Laride B.V.
Bastion 58 040 234 8000
5509 MJ info@laride.nl
Veldhoven www.laride.nl

KvK 171 38 986
BTW NL 81 02 63 506 B01
IBAN NL07 RABO 0158232925

Gemeente Stein
T.a.v. de heer Van Gansewinkel
Postbus 15
6170 AA Stein

Veldhoven, 17-12-2025
Onze referentie: 726.25/77081/HS
Project: OBS De Maaskei vervolgonderzoek
Betreft: Afronding Onderzoek

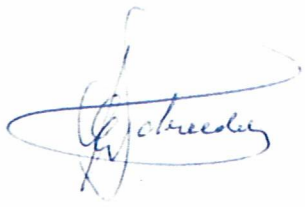
Geachte de heer Van Gansewinkel

Bijgevoegd vindt u het eindrapport van Laride. Daarin adviseren we op basis van een uitgebreide analyse welke locatie de beste mogelijkheden biedt om op tijd tot een hoogwaardig kindcentrum voor de kern Urmond te komen. We hebben in de samenstelling van deze rapportage uitstekend samen gewerkt met de ambtelijke organisatie van de gemeente en met de vertegenwoordigers van Kindante en MIK &PIW groep.

Ik wens de partners succes met de besluitvorming en daarna bij de verdere uitwerking van de plannen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Laride | Hart voor huisvesting



Harold Schroeder

Laride B.V.
Bastion 58 040 234 8000
5509 MJ info@laride.nl
Veldhoven www.laride.nl

KvK 171 38 986
BTW NL 81 02 63 506 B01
IBAN NL07 RABO 0158232925

Locatiestudie De Maaskei - vervolg

Urmond

Opdrachtgever
Gemeente Stein
Postbus 15
6170 AA Stein

Huisvestingsconsultancy
Laride B.V.
Bastion 58
5509 MJ Veldhoven
tel. 040-2348000

Projectnummer: 726.25
Datum: 17 december 2025
Opgesteld door: Harold Schroeder, Kees-Jan van den Bosch

Alle informatie in deze rapportage is zorgvuldig opgesteld door of namens, dan wel tot stand gekomen op initiatief en voor rekening van Laride B.V. en moet als vertrouwelijk worden beschouwd. Niets uit deze rapportage mag, zonder uitdrukkelijke toestemming van Laride B.V., worden gedupliceerd, dan wel aan derden ter inzage worden verstrekt.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
2 RAPPORTAGE OMGEVINGSDIENST 3
3 BEOORDELING VAN DE OPTIES 4
3.1 Bestaande locatie 4
3.2 Pleinscenario – Transformatievisie Urmond-Oost 5
3.3 Kloosterlocatie 5
3.4 Sportcomplex 8
3.5 Molenpark / Sportcomplex West 8
4 ADVIES 10
5 VERVOLGAANPAK / PLANNING 10

Bijlagen:

- Onderzoek RO groep – Ruimtelijke Situatie De Maaskei
- Combi-Advies Rapport Omgevingsdienst Zuid-Limburg
- Gespreksverslagen Sportverenigingen

1 INLEIDING

In 2024 heeft RO groep in opdracht van de gemeente Stein een onderzoek afgerond naar de ruimtelijke situatie van het Kindcentrum De Maaskei in Urmond. In eerste instantie werd gekeken naar de mogelijkheid om het bestaande gebouw te renoveren en uit te breiden. Nadat duidelijk werd dat (vervangende) nieuwbouw de beste mogelijkheden biedt, zijn op inhoud vier door de samenwerkende partijen (gemeente, schoolbestuur en kindpartner) aangedragen locaties beoordeeld. Het rapport is op 26 februari 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd en is in de bijlage toegevoegd.

De gemeenteraad heeft besloten tot een vervolgonderzoek. Ze voegde aan de drie door het college voorgestelde locaties (de huidige locatie van de school, het sportcomplex van VV Urmondia en het pleinscenario) in een amendement een vierde locatie toe, namelijk het voormalige kloostergebouw aan de Slagboomweg. Met instemming van de partners (MIK & PIW groep en Kindante) heeft Laride van de gemeente opdracht gekregen dit vervolgonderzoek uit te voeren en voorliggend rapport is daar een weerslag van. Locaties zijn op twee harde voorwaarden beoordeeld:

(a) is realisatie op deze locatie (formeel) mogelijk;
(b) kan het nieuwe kindcentrum gerealiseerd worden vóór schooljaar 2029/2030. De locaties, die niet aan dat criterium kunnen voldoen vallen af.

In het rapport zijn voor de locaties de aanvullende analyses (ruimtelijk, financieel, stedenbouwkundig) beschreven en voor de geadviseerde locatie wordt een advies ten aanzien van de wijze van een vervolgaanpak gegeven.
Nb.: Een hernieuwde inhoudelijke beoordeling van de locaties is geen onderdeel van de opdracht is. De eerdere analyse van RO groep wordt als maatgevend beschouwd voor de kwalitatieve waardering.

2 RAPPORTAGE OMGEVINGSDIENST

Op verzoek van de gemeente heeft de Omgevingsdienst Zuid-Limburg op 10 oktober 2025 een gecombineerd advies afgegeven (als bijlage toegevoegd). Zij heeft de locaties gedetailleerd getoetst aan de voorwaarden, die vanuit de lokale situatie in Urmond (aan haven, A2 en dichtbij Chemelot) relevant zijn (onder andere geluid, geur, explosie en gif). Voor omgevingsgeluid van Chemelot is op gevelniveau voor het verwachte gebouw (twee verdiepingen of meer) berekend wat de geluidsbelasting zou zijn en die is afgezet tegen de geldende geluidszonering. Daarmee ontstond inzicht in mogelijke consequentie voor haalbaarheid en de realisatietermijn. De detailbeoordelingen zijn in het volgende hoofdstuk per locatie samengevat.

De omgevingsdienst geeft aan dat pas in het project en in de vergunningsprocedure op grond van de tekeningen en de positionering van het gebouw een definitieve beoordeling kan worden gegeven. Zo moeten praktische metingen worden uitgevoerd om de combinatiebelasting te bepalen van industrie, geluid uit de directe omgeving en van de A2. Dat leidt voor elke locatie tot een restrisico.

Nb.: Er is ook gekeken naar het risico van gifwolken bij incidenten bij Chemelot en de haven maar daarbij is vastgesteld dat de hele kern en dus elke locatie binnen dit aandachtgebied valt.

3 BEOORDELING VAN DE OPTIES

3.1 Bestaande locatie

RO groep stelde vast dat de bestaande locatie in brede zin goed scoorde (zonder uitschieters). De locatie kende ook nadelen. Belangrijk was dat (dure) tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. Verder is het door de beperkte ruimte onmogelijk om een sportzaal toe te voegen. Ook is er nu al een grote verkeersdruk en die kan op termijn verder toenemen.

Beoordeling Omgevingsdienst Zuid-Limburg

Omdat hier al een school aanwezig is en de functie passend is in het omgevingsplan was het niet noodzakelijk om de locatie in detail te beoordelen. De evenwichtige toedeling van functies en locaties voor huidig gebruik (ETFAL) is al aangetoond. In praktische zin wordt bij deze locatie afgeweken van de geldende bouwregels (gezien de ruimtevraag zal voor het kindcentrum hoger gebouwd worden dan nu is toegestaan) en daardoor is een aanpassingsprocedure aan de orde. Specifieke beoordelingen zijn als volgt:

- *Geluid*: de locatie ligt in het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen, Rijksweg A2 en Chemelot.
- *Industrielawaai:* De rekenresultaten laten zien dat de voorkeurswaarde overschreden wordt maar dat voldaan wordt aan de ontheffingswaarde van 55 dB(A). Er kan een grenswaardeprocedure aangevraagd worden.
- *Luchtkwaliteit:* Voldoet op basis van bekende cijfers.
- *Geur:* Is niet beoordeeld omdat het een bestaande functie betreft.
- *Bodem:* Uitvoeren van een vooronderzoek volgens NEN5725 en een verkennend bodemonderzoek volgens NEN5740 is ook bij keuze voor deze locatie aan de orde.

Praktische uitvoerbaarheid

Belangrijkste vraagstuk is de noodzaak voor tijdelijke huisvesting van de leerlingen tijdens de sloop en bouw van de nieuwe voorziening. Daarvoor moet een locatie beschikbaar zijn en dit is samen met de gemeente onderzocht. Daarbij is het volgende vastgesteld.

1. Er is geen geschikt leegstaand pand in gemeentelijk bezit dat de noodzakelijke omvang heeft en (technisch (energie-aansluiting)) tegen beperkte kosten beschikbaar is;
2. Tijdelijke huisvesting buiten de kern is voor schoolbestuur vanwege bedrijfsvoering niet wenselijk. Vestiging buiten Urmond wringt ook met het gemeentelijke beleid dat onderwijslocaties elkaars toekomstbestendigheid zo min mogelijk beïnvloeden.
3. Binnen Urmond is gezocht naar plekken, waar ruimte is voor een tijdelijke school. Na evaluatie van de weinige mogelijkheden is geconstateerd dat uitsluitend de sportlocatie geschikt is. De vraagstukken daar zijn (en misschien in sommige opzichten versterkt) hetzelfde als voor permanente vestiging (zie 3.5).

Vaststelling

Vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie is mogelijk maar is technisch, procesmatig en financieel gecompliceerd. Er is binnen Urmond geen eenvoudige manier om noodzakelijke tijdelijke huisvesting te realiseren. In het eerdere onderzoek van RO groep is op basis van ervaringscijfers al vastgesteld dat dit een dure operatie is (rond € 2 miljoen huur/realisatie). Aanvullend moet bij vestiging van tijdelijke huisvesting rond het sportcomplex rekening worden gehouden met extra investeringen om de grond vrij te maken van de huidige sportfuncties. Het blijft in formele zin een uitwijkmogelijkheid maar dan zal elders ruimte voor tijdelijke huisvesting moeten worden gezocht.

3.2 Pleinscenario – Transformatievisie Urmond-Oost

RO groep stelde als onderscheidend element bij deze optie dat een (breed) kindcentrum een goede basis kan zijn voor een voorziening voor cultuur, welzijn, sport en ontmoeting in het hart van Urmond en daardoor scoorde het pleinscenario hoog. Aan de basis van deze optie binnen de transformatievisie lag een analyse van de woningstichting van mogelijke aanpassingen in de woningvoorraad. Daardoor kon ruimte voor een centrumontwikkeling en voor een kindcentrum ontstaan. Door veranderende economische omstandigheden en voorwaarden zijn de inzichten over deze maatregelen gewijzigd. In samenspraak met de verantwoordelijke projectgroep is vastgesteld dat het niet mogelijk is om op tijd voldoende ruimte vrij te maken, zodat opening van een kindcentrum volgens de gestelde voorwaarden mogelijk is. Daarom is in goed overleg met de verantwoordelijke projectgroep vastgesteld dat dit scenario vervalt.

Vaststelling

In overleg met de verantwoordelijke projectgroep is vastgesteld dat binnen de Transformatievisie geen mogelijkheid bestaat om een kindcentrum voor schooljaar 2029/2030 te kunnen openen. Daardoor valt deze optie af.

3.3 Kloosterlocatie

RO groep heeft op hoofdlijnen beoordeeld of het kloostergebouw aan de Slagboomweg potentie heeft om te ontwikkelen tot een kindcentrum. Reden om dit te onderzoeken was dat zo een aansluiting met de transformatievisie kon worden gemaakt. De optie is na een QuickScan verworpen vanwege de technische en inhoudelijke complexiteit en de verwachte kosten. De gemeenteraad heeft via een amendement gevraagd om deze optie opnieuw en diepgaander te beoordelen. In voorliggend onderzoek is aanvullend aan de tijdige realiseerbaarheid ook gekeken naar (1) een technische beoordeling ten opzichte van de milieurisico's (vergelijkbaar met de andere locaties), (2) de financiële consequenties en (3) de onderliggende vragen in het amendement van de gemeenteraad.

Beoordeling Omgevingsdienst Zuid-Limburg

Uit rekenresultaten blijkt dat de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor geluid van Chemelot op deze plek wordt overschreden. Het toevoegen van een gevoelige functie is niet gewenst en de kans bestaat dat DSM-Firmenich een bezwaarprocedure zal starten. Specifieke aandachtpunten zijn:

- *Geluid*: De richtafstand van het gebouw richting de woningen wordt niet behaald en in de ETFAL zal onderbouwd moeten worden dat alsnog sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het plan ligt in het geluidaandachtsgebied voor Rijksweg A2, de geluidzone van Chemelot en ook voor gemeentewegen.
- *Industrielawaai:* De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van Chemelot. Volgens artikel 27 van het Omgevingsplan is het niet toegestaan om binnen deze geluidzone geluidgevoelige gebouwen te realiseren. Door de zonebeheerder van Chemelot (Omgevingsdienst Zuid-Limburg) is een indicatieve geluidbelasting uitgevoerd.
- *Luchtkwaliteit:* Voldoet op basis van bekende cijfers.
- *Geur:* Voldoet.
- *Bodem:* Uitvoeren van een vooronderzoek volgens NEN5725 en een verkennend bodemonderzoek volgens NEN5740 is ook bij keuze voor deze locatie aan de orde.

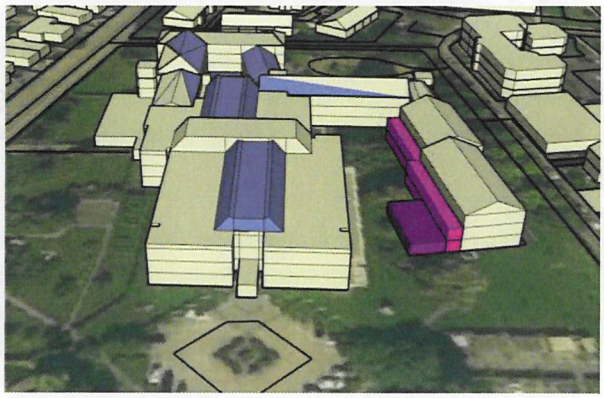
Aanvullend: De omgevingsdienst waarschuwt dat het voor een bestaand gebouw onzeker is of aan de technische voorwaarden voldaan kan worden. Een kindcentrum moet aan strikte technische voorwaarden voldoen. Op voorhand is het niet zeker dat de voorzieningen voor specifieke risico's (bijvoorbeeld rondom gifveiligheid en geluid) binnen deze setting technisch haalbaar zijn.

Financiële beoordeling

Op hoofdlijnen heeft RO groep eerder beoordeeld op welke wijze het programma ingepast kan worden. Daarbij werd vastgesteld dat *"het gebouw, vanwege zijn huidige constructie, beperkingen in de aanpasbaarheid en flexibiliteit heeft: de constructie is gebaseerd op een (vaste) kolommenstructuur, die afwijkt van wat in onderwijs gebruikelijk is. De kolommenstructuur gaat namelijk uit van een centrale gang met aan weerszijden kantoorruimtes met beperkte diepte. Zowel de gang als kantoorruimtes zijn erg krap en niet geschikt om in de huidige opzet in te zetten als onderwijsruimte"*. Door de structuur van het gebouw en door de maatgeving van het gebouw bleek dat voor inpassing van het kindcentrum drie verdiepingen nodig zijn. Bij kinderen van 0-13 jaar is deze oplossing ongebruikelijk.



Figuur 1 Beoogde locatie kloostervleugel



Figuur 2 Uitbreiding kloostervleugel

In opdracht van de gemeenteraad is opnieuw naar de locatie gekeken. In bovenstaand plaatje is één van de opties zichtbaar gemaakt, namelijk een uitbereiding van het gebouw (aan de "binnen"-zijde van het complex) om het benodigde volume voor het kindcentrum te halen. Er zijn nog twee andere scenario's beoordeeld en die zijn in onderstaande tabel op hoofdlijnen beschreven. Beperkende factor bleek de aanwezigheid van een op kantoormaten afgestemde constructie met betonnen pijlers en steunbalken. Tussen de centrale pilaren is een relatief smal gangpad vrijgelaten en aan weerszijden daarvan is tussen de pilaren een afstand van 5 meter. De enige manier om een voor schoolgebruik passende lokaalmaat te realiseren is door aanpassingen aan de draagstructuur: de pilaren moeten op plekken worden verwijderd en de constructie daarboven moet worden opgevangen over een hoogte van twee of zelfs drie verdiepingen.

Scenario	Kosten	# m2	Per m2
Scenario 1 (3 bouwlagen zonder uitbouw)	€ 10.040.408	1.968	€ 5.102
Scenario 2 (2 bouwlagen met uitbouw aan 1 zijde)	€ 9.158.675	1.667	€ 5.496
Scenario 3 (1 bouwlaag welke aan alle zijden is uitgebouwd)	€ 8.277.712	1.394	€ 5.937
Nieuwbouw	€ 7.260.000	1.650	€ 4.400

Nb.: Kosten inclusief BTW, exclusief aanschaf van het gebouw.

De tabel geeft op hoofdlijnen een samenvatting van de bouwkosten (nota bene, exclusief bijkomende kosten uit navolgend overzicht). Ter vergelijking is een indicatie voor nieuwbouw volgens de geldende bouwprijzen opgenomen. De bouwkosten komen in alle scenario's (ruim) boven de kosten van een nieuw gebouw. In elk beoordeeld scenario ontstaat een gebouw dat fors afwijkt van de normatieve maatvoering. Het kindcentrum dat ontstaat is (veel) te groot

en de extra kosten voor exploitatie en instandhouding van deze extra bovennormatieve ruimte komen ten laste van schoolbestuur. Deze worden niet vanuit de rijksbijdrage gedekt;

Er zijn aanvullende (financiële) factoren aan de orde:

- **Aanschaf gebouw:** In gesprekken met de vertegenwoordiger van het Van der Valk concern is vastgesteld dat het complexdeel in beginsel beschikbaar kan komen. Aanvullend aan de investeringen is ook rekening te houden met de aanschafwaarde en daarvoor is door een beëdigd taxateur een beoordeling gemaakt (in goed overleg met Van der Valk). Deze is vertrouwelijk en buiten de huidige kostenopzet gelaten.
- **Milieuvoorwaarden:** De Omgevingsdienst Zuid-Limburg signaleert dat het een uitdaging kan zijn om in een bestaand gebouw aan alle milieuvoorwaarden te voldoen. Vanwege geluid en het risico van gifwolken kunnen aanvullende technische voorwaarden aan de orde komen voor de gevelconstructie en voor binnenklimaatvoorzieningen. In de berekeningen zijn deze kosten niet meegenomen.
- **Aanpassingen bestaande gebouw:** Voor een kindcentrum is voldoende buitenruimte wettelijk verplicht en die zal gerealiseerd moeten worden tussen het kindcentrum en het businesscenter. Dit kan leiden tot een klankkasteffect met mogelijk consequenties voor het functioneren en exploitatiemogelijkheden van het businesscenter. Bij een eerste beoordeling op hoofdlijnen is vastgesteld dat op straatniveau airconditioning is aangebracht en dat de vensters (deels) open staan. Dat kan een aanwijzing zijn dat het binnenklimaat van het businesscenter moeilijk te managen is en bij realisatie kan de vraag aan de orde komen om voorzieningen (gevel, binnenklimaat) te financieren om geluidsoverlast te minimaliseren. Deze zijn nu niet berekend en daarom buiten de kostenopzet gelaten.
- **Aanpassingen Speelterrein:** Op de voor de hand liggende plek voor het speelterrein ligt nu een wateropslag, die in de plannen ingepast of naar een andere locatie verplaatst moet worden. Deze zijn nu niet berekend en daarom buiten de kostenopzet gelaten.

