengebied Obbicht-Grevenbicht leidt tot een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. Daarmee kan de ingebruikname eind 2016 niet worden gehaald. Tijdelijke huisvesting is niet nodig aangezien de drie bestaande scholen kunnen worden gehandhaafd tot de oplevering van het IKC.

## **5.10 Tussenconclusie eerste scenario analyse**

Tabel 8 geeft de beoordeling van de scenario's samengevat weer. Het gaat hier om de beoordeling van de diverse locaties en bouwvormen na realisatie van het scenario, dus niet de huidige situatie. Hierbij hebben wij per scenario een score toegekend aan de verschillende beoordelingscriteria. De mogelijke scores zijn ++, +, +/-, - en --. Zoals eerder aangegeven zal eenieder deze beoordeling verschillend maken.

In de tabel is te zien hoe de diverse beoordelingscriteria per scenario zijn beoordeeld. In het bovenste deel van de tabel hebben wij vijf beoordelingscriteria opgenomen (vet gedrukt) die wat ons betreft doorslaggevend zijn, naast het aspect financiën, voor de beoordeling van de haalbaarheid van de scenario's. Deze doorslaggevende beoordelingscriteria zijn "Beschikbare ruimte", "Functionaliteit" (voor de kinderen), "Leefbaarheid" (van de gemeenschap), "Veiligheid" en "Ruimtelijke ordening". Deze beoordelingscriteria wegen zwaarder in de beoordeling van de scenario's dan de overige criteria zoals weergegeven in het onderste deel van de tabel. De totaalscore is dus gebaseerd op de vijf doorslaggevende beoordelingscriteria.

In de tabel hebben wij ook opgenomen in hoeverre per scenario tijdelijke huisvesting nodig is. Indien geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk is, is het betreffende scenario op dit punt positief beoordeeld. Ook al kan tijdelijke huisvesting mogelijk in bestaande schoolgebouwen worden ondergebracht, tijdelijke huisvesting betekent altijd extra inspanningen en kosten.

Scenario:	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Beoordelingscriteria:</b>	Renovatie gebouwen Grevenbicht	Transformatie gebouwen Grevenbicht	Transformatie gebouw Obbicht	Sloop en nieuwbouw schoollocatie Grevenbicht	Sloop en nieuwbouw schoollocatie Obbicht	Nieuwbouw Kempenweg Obbicht-Grevenbicht	Nieuwbouw Frankenstraat Grevenbicht	Nieuwbou elders in middengebied
<b>Beschikbare ruimte</b>	++	++	--	++	--	++	++	++
<b>Functionaliteit</b>	--	+/-	--	++	-	++	++	++
<b>Leefbaarheid</b>	-	-	-	-	-	+/-	+/-	+/-
<b>Veiligheid</b>	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+
<b>Ruimtelijke ordening</b>	++	++	-	++	-	-	-	-
<b>Totaal score</b>	-	+	--	+	--	+/-	+/-	+/-
<b>Beoordeling overige beoordelingscriteria</b>								
Synergie met sport	--	--	--	--	--	++	++	++
Planning	++	+	-	+	-	-	-	-
Tijdelijke huisvesting	-	-	+/-	--	+/-	+	+	+

Tabel 8: samenvatting eerste beoordeling van de scenario's

De tabel en de analyse in dit hoofdstuk maken duidelijk dat nieuwbouw goed scoort op met name het punt "functionaliteit voor de kinderen" en het effect op de "leefbaarheid" van de gemeenschap.

Nieuwbouw in het middengebied scoort eveneens goed op deze punten. Echter gezien het standpunt van de provincie ten aanzien van bouwen in het middengebied ("nee, tenzij") hebben deze scenario's een totaalscore van +/- gekregen.

Ook wordt duidelijk dat handhaven van bestaande gebouwen, minder goed scoort, met name omdat in die gevallen de functionaliteit voor de kinderen, de leefbaarheid van beide dorpen en de veiligheid niet optimaal kunnen worden vormgegeven.

Op basis van bovenstaande analyse is in de projectgroep besproken welke scenario's realistisch zijn om financieel door te rekenen. Hierop komen wij in het volgende hoofdstuk terug.

## 6 FINANCIËLE ANALYSE

In dit hoofdstuk geven wij de uitkomsten van de financiële analyse weer. In bijlage 3 hebben wij een uitgebreide beschrijving van de financiële analyse opgenomen. In onderstaande samenvattende financiële analyse is voor zowel de investeringen als voor de exploitatiekosten aangegeven welke voor rekening komen van de gemeente en voor Stichting Kindante. Alle bedragen hebben prijspeil 1-1-2014.