Overwegingen van de gemeenteraad

Aandachtpunt van de gemeenteraad was de relatie van deze locatie met de transformatievisie. De onzekere status daarvan is in paragraaf 3.2 beschreven. Deze ontwikkeling biedt onvoldoende basis om vooruitlopend een essentiële voorziening als een kindcentrum in deze zone te vestigen. Een oplossing in het kloostergebouw leidt voor zowel schoolbestuur als voor kinderen en medewerkers tot een onvoldoende resultaat. Voor schoolbestuur is het in bedrijfseconomisch opzicht een onwenselijke oplossing vanwege de duurdere en ongedekte exploitatie. Voor de betrokkenen in het kindcentrum zal de kwaliteit van het gebouw in relatie tot het gewenste onderwijsprogramma onvoldoende zijn. Aanvullend zijn er beperkingen in bereikbaarheid en de invulling van (veilig) spelen. Tenslotte is er weinig inhoudelijke synergie met de omgeving.

Tweede overweging van de Raad was dat door gebruik te maken van de voorzieningen in het bestaande gebouw een versnelling mogelijk is. In praktische zin is het effect daarvan beperkt. Het gebouw moet eerst worden vrijgemaakt van huurders en zal daarna afgekoppeld en fors verbouwd moeten worden om aan de eisen van een kindcentrum te voldoen. De milieuvoorwaarden en eventuele procedures zijn de belangrijkste vertragende factor (met name de berekeningen ten opzichte van geluidsnormen en gifwolken).

Vaststelling

De gemeenteraad heeft deze optie met een amendement aan de orde gesteld. Op grond van een analyse is vastgesteld dat deze oplossing zeer duur is (ten opzichte van nieuwbouw), technisch gecompliceerd en niet voldoet

aan de belangrijkste voorwaarden rondom milieubelasting. Daardoor zal een kindcentrum in het gebouw niet tijdig realiseerbaar zijn en daardoor valt deze optie af.

3.4 Sportcomplex

Vestiging van het kindcentrum bij het sportcomplex scoorde in het onderzoek van RO groep positief. De combinatie met sportverenigingen en de mogelijkheid om op termijn een sportzaal toe te voegen waren positieve elementen. Als beoordelingsbasis werd gekozen om het nieuwe kindcentrum te realiseren op of nabij het oostelijke veld van VV Urmondia. Het zou daardoor efficiënt gepositioneerd kunnen worden ten opzichte van de bestaande parkeervoorzieningen, waardoor gedeeld gebruik mogelijk is. Naar aanleiding van een adviesvraag vanuit de gemeente maakte de omgevingsdienst inzichtelijk dat in deze zone een beperkende geluidszone vanuit Chemelot ligt, die consequenties kan hebben voor een kindcentrum.

Beoordeling Omgevingsdienst Zuid-Limburg

Uit rekenresultaten blijkt dat de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor geluid van Chemelot op deze plek inderdaad wordt overschreden, zoals eerder al indicatief was aangegeven: het toevoegen van een voor geluid gevoelige functie is niet gewenst en de kans bestaat dat DSM-Firmenich bezwaar zal aantekenen. Specifieke beoordelingen zijn:

- *Geluid*: De richtafstand van het gebouw richting de woningen wordt behaald maar naar de voetbalvelden niet. Dit kan in de ETFAL onderbouwd worden. Het plan ligt in het geluidaandachtsgebied voor Rijksweg A2, de geluidzone van Chemelot en ook voor gemeentewegen en ook is de nabijheid van sportvelden (tennis en voetbal) een aandachtpunt.
- *Industrielawaai:* De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van Chemelot. Volgens artikel 27 van het Omgevingsplan is het niet toegestaan om binnen deze geluidzone geluidgevoelige gebouwen te realiseren. Door de zonebeheerder van Chemelot (Omgevingsdienst Zuid-Limburg) is een indicatieve geluidbelasting uitgevoerd.
- *Luchtkwaliteit:* Voldoet op basis van bekende cijfers.
- *Geur:* Bij de planlocatie ligt een zone "gemengd" waar bedrijven met geurcategorie 2 zich kunnen vestigen. Daarvoor geldt een richtafstand van 30 meter.
- *Bodem:* Uitvoeren van een vooronderzoek volgens NEN5725 en een verkennend bodemonderzoek volgens NEN5740 is ook bij keuze voor deze locatie aan de orde.

Vaststelling

Eerder is in het rapport van RO groep vastgesteld dat er voor deze locatie significante milieurisico's aan de orde kunnen zijn. Het nieuwe onderzoek van de omgevingsdienst bevestigt die reserves. Deze optie biedt geen mogelijkheden voor een tijdige realisatie van een kindcentrum vanwege regelgeving voor industriegeluid.

3.5 Molenpark / Sportcomplex West

Vanwege de positieve inhoudelijke scores van de sportzone en de onzekerheid (zie 3.4) of in de zone van het oostelijke veld van VV Urmondia een kindcentrum gerealiseerd kan worden, is in het bredere gebied naar alternatieven gezocht. In een ruimtelijke verkenning op basis van het eerdere ruimteprogramma is vastgesteld dat in het gebied rondom het westelijke veld van de voetbalvereniging, de tennisvelden en het jeu de boules terrein voldoende ruimte is en ook een aanvulling met een sportzaal mogelijk lijkt.

Aandachtpunten voor deze locatie:

1. De molen in het gebied heeft een zogenaamde "molenbiotoop". Deze beperkt de mogelijkheden om gebouwen te realiseren. Bij het analyseren van het gebied is daar rekening mee gehouden en is vastgesteld dat er voldoende ruimte is om buiten deze cirkel te blijven.
2. In het gebied is een archeologisch aandachtgebied. Bij het analyseren van het gebied is daar rekening mee gehouden en is vastgesteld dat er voldoende ruimte is daar buiten te blijven.

Beoordeling Omgevingsdienst Zuid-Limburg

Deze locatie kent geen overwegende bezwaren. Specifieke vraagstukken zijn onderstaand toegelicht:

- *Geluid*: De richtafstand van het gebouw richting woningen wordt behaald. De aanwezigheid in het gebied van sportvoorzieningen (voetbal en met name tennis) in het gebied is in de uitwerking van de plannen een aandachtpunt omdat de afstand richting het gebouw niet in alle gevallen lijkt te kunnen worden behaald. Dit kan in de ETFAL onderbouwd worden. Het plan ligt in het geluidaandachtsgebied voor Rijksweg A2, de geluidzone van Chemelot en ook voor gemeentewegen.
- *Industrielawaai* Uit de rekenresultaten volgt dat de voorkeurswaarde overschreden wordt. Wel wordt er voldaan aan de ontheffingswaarde van 55 dB(A) en daardoor kan een hogere grenswaardeprocedure aangevraagd worden.
- *Luchtkwaliteit:* Voldoet.
- *Geur:* Voldoet.
- *Bodem:* Uitvoeren van een vooronderzoek volgens NEN5725 en een verkennend bodemonderzoek volgens NEN5740 is ook bij keuze voor deze locatie aan de orde.

Samenwerking Sportverenigingen

Vestiging van een kindcentrum in dit gebied heeft gevolgen voor de verenigingen in het gebied. Omdat het goed is er op voorhand zicht op te hebben hoe zij deze ontwikkeling beoordelen is gesproken met LTC Urmond, VV Urmondia en de Jeu de Boules vereniging. In eerste instantie heeft Laride oriënterende gesprekken gevoerd. Daarvan is een geaccordeerd verslag gemaakt. Gesprekspartners begrijpen deze ontwikkeling en ondersteunen hem vanwege de toegevoegde waarde voor Urmond. Ze geven aan dat deze maatschappelijke vraag het belang van de verenigingen kan overstijgen. Ze zien toegevoegde waarde voor de verenigingen in samenwerking op (1) het aantrekkelijker maken van sport voor de jeugd en (2) het delen van ruimte en faciliteiten (speelterrein, parkeren).

Verenigingen realiseren zich dat vestiging van een kindcentrum ertoe kan leiden dat zij hun aanbod in een compactere vorm moeten concentreren. Ze hebben op dit moment meer capaciteit ter beschikking dan ze dagelijks nodig hebben maar dit heeft ook sportieve, bedrijfsmatige (flexibiliteit) en economische waarde: het biedt ze de mogelijkheid om goede toernooien te organiseren en om sportieve activiteiten zonder beperkingen te plannen. Toevoeging van een sportzaal en andere verenigingen kan het aanbod en de toekomstbestendigheid versterken. In praktische zin willen de sportbestuurders actief betrokken zijn bij de ontwikkeling en bijdragen aan de keuzes, die worden gemaakt.

Op initiatief van de gemeente is een tweede gesprek met de verenigingen gevoerd. Ook daarvan zijn geaccordeerde verslagen beschikbaar (zie bijlage). In deze gesprekken is ingezoomd op specifieke wensen van de verenigingen bij toevoeging van een kindcentrum. Partijen bevestigden de toegevoegde waarde van een combinatie van sport met onderwijs en opvang. Ze vragen gelijktijdig een versterking van de sportbeoefening door het handhaven van voldoende sportcapaciteit en het verbeteren van de kwaliteit en beheersbaarheid. Een toevoeging van een sportzaal

is een toegevoegde waarde. Een gezamenlijke kantinefaciliteit wordt ondersteund en kan een opmaat zijn voor een omni-vereniging met meerdere sporten onder één bestuur. De gedetailleerde vragen van de verenigingen zijn in de verslagen terug te vinden (bijlage). De insteek is dat een bundeling van onderwijs, opvang en sport tot een verbetering voor alle partijen kan en moet leiden.

Ontwikkeling 'maatschappelijk' centrum
Het Molenpark biedt door de beschikbare ruimte en de aanwezige voorzieningen (historie (molen), recreatie en sport) kansen voor een optimale bundeling van elkaar versterkende maatschappelijke voorzieningen op een logische plek. De locatie is goed bereikbaar en kan bijdragen aan de toekomstbestendigheid en de leefbaarheid van de kern Urmond.

Vaststelling
Deze locatie voldoet aan de eerdere positieve scores voor de sportzone (rapport RO groep) en biedt voldoende ruimte om te komen tot een bundeling van maatschappelijke functies. Een kindcentrum op deze plek maakt het mogelijk om onderwijs, opvang en sport met elkaar te verbinden. De realisatie op deze plek is volgens de omgevingsdienst mogelijk.

4 ADVIES

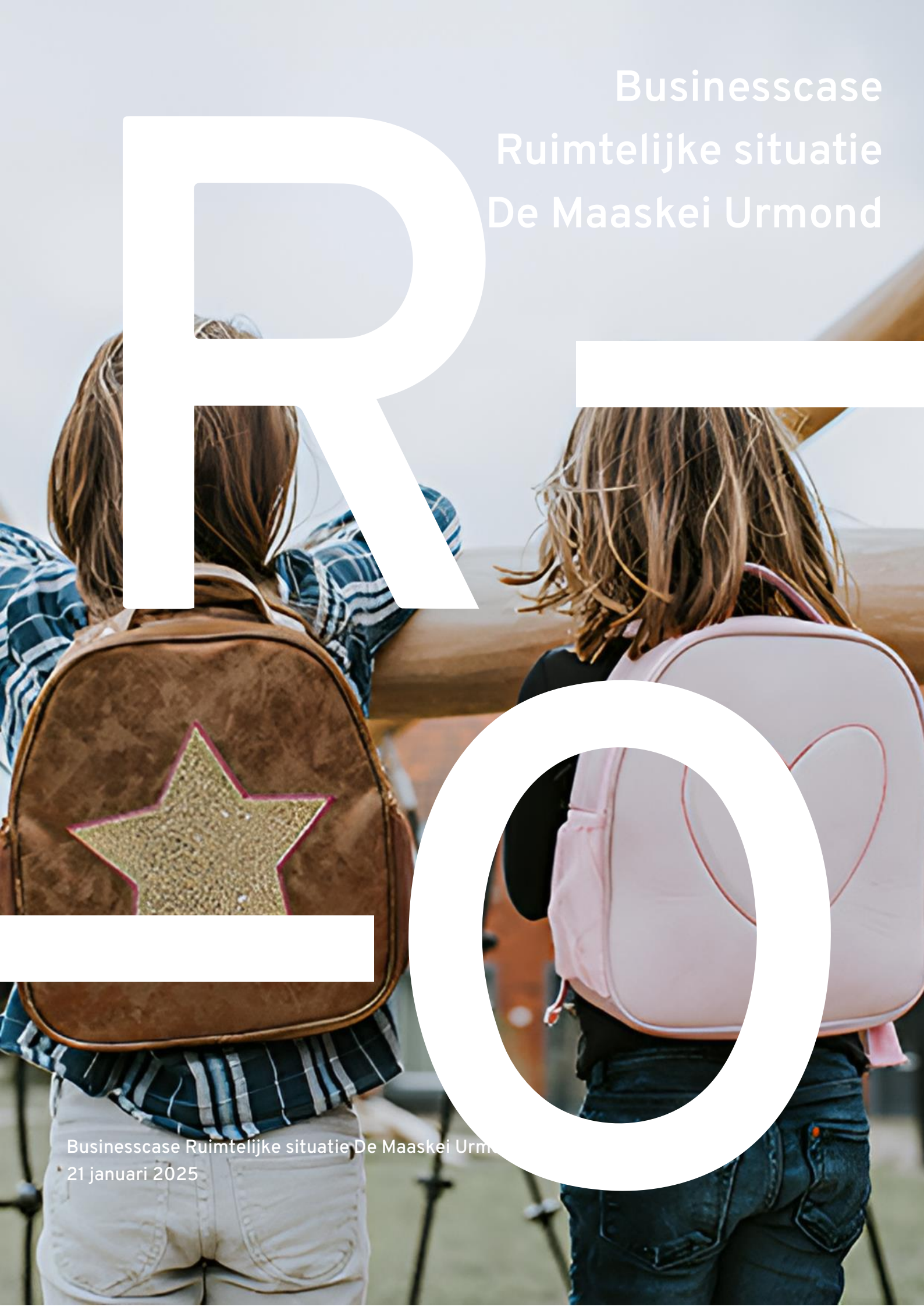
Op grond van de brede afweging van de verschillende locaties op tijdige beschikbaarheid (1) en technische (2) realiseerbaarheid is de conclusie dat de sportzone de beste basis biedt voor realisatie van een kindcentrum. Advies is om de zone van het Molenpark en het westelijk gelegen speelveld van V.V. Urmondia aan te wijzen als zoekgebied voor het nieuwe kindcentrum De Maaskei Urmond.

5 VERVOLGAANPAK / PLANNING

Om snelheid te maken is het nodig om een pragmatische en tegelijk volledige verkenning te maken van alle kansen en bedreigingen. Gemeentelijke taak vanuit de wet is om naast bouwbudget ook bouwrijpe grond beschikbaar te stellen. Om dat te kunnen doen is het een opgave om de bouwlocatie aan te wijzen en deze snel en pragmatisch vrij te maken. Dat zal ertoe leiden dat voor de sportvoorzieningen een nadere inpassingsstudie moet worden gemaakt. De verenigingsbestuurders hebben aangegeven daar intensief bij betrokken te willen zijn. Ook een breder participatietraject met omwonenden is in deze ontwikkeling belangrijk en snel op te pakken door de gemeente.

Het ligt voor de hand om een vervolgtraject integraal vorm te geven en waar mogelijk werkzaamheden parallel inhoud te geven. Stedenbouwkundig planvorming, opstellen van een programma van eisen (PvE) voor het kindcentrum en een verkeerscirculatieplan en ook participatie met omwonenden kunnen gelijktijdig worden opgepakt. De stedenbouwkundig planvorming vormt de basis voor participatiemomenten en is uitgangspunt voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarin het bouwvlak uiteindelijk wordt vastgelegd. Op deze wijze kan een ruimtelijke inpassing van de voorziening binnen een bredere gebiedscontext vorm krijgen als opmaat naar een ontwerp van het kindcentrum en nadere afspraken over bouwheerschap en realisatie.

Businesscase Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond



RO groep
Wilhelminasingel 58
Postbus 3086
6202 NB Maastricht

info@rogroep.nl
+31 43 350 00 50
www.rogroep.nl

Inhoud

01	**Inleiding**		**4**
	01-1	Opgave	4
	01-2	Proces	5
	01-3	Leeswijzer	5
02	**Toetsingskader**		**6**
03	**De functies**		**8**
	03-1	Uitgangspunten	8
	03-2	Basisonderwijs	9
	03-3	Kinddiensten	10
	03-4	Bouwprogramma	11
	03-5	Buitenruimte	11
	03-6	Mogelijke aanvulling: bewegingsonderwijs	12
04	**Relevante ruimtelijke ontwikkelingen**		**13**
	04-1	Transformatievisie Urmond-Oost	13
	04-2	Bramert Noord	14
05	**Optie 1: Renovatie / Uitbreiding**		**16**
06	**Optie 2: Vervangende Nieuwbouw**		**20**
07	**Analyse**		**23**
	07-1	Huidige basisschool	23
	07-2	Sportcomplex	25
	07-3	Bramert Noord	28
	07-4	Pleinscenario	30
	07-5	Pleinscenario - Kloosterlocatie	33
08	**Bouwen voor de (Urmondse) toekomst**		**37**
	08-1	Duurzaamheid	37
	08-2	Naar een toekomstvast en flexibel gebouw	39
	08-3	Ruimtelijke afwegingen	40
	08-4	Realisatie en aanbesteding	41
	08-5	Regulier Realiseren	42
	08-6	Alternatief 1: Modulair Bouwen	43
	08-7	Alternatief 2: Duurzaam door continuïteit	44
	08-8	Innovatieprogramma Onderwijshuisvesting	45
09	**Conclusie en advies**		**47**
	09-1	Bevindingen	47
	09-2	Advies locatie	49
	09-3	Advies aanbesteding	50
	09-4	Inspraak van omwonenden	51
Bijlage 1	**Ruimteprogramma**		**52**
	1. Ruimtebehoefte onderwijs		52
	2. Ruimtebehoefte opvang		52
	3. Ruimtebehoefte terrein		53
	4. Ruimtebehoefte parkeren		53
	5. Ruimteprogramma kindcentrum		53
	6. Samenvatting ruimtevraag		54
Bijlage 2	**Scoreblad afwegingskader**		**55**

R—O

RO groep
+31 43 350 00 50
info@rogroep.nl

01 Inleiding

01-1 Opgave

In het integrale huisvestingsplan voor de gemeente Stein voor de periode 2021-2036 werden de verschillende ambities en uitgangspunten van gemeente, schoolbesturen in primair en voortgezet onderwijs en kindpartners beschreven. Partijen hebben hun gezamenlijke ambities en opvattingen verwoord rondom de belangrijke beleidsthema's:

- aanbod en samenwerking;
- passend en inclusief onderwijs;
- flexibiliteit en ruimtegebruik;
- duurzaamheid;
- huisvesting kinderopvang.

Partijen hebben afgesproken om samen te investeren in kwalitatief hoogwaardige locaties voor onderwijs en opvang. Het garanderen van doorgaande leer- en ontwikkellijnen voor jeugdigen is een belangrijker pijler. Partijen hebben de ambitie uitgesproken om te werken aan brede kindcentra met een geïntegreerd aanbod van onderwijs en opvang, al dan niet aangevuld met andere maatschappelijke dienstverlening.

Belangrijke opgave in het IHP is dat het schoolgebouw van OBS De Maaskei in Urmond kwalitatief achterhaald is en niet meer voldoet aan de redelijke eisen in ruimtelijk, functioneel en technisch opzicht. Gemeentelijke zorgplicht is hier aan de orde.
Het advies was om te voorzien in vervangende nieuwbouw met de intentie om een kindcentrum te realiseren waarvan in elk geval basisonderwijs, peuteropvang en buitenschoolse opvang onderdeel zijn. Integratie van kinderdagopvang is een optie, die door de dienstverlener in de realisatiefase onderzocht zal worden. De voorkeur voor vervangende nieuwbouw was primair ingegeven door kostentechnische overwegingen. Doel is om een hedendaags en toekomstbestendig kindcentrum te realiseren waar onderwijs en opvang deel van uitmaken.

Vanwege de urgentie (capaciteitstekort, binnenklimaat) heeft de gemeenteraad van Stein via een motie in de raadsvergadering van 14 december 2023 gevraagd voor een snelle opstart van het proces. De gemeente heeft in goed overleg met schoolbestuur Stichting Kindante en kindpartner MIK Spelenderwijs (onderdeel van MIK & PIW Groep) opdracht gegeven voor een onderzoek naar het beste scenario. Daarin is de extra vraag gesteld om – in afwijking op de voorzet uit het IHP – levensduurverlengende renovatie van het schoolgebouw inclusief capaciteitsuitbreiding objectief opnieuw te wegen. Aanvullend moesten scenario's voor vervangende nieuwbouw worden onderzocht op de huidige schoollocatie en op drie andere mogelijke plekken in de kern Urmond. De rapportage moest aangevuld worden met een aanbestedingsadvies.

Belangrijke uitgangspunten vormen het integrale huisvestingsplan, met name de basisbeginselen en de beschreven kindvisie, en verder de vigerende wet- en regelgeving en ook de ruimtelijke belangen van de kern. Deze zijn verwoord in de Transformatievisie Urmond-Oost en in de ruimtelijke ontwikkeling van Bramert Noord. Uit prognoses (voor het onderzoek geactualiseerd) is gebleken dat er een leerlingenpotentieel voor het

voedingsgebied Urmond is van 205 leerlingen in 2036 met een normatieve ruimtebehoefte van 1.231 m^2 bvo. Realisatie van het nieuwe kindcentrum is voorzien in 2027.

01-2 Proces

Voor het scenario-onderzoek is een projectorganisatie ingericht waarin gemeente Stein, schoolbestuur Stichting Kindante en MIK Spelenderwijs de deelnemende partijen zijn. Daarna is bestuurlijk een toetsingskader vastgesteld met inhoudelijke, ruimtelijke en financiële criteria waar de locaties (scenario's) aan moesten worden beoordeeld zijn.

De verschillende scenario's zijn daarna in goede samenspraak tussen de deelnemende partijen getoetst op wenselijkheid, geschiktheid en haalbaarheid. De bevindingen zijn in voorliggende rapportage opgenomen. Op basis van voorliggend voorstel kunnen bestuurders een keuze maken voor een scenario, in eerste instantie binnen de stuurgroep. Nadat de stuurgroep een besluit heeft genomen over deze eindrapportage kunnen de interne trajecten starten binnen de gemeente, het schoolbestuur en de kindpartner om te komen tot definitieve besluitvorming. Alleen als alle partners zich akkoord verklaren met de inhoud van het eindrapport is er een basis om het vervolgproces te starten.

01-3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het toetsingskader. In hoofdstuk 3 zijn enkele de relevante uitgangspunten beschreven, wordt ingezoomd op onderwijs, opvang en sport en is het ruimteprogramma opgenomen. Relevante gebiedsontwikkelingen worden beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de optie renovatie/uitbreiding verkend en besloten met een conclusie. Scenario's voor vervangende nieuwbouw zijn beschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de beschrijvende analyse en beoordeling van de scenario's voor vervangende nieuwbouw aan de hand van het toetsingskader. In hoofdstuk 8 volgt een samenvatting, conclusie en advies over een voorkeurscenario voor het kindcentrum. Hoofdstuk 9 bevat advies over het vervolgproces en de te volgen aanbesteding. In bijlage 1 is een indicatief programma van eisen voor gebouw en terrein gegeven, waarmee de footprint en inpassing bepaald kan worden. Bijlage 2 bevat het scoreblad van het toetsingskader.

02 Toetsingskader

Op basis van acht criteria zijn de potentiële scenario's beoordeeld op inhoudelijke, ruimtelijke en financiële factoren. Ze houden rekening met het belang van het kind en sluiten aan bij de thema's uit het IHP en de Transformatievisie Urmond Oost. Het kader bevat naast objectieve criteria (aan de hand van feiten, cijfers en normen) ook items waarbij een meer subjectieve beoordeling van toepassing is. Het toetsingskader is bestuurlijk geaccordeerd door de gemeente Stein, schoolbestuur Stichting Kindante en MIK Spelenderwijs

- **Samenwerken in kindcentrum**

Geeft de mate aan waarin de locatie, gebouw(en) en omgeving passen bij de gezamenlijke visie op onderwijs en opvang. Kan het (toekomstige) onderwijs en opvang optimaal uitgevoerd worden?

- Kansen voor visie op kindontwikkeling (opvang en onderwijs) op basis van de thema's uit het IHP, waaronder doorgaande leerlijnen
- Duurzame samenwerkingspartners en kansen voor geïntegreerd aanbod
- Kansen voor het bevorderen van gezondheid en bewegen

- **Toekomstbestendigheid**

Biedt het scenario voldoende mogelijkheden tot (toekomstige) flexibiliteit in gebruik, om in te spelen op eventuele veranderende omstandigheden in de toekomst. Wat zijn gevolgen voor het voortbestaan van andere maatschappelijke voorzieningen?

- Mate van flexibiliteit, toekomstbestendigheid en transformeerbaarheid
- Gevolgen voor continuïteit van andere (gemeenschaps-) voorzieningen

- **Bijdrage aan leefbaarheid**

Wat is de impact op de leefbaarheid in de kern en in de wijk? Biedt het kindcentrum kansen om de leefbaarheid te bevorderen? Kan het dienen als spil of aanjager voor nieuwe ontwikkelingen op dit vlak?

- Kansen voor leefbaarheid
- Bijdrage aan Transformatie-agenda Urmond Oost
- Samenhang met andere maatschappelijke voorzieningen, activiteiten en omgeving

- **Ruimtelijke inpassing**

De mate van fysieke reële inpasbaarheid op basis van de visie op onderwijs en opvang en het bijbehorende normatief ruimteprogramma.

- Fysiek inpasbaar
- Planologisch kader
- Ruimte voor (toekomstige) aanvullende functies

- **Ruimtelijk (omgeving)**

De effecten voor gebouw(en) en omgeving die een scenario met zich meebrengt en consequenties voor ruimtelijke kaders.

- Stedenbouwkundig
- Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling
- Bereikbaarheid tot sportzaal

- Parkeren
- Uitstraling en belevingswaarde

- **Financieel**

Inzicht in investeringskosten, opbrengstmogelijkheden en veranderingen in exploitatielasten, met nadruk op de verschilmakende aspecten.

- Stichtingskosten gebouw (in relatie tot eindtermijn)
- Exploitatie
- Overige gemeentelijke kosten (aankoop gronden/gebouwen, boekwaarden, sloop, herinrichting plangebied)
- Overige gemeentelijke opbrengsten (verkoop/afstoten van gronden/gebouwen)
- Tijdelijke huisvesting
- (Subsidies)

- **Duurzaamheid**

De mate waarin wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsambities van de partners, volgens uitgangspunten IHP.

- Bereik van duurzaamheidsambities
- Hergebruik/herbestemming gebouwen/gebouwdelen
- Exploitatie (onderhoud, energieverbruik)
- Binnenklimaat

- **Risico's**

Welke risico's en aandachtspunten zijn te benoemen voor de scenario's.

- Planning
- Overlast tijdens de bouw
- Draagvlak
- Financieel
- Kwaliteit
- Overig

03 De functies

03-1 Uitgangspunten

In de oriënterende gesprekken en de eerste projectgroep zijn de relevante kaders en uitgangspunten benoemd voor de opgave. Met vaststelling van deze notitie worden de punten bestuurlijk geaccordeerd.

- De gemeente is opdrachtgever voor het onderzoek. De uitwerking daarvan zal handvatten bieden voor bestuurlijke besluitvorming. Partners maken in gelijkwaardigheid een keuze voor een van de scenario's en de voorwaarden voor realisatie. Als alle partners inhoudelijk akkoord gaan met de inhoud van het eindrapport, is er een basis om het vervolgproces te starten.
- De oplossing moet toekomstvast zijn en langjarig voorzien in voldoende ruimte voor zowel onderwijs als opvang, mede rekening houdend met mogelijke (onvoorziene) toename van kinderopvangvraag in de toekomst.
- De visie op inhoud en samenwerking tussen school en kindpartner dient leidend te zijn bij de uitwerking van de scenario's. Een gebouw moet hierin faciliterend en ondersteunend zijn. Daartoe moet, bij de start van de realisatiefase, een ruimtelijk programma van eisen worden gemaakt. Dit zal in functionaliteit en opbouw op onderdelen sterk afwijken van de huidige school.
- De oplossing moet voldoen aan de actuele eisen en inzichten ten aanzien van binnenklimaat en buitenruimte (o.a. frisse scholen).
- Uitgangspunt voor dit onderzoek is de handhaving van de bestaande sportzaal, waarbij de bereikbaarheid een punt van aandacht is in de analyse. In latere fase vindt eventueel een aanvullende overweging plaats over de positie van de sportzaal, mede afhankelijk van het te kiezen scenario en andere ontwikkelingen in Urmond.
- In dit onderzoek wordt geen rekening gehouden met een eventuele toevoeging van functies buiten basisonderwijs en kinderopvang. In de analyse wordt de kans om aanvullende functies (zoals een sportzaal) te integreren wel gewogen.
- Er wordt afstemming gezocht met de Tranformatievisie Urmond-Oost en de eventuele rol van een nieuw kindcentrum in de transformatie-agenda.
- Er moet rekening worden gehouden met andere aanbieders van kinderopvang in Urmond naast MIK Spelenderwijs en hun eventuele positie in relatie tot het beoogd kindcentrum.
- Het uitbreidingsplan Bramert Noord heeft mogelijk impact op de vraag naar voorzieningen in Urmond waaronder de behoefte aan opvang en onderwijs. Het is van belang om op projectgroepniveau nader in te zoomen op mogelijke scenario's en de te verwachten effecten ervan, aannames te expliciteren en te bepalen op welke wijze vertaling naar de businesscase plaatsvindt.
- De gemeente wil mogelijkheden onderzoeken voor circulair en modulair bouwen en heeft de ambitie om daarin koploper te zijn. De aanpak zou eventueel model kunnen staan voor andere (toekomstige) opgaven binnen de eigen gemeente of voor andere gemeenten.
- De afgesproken planning is leidend, met dien verstande dat zorgvuldigheid gewaarborgd moet zijn (kwaliteit boven snelheid).

03-2 Basisonderwijs

De vestiging van OBS De Maaskei in Urmond is een openbare basisschool met 207 leerlingen op teldatum 1-10-2023. Het leerlingaantal is in de afgelopen jaren toegenomen en volgens prognoses loopt het leerlingaantal van de school op met een verwachte piek in 2030 (231 leerlingen), waarna weer een daling inzet tot ongeveer het huidige niveau (< 207 leerlingen). De leerlingen van de school komen overwegend uit Urmond zelf (86%). Overige leerlingen zijn voornamelijk afkomstig uit naastliggende kernen zoals Berg en Oud Stein (10%). Het schoolgebouw dateert uit 1982 (met een uitbreiding uit 1999) en heeft volgens het onderzoek van TEAM Architec/kten een omvang van 1.104 m^2 bvo (kleine afwijking ten opzichte van het IHP). Daarvan is 110 m^2 in gebruik voor de peuteropvang, waardoor de school feitelijk 994 m^2 bvo ter beschikking heeft, normatief voldoende voor 158 leerlingen[1]. De school heeft een acuut tekort aan ruimte.

Voor het scenario-onderzoek baseren we het ruimteprogramma voor basisschool De Maaskei op de voor het onderwijs gebruikelijk normeringen. Voor het leerlingaantal sluiten we aan bij de meest recente prognose uit juni 2024.

Leerlingenprognose

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040	2044
Leerlingen	207	212	221	224	225	228	231	214	204	202
Omvang normatief (m^2 bvo)	1241	1266	1312	1327	1332	1347	1362	1276	1226	1216

Bron: XxIlnc juni 2024

Extra uitbreidingsplannen op de langere termijn, zoals van de wijk Lindehagen, zijn niet meegenomen in de prognose.

Uitgangspunt bij (vervangende) nieuwbouw is dat huisvesting toegewezen moet worden met het perspectief van 15 jaar vooruit. Volgens de huidige prognoses betekent peildatum 2040 dat onvoldoende recht gedaan wordt gedaan aan de verwachte ruimtebehoefte gedurende de gehele periode omdat er een kleine tussentijdse piek te verwachten is. Aanvullend zijn er woningbouwplannen voor de langere termijn, die kunnen leiden tot latere groei. Het is belangrijk om flexibiliteit in te bouwen, waarmee voorzien kan worden in zowel toename als afname van leerlingen. Bij de scenariobeoordeling zijn we uitgegaan van:

- een permanente ruimtebehoefte voor 204 leerlingen. Volgens de gemeentelijke verordening komt dit overeen met 1.226 m^2 bvo;
- een aanvullende ruimtebehoefte voor ongeveer 27 leerlingen (ofwel 136 m^2 bvo) in flexibele vorm in te richten.

Het programma van eisen zal in de realisatiefase de exacte ruimtecapaciteit bepalen. Daarbij zijn dan aan de hand van de meest recente prognoses definitieve keuzes te maken ten aanzien van de onderwijsomvang. In praktische zin zal dan ook de synergie (moeten) worden onderzocht rondom meervoudig gedeeld ruimtegebruik met opvang en eventuele andere maatschappelijke partners.

[1] Uit: Rapport Teams Architec/kten over gebouwaanpassingen De Maaskei 15-12-2022

03-3 Kinddiensten

In de kern Urmond is een compleet aanbod aan kinddiensten (peuteropvang, kinderdagopvang, VVE en BSO) aanwezig. Dit aanbod wordt geleverd door verschillende dienstverleners:

Huidige situatie aanbod kinderopvang Urmond

Soort opvang	Aantal kindplaatsen	Adres	Aanbieder	Bijzonderheden
POV Peuterland	16	Middenveld 1	MIK Spelenderwijs	Huurt een lokaal in De Maaskei
BSO De Maaskei	30	Middenveld 1	MIK Spelenderwijs	Medegebruik van ruimten in De Maaskei
BSO Dolfijn	24	Graetheidelaan 58a	M. Geelen	
KDV Dolfijn	24	Graetheidelaan 58a	M. Geelen	
KDV Twinkle	14	Graetheidelaan 56a	KDV Twinkle	

Bron: LRK juli 2024

MIK Spelenderwijs is momenteel met peuteropvang (POV) en buitenschoolse opvang (BSO) in het schoolgebouw gehuisvest en wil deze diensten geïntegreerd met de school blijven aanbieden, ook in het nieuwe kindcentrum. Een keuze om kinderdagopvang (KDV) in de school aan te bieden is afhankelijk van marktontwikkelingen in het gebied van de gemeente Stein en de keuze en planning van de locatie. Ze wil daarbij rekening houden met de continuïteit van andere aanbieders van kinderopvang in Urmond.

Met Twinkle en Dolfijn hebben in het kader van het onderzoek verkennende gesprekken plaatsgevonden. Daarbij hebben deze partijen aangegeven een tevreden te zijn over de eigen positie en hun continuïteit. Beide partijen staan positief tegenover een versterkte samenwerking met het nieuwe kindcentrum. Twinkle staat er open voor gesprekken om haar (kleinschalige) dienstverlening naar het nieuwe kindcentrum te verplaatsen.

Voor kinderopvang zijn de ingeplande aantallen kinderen en het ruimteprogramma gebaseerd op een eerste opgave van MIK Spelenderwijs. Omdat deelname van KDV per scenario verschilt en in welke omvang nog onzeker is, worden vier scenario's geschetst: zonder KDV en met KDV in één, twee of drie groepen. In de feitelijke realisatiefase zal het definitieve aanbod aan kinddiensten worden bepaald.

Toekomstige situatie t.b.v.. kindcentrum

Soort opvang	Aantal kindplaatsen	Bijzonderheden
POV	16	1 groepsruimte (norm 3,5 m^2 netto functionele ruimte per kind)
BSO	22-24	Volledig medegebruik van ruimten
KDV	16	Optioneel, 1 groepsruimte
	32	Optioneel, 2 groepsruimten
	48	Optioneel, 3 groepsruimten

Bron: opgave MIK Spelenderwijs juli 2024

Het ruimteprogramma voor kinddiensten kent op de verschillende locaties van elkaar afwijkende varianten. Deze zijn onder andere afhankelijk van de keuzes rondom kinderdagopvang. De varianten zijn voor wat betreft de ruimtevraag in onderstaande tabel vermeld. In de ruimtebehoefte voor dagopvang is uitgaande van medegebruik van ruimten met de school. POV en KDV hebben eigen groepsruimten nodig. Voor de facilitaire ruimten (bv. sanitair) wordt ook uitgegaan van medegebruik.

Ruimteprogramma kindcentrum in 4 varianten KDV (indicatief)

Basisschool pernent	Basisschool tijdelijk	Opvang 0 groep KDV	Opvang 1 groep KDV	Opvang 2 groep KDV	Opvang 3 groep KDV
1.226	136	100	204	318	419

Voor de inpassing (kunnen de plannen worden gerealiseerd op de verschillende locaties) gaan we voor wat betreft de kinderopvang zekerheidshalve uit van de maximale variant (3 groepen KDV).

03-4 Bouwprogramma

Voor de verdere analyse is uitgegaan van het volgende programma op hoofdlijnen.

Footprint gebouw
Tweelaagse bouw met school (1.226 m2 bvo) plus kinddiensten (419 m2 bvo). In totaal worden 1635,2 bvo voor 50% op de begane grond en 50% op de verdieping gerealiseerd en daarmee ontstaat een gebouw met een foorprint van 820 m2. Dit wordt tijdelijk aangevuld met 136 m^2 (basisschool tijdelijk) op de begane grond.
950 m^2

Bij de realisatie van het uiteindelijke gebouw zal een programma van eisen worden gemaakt. Daarbij zal gezocht worden naar een optimale invulling van het nieuwe gebouw. Dit te realiseren programma zal afwijken van bovenstaand pro forma programma, dat uitsluitend voor dit onderzoek wordt gehanteerd.

03-5 Buitenruimte

Voor de buitenruimte (spelen, parkeren, opslag, verkeer) zijn wettelijke voorschriften en richtlijnen gevolgd, waaronder de VNG-modelverordening onderwijshuisvesting, het Kwaliteitskader huisvesting voor funderend onderwijs en CROW-richtlijnen. Indicatief hanteren we onderstaande getallen:

Terrein	Aantal	Oppervlakte
Speelterrein onderwijs verhard	200-400 ll.	600 m²
Speelterrein onverhard	230 ll.	460 m²
Berging en container		25 m²
Speelterrein POV	16 kp.	48 m²
Speelterrein KDV	48 kp.	144 m²
Speelterrein BSO in medegebruik	-	0 m²
Subtotaal speelterrein		1.277 m²
Fietsenstalling	111 stuks	90 m²
Auto parkeren	11 pp.	275 m²
Kiss & ride	28 pp.	700 m²
TOTAAL TERREIN		2.342 m²

03-6 Mogelijke aanvulling: bewegingsonderwijs

Voor bewegingsonderwijs maakt de school gebruik van sporthal Overmunthe, aan de Raadhuisstraat 62 in Urmond. Ook basisschool De Avonturijn in Berg a/d Maas maakt gebruik van deze sportzaal. De afstand vanaf de huidige locatie van OBS De Maaskei naar de sportzaal bedraagt 1.400 m. Een afstand tot 1.000 m. hemelsbreed wordt toelaatbaar gevonden en de huidige afstand valt binnen deze norm.