### **Investeringskosten**

In onderstaande tabel zijn de investeringskosten van de scenario's samengevat. In de tabel zijn de investeringen weergegeven van het IKC (school, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang). Hierin zijn de infrastructurele maatregelen ter bevordering van de verkeersveiligheid tussen Grevenbicht en Obbicht (fietspad/voetpad en een rotonde bij nieuwbouw in het middengebied) meegenomen. Tevens zijn een aantal overige investeringen weergegeven zoals en het versneld afschrijven van boekwaarden.

	<b>Scenario 1</b>	<b>Scenario 2</b>	<b>Scenario 4</b>	<b>Scenario 6,7,8</b>
	Renovatie Grevenbicht	Transformatie Grevenbicht	Nieuwbouw Grevenbicht	Nieuwbouw tussengebied
<b>Investeringskosten IKC</b>				
Gemeente	2.280.000	3.405.000	4.045.000	4.035.000
Stichting Kindante	540.000	465.000	465.000	465.000
<b>Totaal investering IKC</b>	<b>2.820.000</b>	<b>3.870.000</b>	<b>4.510.000</b>	<b>4.500.000</b>
<b>Overige investeringen (gemeente)</b>				
Afboeken boekwaarden	105.000	259.000	546.000	546.000
Grondverwerving				p.m.
Ophoging, watercompensatie				p.m.
<b>Totaal investering</b>	<b>2.925.000</b>	<b>4.129.000</b>	<b>5.056.000</b>	<b>5.046.000</b>

Tabel 9: samenvatting investeringskosten alle scenario's

Duidelijk is dat de investeringskosten van nieuwbouw hoger liggen dan die van renovatie of transformatie. De investeringskosten van nieuwbouw op de locatie in Grevenbicht en nieuwbouw in het middengebied komen voor het IKC ongeveer even hoog uit. Daarbij moet worden opgemerkt dat nieuwbouw in het middengebied een aantal kostenverhogende maatregelen met zich meebrengt ten opzichte van nieuwbouw in Grevenbicht. Het gaat hier om zaken als grondwerkzaamheden voor het ophogen van de locatie en het treffen van noodzakelijke watercompensatie om het waterbergend vermogen van het gebied op peil te houden. De hoogte van deze investeringen is in dit stadium nog niet in te schatten en deze zijn daarom als p.m. post opgenomen.

De toedeling van de investeringskosten naar gemeente of Kindante is in lijn met de huidige regelgeving, maar houdt niet in dat hierover tussen partijen overleg is gevoerd c.q. instemming is verkregen.

Als gevolg van de per 1 januari 2015 in werking tredende wetswijziging die regelt dat de onderhoudsverantwoordelijkheid van de gemeenten wordt overgeheveld naar de schoolbesturen, is met name nog onduidelijkheid hoe dan zal worden omgegaan met de renovatiekosten. Hierover zullen stichting Kindante en de gemeente in overleg moeten treden om afspraken te maken wie (welk deel van) de kosten voor renovatie draagt. In onze analyse staan de renovatiekosten nog bij de gemeente genoemd. Hier kan een verschuiving in optreden richting Stichting Kindante. Dit geldt dan ook voor de aan renovatie gekoppelde kapitaalslasten.

### **Exploitatiekosten**

Per scenario zijn de exploitatiekosten berekend. In tabel 10 zijn de exploitatiekosten van de scenario's samengevat. In de tabel zijn de eerstejaars exploitatiekosten weergegeven. Daarnaast is per scenario de netto contante waarde (NCW) van de exploitatiekosten weergegeven om alle kosten met elkaar te kunnen vergelijken (zie voor toelichting hierop bijlage 3).

	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 4		Scenario 6,7,8	
	1 <sup>e</sup> jaar	NCW	1 <sup>e</sup> jaar	NCW	1 <sup>e</sup> jaar	NCW	1 <sup>e</sup> jaar	NCW
<b>Exploitatiekosten IKC</b>								
Gemeente	202.000	114.000	234.000	104.000	261.000	107.000	265.000	111.000
Stichting Kindante	154.000	132.000	118.000	85.000	107.000	72.000	107.000	72.000
<b>Totaal exploitatiekosten IKC 1<sup>e</sup> jaar</b>	<b>356.000</b>	<b>246.000</b>	<b>352.000</b>	<b>189.000</b>	<b>368.000</b>	<b>179.000</b>	<b>372.000</b>	<b>183.000</b>

Overige exploitatiekosten				
Huur tijdelijke huisvesting	50.000	175.000	175.000	nvt
Huidige kapitaalslasten	85.000	37.000	nvt	nvt
Kapitaalslasten grondverwerving	nvt	nvt	nvt	p.m.
Kapitaalslasten ophoging en watercompensatie	nvt	nvt	nvt	p.m.
<b>Overige exploitatiekosten 1<sup>e</sup> jaar p.p. 2014</b>	<b>135.000</b>	<b>212.000</b>	<b>175.000</b>	<b>p.m.</b>
<b>Totaal exploitatiekosten 1<sup>e</sup> jaar p.p. 2014</b>	<b>491.000</b>	<b>564.000</b>	<b>543.000</b>	<b>372.000 *</b>

Tabel 10: samenvatting exploitatiekosten alle scenario's

\* Exclusief kapitaalslasten grondverwerving, grondkosten (ophoging) en watercompensatie.

Uit de analyse van de eerstejaars exploitatiekosten blijkt dat de exploitatielasten, die voor rekening zijn van Stichting Kindante, van nieuwbouw lager zijn dan die van renovatie of hergebruik van (een deel) van de bestaande basisscholen. De exploitatielasten voor de gemeente (kapitaalslasten) zijn bij nieuwbouw hoger dan bij renovatie of transformatie. Dit is het zogeheten split incentive dat bij nieuwbouw om de hoek komt kijken. Voor het schoolbestuur is nieuwbouw financieel gezien een gunstigere optie dan voor de gemeente.

Dit beeld kan enigszins worden genuanceerd door aan te geven dat de exploitatiekosten van de diverse scenario's niet heel ver uit elkaar liggen, met uitzondering van scenario 1 (renovatie).

Van de exploitatiekosten is tevens de netto contante waarde bepaald. Doordat de investeringen lineair worden afgeschreven nemen de kapitaalslasten af gedurende de afschrijvingstermijn. Om dit effect inzichtelijk te maken is de gemiddelde netto contante waarde van de jaarlijkse exploitatielasten berekend.

Wordt gekeken naar de gemiddelde netto contante waarde van de exploitatiekosten, dan blijkt dat voor zowel de gemeente als voor Stichting Kindante de exploitatiekosten van nieuwbouw gunstiger uitvallen dan voor renovatie of transformatie. Ook hierbij moet worden aangetekend dat de verschillen tussen met name transformatie en nieuwbouw niet groot zijn.

### **Financieringsmogelijkheden**

Zoals eerder in dit hoofdstuk is aangegeven vergoedt de gemeente in principe de werkelijke kosten van renovatie (mits overeenstemming over de hoogte van de investeringskosten), voor zover deze op het moment van besluitvorming nog wettelijk voor rekening komen van de gemeente.

De nieuwbouwkosten worden vergoed conform de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Voor de nieuwbouw van de school in het IKC komt de vergoeding uit op € 2.582.000. Voor de peuterspeelzalen heeft de gemeente tot op heden een vergoeding gehanteerd van € 100.000 voor de realisatie van één groep. De gemeente vergoedt niet de investeringskosten voor de realisatie van de groep voor de buitenschoolse opvang. Hiervoor zal alternatieve financiering moeten worden gevonden. De totale vergoeding bij nieuwbouw komt daarmee normatief uit op € 2.682.000.

Indien hergebruik van de schoolgebouwen in Grevenbicht plaatsvindt in combinatie met sloop en uitbreiding, dan vergoedt de gemeente in principe de werkelijke renovatiekosten in combinatie met een normvergoeding voor de uitbreidingskosten op basis van de verordening. De vergoeding voor uitbreiding komt uit op € 2.330.000.

In onderstaande tabel zijn de investeringskosten en mogelijke financiering van renovatie, transformatie (renovatie in combinatie met sloop en uitbreiding) en nieuwbouw samengevat.

	<b>Investeringskosten IKC</b> (incl. verkeersmaatregelen)	<b>Mogelijke financiering</b>	<b>Vershil</b>
Scenario 1 - Renovatie IKC	2.925.000	werkelijke renovatiekosten *	n.t.b.
Scenario 2 - Transformatie: deels renovatie, deels sloop en deels uitbreiding	4.129.000	werkelijke renovatiekosten + 2.330.000	n.t.b.
Scenario 4 - Nieuwbouw IKC op schoollocatie Grevenbicht	5.056.000	2.682.000 + dekking afboeking boekwaarden	n.t.b.
Scenario 6, 7 en 8 - Nieuwbouw IKC in tussengebied Obbicht-Grevenbicht	5.046.000	2.682.000 excl. vergoeding kosten verkeersmaatregelen en grondwerkzaamheden	n.t.b.