De gemeente heeft de intentie om de bestaande sportzaal te handhaven. Toevoegen van bewegingsonderwijs aan de onderwijslocatie is geen onderdeel van de opgave. Dat laat onverlet dat op een later moment een nieuwe (andere) afweging kan worden gemaakt in relatie tot de wettelijke noodzaak voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Indien besloten wordt tot vervanging van de sportzaal dan kan verplaatsen naar de schoollocatie worden overwogen. Dat heeft een inhoudelijke toegevoegde waarde omdat dat de mogelijkheden om bewegingsonderwijs in te passen in het reguliere onderwijs verbetert. Bij de analyse of er voldoende ruimte is voor realisatie, wordt daarom ook gekeken of het mogelijk is om een sportzaal op termijn toe te voegen. Het bouwvolume voor een sportzaal bedraagt ongeveer 1.040 m² bvo.

04 Relevante ruimtelijke ontwikkelingen

04-1 Transformatievisie Urmond-Oost

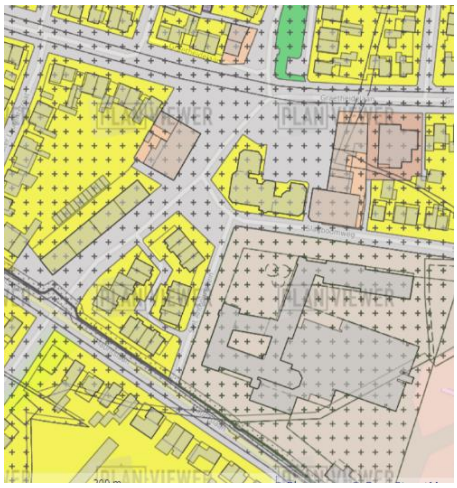
De Transformatievisie Urmond-Oost stelt vast dat het Urmond ontbreekt aan een herkenbare dorpskern: een publieke buitenruimte waar functies en voorzieningen verbonden worden aan een betekenisvolle ontmoetingsplek in het hart van het dorp. Momenteel worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt scenario's verkend om functies in zo'n verbindend centrumgebied bij elkaar te brengen. Onderwijs is daar een belangrijke factor in.

De locatie nabij het Sint Antoniusplein/Oud Klooster wordt als een kansrijke plek gezien om tot centrumvorming te komen. Relevante elementen zijn de aanwezigheid van beeldbepalende gebouwen, bedrijvigheid, het Sint Antoniusplein en het aanwezige woningcorporatiebezit. Op 22 juni 2023 heeft de gemeenteraad de Transformatievisie vastgesteld en zijn aanzetten gemaakt voor het vervolg (beschikbaarstelling voorbereidings-kredieten, aanstelling kwartiermaker).

De gemeenteraad heeft het college de opdracht gegeven om de haalbaarheid van het realiseren van een centraal plein te onderzoeken.



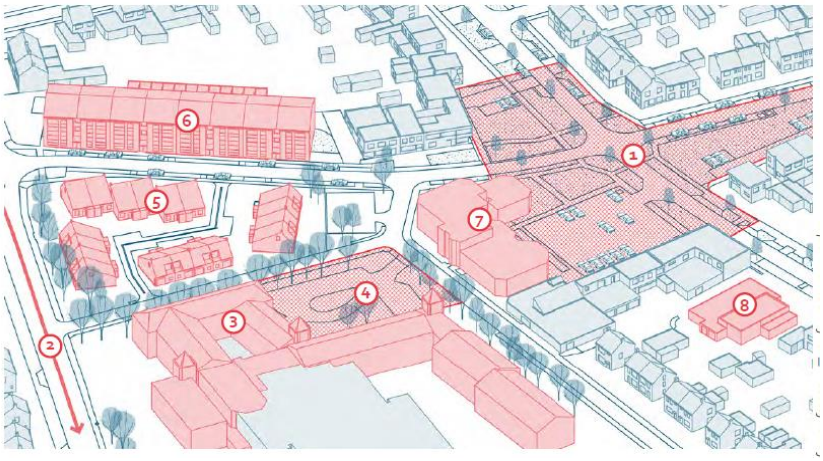
Bron: Transformatievisie Urmond-Oost



Uitsnede plangebied

In de Transformatieagenda zijn drie mogelijke scenario's genoemd: de verbinding met de kloostertuin, het seniorenhofje en het St. Antoniusplein. Deze worden onderzocht in samenspraak met belanghebbende partijen en inwoners. De scenario's grijpen in op de bestaande situatie met mogelijke vervanging van veelal verouderde woningen in het gebied, verplaatsing van bedrijven en aanpassingen in de infrastructuur.

In onderstaande afbeelding is de bestaande situatie rond het Sint Antoniusplein gegeven met aanduiding van de belangrijkste onderdelen waar ontwikkelingskansen liggen:



1. *St. Antoniusplein*
2. *Mauritslaan*
3. *Oud klooster*
4. *Buitenruimte oud klooster*
5. *Seniorenhofje*
6. *Flatgebouw zonder lift*
7. *Woonblok slagboomweg*
8. *Pater Kolbe huis*

Bron: Transformatievisie Urmond-Oost

De gemeente heeft intussen het Pater Kolbe-huis aangekocht ter voorbereiding op toekomstige ontwikkelingen. De gemeente werkt aan de uitwerking van een Masterplan. Het toevoegen van een kindcentrum in dit gebied is een mogelijkheid. In een pleinscenario kan zo'n school een ontmoetingsfunctie krijgen in relatie tot een gemeenschapshuis en/of een senioren-inloop.

Nb.: in het zogenaamde pleinscenario (inpassing in de centrumvorming) is primair gekeken naar nieuwbouw in het gebied. Daarnaast is onderzocht of het kindcentrum een plek kan krijgen in het "Oud Klooster", eventueel in combinatie met andere (maatschappelijke) functies. Dit gebouw is eigendom van Van der Valk Business Center en wordt momenteel als kantoorruimte verhuurd aan ondernemingen.

04-2 Bramert Noord

Voor het gebied Bramert Noord aan de Molenweg Zuid is een gebiedsontwikkeling aan de orde, met de bouw van 62 woningen (Fase 1 - westelijk deel). In najaar 2024 wordt gestart met de bouw. De nieuwe wijk draagt de naam Lindehagen. De betreffende bestemmingsplannen Bramert Noord (2010) en Partiële herziening Bramert Noord zijn vastgesteld op 23-6-2022.



Plangebied Fase 1: 62 woningen

Plangebied overig: max. 350 woningen
Het plan voorziet in de mogelijkheid om op termijn 350 woningen toe te voegen. Uitwerking van het plangebied is door de gemeente niet ter hand genomen. Het gevestigde voorkeursrecht op dit plangebied door de gemeente uit 2010 is in 2020 verjaard. De mogelijke woningbouwplannen in dit gebied zijn niet meegewogen in het IHP omdat de ontwikkeling onzeker is: ze is afhankelijk van de toekomstige behoefte aan woningen in relatie tot uitbreidingsplannen van Chemelot en het dan noodzakelijke werven van (buitenlands) personeel. Eventuele latere uitvoering van de plannen zal uiteraard gevolgen hebben voor het gewenste voorzieningenniveau in de kern Urmond en (ook) de behoefte aan capaciteit voor onderwijs en opvang. Deze zullen dan in beeld moeten worden gebracht.

De locatie ligt in het buitengebied van de kern. Dit staat het plan niet in de weg. Wel zal de ontwikkeling goed gemotiveerd moeten worden, en getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij zullen beslissingen aan de orde zijn over de toegankelijkheid van het gebied en de bereikbaarheid van de nieuwe onderwijslocatie.

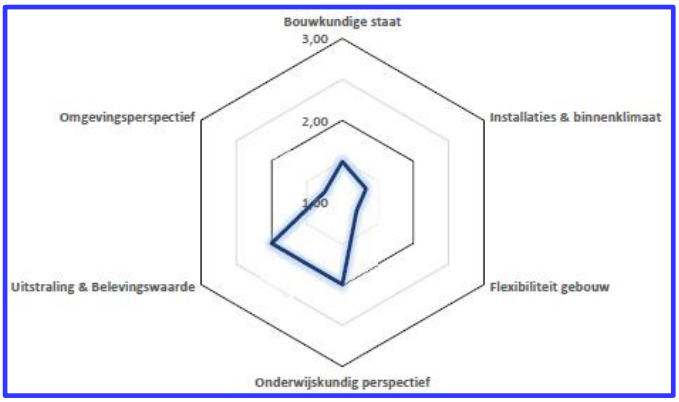
In het kader van de eerdere omgevingsprocedures (voor Fase 1) is eerste onderzoek op hoofdlijnen gedaan naar overlast door stank (melkveebedrijf), geluid (Chemelot en snelweg A2) en veiligheidsrisico's (uitstoot Chemelot en vervoer gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal en A2). Deze risico's zijn toentertijd door de betreffende deskundigen aanvaardbaar geacht met de kanttekening dat aanvullende maatregelen geadviseerd worden.

05 Optie 1: Renovatie / Uitbreiding

Als onderdeel van het onderzoek naar het beste scenario voor OBS De Maaskei heeft RO groep onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor hergebruik (door renovatie en uitbreiding) van het bestaande schoolgebouw. Daarvoor zijn twee onderzoeksactiviteiten uitgevoerd. De locatie is bezocht, waarbij een QuickScan van het gebouw is gemaakt. Aanvullend is in overleg met de directie van onderwijs en opvang een programma van eisen op hoofdlijnen gemaakt. Ingezoomd is op de wensen vanuit het onderwijsconcept dat partners de afgelopen jaren ontwikkeld hebben.

QuickScan Gebouw & Omgeving

Via een QuickScan is de kwaliteit van het gebouw op zes aspecten beoordeeld: bouwkundige staat, installaties & binnenklimaat, flexibiliteit, onderwijskundig perspectief, uitstraling & belevingswaarde en omgevingsperspectief. De figuur vat de resultaten van de QuickScan samen. Aanvullend is met de directeur van de school het technische oordeel aangevuld met praktische aandachtpunten met betrekking tot de functionaliteit van het schoolgebouw in relatie tot het onderwijsconcept.



Het gebouw vertoont geen zichtbare constructieve gebreken en is in een goede staat van onderhoud. Tegelijk scoort de school op alle bouwkundige onderdelen een (ruime) onvoldoende. Dak en gevel hebben weinig tot geen isolatie en bij regenval vindt waterinfiltratie plaats via de kozijnen. Het interieur van het gebouw is voorzien van courante afwerkingsmaterialen maar die hebben op meerdere onderdelen hun technische levensduur bereikt hebben en moeten vervangen worden.

Ook op het gebied van de technische installaties zijn forse investeringen nodig om het gebouw te laten voldoen aan moderne voorwaarden van Frisse Scholen (uitgangspunt klasse B): ventilatie, thermisch comfort winter, thermisch comfort zomer en visueel comfort scoren onvoldoende. Elektra en sanitaire voorzieningen zijn als redelijk te beoordelen.

Tenslotte is vastgesteld dat de opbouw van het gebouw weinig flexibiliteit biedt. De school heeft een relatief groot aantal dragende binnenwanden, die niet eenvoudig verwijderd kunnen worden om tot aanpassingen te komen en er is een onregelmatig gevelstramien. Dit maakt het een lastige opgave om binnenruimten aan te passen aan veranderende behoeften vanuit onderwijsinhoud (pedagogische visie).

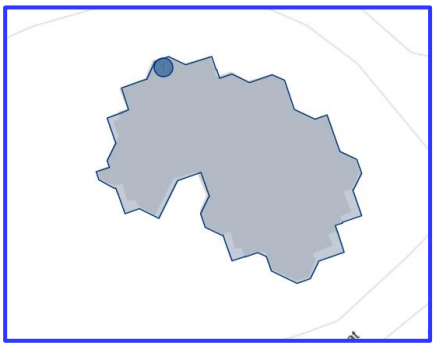
Nb.: RO groep heeft de quickscan getoetst aan de eerdere uitkomsten van de gebouwopname van ICS bij gelegenheid van het integrale huisvestingsplan. Daarbij zijn geen discrepanties vastgesteld.

Onderwijsperspectief

Naast onderwijs (waar een normatief tekort aan ruimte aan de orde is van 250 m2 bvo), biedt kindpartner MIK Spelenderwijs in het schoolgebouw peuteropvang (POV) en buitenschoolse opvang (BSO) aan en gebruikt daarvoor één daarvoor aangewezen ruimte. BSO maakt buiten schooltijden ook van andere ruimtes gebruik. Vanuit het gekozen concept bestaat de wens om te onderzoeken of binnen het gebouw (op deze locatie) een mogelijkheid is voor uitbreiding met kinderopvang. Daarvoor is geen plek.

Er is een fors ruimtegebrek en dat is merkbaar in het gehele gebouw. Zo zijn een verwerkingszone voor onderwijs en atelierruimtes enkele jaren geleden omgebouwd tot een extra groepsruimte (voor groep 4). Er is echter nog steeds behoefte aan aanvullende onderwijsruimte. Daarnaast is er behoefte aan een (geschikte) teamkamer, (flex-) werkplekken, atelierruimte, leerpleinen voor verwerking, toiletten, fietsenstallingen en ruimtes voor grote activiteiten.

Het gebouw functioneert slecht in relatie tot het beoogde onderwijsconcept. Alle ruimte(n) zijn volledig en in sommige gevallen bovennormatief in gebruik (als voorbeeld geldt 2 kleutergroepen met 35 leerlingen) en er resteren weinig verwerkingszones. Meervoudig ruimtegebruik is waar mogelijk al van toepassing en verdere flexibel gebruik van het gebouw is lastig. Mede daardoor is het niet mogelijk om het geambieerde onderwijsconcept met doorgaande leer- en ontwikkellijnen met de kindpartner tot ontplooiing te brengen.



Het gebouw heeft een ‘semi-ronde’ opbouw. Groepsruimten liggen rondom een beperkt aantal, intern verbonden verwerkings- en verkeerszones. Dit maakt momenteel de ontplooiing van het onderwijsconcept nu al lastig en een aanvulling met een nieuw gebouwdeel kan daar verdere afbreuk aan doen. De noodzakelijke uitbreiding van het gebouw is daarbij ingewikkeld omdat vanuit het concept verbindingen tussen de schooldelen moeten ontstaan. Voor nu lijken alleen suboptimale opties mogelijk, waarbij significant ruimteverlies aan de orde zal zijn doordat er extra verkeers- en gangruimte gerealiseerd moeten worden.
Nb.: De complexiteit van de opgave werd aangetoond in het onderzoek naar mogelijke gebouwaanpassingen van 15 december 2022 door Team Architecten.

Omgevingsperspectief

De groei van de school in de afgelopen jaren heeft buiten het schoolgebouw geleid tot problemen. Er is een structureel tekort aan ruimte in de directe omgeving, zowel voor het stallen van fietsen als voor verkeer en parkeren tijdens piekmomenten (zoals het halen en brengen van kinderen). De straat waaraan de school ligt, is smal en er is slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar. Het aanpassen van de verkeersituatie is niet goed mogelijk vanwege de beperkte ruimte. Deze locatievraagstukken nemen toe wanneer in de beperkte ruime op het terrein een aanvullend gebouw gerealiseerd wordt.

Analyse

Om te kunnen voldoen aan de huidige algemeen aanvaarde kwaliteitseisen voor scholen (Frisse Scholen klasse B) en de voorwaarden met betrekking tot energiegebruik (Energieneutraal volgens Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed) dient het gebouw fors te worden aangepakt. In ieder geval moet een sterk isolerende gebouwschil (vloeren, gevels en daken) worden gerealiseerd. Aanvullend moeten volledig nieuwe werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties en een nieuwe binnen-afwerking worden toegevoegd. Om te kunnen voldoen aan de onderwijskundige wensen zijn in de opbouw van het gebouw structurele aanpassingen nodig.

Gezien de staat van het gebouw is in voorliggend geval rekening te houden met een met een renovatiebudget, waarbij per bestaande vierkante meter tussen de 80% tot 90% van de nieuwbouwkosten moet worden geïnvesteerd om een gebouw met een levensduur van 40 jaar te laten ontstaan. Volgens de laatste update (2024) van het Kwaliteitskader Huisvesting ligt het prijsniveau voor nieuwbouw tussen de 3.705 €/m² BVO en 3.761 €/m² BVO. Te verwachten is dat het renovatiebudget per m2 bvo ongeveer € 3.200.

Om te voldoen aan de normatieve voorwaarden moet rekening worden gehouden met inpassingsverlies in het bestaande gebouw. Daardoor zullen aanvullende vierkante meters in nieuwbouw moeten worden toegevoegd bij het gebouw. Ook zal, om tot een goede aansluiting tussen bestaande gebouw en aanbouw te komen, extra ruimte toegevoegd moeten worden. Daardoor ontstaat in totaliteit een bovennormatief (in omvang) gebouw (dat ook duurder in exploitatie zal zijn). Het totale investeringsbedrag zal dan ook bij hergebruik substantieel hoger zijn dan (vervangende) nieuwbouw.

Bij renovatie en aanvullende nieuwbouw kan gedurende de realisatie geen gebruik worden gemaakt van het gebouw. Het is noodzakelijk om in tijdelijke huisvesting te voorzien voor een groot deel van de leerlingen. De kosten zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van ruimtes in de omgeving en kunnen pas in het project worden geraamd afhankelijk van de bouwplanning. Ervaring leert dat voor deze opgave extra kosten van tussen de € 1 en € 1,5 miljoen te verwachten zijn.

Nb.: Bij een voorziening voor levensduurverlengende renovatie vanuit zorgplicht geldt 25 jaar als uitgangspunt. Door toevoeging van een gebouwdeel bij een bestaand gebouw ontstaat daarbij in dit geval een samengesteld gebouw met een nieuw deel bij een gerenoveerd schooldeel. Een keuze voor een semipermanent gebouw met een levensduur van 25 jaar kan dan beter passen dan een traditionele investering voor 40 jaar. Dit zal overigens beperkte invloed hebben op de kosten van het aanpassen van het bestaande gebouw: de daar voorgestelde investeringen (schil en installaties) moeten in ieder geval worden uitgevoerd om een veilige en gezonde schoolomgeving te realiseren.

Conclusie

Op basis van de analyse is vast te stellen dat renovatie en aanvulling van het gebouw geen efficiënte operatie is. De investering in het gebouw zal uitkomen op een kostenniveau voor nieuwbouw en het uiteindelijke nieuwe gebouwencomplex is groter dan normatief nodig door inpassingsverlies bij aansluiting van de bijbouw aan het bestaande gebouw. De kosten voor beheer (exploitatie, onderhoud) zullen daardoor hoger zijn dan bij vervangende

nieuwbouw. De locatie biedt door de samenstelling van de gebouwen onvoldoende flexibiliteit om ruimte te bieden voor eventuele later noodzakelijke aanvulling voor kinddiensten of onderwijs. Tenslotte zal door de bestaande ruimtelijke indeling de druk op de omgeving overeind blijven (vanwege parkeren en verkeer). Besloten is dit scenario niet als optie te overwegen en verder buiten beschouwing te laten.

06 Optie 2: Vervangende Nieuwbouw

De gemeente Stein heeft vier locaties aangewezen die in aanmerking komen voor (vervangende) nieuwbouw van een kindcentrum. De locaties worden in dit hoofdstuk beschreven.