*Tabel 11: samenvatting investeringskosten mogelijke financiering*

\* Het is mogelijk dat deze kosten per 1-1-2015 voor rekening komen van Stichting Kindante.

Duidelijk is dat er een gat ontstaat tussen de investeringskosten en de mogelijke financiering daarvan. Dit wordt deels veroorzaakt doordat de investeringskosten zijn gebaseerd op het kwaliteitsniveau Frisse Scholen Klasse B en de normvergoeding van de gemeente uitgaat van kwaliteitsniveau conform het Bouwbesluit.

Zouden de investeringskosten voor het IKC worden berekend zonder rekening te houden met de binnenklimaateisen conform Frisse Scholen Klasse B (dus op kwaliteitsniveau conform Bouwbesluit), dan liggen de investeringskosten (van het schoolgedeelte) alsnog circa 15% hoger dan de vergoeding. Het is landelijk de ervaring bij scholenbouw dat de daadwerkelijke investeringskosten rond dit percentage hoger zijn dan de normvergoeding. Daarnaast moet dekking worden gevonden voor de overige investeringen zoals het afboeken van boekwaarden, verkeersvoorzieningen, grondverwerving en grondwerkzaamheden (ophoging, watercompensatie).

### **Gymzaal**

De investeringskosten van nieuwbouw van de gymzaal komen uit op circa € 965.000. Onderhoud van de gymzaal in Grevenbicht hebben wij op basis van de onderhoudsplanningen van de gemeente ingeschat op circa € 50.000. Deze investeringskosten komen voor rekening van de gemeente aangezien de gemeente eigenaar is en blijft van de gymzalen, ook bij nieuwbouw. In onderstaande tabel zijn de investeringen van de gymzaal alsmede exploitatiekosten samengevat.

<i>bedragen in €</i>	<b>Onderhoud gymzaal Grevenbicht</b>	<b>Nieuwbouw gymzaal</b>
Investeringskosten gymzaal (gemeente)	50.000	965.000
Exploitatiekosten gymzaal 1 <sup>e</sup> jaar p.p. 2014 (gemeente)	31.000	85.000
Exploitatiekosten gymzaal NCW 2014 (gemeente)	25.000	39.000

*Tabel 12: samenvatting investeringskosten en exploitatiekosten gymzaal*

## 7 RISICO ANALYSE

Voor ieder project dient een kans- en risico analyse te worden uitgevoerd. Zodoende krijgen de projectleider, de opdrachtgever en stakeholders inzicht in potentiële problemen en kansen die zich kunnen voordoen gedurende een project en kunnen zij de benodigde beheersmaatregelen nemen. In dit hoofdstuk signaleren wij risico's en kansen die gevolgen kunnen hebben voor de realisatie van het IKC, specifiek in het kader van de op te stellen business case.

### **Risico's**

#### *Wegvallen exploitant voor kinderopvang en buitenschoolse opvang*

Tijdens het uitvoeren van de interviews om te komen tot een globaal programma van eisen bleek dat Stichting MK (exploitant van de huidige buitenschoolse opvang) besloten heeft om geen onderdeel uit te maken van het IKC. Het huidige risico is dat geen andere partij gevonden wordt om de buitenschoolse opvang te exploiteren met als gevolg dat een deel van het IKC niet gefinancierd kan worden. De beheersmaatregel is dat Stichting Kindante op zoek is naar een andere partij die de exploitatie van de buitenschoolse opvang voor zijn rekening wil nemen.

Ten tijde van het schrijven van deze studie is geen exploitant voor de buitenschoolse opvang bekend. Dit vormt een risico voor de haalbaarheid van het omschreven IKC. Als beheersmaatregel dient zo snel mogelijk een vervangende partij te worden gevonden. Hiermee is Stichting Kindante bezig.

#### *Onderzoek beperkt zich tot eerste schil kindpartners*

Door dit onderzoek te beperken tot de eerste schil (basisscholen, peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang) bestaat het risico dat een locatie wordt gekozen die de mogelijkheid in de weg staat om het IKC uit te breiden met een tweede (zorg) en derde (sport schil). Hierdoor wordt mogelijk een kans gemist om de leefbaarheid in de toekomst te vergroten. Door dit onderzoek af te stemmen met het onderzoek naar de buitensportaccommodaties in Obbicht en Grevenbicht signaleren wij dit specifieke risico.

#### *Investeringskosten hoger dan normvergoeding*

Een ander risico is dat de investeringskosten om de IKC te realiseren hoger zijn dan de normvergoedingen die worden gegeven door de gemeente Sittard-Geleen. Een mogelijkheid om dit gat bij bestaande gebouwen (renovatie) te dichten is om een Energy Service Company (ESCO) te gebruiken. Hierbij besteedt de eigenaar/gebruiker van het gebouw, in dit geval Stichting Kindante, de energievoorziening en het management daarvan uit aan een externe partij met als doel om substantieel op energiekosten te besparen. De gedachte hierbij is dat de externe partij de investering in (renovatie)maatregelen ten behoeve van de energievoorziening voor zijn rekening neemt. Stichting Kindante betaalt hier periodiek een vergoeding voor. Het is nog niet duidelijk of deze maatregel voldoende is om het financiële verschil te overbruggen.

#### *Vertraging in besluitvorming*

Dit onderhavige onderzoek dient als basis voor de aanvraag van de voorziening door Kindante en de besluitvorming door de gemeente Sittard-Geleen over de financiering van het IKC en dus de locatie daarvan. Het definitieve rapport leveren wij op in februari 2014 net voor de gemeentelijke verkiezingen. Denkbaar is dat door de verkiezingen besluitvorming omtrent de IKC wordt vertraagd. Om de ingebruikname eind 2016 te kunnen halen is het noodzakelijk dat besluitvorming in 2014 plaatsvindt.

#### *Beleidswijzigingen voor peuterspeelzalen*

De peuterspeelzalen in gemeente Sittard-Geleen krijgen te maken met een andere wijze van financiering. Wat dit in de toekomst betekent voor de omvang van de voorzieningen in gemeente Sittard-Geleen kan nu nog niet voldoende worden ingeschat.

#### *Overeenstemming over de realisatie*

Bij de verdere realisatie van het IKC zijn meerdere partijen financieel betrokken, te weten Stichting Kindante, de gemeente en mogelijk een kinderopvangorganisatie. In het vervolgtraject zullen deze partijen overeenstemming moeten bereiken over financiële afspraken rond de realisatie en exploitatie van het IKC. In dit stadium is hierover alleen nog verkennend gesproken. In het vervolgtraject moet commitment van partijen ontstaan.

Gelet op de dynamiek die zich afspeelt op het gebied van wetgeving en beleid rondom dit onderzoek is de kans aanwezig dat een verschuiving plaatsvindt in verantwoordelijkheden voor investering. Bij besluitvorming dient ook hiermee rekening te worden gehouden ook in de toekomst.

#### *Besluitvorming bij provincie Limburg en Rijkswaterstaat*

Indien gekozen wordt om de IKC te realiseren buiten de kernen, is er een risico aanwezig dat het overgaan naar de uitvoering lang duurt in verband met de noodzakelijke onderbouwing en overleg met de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Indien voor een locatie wordt gekozen buiten de kernen, dient zo snel mogelijk in overleg te worden getreden met de andere overheden om uitgangspunten te formuleren voor de verdere uitwerking.

Daarnaast bestaat een reëel risico dat plannen voor nieuwbouw van het IKC in het middengebied stranden op het ontbreken van een, in de ogen van de Gemeente Sittard-Geleen en Provincie Limburg, dwingende ruimtelijke motivering waaruit blijkt dat het IKC niet binnen de bestaande kernen kan worden gerealiseerd. Motivering is noodzakelijk vanwege de 'nee-tenzij' toets die wordt uitgevoerd. Zie bijlage 4 voor het verslag van het gesprek met de Gemeente Sittard-Geleen, Provincie Limburg en Rijkswaterstaat voor meer informatie. De Provincie Limburg heeft geadviseerd om een nadere en diepgaande vergelijking te maken tussen scenario 4 (=de realisatie van het IKC binnen Grevenbicht) en scenario 6 (=nieuwbouw aan de Kempenweg) alvorens over te gaan tot besluitvorming over de definitieve scenariokeuze.

### **Kansen**

#### *Gunstig aanbestedingsresultaat*

Momenteel is de concurrentie in de bouw- en vastgoed wereld heel hoog. Dit vertaalt zich in gunstige aanbestedingsresultaten bij de aanbesteding van werken. Gelet op deze trend en de resultaten van recentelijke aanbestedingen door de gemeente is een gunstig aanbestedingsresultaat te verwachten waardoor de totale investeringen voor de gemeente lager kunnen uitvallen dan nu geraamd is.