A. Huidige locatie basisschool De Maaskei Urmond
B. Sportcomplex voetbalvereniging Urmondia
C. Bramert Noord
D. Zogenaamde pleinscenario (als onderdeel van de Transformatievisie Urmond Oost)



Huidige basisschool (Middenveld 1)

De locatie van de school omvat het perceel STEOO-L-16 met een oppervlakte van 3.945 m², gelegen aan Middenveld 1 in Urmond. Het perceel is, zoals gebruikelijk, in juridisch eigendom van Stichting Kindante met economisch claimrecht bij de gemeente. Bij beëindiging van gebruik als school valt eigendom om niet aan de gemeente. De locatie heeft de bestemming ‘maatschappelijk’. Het bouwvlak valt samen met de contouren van het huidige gebouw. Het perceel is voor de ontwikkeling beschikbaar.

De huidige school ligt in een woonwijk en is aan drie zijden omringd door straten. Aan één zijde ligt aangrenzend een groenstrook, die openbaar speelterrein is en ook gebruikt wordt door de school. Deze groenstrook is een verbindingszone tussen Middenveld en de Belikstraat en vormt een groenbuffer tussen schoolplein en de woningen erachter. De schoollocatie is vanaf verschillende zijden goed bereikbaar. De locatie wordt omringd door woningen in particulier eigendom. Aan de speelheuvel ligt een complex met seniorenwoningen in de huursector, eigendom van woningcorporatie Wonen Limburg.





Parkeren gebeurt in de straten in de directe omgeving van de school. In de huidige situatie worden op piekmomenten knelpunten ervaren in de verkeerscirculatie en verkeersveiligheid. Dit is een punt van aandacht. Als mogelijke oplossing voor dit vraagstuk is het gemeentelijke perceel aan de Conventuelenstraat (no 295) in beeld.

Sportcomplex (Swentiboldlaan 43)

De locatie maakt deel uit van het perceel UMDOO-C-1195 en is gelegen aan de Swentiboldlaan 43 in Urmond. De locatie ligt aan de noordrand van de dorpskern en is in eigendom van de gemeente Stein.





De ontwikkelzone betreft het gebied met de voetbalvelden van VV Urmondia, de tennisvelden van LTC Urmond en de loods van de carnavalsvereniging. De sportverenigingen beschikken elk over een clubgebouw op eigen terrein. In eerdere planvorming rondom de vestiging van een mogelijke fusieschool is bekeken in hoeverre dit gebied daarbij betrokken zou kunnen worden. Uitgangspunt voor nu is dat de sportvelden behouden blijven voor de gemeenschap: de voetbalvereniging VV Urmondia is een krachtige, groeiende vereniging met 200 leden, die continuïteit hoog in het vaandel heeft.

In het gebied is voldoende fysieke ruimte voor aanvulling met een nieuwe onderwijslocatie. Daarbij zal uiteindelijk in het project nader bekeken moeten worden op welke wijze deze inpassing het beste kan plaatsvinden en welke oplossing voor andere maatschappelijke partners de beste mogelijkheden biedt. Bij gebruik van een (gedeelte van) een voetbalveld moet de impact op de veldcapaciteit en de behoeften van de vereniging in detail onderzocht worden.
Nb.: oriënterend is in het kader van dit onderzoek gesproken met het bestuur van de voetbalvereniging en deze ziet kansen voor samenwerking en staat in algemene zin positief tegenover deze mogelijke ontwikkeling. Voorwaarde is wel dat de continuïteit niet in het geding mag komen en dat er steeds voldoende ruimte voor sport moet resteren.

In de uitwerking moet rekening worden gehouden met een aspecten, die voortvloeien uit de ligging ten opzichte van de Chemelot en de A2 ten aanzien van externe veiligheid en geluid.

Bramert Noord

In paragraaf 4.2 is het plan Bramert Noord uiteengezet. In het plangebied behoort de ontwikkeling van een kindcentrum tot de mogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet naast woningen in gebouwen voor maatschappelijke doeleinden. Het gebied is agrarisch en in eigendom particulier eigendom en moet aangekocht worden.

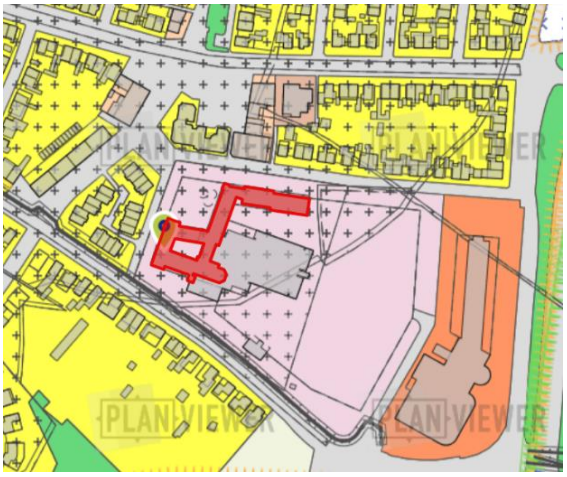
Het gebied is lastig bereikbaar. Bij de gebiedsontwikkeling zal de ontsluiting, bereikbaarheid en aansluiting op bestaande bouw onderdeel vormen van het plan. Net als bij het sportcomplex vormen de veiligheidszones aan de oostzijde een aandachtpunt. Bij een geschikte situering binnen het plangebied is de ontwikkeling van een kindcentrum mogelijk. n de uitwerking moet rekening worden gehouden met een aspecten, die voortvloeien uit de ligging ten opzichte van de Chemelot en de A2 ten aanzien van externe veiligheid en geluid.

Pleinscenario (omgeving Sint Antoniusplein)

In paragraaf 4.1 wordt de Transformatievisie Urmond-Oost beschreven. Het kindcentrum kan daarin geïntegreerd worden, waarbij het kindcentrum gebouwelijk en functioneel kan worden verbonden met een nieuwe publiek ruimte. Daarbij staat ontmoeting centraal: toevoeging van een kindcentrum plek heeft daarbij een grote meerwaarde. De concentratie van (maatschappelijke) voorzieningen zorgt voor een herkenbaar hart voor het dorp waar functies elkaar versterken. De situering moet in een groter geheel worden bezien.

De mogelijke ontwikkelzone is van diverse zijden goed bereikbaar. In de verdere ontwikkeling van het gebied kan de ontsluiting worden geoptimaliseerd. Het voorzien in voldoende parkeerruimte en een goede en veilige verkeerscirculatie vormt onderdeel van het realisatieplan.





Kloosterlocatie
Als onderdeel van het project heeft RO groep gekeken naar de mogelijkheden om een deel van het bestaande kloostercomplex in Urmond in te zetten (door herbestemming en renovatie) ten behoeve van de ontwikkeling van de school. Daarvoor is een QuickScan en inhoudelijke analyse van het complex gemaakt

07 Analyse

De locaties zijn beoordeeld aan de hand van de criteria uit het afwegingskader. Dit hoofdstuk geeft de bijbehorende analyse per locatie.

07-1 Huidige basisschool

Samenwerken in kindcentrum

De locatie is geschikt voor een kindcentrum en kent geen beperkingen voor het realiseren van een toekomstbestendige voorziening. In de directe nabijheid zijn geen andere relevante (educatieve, maatschappelijke of sociaal-culturele) functies. Mogelijkheden voor inhoudelijke samenwerking met andere partijen naast onderwijs en opvang zijn niet vanzelfsprekend door de fysieke afstand.

Voor sport en bewegingsonderwijs kan gebruik worden gemaakt van de bestaande sportzaal, zoals nu ook het geval is (loopafstand ca. 1.400 m.). Het nieuwe kindcentrum zal worden voorzien van een speellokaal voor het indoor-bewegen van de jongste kinderen (2-6 jaar). Daardoor zullen de verplaatsingen in omvang afnemen. Bij de inrichting van de nieuwe buitenruimte kan rekening worden gehouden met het toevoegen van moderne, halfopen beweegmogelijkheden.

Toekomstbestendigheid

Bij nieuwbouw ligt een focus op inpassing in een bestaande ruimte met in de omgeving een vaste structuur met privaat eigendom. Vanwege de ruimtelijke en maatschappelijke consequenties ligt het voor de hand om te kiezen voor realisatie van een pand met een langere levensduur en binnen dit concept aandacht te geven aan de moderne eisen met betrekking tot flexibiliteit, duurzaamheid en circulariteit. Daarbij is dan wel rekening te houden met het reserveren van voldoende ruimte voor een latere uitbreiding, die in een flexibele bouwvorm (door inzet van modulaire principes) ingevuld kan worden. Bij nieuwbouw kan flexibiliteit in het ontwerp en in de keuze voor een bouwwijze (bijvoorbeeld modulair) optimaal toegepast worden om toekomstige groei of krimp van leerlingaantallen op te vangen. Als bij veranderende omstandigheden omvorming of herbestemming van het gebouw(delen) of locatie opportuun wordt dan is de uitgangssituatie in beginsel gunstig door de inbedding in de woonwijk inclusief de nabije ligging van de Speelheuvel.

Bijdrage aan leefbaarheid

Beperkt.

Ruimtelijke inpassing

Het perceel is vanwege gemeentelijk claimrecht beschikbaar. De bestemming is ‘maatschappelijk’ en geeft ruimte voor een kindcentrum. Gezien de omvang van het nieuwe complex zal een uitgebreide procedure aan de orde zijn. De locatie is voldoende ruim voor inpassing volgens het indicatieve ruimteprogramma. De perceeloppervlakte bedraagt 3.945 m^2.



De footprint voor het kindcentrum plus buitenruimte bedraagt (indicatief) 3.292 m^2, waarbij, zoals gebruikelijk, is uitgegaan van een gebouw van twee verdiepingen. Het bestemmingsplan staat dit toe (goothoogte 6 m) met de kanttekening dat een tweede verdieping akoestisch beoordeeld zal moeten worden. Het perceel heeft voldoende omvang voor de inpassing van aanvullende ruimtevragen, zoals toekomstige uitbreiding. Het toevoegen van parkeerfuncties op het terrein is mogelijk, hoewel inpassing (ten dele) ten koste kan gaan van andere ruimtevragen.

Aandachtpunt is dat de schoollocatie omgeven is door woningen. Bij vervangende nieuwbouw op deze plek zijn de gevolgen voor de omgeving in termen van toenemende drukte of bezwarende activiteiten beperkt. Het relatief grote aantal omwonenden betekent dat er een tijdsrisico is bij planprocedures, omdat de direct betrokkenen een belangrijkere stem krijgen in de voorbereiding. Toevoeging van een sportzaal is niet goed inpasbaar en de locatie wordt daarvoor ook niet geschikt gevonden vanwege de impact door volume, bouwhoogte en veranderende toestroom van bezoekers. In dat geval worden hogere risico's verwacht ten aanzien van de planprocedures. Het huidige bestemmingsplan staat een bouwhoogte van meer dan 9 meter niet toe. Het perceel beperkt de flexibiliteit vanwege de perceelcontouren en de omgeving (bebouwing en stratenplan).

Ruimtelijk (omgeving)

De bereikbaarheid per fiets, auto en te voet is goed vanuit diverse kanten van het dorp en daarbuiten. Verkeer moet door de woonwijk heen en dat leidt in de huidige omstandigheden al tot klachten. Daarom zal bij een nieuwe ontwikkeling voldoende aandacht moeten zijn voor verkeersveiligheid en regulering van verkeer. Die mogelijkheden lijken beperkt binnen het bestaande stratenplan, die nu al druk naar de beperkte parkeerruimte in de wijk verlegt. Benutting van (ook) een deel van het schoolperceel kan uitkomst bieden omdat anders slechts suboptimale resultaten kunnen worden bereikt. Oriëntatie op de ruimtelijke mogelijkheden is nodig en is in het ontwerp mee te nemen. Door de ligging in de woonwijk zonder andere maatschappelijke functies in de buurt houdt het kindcentrum een stand-alone status.

Financieel

Verschilmakend onderdeel zijn de kosten voor tijdelijke huisvesting. Ervan uitgaande dat binnen de gemeenschap geen geschikt leegstaand gebouw is, komt het plaatsen van noodunits in beeld. Huurkosten daarvan zijn (indicatief) tussen de ongeveer € 1 en € 1,5 miljoen, incl. BTW voor twee jaar (schoolgebouw inclusief peuteropvang). Keuzes in comfort, kwaliteitsniveau en locatie (bv. grondwerk, bouwplaatskosten) zijn bepalend voor de uiteindelijke prijs, evenals de uitkomsten van (Europese) aanbesteding (n.b.: de markt voor noodunits is overvraagd met hoge prijzen en lange levertijden tot gevolg). Als alternatief kan worden onderzocht om een bestaand gebouw binnen of in de buurt van de kern tijdelijk geschikt te maken. Daarmee kunnen significante kosten worden bespaard.

Duurzaamheid

De mogelijkheid bestaat om duurzaam en circulair te bouwen op basis van de ambities uit het IHP en de expliciete wensen van gemeente, schoolbestuur en kindpartner. Hergebruik van gebouwdelen en materialen van het bestaande gebouw is een mogelijkheid die nader onderzocht kan worden. Bij nieuwbouw is een passende en toekomstvaste exploitatie te verwezenlijken.

Risico's

Aan het scenario zijn geen risico's van doorslaggevende aard verbonden. Procedures die nodig zijn voor bestemmingsplanwijziging worden licht van aard geacht, waarbij het risico beperkt is. Ook het risico op planschade is beperkt aangezien er geen wezenlijke wijziging plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie. Bij toevoeging van een sportzaal wordt het risico significant verhoogd.

Nb.: Aandachtpunt is dat voor de locatie Sportcomplex door de Omgevingsdienst Zuid Limburg op hoofdlijnen onderzocht is in hoeverre geluid en externe veiligheid een risico kunnen vormen voor realisatie (zie 7.2 voor de overwegingen). Daarbij is aan de orde gekomen in hoeverre deze thema's ook op deze plek zouden kunnen spelen. Daarbij is vastgesteld dat voor de bestaande schoollocatie, die (meer) in de bebouwde omgeving ligt een grotere bescherming en vrijheidsgraad aan de orde is. Dat laat echter onverlet dat voor de volledigheid ook deze locatie nader onderzocht moet worden.

Aantekening energievoorziening: Op deze locatie kan gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluiting (kleinverbruik (< 3 x 80 ampère). Deze levert momenteel geen beperkingen op. Bij toevoeging van functies zal dit nader onderzocht moeten worden.

07-2 Sportcomplex

Samenwerken in kindcentrum

De locatie is geschikt voor het realiseren van een kindcentrum en kent geen beperkingen voor een toekomstbestendige voorziening. Er zijn in de directe nabijheid voldoende relevante (educatieve, maatschappelijke of sociaal-culturele) functies aanwezig waarmee een inhoudelijke samenwerking kan ontstaan. De school komt op relatief grote afstand van de sportzaal te liggen (loopafstand ongeveer 1.900 m, binnen de geldende norm). Dat wordt primair veroorzaakt door de grotere afstand tot de kanaaloversteken. Voor het indoor-bewegen van de jongste kinderen (2-6 jaar) wordt het kindcentrum voorzien van een speellokaal. Daarnaast kan samenwerking met de verenigingen aanvullende mogelijkheden bieden voor buitenluchtactiviteiten gericht op sport, spel en bewegen. Daarbij kunnen beweegmogelijkheden geoptimaliseerd worden in de groene omgeving.

Toekomstbestendigheid

Flexibiliteit kan in het ontwerp en in de keuze voor een bouwwijze (bijvoorbeeld modulair) optimaal toegepast worden om toekomstige groei of krimp van leerlingaantallen op te vangen. De locatie biedt ruimte daarvoor maximale vrijheid voor intekening van de locatie. Uitgangspunt is dat kinderdagopvang geïntegreerd onderdeel gaat uitmaken van het aanbod.

Deze locatie is goed bereikbaar en daardoor blijft op deze locatie ook op langere termijn perspectief voor een stabiel onderwijsaanbod.

Transformeerbaarheid van gebouw(delen) naar andere functies in de toekomst zijn beperkt door de specifieke kenmerken van de locatie aan de rand van het dorp. De intentie van de gemeente om de kern Urmond een hart te geven “aan het plein” maakt dat het niet voor de hand ligt een tweede gemeenschapszone tot ontwikkeling te brengen. Door modulaire bouw is een verplaatsing van (delen van de) school naar andere locaties mogelijk.

Bijdrage aan leefbaarheid

Er ontstaat een betekenisvolle plek door de samenhang met lokale sportvoorzieningen.

Ruimtelijke inpassing

De sportvelden zijn eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling van een kindcentrum is een uitgebreide procedure in het kader van de omgevingswet aan de orde. De locatie is ruim genoeg (te maken) voor de inpassing van een volledig ruimteprogramma voor het kindcentrum, inclusief aanvullende ruimtevragen zoals toekomstige uitbreiding. Integratie van een sportzaal op deze locatie is, afhankelijk van de wijze van inpassing, goed mogelijk en passend bij de al aanwezige sportbestemming. Er zijn synergievoordelen te bereiken in combinatie met het clubgebouw.



Impressie inpassing op verhard terrein



Impressie inpassing op voetbalveld

De locatie kent een beperkt aantal direct aanwonenden en bedrijven. Tegelijk is de impact van een functiewijziging groot: verkeer en (mede daardoor) geluidsinvloeden nemen significant toe. Nb.: Alternatieve locatie voor de school (zoals aangegeven door de voetbalvereniging) kan het agrarische gebied in de omgeving van de Carnavalsloods aan de Limbrichterweg zijn.

Ruimtelijk (omgeving)

Door de ligging aan de sportvelden wordt een verbinding met de omgeving mogelijk gemaakt en draagt bij aan profilering van het kindcentrum (sport en groen). De locatie is goed en veilig bereik per fiets, auto en te voet en kent maakt meerdere aanrijroutes mogelijk. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen en verkeersveiligheid moet door een goede infrastructuur worden geborgd. Dit is in het ontwerp mee te nemen. Ruimte hiervoor is aanwezig.

Voor de parkeerbehoefte kan gebruik worden gemaakt van het al aanwezige parkeerterrein bij het sportcomplex. Inpassing van (aanvullend) parkeerfuncties op het terrein behoort ook

tot de mogelijkheden. De locatie biedt kansen om verkeersregulering in het ontwerp mee te nemen.

Financieel

Er dient rekening te worden gehouden met beperkte bijkomende kosten voor het bouwrijp maken en de eventuele aanleg van nieuwe infrastructuur en terreininrichting. Als de bestaande capaciteit van de voetbalvereniging wordt verminderd door de locatiekeuze, dan kunnen compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Duurzaamheid

De mogelijkheid bestaat om duurzaam en circulair te bouwen op basis van de ambities zoals beschreven in het IHP en de expliciete wens van gemeente en schoolbestuur. Bij nieuwbouw is een passende exploitatie te verwezenlijken.

Risico's

De risico's van een keuze voor deze locatie zijn substantieel. Vanwege de mogelijke ontwikkeling is door de omgevingsdienst (ODZL) onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om op deze plek te bouwen. Daarbij zijn op voorhand weliswaar geen onmogelijkheden gebleken maar de locatie heeft op het gebied van externe veiligheid en geluid een aantal bezwaren. Deze hebben primair een relatie met de nabijheid van Chemelot en de A2.

Ten aanzien van geluid heeft ODZL eerste berekeningen van de geluidsbelasting gemaakt. Deze raken de kritische voorwaarden voor de realisatie van een school en soms overschrijden ze deze. Daarbij is dan nog geen rekening gehouden met de belasting door de omgeving (weg en sportvelden) en door eigen activiteiten van de school. De school komt dan in een bereik, dat bij de te kiezen gebouwelijke oplossing rekening moet worden gehouden met aanvullende voorwaarden (zoals geluidsdichte gevels en gebouwvorm). Deze kunnen invloed hebben op het functioneren van de school en kunnen leiden tot extra kosten. Om dat te kunnen beoordelen is nader onderzoek met geluidsmetingen en zijn specifieke berekeningen nodig.