#### *Meer synergievoordelen door gezamenlijk ruimtegebruik van de IKC partners*

Bij het opstellen van het globaal programma van eisen blijkt dat de wensen en eisen van onder andere de basisscholen nog niet exact zijn uitgekristalliseerd. In de praktijk is het niet ongebruikelijk dat bij andere detaillering van het programma van eisen een winst van circa 10% kan worden behaald door slimmer ruimtegebruik. Op het moment dat dit het geval is, valt te verwachten dat door het gezamenlijke ruimtegebruik efficiënt in te delen de investeringskosten worden teruggedrongen.



## 8 SAMENVATTING, ADVIES EN AANBEVELINGEN

In deze rapportage hebben wij een achttal scenario's geanalyseerd voor de mogelijke bouwvorm en locatie voor het Integraal Kindcentrum. Hierbij hebben wij gekeken naar kwalitatieve aspecten als functionaliteit voor de kinderen, leefbaarheid, veiligheid en synergiemogelijkheden met sport. Ook hebben we onderzocht welke financiële consequenties de scenario's hebben.

Onderstaande tabel geeft de beoordeling van de scenario's samengevat weer. Hierbij hebben wij per scenario een score toegekend aan de verschillende beoordelingscriteria. De mogelijke scores zijn ++, +, +/-, - en - -. In de tabel hieronder is te zien hoe de diverse beoordelingscriteria per scenario zijn beoordeeld. In het bovenste deel van de tabel hebben wij vijf beoordelingscriteria opgenomen (vet gedrukt) die wat ons betreft doorslaggevend zijn, naast het aspect financiën, voor de beoordeling van de haalbaarheid van de scenario's. Deze doorslaggevende beoordelingscriteria zijn "Beschikbare ruimte", "Functionaliteit" (voor de kinderen), "Leefbaarheid" (van de gemeenschap), "Veiligheid" en "Ruimtelijke ordening". Deze beoordelingscriteria wegen zwaarder in de beoordeling van de scenario's dan de overige criteria zoals weergegeven in het onderste deel van de tabel. De totaalscore is dus gebaseerd op de vijf doorslaggevende beoordelingscriteria.

In de tabel hebben wij ook opgenomen in hoeverre per scenario tijdelijke huisvesting nodig is. Indien geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk is, is het betreffende scenario op dit punt positief beoordeeld. Ook al kan tijdelijke huisvesting mogelijk in bestaande schoolgebouwen worden ondergebracht, tijdelijke huisvesting betekent altijd extra verstoring van het onderwijsproces en leidt tot hogere kosten.

Scenario:	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Beoordelingscriteria:</b>	Renovatie gebouwen Grevenbicht	Transformatie gebouwen Grevenbicht	Transformatie gebouw Obbicht	Sloop en nieuwbouw schoollocatie Grevenbicht	Sloop en nieuwbouw schoollocatie Obbicht	Nieuwbouw Kempenweg Obbicht-Grevenbicht	Nieuwbouw Frankenstraat Grevenbicht	Nieuwbouw elders in middengebied
<b>Beschikbare ruimte</b>	++	++	--	++	--	++	++	++
<b>Functionaliteit</b>	--	+/-	--	++	-	++	++	++
<b>Leefbaarheid</b>	-	-	-	-	-	+/-	+/-	+/-
<b>Veiligheid</b>	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+
<b>Ruimtelijke ordening</b>	++	++	-	++	-	-	-	-
<b>Totaal score</b>	-	+	--	+	--	+/-	+/-	+/-
<b>Beoordeling overige beoordelingscriteria</b>								
Synergie met sport	--	--	--	--	--	++	++	++
Planning	++	+	-	+	-	-	-	-
Tijdelijke huisvesting	-	-	+/-	--	+/-	+	+	+

Tabel 13: samenvatting eerste beoordeling van de scenario's

Uit deze tabel en de analyse in hoofdstuk 5 blijkt dat het concentreren van voorzieningen in het IKC in één van beide plaatsen tot gevolg heeft dat de leefbaarheid in de kern waar de voorzieningen verdwijnen zal

afnemen. Nieuwbouw van een IKC in het middengebied heeft ons inziens het meest positieve effect op de leefbaarheid van beide dorpen. Beide dorpen kunnen beschikken over een belangrijk ontmoetingspunt, waardoor de beide dorpen naar elkaar toe kunnen groeien.

Bij nieuwbouw ontstaat de kans om een optimaal gebouw te creëren dat voldoet aan de gewenste functionaliteit van de gebruikers van het IKC. Dit is zowel mogelijk op de schoollocatie in Grevenbicht als middels nieuwbouw in het middengebied. Echter zoals gezegd gaat dit ten koste van het voorzieningenniveau in Obbicht. Dit effect zou nog deels kunnen worden opgevangen door de gymzaal in Obbicht open te houden. Hiervoor is dan wel een grondige renovatie noodzakelijk.

### **Investeringskosten**

Uit de financiële analyse blijkt dat de investeringskosten van nieuwbouw hoger uitvallen dan die van renovatie of transformatie (zie onderstaande tabel).

	<b>Scenario 1</b>	<b>Scenario 2</b>	<b>Scenario 4</b>	<b>Scenario 6,7,8</b>
	Renovatie Grevenbicht	Transformatie Grevenbicht	Nieuwbouw Grevenbicht	Nieuwbouw middengebied
<b>Investeringskosten IKC</b>				
Gemeente (incl. infrastructuur)	2.280.000	3.405.000	4.045.000	4.035.000
Stichting Kindante	540.000	465.000	465.000	465.000
<b>Totaal investering IKC</b>	<b>2.820.000</b>	<b>3.870.000</b>	<b>4.510.000</b>	<b>4.500.000</b>

<b>Overige investeringen (gemeente)</b>				
Afboeken boekwaarden	105.000	254.000	546.000	546.000
Grondverwerving				p.m.
Ophoging, watercompensatie				p.m.
<b>Totaal investering</b>	<b>2.925.000</b>	<b>4.124.000</b>	<b>5.056.000</b>	<b>5.046.000</b>

*Tabel 14: samenvatting investeringskosten alle scenario's*

Bij nieuwbouw in het middengebied moet echter ook nog rekening gehouden worden met investeringskosten voor het ophogen van grond en watercompensatie om het bergend vermogen van het gebied op peil te houden. Deze kosten zijn in dit stadium nog niet in te schatten. Daarmee zal nieuwbouw in het middengebied (scenario 6, 7 en 8) een hogere investering vergen dan nieuwbouw op de schoollocatie in Grevenbicht (scenario 4).

### Exploitatiekosten

In onderstaande tabel zijn de exploitatiekosten weergegeven per scenario.

	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 4		Scenario 6,7,8	
	Renovatie Grevenbicht		Transformatie Grevenbicht		Nieuwbouw Grevenbicht		Nieuwbouw middengebied	
	1 <sup>e</sup> jaar	NCW	1 <sup>e</sup> jaar	NCW	1 <sup>e</sup> jaar	NCW	1 <sup>e</sup> jaar	NCW
<b>Exploitatiekosten IKC</b>								
Gemeente	202.000	114.000	234.000	104.000	261.000	107.000	265.000	111.000
Stichting Kindante	154.000	132.000	118.000	85.000	107.000	72.000	107.000	72.000
<b>Totaal exploitatiekosten IKC 1<sup>e</sup> jaar</b>	<b>356.000</b>	<b>246.000</b>	<b>352.000</b>	<b>189.000</b>	<b>368.000</b>	<b>179.000</b>	<b>372.000</b>	<b>183.000</b>

<b>Overige exploitatiekosten (gemeente)</b>					
Huur tijdelijke huisvesting	50.000		175.000	175.000	nvt
Huidige kapitaalslasten	85.000		37.000	nvt	nvt
Kapitaalslasten grondverwerving	nvt		nvt	nvt	p.m.
Kapitaalslasten ophoging en watercompensatie	nvt		nvt	nvt	p.m.
<b>Overige exploitatiekosten 1<sup>e</sup> jaar p.p. 2014</b>	<b>135.000</b>		<b>212.000</b>	<b>175.000</b>	<b>p.m.</b>

Tabel 15: samenvatting exploitatiekosten alle scenario's

Uit de analyse van de eerstejaars exploitatiekosten blijkt dat de exploitatielasten, die voor rekening zijn van Stichting Kindante, van nieuwbouw lager zijn dan die van renovatie of hergebruik van (een deel) van de bestaande basisscholen. De exploitatielasten voor de gemeente (kapitaalslasten) zijn bij nieuwbouw hoger dan bij renovatie of transformatie. Dit is het zogeheten split incentive dat bij nieuwbouw om de hoek komt kijken. Voor het schoolbestuur is nieuwbouw financieel gezien een gunstigere optie dan voor de gemeente.