Met betrekking tot externe veiligheid ontstaat een vergelijkbare situatie. Voor een gebouw waar meerdere personen bij elkaar komen, moet aan specifieke veiligheidsvoorwaarden worden voldaan. Deze aanvullende eisen gelden om groepsrisico's in relatie tot Chemelot te voorkomen. Ook met betrekking tot dit onderwerp is nadere studie noodzakelijk om tot een goede beoordeling te kunnen komen.

Aanvullend aandachtpunt is dat de realisatie van een kindcentrum er niet toe mag leiden dat beperkingen ontstaan voor het functioneren van Chemelot. Om dat te kunnen beoordelen en bewaken is een specifiek toestemmingsregime afgesproken. De gemeente kan het verlenen van toekenning voor de bouw van een kindcentrum slechts beperkt beïnvloeden en daarnaast zal een afsprakenkader ontstaan dat de gemeente strikt moet bewaken. Risicofactor is dat tijdens of na de ontwikkeling van de bouwplannen door derde partijen geen toestemming wordt verleend, waardoor dan alsnog een nieuwe locatiekeuze moet worden gemaakt en kostbare tijd en middelen zijn verspild.

Tenslotte is ook de energietoevoer op deze locatie een risico. Nieuwbouw zal in principe gasloos worden uitgevoerd. Daartoe zal het kindcentrum een kleinverbruikaansluiting (3x80A) moeten krijgen. Die gaan momenteel gepaard met lange wachttijden. In een

overbruggingssituatie kan een batterij nodig zijn om overdag om opgewekte energie lokaal op te slaan. Daarnaast kan een noodstroomaggregaat nodig zijn om tijdelijke tekorten aan vermogen te dekken.

07-3 Bramert Noord

Samenwerken in kindcentrum

De locatie is geschikt voor het realiseren van een toekomstbestendig kindcentrum. Er zijn geen beperkingen aangezien de ruimtelijke inpassing vrij te bepalen is. In de directe nabijheid zijn geen andere relevante (educatieve, maatschappelijke of sociaal-culturele) functies gelegen en er zijn geen mogelijkheden voor inhoudelijke samenwerking vanwege de fysieke afstand. De sportzaal komt op afstand te liggen (loopafstand ongeveer 1.900 m, binnen de geldende norm). Het kindcentrum wordt voorzien van een speellokaal voor het indoor-bewegen van de jongste kinderen (2-6 jaar). Bij de inrichting van de accommodatie en de buitenruimte kan rekening worden gehouden met beweegmogelijkheden, mee te nemen in het ontwerp. Afhankelijk van de planinvulling zijn er mogelijkheden voor aansluiting bij de groene omgeving met aanvullend kansen voor buitenluchtactiviteiten gericht op bewegen.

Toekomstbestendigheid

Bij nieuwbouw kan door flexibiliteit in het ontwerp en in de keuze voor een specifieke bouwwijze (bijvoorbeeld modulair) optimaal ingespeeld worden op toekomstige groei of krimp van leerlingaantallen. De locatie biedt daarvoor voldoende ruimte en maximale vrijheid. Vestiging van het integrale kindcentrum aan de noordzijde van het dorp kan een ongewenste leerlingenstroom op gang brengen vanuit Berg.
Nb.: Uitgangspunt is dat kinderdagopvang geïntegreerd onderdeel gaat uitmaken van het aanbod.

Bijdrage aan leefbaarheid

Deze locatie biedt beperkte versterking van de leefbaarheid door de decentrale ligging op een locatie waar aanvullende woningbouw (nog) onzeker is.

Ruimtelijke inpassing

Het plangebied is voldoende ruim voor de inpassing van een kindcentrum volgens het indicatieve ruimteprogramma, inclusief eventuele aanvullende ruimtevragen en inclusief flexibiliteit voor (onvoorziene) toekomstige ontwikkelingen. Toevoeging van een sportzaal hoor tot de mogelijkheden. De locatie is geen eigendom van de gemeente en moet verworven worden. Ze maakt onderdeel uit van het plangebied Bramert Noord, waardoor verdere planuitwerking daarvan noodzakelijk is. Daarbij kan de inpassing van een kindcentrum naar wens ingetekend worden.

Ruimtelijk (omgeving)

De locatie ligt decentraal ten opzichte van het dorp. Het kindcentrum wordt in een gebiedsontwikkeling ingepast en daardoor verbetert de relatie van de nieuwe woonwijk met de gemeenschap Urmond. Mocht de nieuwe woonwijk echter niet tot stand komen dan landt het IKC in een omgeving zonder (maatschappelijke) functies in een stand-alone situatie. Een goede bereikbaarheid per auto, fiets en te voet is in de planuitwerking te verwezenlijken. Het reguleren van verkeerstromen en het nemen van veiligheidsmaateregelen is te onderzoeken en kan in het ontwerp meegenomen worden. Daarin kan ook worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Financieel

Er moet rekening worden gehouden met kosten die nodig zijn voor de verwerving van gronden en bouwrijp maken van het plangebied. Kosten daarvan zijn op voorhand niet bekend. Vorengenoemde kosten maken onderdeel uit van de totale gebiedsontwikkeling en zijn niet enkel toe te schrijven aan de stichtingskosten voor het kindcentrum.

Duurzaamheid

De mogelijkheid bestaat om duurzaam en circulair te bouwen op basis van de ambities zoals beschreven in het IHP en de expliciete wens van gemeente en schoolbestuur. Bij nieuwbouw is een passende exploitatie te verwezenlijken.

Risico's

De locatie is onderdeel van een gebiedsontwikkeling. Er zijn (nog) onzekerheden ten aanzien van de feitelijke realiseerbaarheid daarvan. Het kindcentrum moet daarom ingebed worden in een ruimtelijke indeling van het gebied, waarbij uiteindelijk rekening moet worden gehouden met verschillende scenario's en lange uitvoeringstermijnen. Deze ontwikkeling kost tijd en breng impliciet onzekerheden met zich mee. Tegelijk moet rekening worden gehouden met de doorlooptijden voor de stedenbouwkundige uitwerking van plannen en de besluitvorming. De risico's qua planning worden significant geacht. Gezien de onzekerheid ligt het voor de hand om in de bestaande school fysieke maatregelen te nemen (aanvullende tijdelijke huisvesting en kwaliteit verbeterende maatregelen). Aanvullend zijn er voor deze locatie risico's ten aanzien van externe veiligheid en geluid, gerelateerd aan de nabijheid van Chemelot. Eerder zijn in relatie tot Bramert Noord onderzoeken gedaan die ontwikkeling van het gebied mogelijk maken maar daarbij zijn aandachtpunten benoemd.

Realisatie van een IKC komt mogelijk in een bereik, dat bij de te kiezen gebouwelijke invulling rekening moet worden gehouden met aanvullende voorwaarden (zoals geluidsdichte gevels en gebouwvorm), die invloed hebben op het functioneren van de school en kunnen leiden tot extra kosten. Om dat te kunnen beoordelen is nader onderzoek naar gedetailleerde geluidsmetingen en specifieke berekeningen nodig, die rekening houden met de gebiedsontwikkeling. Met betrekking tot externe veiligheid kan een vergelijkbare situatie ontstaan, met name rondom de noodzaak om groepsrisico's te beperken.

Aanvullend geldt dat de realisatie van een kindcentrum (of een woningengebied) er niet toe mag leiden dat beperkingen ontstaan voor Chemelot. Om dat te kunnen beoordelen en bewaken is een specifiek toestemmingsregime afgesproken, dat de gemeente slechts beperkt kan beïnvloeden. Risico is dat uiteindelijk door derden geen toestemming wordt

verleend, waardoor alsnog een nieuwe locatiekeuze moet worden gemaakt en kostbare tijd en middelen zijn verspild.

Tenslotte is ook de energietoevoer op deze locatie een risico. Nieuwbouw zal in principe gasloos worden uitgevoerd. Daartoe zal het kindcentrum een kleinverbruik aansluiting (3x80A) moeten krijgen. Die gaan momenteel gepaard met lange wachttijden. In een overbruggingssituatie kan een batterij nodig zijn om overdag om opgewekte energie lokaal op te slaan. Daarnaast kan een noodstroomaggregaat nodig zijn om tijdelijke tekorten aan vermogen te dekken

07-4 Pleinscenario

Samenwerken in kindcentrum

Op deze locatie is een brede ruimtelijke ontwikkeling aan de orde en de inpassing van het kindcentrum kan een basis vormen voor de transformatie van het centrumgebied van de kern. Overige versterkende maatschappelijke ontwikkelingen kunnen daarop worden aangesloten, zonder beperkingen. De intentie om te komen tot een verbinding van maatschappelijke functies aan een centraal ontmoetingsplein leidt tot aantrekkelijke samenwerkingskansen met andere relevante partners (educatie, sociaal-maatschappelijk, zorg, cultuur, bedrijvigheid).

Voor sport en bewegingsonderwijs wordt gebruik gemaakt van de bestaande sportzaal (loopafstand ca. 1.400 m.). Het kindcentrum wordt voorzien van een speellokaal voor het indoor-bewegen van de jongste kinderen (2-6 jaar). Bij de inrichting van de accommodatie en de buitenruimte kan rekening worden gehouden met beweegmogelijkheden, mee te nemen in het ontwerp. Als aan het plein organisaties zijn gevestigd die actief zijn op het gebied van sport, bewegen en gezondheid biedt dat aanvullend kansen tot samenwerking.

Toekomstbestendigheid

Bij nieuwbouw ligt het vanwege de ruimtelijke en maatschappelijke consequenties van deze keuze voor de langere termijn voor de hand om te kiezen voor realisatie van een pand met een lange levensduur en binnen dit concept aandacht te geven aan de moderne eisen met betrekking tot flexibiliteit, duurzaamheid en circulariteit. Daarbij is dan wel rekening te houden met het reserveren van voldoende ruimte voor een eventuele latere uitbreiding, die eventueel in een meer flexibele bouwvorm (door inzet van modulaire principes) ingevuld kan worden. Bij nieuwbouw kan flexibiliteit in het ontwerp en in de keuze voor een bouwwijze (bijvoorbeeld modulair) optimaal toegepast worden om toekomstige groei of krimp van leerlingaantallen op te vangen.

De combinatie aan het plein kan ertoe bijdragen dat afzonderlijke functies worden versterkt. Realisatie van een gebouw, waarbij onderdelen later bij veranderende omstandigheden kunnen worden omgezet naar andere functies, kan met het oog op de centrale ligging en andere aanwezige functies (wonen en bedrijvigheid) de toekomstvastheid verder versterken.

Bijdrage aan leefbaarheid

Toevoeging van een kindcentrum aan het pleinscenario versterkt het ontmoetingsconcept en draagt daardoor bij aan de maatschappelijke relevantie van deze plek. Het draagt substantieel bij aan de doelstellingen uit de Transformatie-agenda (levendig dorpshart, stimuleren van ontmoeting). De samenhang met andere functies, activiteiten en de omgeving (plein) is van meerwaarde en synergiekansen zijn te onderzoeken.

Ruimtelijke inpassing

De inpassing maakt onderdeel uit van het gebiedsplan. Er kan in beginsel voldoende ruimte worden gemaakt voor realisatie van een kindcentrum volgens het indicatieve ruimteprogramma, alsook de inpasbaarheid en flexibele mogelijkheden van aanvullende of (toekomstige) ruimtevragen zoals sport, ontmoeting, zorg of welzijn. Dit is via een programma van eisen te bezien in het ontwerp.

Voor realisatie in het pleinscenario is planwijziging aan de orde en is verwerving van eigendommen door de gemeente nodig. Daartoe moet het nu voorliggende masterplan worden gedetailleerd, dit behelst een complexe opgave vanwege de noodzakelijke beleidsmatige ontwikkeling, stedenbouwkundige procedures, de samenwerking met maatschappelijke partners (onder andere de woningstichting) en de directe belangen van betrokken zoals de huurders (van woningen) en particuliere vastgoedeigenaren.

Nb.: bij een keuze voor dit scenario ligt het expliciet beslissen over het meenemen van een nieuwe sportzaal vanwege de leeftijd van de bestaande voor de hand. Het is, gezien de centrale functie van de nieuwe ontwikkeling, niet verstandig om ruimte te reserveren zonder expliciet besluit voor verplaatsing.

Ruimtelijk (omgeving)

De centrale ligging maakt dat het kindcentrum op een goed vindbare en herkenbare plek komt te liggen, met ook een goede bereikbaarheid per fiets, auto en te voet. Ligging aan de (hoofd)verkeersader Mauritslaan draagt bij aan de goede bereikbaarheid. Bij de gebiedsinrichting wordt aandacht gevraagd voor veiligheid en doorstroming van verkeer. Voldoende parkeergelegenheid is eveneens in het ontwerp op te nemen.

De gebiedsontwikkeling maakt het mogelijk om het kindcentrum optimaal in te passen in de omgeving (fysiek en functioneel). Het centrum wordt onderdeel van een centrale ontmoetingsplek in het dorp samen met andere (maatschappelijke en commerciële) functies. Er ontstaat een levendige omgeving. De combinatie van functies kan ook tot overlast leiden (bv. horeca/winkels en kindcentrum).

Financieel

Naast reguliere bouwkosten die verband houden met de realisatie van een school, is in dit pleinscenario verwerving en herbestemming van eigendommen aan de orde. Deze maken onderdeel uit van de brede gebiedsontwikkeling van het masterplan. Daarbij komen in een grondexploitatie (GREX) ook de overige grondwaarden, kosten en opbrengsten, die gemoeid zijn met de inrichting van het gebied aan de orde. Voor wat betreft de dienstverlening zijn synergievoordelen te behalen door combinaties met andere functies, zowel in investering

als in exploitatie. Daar staan saneringskosten tegenover van bestaande voorzieningen, zoals het gemeenschapshuis.

Dit scenario kan leiden tot een significante vertraging in het realisatietraject van de nieuwe school. Dit maakt een forse inspanning nodig om de huidige school overeind te houden. Om de veiligheid van leerlingen en onderwijzers te garanderen bij een langere realisatietermijn zijn uitgaven nodig vanwege binnenklimaat en groot onderhoud. Daar is op voorhand geen calculatie van te maken: er moet een gedetailleerd, sober plan worden voorgelegd, dat is aangesloten op de resterende gebruiksduur. Verder wordt momenteel in goed overleg tussen gemeente en Kindante een tijdelijke oplossing gezocht voor het ruimtetekort en ook deze maatregelen zullen gecontinueerd moeten worden tot aan de ingebruikname van het nieuwe kindcentrum.
Nb.: de gemeente heeft voor de Transformatie ingeschreven op meerdere subsidietrajecten. De realisatie van een IKC in het pleinscenario kan leiden tot een grotere kans op het verwerven van externe bijdragen.

Duurzaamheid

De mogelijkheid bestaat om duurzaam en circulair te bouwen op basis van de ambities zoals beschreven in het IHP en de expliciete wens van gemeente en schoolbestuur. Bij nieuwbouw is een passende exploitatie te verwezenlijken.

Risico's

Bij de doorontwikkeling van het pleinscenario kan, als gekozen wordt voor een optimale ruimtelijke inpassing van de school in het gebied, een lange realisatietermijn aan de orde zijn. Andere ontwikkelingen, zoals het realiseren van voldoende ruimte voor wonen, welzijn, verblijf en verkeer kunnen dan op de ligging van de school afgestemd worden. Vanwege de betrokkenheid van een veelheid aan partners is het risico reëel dat realisatie van de school daardoor vertraging oploopt. Dat is in discrepantie met de wens van gemeenteraad en schoolbestuur om juist snelheid te maken. Daarom moeten beheersmaatregelen worden genomen en is een toegewijd besluitvormingstraject van groot belang.

Vanwege de verwachte doorlooptijd kan het noodzakelijk zijn om ter overbrugging gebouwelijke maatregelen te treffen in het bestaande gebouw. Deze behelzen (1) het op orde brengen van de omvang van de school om recht te doen aan het huidige en verwachte aantal leerlingen en (2) maatregelen in het bestaande gebouw gericht op de nieuwe eindtermijn van het gebouw (comfort en veiligheid).

Het transitietraject heeft grote impact op inwoners van en met name de direct betrokkenen: huurders, bedrijven, zorgpartners, verenigingsleven. Een groot aantal mensen zal hinder ondervinden in verband met gedwongen herhuisvesting en overlast tijdens de bouw, met risico's voor draagvlak. Aandacht voor inwonerparticipatie en communicatie wordt hier belangrijk geacht.

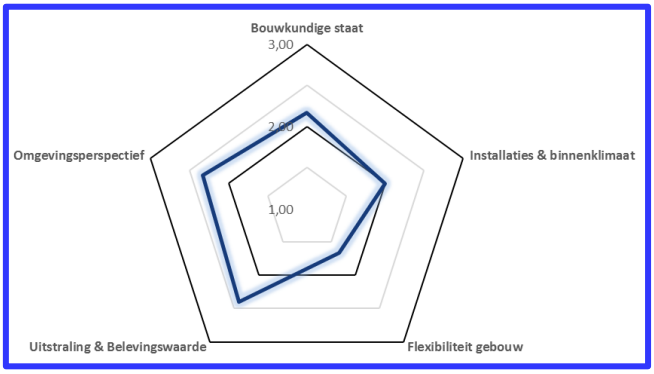
Nieuwbouw zal in principe gasloos worden uitgevoerd. Het kindcentrum zal daarbij in eerste instantie een kleinverbruikaansluiting (3x80A) nodig hebben. Dit gaat gepaard met lange wachttijden (> 1 jaar) en dat betekent in dit scenario dat de risico's ten aanzien van de

energievoorziening beperkt zijn in relatie tot de doorlooptijd van het gehele inpassingstraject.

Nb.: Aandachtpunt is dat voor de locatie Sportcomplex door de Omgevingsdienst Zuid Limburg op hoofdlijnen onderzocht is in hoeverre geluid en externe veiligheid een risico kunnen vormen voor realisatie (zie 7.2 voor de overwegingen). Daarbij is aan de orde gekomen in hoeverre deze thema's ook op deze plek zouden kunnen spelen. Daarbij is vastgesteld dat voor het pleinscenario, die (meer) in de bebouwde omgeving ligt, een grotere bescherming en vrijheidsgraad aan de orde is. Dat laat echter onverlet dat voor de volledigheid ook deze locatie nader onderzocht moet worden.

07-5 Pleinscenario - Kloosterlocatie

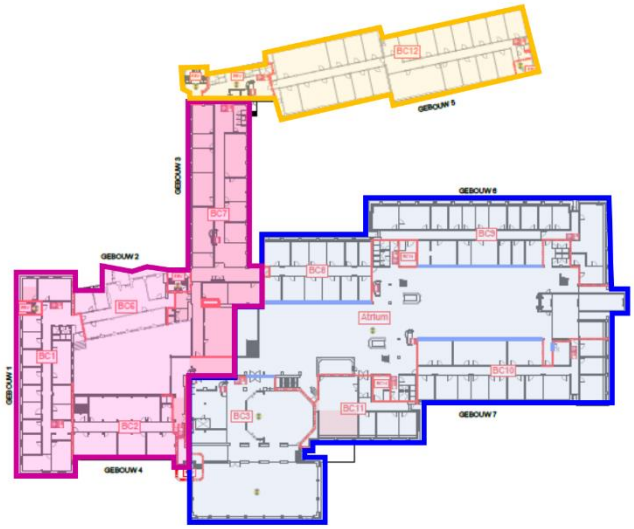
Als alternatieve optie en ter versnelling in dit scenario is gekeken naar de mogelijkheid om een substantieel deel van het bestaande kloostercomplex in te zetten (door herbestemming en renovatie) ten behoeve van de ontwikkeling van de school. Daarvoor is een QuickScan en inhoudelijke analyse van het complex gemaakt. Via een QuickScan is de kwaliteit van het gebouw beoordeeld: bouwkundige staat, installaties & binnenklimaat, flexibiliteit, uitstraling & belevingswaarde en omgevingsperspectief. Het element "onderwijskundig perspectief" is niet beoordeeld omdat het niet een bestaand onderwijsgebouw betreft.