Ook wordt duidelijk dat de totale eerstejaars exploitatielasten van nieuwbouw op de locatie in Grevenbicht en de locaties in het middengebied niet veel van elkaar verschillen.

Wordt gekeken naar de gemiddelde netto contante waarde van de jaarlijkse exploitatiekosten, dan blijkt dat voor zowel de gemeente als voor Stichting Kindante de exploitatiekosten van nieuwbouw gunstiger uitvallen dan voor renovatie of transformatie. Ook hierbij moet worden aangetekend dat de verschillen tussen met name transformatie en de nieuwbouwscenario's niet groot zijn.

### **Financiering**

Uit hoofdstuk 6 bleek dat de mogelijke financiering van de investeringskosten in alle gevallen lager uitvalt dan de geraamde investeringskosten. De mogelijke financiering van de renovatiekosten hangt af van overeenstemming met de gemeente over het kwaliteitsniveau van de renovatie en de bijbehorende investeringen. Bij uitbreiding en nieuwbouw ligt de normvergoeding uit de verordening substantieel lager dan de werkelijke investeringskosten. Hiervoor moet alternatieve financiering worden gevonden.

### **Gymzaal**

Naast besluitvorming over het IKC zal de gemeente een besluit moeten nemen over de toekomst van de gymzalen in Obbicht en Grevenbicht. De keuze voor handhaven en renoveren van de gymzaal in Grevenbicht of het nieuw bouwen van een gymzaal bij het IKC in het middengebied staat open. Beide opties zijn mogelijk gezien de afstand naar bestaande gymzalen.

### **Advies**

De scholen en de peuterspeelzaal hebben een belangrijke spilfunctie in beide dorpen. Ze vormen een belangrijk ontmoetingspunt voor Grevenbicht en Obbicht. Concentratie van het IKC in het middengebied biedt naar onze mening de beste kansen om de leefbaarheid van beide dorpen in stand te houden en zelfs te verbeteren. Wij schatten in dat de beide dorpen hiermee naar elkaar toe zullen groeien. Financieel blijkt dat nieuwbouw in het middengebied duurder is dan op de locatie in Grevenbicht, met name als gevolg van de benodigde grondwerkzaamheden en het compenseren van het bergend vermogen van het gebied.

Niet onbelangrijk is dat nieuwbouw in het middengebied een psychologische gelijkheid van de kindpartners oplevert doordat alle partners een nieuwe start maken op een nieuwe plek en niet "de ene partij bij de ander intrekt". Concentratie van voorzieningen tussen de beide dorpen lijkt daarom zowel functioneel als financieel gunstig.

Uit overleg met de Provincie en Rijkswaterstaat is echter wel gebleken dat nieuwbouw in het middengebied planologisch moeilijk kan worden. De provincie en Rijkswaterstaat hebben aangegeven dat vanuit planologisch oogpunt nieuwbouw in het middengebied alleen mogelijk is als een alternatieve oplossing binnen de bestaande contouren niet mogelijk blijkt. Dit is nadrukkelijk een risico voor deze optie.

Mocht dit het geval zijn dan is nieuwbouw op de locatie in Grevenbicht de "next best" optie. Ruimtelijk en functioneel biedt deze locatie goede mogelijkheden. Financieel is het ook een goede optie doordat deze locatie van de nieuwbouwsenario's de laagste investeringskosten heeft. Echter voor de leefbaarheid van beide dorpen adviseren wij nieuwbouw in het middengebied.

9 COLOFON

---

Opdrachtgever	: Stichting Kindante
Project	: Haalbaarheidsonderzoek Integraal Kindcentrum Obbicht-Grevenbicht
Dossier	: BC6759-100-100
Omvang rapport	: 49 pagina's
Auteur	: Joost Smeets, Eve Philips-Jackson, Tiny Slenter
Bijdrage	:
Interne controle	: Naam en paraaf
Projectleider	: Tiny Slenter
Projectmanager	: Tiny Slenter
Datum	: 7 februari 2014
Naam/Paraaf	:

---

**HaskoningDHV Nederland B.V.**

*Planning & Strategy*

*Horsterweg 18/A*

*6199 AC Maastricht Airport*

*Postbus 302*

*6199 ZN Maastricht Airport*

*T (088) 348 78 48*

*F (088) 348 78 99*

*E [info@rhdhv.com](mailto:info@rhdhv.com)*

*W [www.royalhaskoningdhv.com](http://www.royalhaskoningdhv.com)*