Het klooster is onderdeel van de Van der Valk hotelzone aan de rand van Urmond. Dit complex bestaat naast het hotel en een parkeervoorziening uit een businesscenter. Dit BC is bereikbaar vanuit de parkeerplaats en ook vanuit het plein (en maakt onderdeel uit van het pleinscenario). Het onderzochte deel van het complex bestaat uit drie onderdelen: het nieuwe gebouwdeel aan de parkeerplaats, een ouder beeldbepalende deel aan het plein (uit 1950) en een recenter gebouwdeel van drie verdiepingen aan de Slagboomweg. Bij de inspectie van het gebouw zijn de volgende vaststellingen gedaan:

- Het Businesscenter heeft een hoge bezettingsgraad. Veel kleine bedrijven huren (flexibel) delen van het complex en hebben huurtermijnen voor de korte en middellange termijn afgesproken (1 maand tot ongeveer 2 jaar). Om een substantieel deel van het gebouw beschikbaar te maken zal Van der Valk een deel van deze contracten moeten beëindigen en uit het gesprek bleek dat voor het beëindigen van huurcontracten voor de middellange termijn dit ongeveer 1,5 jaar in beslag zal nemen.

- Het moderne deel aan de parkeerplaats (blauw in onderstaand plaatje) en het oudere deel aan het Plein (paars ingekleurd) zijn niet geschikt. Dit deel (gebouwen 1, 2, 3 en 4) is te klein voor een inpassing van de school. Beide delen van de accommodatie zijn niet geschikt te maken doordat ze niet verbonden zijn aan of veilig te verbinden zijn met een buitengebied van voldoende omvang.



Analyse Slagboomweg.
Het gebouw is over het algemeen van goede kwaliteit, is uitstekend (zakelijk) onderhouden en vertoont geen (zichtbare) constructieve gebreken. Daken zijn niet/nauwelijks geïsoleerd en zouden bij functiewijziging verbeterd moeten worden. De gevel heeft een matige isolatiegraad, terwijl de kozijnen grotendeels vernieuwd zijn en voldoen aan hedendaagse maatstaven. Op de plekken waar dit nog niet gebeurd is, is vervanging ingepland. De huidige indeling van het gebouw, interieur en afwerking zijn niet geschikt voor primair onderwijs. Om het gebouw inzetbaar te maken is een volledige aanpassing aan de orde.

Ook op het gebied van installaties zijn belangrijke aanpassingen in het gebouw nodig om te laten voldoen aan voorwaarden voor modern onderwijs: Frisse Scholen (uitgangspunt klasse B): ventilatie, thermisch comfort winter, thermisch comfort zomer en visueel. Op al deze onderdelen worden de specifieke eisen voor onderwijs in het gebouw niet gehaald: aanpassingen in de schil en de installaties zijn daarom onvermijdelijk. Elektra is (zakelijk) up-to-date en is van goed niveau.

Het gebouw heeft, vanwege zijn huidige constructie, beperkingen in de aanpasbaarheid en flexibiliteit: de constructie is gebaseerd op een (vaste) kolommenstructuur, die afwijkt van wat in onderwijs gebruikelijk is. De kolommenstructuur gaat namelijk uit van een centrale gang met aan weerszijden kantoorruimtes met beperkte diepte. Zowel gang als kantoorruimtes zijn erg krap en niet geschikt om in huidige opzet in te zetten als onderwijsruimte. Aanpassing van het gebouw zal/kan ertoe leiden dat constructieve elementen zichtbaar blijven en (soms) onderwijs en flexibel meervoudig ruimtegebruik verhinderen. Het zal daardoor een lastige opgave zijn om de binnenruimte aan te passen aan veranderende behoeften vanuit onderwijsinhoud (pedagogische visie).

Gebruiksperspectief
Het (gele) gebouwdeel is in beginsel groot genoeg: de gevraagde 1.500 m2 bvo zijn in relatie tot de maat van 1876 m2 bvo beschikbaar. Kanttekening is dat het niet gebruikelijk is om primair onderwijs in drie verdiepingen te realiseren. Om dat in deze situatie te voorkomen kan gebruik worden gemaakt van het aanliggende “rode” gebouw. Dat leidt aan de Slagboomweg tot leegstand, die moeilijk zakelijk te exploiteren is. Ook is op voorhand

significant ruimteverlies te verwachten omdat het gebouw slecht aansluit bij de ruimtelijke wensen vanuit het gewenste onderwijsconcept (verbinden jongste jeugd met peuteropvang).

Inpassing van de school in het klooster zal vanwege de opbouw van het gebouw leiden tot een weinig flexibele oplossing. Gedeeld gebruik van ruimtes en het voorbereiden van latere uitbreiding vanwege maatschappelijke veranderingen in het onderwijsaanbod zijn moeilijk te realiseren. Er zal een (relatief) vaste ruimtelijke indeling van het schoolgebouw ontstaan. Dit wijkt af van de uitdrukkelijke wens om flexibiliteit en toekomstvastheid conceptueel in te passen.

Omgevingsperspectief
Realisatie van de school in het businesscenter stelt voorwaarden aan de omgeving. Op het gebied van bereikbaarheid, veiligheid en invulling van de buitenruimte zullen in de PvE-fase fundamentele keuzes aan de orde komen. Een IKC stelt vanuit de wet hoge eisen aan de buitenruimte, die moet goed bereikbaar zijn en de onderbouw van de school en specifiek de peuteropvang en kinderopvang van de kindpartner worden geacht direct contact met buiten te hebben. Aanvullend is veiligheid van kinderen een belangrijk item. Vanwege de verbinding met het (restant van het) businesscenter zijn in het programma van eisen belangrijke randvoorwaarden in te bouwen om de beschermde schoolomgeving te bewaken. Daarbij kan gedacht worden aan de afscherming van looproutes, omheining van delen van het terrein en toegangsbewaking. Tenslotte is ook de toegankelijkheid voor ouders en kinderen (via veilig snel en langzaam verkeer) een aandachtpunt in relatie tot de verkeerstromen van en naar het businesscenter.

Gebouwanalyse
Om te kunnen voldoen aan de algemeen aanvaarde kwaliteitseisen voor scholen (Frisse Scholen klasse B) en energiegebruik (Energieneutraal volgens Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed) moet het gebouw fors worden aangepakt. Verder moet de indeling van het gebouw op de schop, waarbij een isolerende gebouwschil (vloeren, gevels en daken) aandacht behoeft. Ook zijn nieuwe werktuigbouwkundige installaties en een nieuwe binnen-afwerking toe te voegen.

Gezien de staat van het gebouw is in voorliggend geval rekening te houden met een met een renovatiebudget, waarbij per bestaande vierkante meter ongeveer 70% van de nieuwbouwkosten moet worden geïnvesteerd om een gebouw met een levensduur van 40 jaar te laten ontstaan. Volgens de laatste update (2024) van het Kwaliteitskader Huisvesting ligt het prijsniveau voor nieuwbouw tussen de 3.705 €/m² BVO en 3.761 €/m² BVO. Te verwachten is dat het renovatiebudget per m2 bvo ongeveer € 2.650.

Om te voldoen aan de normatieve voorwaarden moet rekening worden gehouden met een fors inpassingsverlies van tot 30%. Daardoor zal een (in omvang) gebouw ontstaan dat een substantiële overmaat heeft en dat daardoor ook duurder in exploitatie zal zijn. Het totale investeringsbedrag zal bij gebruik van dit gebouw vergelijkbaar zijn met (vervangende) nieuwbouw.

Aanvullend is er rekening mee te houden dat het gebouw door de huidige eigenaar vrij moeten worden gemaakt. De gemeente moet het relevante deel kopen na overeenstemming met Van der Valk. Daarbij zal compensatie van het omzetverlies aan de orde zijn. De aanschafkosten van het gebouw zijn toe te voegen aan de aanpassingskosten. De herinrichting van het gebied om recht te kunnen doen aan de voorwaarden van goed onderwijs (buitenruimte, veiligheid, toegankelijkheid voor verkeer) zal op deze locatie substantieel duurder zijn dan in een nieuwbouwomgeving en deze kosten komen voor rekening van de gemeente.

Conclusie en Advies

In het kader van gemeentelijk beleid om relevante historische gebouwen vanwege duurzaamheid en herkenbaarheid in te zetten voor openbare functies was de mogelijkheid om het kloostergebouw in te zetten een interessante optie. Bij een keuze voor het pleinscenario zou het een versnellende werking kunnen hebben. Gezien de kosten en de te bereiken onderwijskwaliteit is de renovatie van het kloostergebouw geen goede keuze. Op basis van de analyse is vastgesteld dat het niet voor de hand ligt om deze optie verder te wegen.

.

08 Bouwen voor de (Urmondse) toekomst

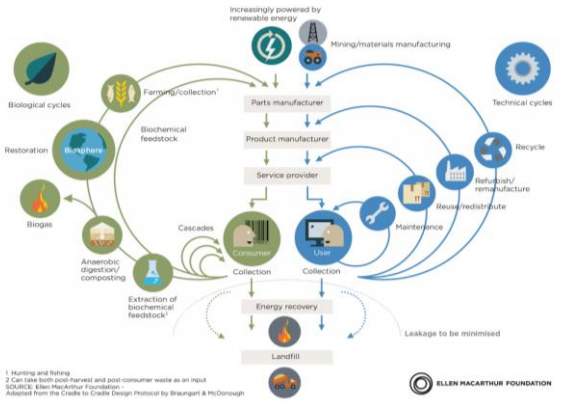
Gemeente en Kindante hebben de afspraak om bij de realisatie van OBS De Maaskei oog te hebben voor moderne bouwmethodes. Daarvoor zijn meerdere (goede) aanleidingen. In de eerste plaats stelt de ontwikkeling rondom duurzaamheid hogere eisen aan de kwaliteit van gebouwen en met name met betrekking tot installaties ten behoeve van binnenklimaat. Door de landelijke overheid worden daarvoor innovatieprogramma's ingericht. Daarnaast is er inherente onzekerheid met betrekking tot de ontwikkeling en de omvang van de school. En tenslotte heeft ook de te kiezen locatie invloed op de wijze, waarop de voorziening zal gaan bijdragen aan de maatschappelijke ontwikkelingen van het gebied.

08-1 Duurzaamheid

De aandacht voor duurzaamheid neemt toe. In de nabije toekomst hebben twee vraagstukken een grote impact op ons leven.

<u>Uitputting van natuurlijke hulpbronnen</u>
De mens gebruikt meer hulpbronnen dan de aarde kan opbrengen. Indien de wereldbevolking op dezelfde manier leeft als wij in Nederland leven, zou de aarde 3,1 keer zo groot moeten zijn om de belasting te dragen. De bevolking zal de komende jaren sterk blijven groeien en het is noodzakelijk om het gebruik van fossiele hulpbronnen aan te passen. Dit zal direct effect hebben op ons leven, werken en de bebouwde omgeving.





De nationale overheid zet stevig in op een overstap naar een volledig circulaire economie. Enkelvoudig, destructief gebruik van materialen moet plaats maken voor andere vormen van productie en gebruik. Grotere delen van onze industriële en agrarische activiteiten gaan bestaan uit onderhoud, vernieuwing of hergebruik, waardoor producten een langere levensduur krijgen. De druk op de aarde kan daardoor substantieel teruggebracht worden tot een duurzaam en draagbaar niveau. De wijze van leven en werken zal daardoor fundamenteel veranderen.

Klimaatverandering

In het Klimaatakkoord van Parijs hebben partijen afgesproken de uitstoot van broeikasgassen drastisch te reduceren. Voor 2050 moet de uitstoot met 95% ten opzichte van het jaar 1990 zijn teruggebracht. Nederland wil tot 2030 de uitstoot met 55% terugdringen door het implementeren en steeds verder doorontwikkelen van een fors maatregelenpakket in ontwikkeling voor transitie naar vernieuwbare energiebronnen zoals zon, wind, water en aardwarmte. Het energiegebruik is te verlagen door de energievraag voor maatschappelijke gebouwen te beperken. De Nederlandse overheid en haar partners maken daar in convenanten samenwerkingsafspraken over.





Sectorale Routekaart Onderwijs

PO-raad, VO-raad en VNG hebben samen een plan voor de verduurzaming van schoolgebouwen vastgesteld. Daarin beschrijven zij hun aanpak om ervoor te zorgen dat in 2050 alle scholen kwalitatief goed zijn, een gezond binnenklimaat hebben en minimaal CO_2-arm en aardgasvrij zijn. Belangrijke beleidsintentie is om op investerings- en vervangingsmomenten zoveel mogelijk verduurzamen richting de eindnorm (ENG en Frisse Scholen klasse B) om efficiëntie en impact van maatregelen te vergroten. Daarbij is het huidige wettelijk minimum (BENG en Frisse Scholen klasse C) onvoldoende om de klimaatdoelen te halen.

Wet/akkoord	Duurzaamheidsdoelstelling(en)	Streefdatum
Investeringsagenda VNG, Unie van Waterschappen, IPO	Label A en volledig duurzame inkoop Energieneutraal nieuwbouw en renovatie circulair	2025 2040
Grondstoffenakkoord	50% minder gebruik van grondstoffen Een economie zonder afval, ofwel volledig circulair	2050
Klimaatakkoord en Klimaatwet	49% minder CO_2-uitstoot dan in 1990 CO2-arm (95% CO_2-reductie t.o.v. 1990) en aardgasvrij	2030 2050
Europese Klimaatwet (Fit for 55)	55% minder broeikasuitstoot dan in 1990 Klimaatneutraal in 2050	2030 2050
Activiteitenbesluit milieubeheer	Plicht tot energiebesparing en CO_2-reductie voor bedrijven en instellingen als terugverdientijd $\leq$ 5 jaar	$\leq$ 5 jaar
Europese Commissie EPBD III-richtlijnen	Nieuwbouw vanaf 2030 'emissievrij'. Uiterlijk in 2027 energielabel F, 2030 energielabel E en in 2033 energielabel C voor bestaand maatschappelijk vastgoed	2030

Circulariteit

Hergebruik van materialen wordt een belangrijk aandachtpunt. De opgave om bij nieuwbouw, renovatie en bedrijfsvoering zoveel mogelijk en in ieder geval in toenemende mate gebruik te maken van bestaande materialen krijgt een wettelijke basis. De huidige ambitie is dat in 2030 bij nieuwbouw van maatschappelijke gebouwen voor 30% gebruik moet worden gemaakt van circulaire materialen. In 2040 moet nieuwbouw en renovatie van een school volledig circulair plaatsvinden. Ook in de exploitatie en in onderhoud wordt

continuering van gebruik (door renovatie) en hergebruik van materialen een belangrijke afweging.

Dat leidt tot een nieuw perspectief op zorgplicht. Voorzieningen zullen (ook wettelijk) gaan verschuiven van (vervangende) nieuwbouw naar hergebruik en renovatie van bestaande gebouwen. Ook bij OBS De Maaskei is in voorliggend onderzoek opnieuw en gedetailleerd gekeken naar de mogelijkheden om het bestaande gebouw aan te passen. Daarbij is gebleken dat dit, gezien de complexe opbouw van het bestaande gebouw en de ruimtevraag op de langere termijn geen haalbare oplossing is. Toch is het belangrijk om bij de keuze voor een oplossing in (vervangende) nieuwbouw tot een goede weging te komen tussen de verschillende duurzaamheidsopgaven, zodat er balans in het eindresultaat blijft.

08-2 Naar een toekomstvast en flexibel gebouw

In voorliggend onderzoek zijn in grote lijnen drie variaties aan de orde gekomen ten aanzien van de omvang van de school. Deze zijn relevant voor de keuze op welke wijze de nieuwe voorziening wordt gerealiseerd:

Variatie 1: de omvang van de school
- De geprognosticeerde leerlingenontwikkeling laat een (relatief kleine) variatie zien voor de basisschool in Urmond. Dat leidt tot een tijdelijke piek gedurende de komende 15 jaren.
- Op termijn kunnen ten noorden van de kern nieuwe woningbouwontwikkelingen ontstaan. In de gebiedsontwikkeling van Bramert Noord is daarvoor een eerste aanzet gegeven. De aanvullende kansen na de eerste fase zijn buiten de scope van de leerlingenprognoses gebleven vanwege de onzekerheid of de plannen uiteindelijk tot ontplooiing komen. Dat laat echter onverlet dat op termijn een extra toestroom van leerlingen kan ontstaan.
- Eerder is vastgesteld dat de continuïteit van de basisschool in Berg op de langere termijn aandacht verdient. Naar aanleiding van eerder onderzoek is daar substantieel in de instandhouding van het gebouw geïnvesteerd. Nieuwbouw van de school in Urmond kan echter ook invloed hebben op de leerlingenaantallen daar.

Bovenstaand geformuleerde aanleiding om rekening te houden met variaties in de toekomst verdient tegelijkertijd ook een belangrijke nuancering: vanuit het perspectief van onderwijshuisvesting is het ondenkbaar dat in de kern Urmond op enig moment geen primair onderwijs gewenst of beschikbaar is. Deze woonkern ligt op een belangrijke toegangsroute naar de snelwegen en daarmee naar de rest van Limburg en Nederland. Een school in Urmond zal altijd een verbindingspositie innemen voor het gebied aan de andere zijde van het kanaal. Ook in eerdere onderzoeken is vastgesteld dat De Maaskei op lange termijn een relevante voorziening zal blijven.

Variatie 2: de omvang van het aanbod aan kinddiensten
De relevantie en het aanbod (omvang) van aanvullende kinddiensten zal gedurende de komende jaren een ontwikkeling doormaken. Door het rijk wordt nagedacht over het versterken van de positie van kinderopvang als maatschappelijke voorziening. Dit zal de momenteel al zichtbare toename van de vraag naar verschillende opvangvormen

versterken. In Urmond rapporteren de betrokken partners wachtlijsten. Hoe deze ontwikkeling zal uitpakken is niet te voorzien maar het is belangrijk om conceptueel rekening te houden met de kans dat het aanbod aan kinddiensten gedurende de komende jaren moet worden aangepast aan wijzigende omstandigheden.

Variatie 3: Maatschappelijke Voorzieningen
Binnen het onderzoek zijn verschillende locaties aan de orde met per locatie een zeer verschillend kansenpatroon. Deze zijn in de weging van de locaties in detail beschreven. Met name in het pleinscenario is er een kans om een centrale voorziening voor de kern te realiseren. Zo'n publieke voorziening zal gedurende de looptijd van inhoud en van kleur blijven veranderen, afhankelijk van de ontwikkeling van de samenleving en de bevolkingssamenstelling. Het is daarbij van belang dat een toekomstvast gebouw ontstaat, dat over de tijd snel, eenvoudig en tegen beperkte kosten aan wijzigende omstandigheden kan worden aangepast.

08-3 Ruimtelijke afwegingen

In voorliggend onderzoek zijn voor OBS De Maaskei meerdere locaties in beeld gebracht en beoordeeld. Deze hebben, zo is beschreven, heel verschillende ruimtelijke karakteristieken en ook verschillende voor- en nadelen. Deze vormen (inhoudelijk, ruimtelijk en financieel) een basis voor de keuze van een voorkeurslocatie. Ze kunnen aanleiding geven voor het wegen van verschillende opties voor het feitelijk realiseren van een nieuwe school. Onderstaand zijn deze benoemd.

Vervangende locatie huidige school
Bij realisatie op de huidige plek wordt een daarvoor eerder helder afgebakend gebied midden in de kern opnieuw ingevuld. Deze locatie is omgeven door woningen en deze zijn in particulier eigendom. De ontwikkeling van een vervangende school vraagt aanpassingen in de infrastructuur om een aantal van de bestaande vraagstukken rondom bereikbaarheid en parkeren opnieuw te beantwoorden. De langjarige continuïteit van de te realiseren oplossing kan daarbij een belangrijke overweging zijn, omdat die aan moet sluiten bij de bestaande gebiedsstructuur. Bij de bouw van de school kan daarom overwogen worden om over de scope van de huidige regelgeving met betrekking tot afschrijvingstermijnen heen te kijken door een gebouw met een lange termijnperspectief (70 jaar of langer) te realiseren, in ieder geval voor de vaste basis van de onderwijsvraag.

Pleinscenario
Indien gekozen wordt voor realisatie binnen het pleinscenario, wordt de nieuwe school onderdeel van de maatschappelijke infrastructuur van ontmoeten, cultuur, welzijn en zorg. De voorziening wordt een verbindend element binnen de gemeenschap. De gebiedsontwikkeling van het transformatieplan wordt afgestemd op een optimale aanpassing aan het schoolgebouw: woningen en het stratenpatroon zullen daarop worden aangepast. Dat heeft een structureel karakter op de lange termijn. De langjarige continuïteit van de te realiseren oplossing kan daarbij een belangrijke overweging zijn. Bij de bouw van de school kan overwogen worden om over de scope van de huidige regelgeving met betrekking tot afschrijvingstermijnen heen te kijken door een gebouw met een lange

termijnperspectief (70 jaar of langer) te realiseren, in ieder geval voor de vaste basis van de onderwijsvraag.

Locatie Sportvelden en Bramert Noord
Deze beide locaties hebben een meer open karakter. Ze bieden enerzijds voldoende ruimte voor een schooloplossing voor de korte termijn. Ze laten ook voldoende mogelijkheden om uiteindelijk op de langere termijn voor andere, op flexibiliteit gerichte oplossingen te kiezen. Een ontwikkeling om het woningbestand of een veranderde relatie met de school in Berg kan aanleiding zijn voor een verandering in het aanbod. Dat kan vorm krijgen in het aanvullen van de school naar de dan geldende ruimtebehoefte. Het kan ook aanleiding zijn om de locatie ten principale te heroverwegen. Bij een keuze voor deze beide plekken ligt het voor de hand om flexibiliteit een belangrijke eigenschap van de gekozen bouwmethode te maken.

08-4 Realisatie en aanbesteding

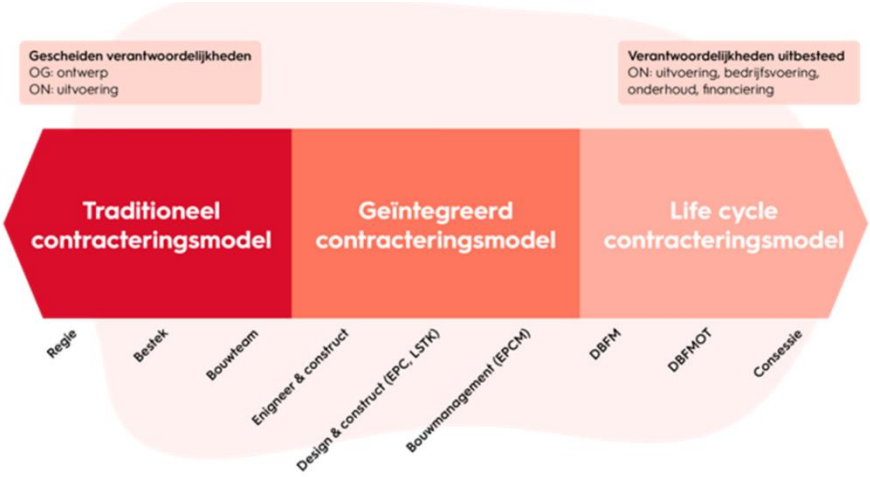
Vanuit de wet is de taakverdeling met betrekking tot enerzijds de realisatie en anderzijds de exploitatie en instandhouding van een nieuwe school gereguleerd. In essentie is daarbij vastgelegd dat een schoolbestuur zijn eigen school realiseert en dat de gemeente vanuit haar begroting investeringsmiddelen beschikbaar stelt volgens de eigen gemeentelijke verordening voor onderwijshuisvesting. Voor de gemeente is zorgplicht een meetpunt. Schoolbestuur wordt eigenaar van het gebouw en krijgt daar (voor onderwijs en voor exploitatie en instandhouding van het gebouw) een bijdrage voor. Beide partijen worden onvoldoende gefinancierd voor de steeds verder stijgende kosten en wettelijke voorwaarden.

De afgelopen jaren zijn ontwikkelingen aan de orde, die deze taakverdeling beïnvloeden. Onderstaand zijn drie belangrijke vraagstukken beschreven:

1. De gewenste en noodzakelijke verduurzaming van bestaande gebouwen (en de overheidsverantwoordelijkheid daarin) en ook de inhoudelijke veranderingen in onderwijs stellen de formele taakverdeling tussen gemeenten en schoolbesturen onder druk. Steeds vaker krijgt een gemeente ook een rol in de verduurzaming en kwalitatieve verbetering van gebouwen en daarover worden in nieuwe IHP's vaak samenwerkingsafspraken gemaakt. Dat leidt tot een verschuiving van de eerder gescheiden verantwoordelijkheden naar samenwerking bij keuzes, die de instandhouding en de lange termijn raken.
2. De maatschappelijke wens om kindvoorzieningen voor de jongste jeugd te reguleren en (inhoudelijk) dichter bij de school te brengen, leidt tot vraagstukken met betrekking tot de interne afstemming van dienstverlening en (dus) van de inrichting van gebouwen. Ook de financiering van gebouwen is daarbij een thema: er is een wettelijke voorwaarde dat gemeenten individuele kindpartners niet mogen bevoordelen: kindpartners, die gebruik maken van gemeentelijke gebouwen moeten daarom tenminste de kapitaallasten aan de gemeente betalen.
3. Vaak worden schoolgebouwen een centrale voorziening in een gemeenschap. Naast onderwijs en opvang krijgen ook welzijn, zorg en sport een plek in multifunctionele gebouwen. Dat leidt tot complexe vraagstukken rondom instandhouding en beheer.

In praktische zin kan realisatie in deze veranderende omstandigheden niet meer los worden gezien van instandhouding van een gebouw en van vraagstukken rondom de exploitatie op de middellange en zelfs langere termijn. Van gemeente, schoolbestuur en andere maatschappelijke partners vraagt dit om vanuit gezamenlijk belang. Daarbij is het belangrijk om informatie en belangen te delen door (TCO) als leidraad te hanteren.
Nb.: in "total cost of ownership" (TCO) maken partijen samen financiële en technische keuzes. Daarbij wordt niet alleen wordt gekeken naar de investeringen maar ook naar de consequenties op de middellange en lange termijn. Door transparant kennis en informatie over alle kosten en opbrengsten van een gebouw te delen en de verantwoordelijkheid voor de continuïteit steeds samen te dragen, kunnen zakelijke beslissingen worden genomen, die op de langere termijn de gemeenschappelijke belangen ondersteunen.

08-5 Regulier Realiseren



De meer traditionele opvatting met betrekking tot aanbesteding gaat uit van duidelijk gescheiden verantwoordelijkheden (regie, bestek een bouwteam in bovenstaand plaatje) en sluit in beginsel goed aan bij de oorspronkelijke wettelijke taakverdeling. Daarbij is in de praktijk al een beweging te zien van regietrajecten (met duidelijk gescheiden realisatiefasen) naar meer geïntegreerde werkvormen, waarbij in bouwteamverband werkzaamheden (ontwerp, voorbereiding en realisatie) op basis van gebundelde expertise uitgevoerd.

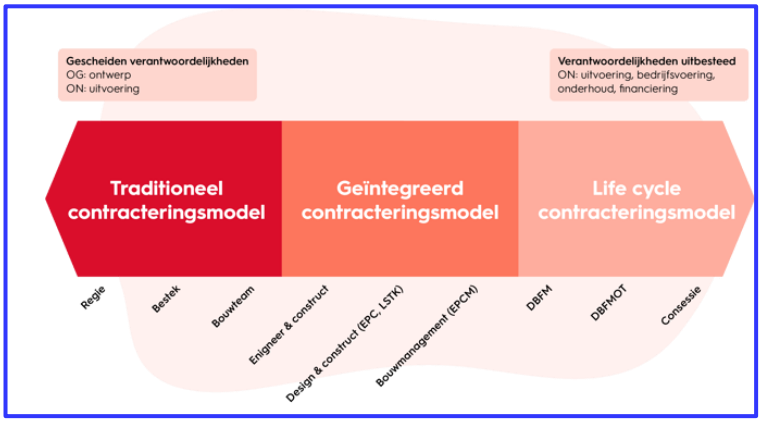
In voorliggende casus in Urmond is deze traditionele werkwijze op voorhand niet goed passend. Ze geeft geen goed antwoord op de in Urmond beschreven opgave:
- De (relatieve) onzekerheid rondom de omvang van de school op de middellange termijn;
- Het ontwikkelvraagstuk rondom kinddiensten en sport;
- De potentiële impact van de school op de brede maatschappelijke dienstverlening in de het centrum van de kern;
- De mogelijke inbedding in een grootschalige gebiedsontwikkeling met de wens daar steeds flexibel op te kunnen reageren.

Om bovenstaande redenen is een traditionele vorm van aanbesteding en realisatie in Urmond af te raden. Intentie moet zijn om te streven naar een bredere aanpak, die de samenwerking tussen partners en het lange termijnperspectief versterkt.

08-6 Alternatief 1: Modulair Bouwen

Eerder hebben gemeente en schoolbestuur Kindante overwogen om voor nieuwbouw van OBS De Maaskei in Urmond in te zetten op een modulair bouwconcept. Beoogd werd om invulling te geven aan de complexe opgave en op een duurzame wijze de gewenste flexibiliteit in de omvang van de school in te passen in een toekomstvaste oplossing. Deze moderne aanpak stelt eisen aan het realisatietraject.

Modulair bouwen, een vorm van prefab bouwen, verschilt van traditioneel bouwen. De modules van het uiteindelijke gebouw worden in een fabriek vervaardigd (vaak inclusief vloeren, wanden, dak- en gevelafwerking) en daarna op de bouwplaats gemonteerd. Door te kiezen voor een gestandaardiseerd bouwsysteem met vaste eenheden kunnen gebouwen snel worden opgebouwd, waardoor het bouwproces efficiënter en sneller kan verlopen. Later kunnen deze gebouwen ook eenvoudig worden aangepast, gedemonteerd en hergebruikt. Om modulair te kunnen bouwen maken aannemers graag gebruik van vaste ketenpartners voor ontwerp alsook voor installaties en afbouwcomponenten. In de praktijk verenigen ontwerpende en uitvoerende partijen zich in één consortium, dat ontwerp en realisatie via een geïntegreerd contracteringsmodel in opdracht neemt.



De meest aangewezen contractvorm is in dit geval Design & Construct. Het contract wordt gebaseerd op de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (in het kort : UAV-GC 2005). De opdrachtsom voor OBS De Maaskei is kleiner dan het Europese drempelbedrag van €5.538.000 excl. BTW, waardoor dit contract via een nationale procedure kan worden aanbesteed.

Voor de hand ligt om vanwege eventuele latere aanpassing door verwachte variaties in de omvang van de school te overwegen om ook gebouwonderhoud en -exploitatie bij dit consortium onder te brengen. Op die manier kunnen betrokken bouwpartners gezamenlijk sturen op de totale levenscycluskosten van het gebouw (TCO-benadering).

Bij modulaire bouw zijn de volgende aspecten goed belegd:
- Voldoende ontwerpvrijheid;
  Nb. Deze is minder groot dan bij traditioneel bouwen
- Hoge bereikbare gebouwkwaliteit (in relatie tot ENG, Frisse Scholen)
- Flexibel: eenvoudig aanpasbaar, uit te breiden en zelfs verplaatsbaar;
- Kortere bouwtijd dan traditioneel bouwen;

- Minder CO2-uitstoot tijdens de bouw, minder bouwafval;
- Circulariteit is haalbaar (losmaakbaarheid)
- Relatief hoge inzetbaarheid van non-virgin (hergebruikte) en biobased materialen haalbaar (tot ongeveer 50%);
- Niet duurder dan traditioneel bouwen;
- Restwaarde bij einde levensduur (tenminste de hergebruikswaarde van materialen);

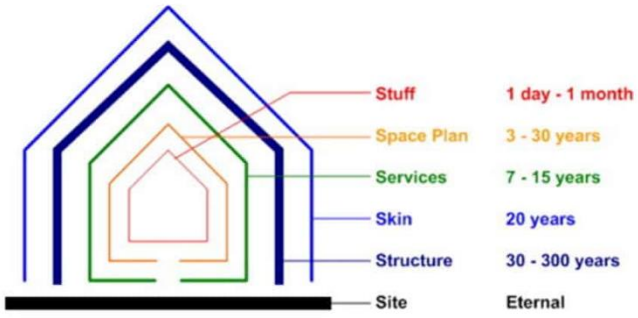
Tegelijkertijd zijn zaken nog onduidelijk:
- Financiële consequenties op de langere termijn (Netto Contante Waarde);
- Regelgeving van gemeenten rondom administratieve voorwaarden;
- Risico's door continuïteit van consortiumpartners, in geval ook onderhoud en exploitatie wordt ondergebracht bij het consortium;

08-7 Alternatief 2: Duurzaam door continuïteit

Naast de in de vorige paragraaf beschreven ontwikkeling naar standaardisatie via modulaire bouw is er een trend naar duurzaamheid en circulariteit door een keuze voor het realiseren van voorzieningen voor de langere termijn. Op diverse plekken worden gebouwen ontwikkeld, die in hun kern beogen om langjarig beschikbaar te blijven. Daarbij wordt gekozen voor duurzame kwaliteit en materiaalgebruik, die inzet op langjarig gebruik voor een periode van 70 jaar of langer.

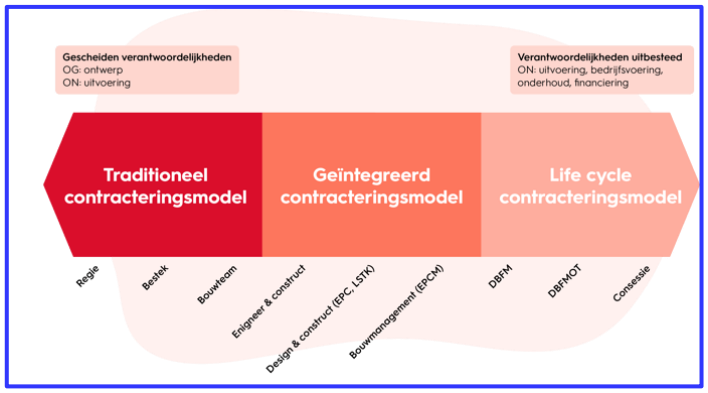
Voor de ontwikkeling van een moderne, flexibele en duurzame voorziening in het hart van de gemeenschap kan worden gekozen voor de realisatie van een gebouw voor de langere termijn. Aan de basis ligt dan de continuïteit van het realiseren van een kernvoorziening voor onderwijs voor de langere termijn op grond van de observatie dat de leerlingenontwikkeling in Urmond ook een stabiel element heeft. Tegelijkertijd blijft de noodzaak om flexibel te kunnen inspelen op veranderende omstandigheden overeind. Schoolbestuur kan die verantwoordelijkheid niet alleen dragen maar moet daarin een zekere basis hebben in de samenwerking met gemeente en andere partners.

Uitgangspunt voor een voorziening voor de langere termijn is dat een gebouw uit zes verschillende 'lagen' bestaat met elk een eigen levenscyclus. Per laag kan een "eigen" keuze worden gemaakt met betrekking tot de duurzaamheid. Dit worden de "Layers of Brand" genoemd. Doordachte keuzes van te gebruiken materialen en van detaillering kunnen ertoe leiden dat specifieke materialen met verschillende cycli steeds op de best mogelijke en duurzame manier worden aangewend in het gebouw. En waar materialen met een verschillende levensduur bij elkaar komen, dienen ze zo vormgegeven te worden, dat demontage en vervanging op een efficiënte wijze kan



gebeuren. Natte aansluitingen worden zoveel mogelijk voorkomen, evenals instorten van voorzieningen: kitten, lijmen en schuimen maken plaats voor schroef, klik- en boutverbindingen.

Door deze wijze van bouwen wordt bevorderd dat belangrijke onderdelen van het gebouw langjarig (boven de nu gebruikelijke afschrijvingstermijnen uit) kunnen worden gebruikt. Binnen deze lagen kan dan steeds worden gekozen voor materialen, die de geldende regelgeving rondom circulariteit en klimaatneutraliteit zo goed mogelijk dient.



Ook in deze aanpak is het van belang om tot een bredere samenwerking te komen. Daarbij zijn naast de realisatie ook het inpassen van mogelijkheden voor toekomstige aanpassingen en flexibiliteit met betrekking tot de capaciteit van het gebouw relevant.
Voor de hand ligt om vanwege eventuele latere aanpassing door verwachte variaties in de omvang van de school te overwegen om ook gebouwonderhoud en -exploitatie bij dit consortium onder te brengen. Op die manier kunnen betrokken bouwpartners gezamenlijk sturen op de totale levenscycluskosten van het gebouw (TCO-benadering).

Bij deze vorm van bouw, zijn de volgende aspecten goed belegd:
- Voldoende ontwerpvrijheid;
- Hoge bereikbare gebouwkwaliteit (ook met betrekking tot duurzaamheidsvraagstukken)
- Flexibel: binnen de vaste duurzame constructie (-laag) is een goed aan de veranderende wensen aanpasbaar gebouw te realiseren.
  Nb.: Voor eventuele latere uitbreidingsvraagstukken en tijdelijkheid zal een andere vorm gekozen (moeten) worden;
- Optimale circulariteit door een mengvorm van materialen per laag;
- Relatief hoge inzetbaarheid van non-virgin (hergebruikte) en biobased materialen haalbaar (tot ongeveer 50%), per laag af te stemmen op de doorlooptijd;
- In eerste aanleg duurder dan traditioneel bouwen met de kanttekening dat de jaarlijkse lasten lager (kunnen) liggen door de langere afschrijvingstermijn van de constructielaag;
- Restwaarde bij einde levensduur (tenminste de hergebruikswaarde van materialen);

Tegelijkertijd zijn zaken nog onduidelijk:
- Financiële consequenties op de langere termijn (Netto Contante Waarde);
- Regelgeving van gemeenten rondom administratieve voorwaarden;

08-8 Innovatieprogramma Onderwijshuisvesting

In 2024 heeft het Ministerie van OCW samen met PO-raad, VO-raad en de VNG vanuit het Nationaal Groeifonds een investeringsbudget voor het Innovatieprogramma Onderwijshuisvesting toegewezen gekregen van bijna 500 miljoen euro. Doel van dit

programma is om moderne schoolgebouwen te ontwikkelen die de volgende eigenschappen hebben: gezond binnenklimaat, flexibel, inclusief en klimaatneutraal.

Intentie van het innovatieprogramma is dat via zogenaamde ‘leerlabs’ in drie verschillende thema’s, standaarden, werkwijzen en bouwtechnische oplossingen worden ontwikkeld op het gebied van onder andere functionaliteit, bouw- en installatieconcepten en processen. Eén focuspunt is het ontwikkelen van een standaard voor geüniformeerde, modulaire scholenbouwsystemen op basis van een parametrisch basisontwerp. Ook de keuze voor een meer gelaagde aanpak kan onderdeel zijn van de voorgestelde aanpak en kan subsidiabel zijn.

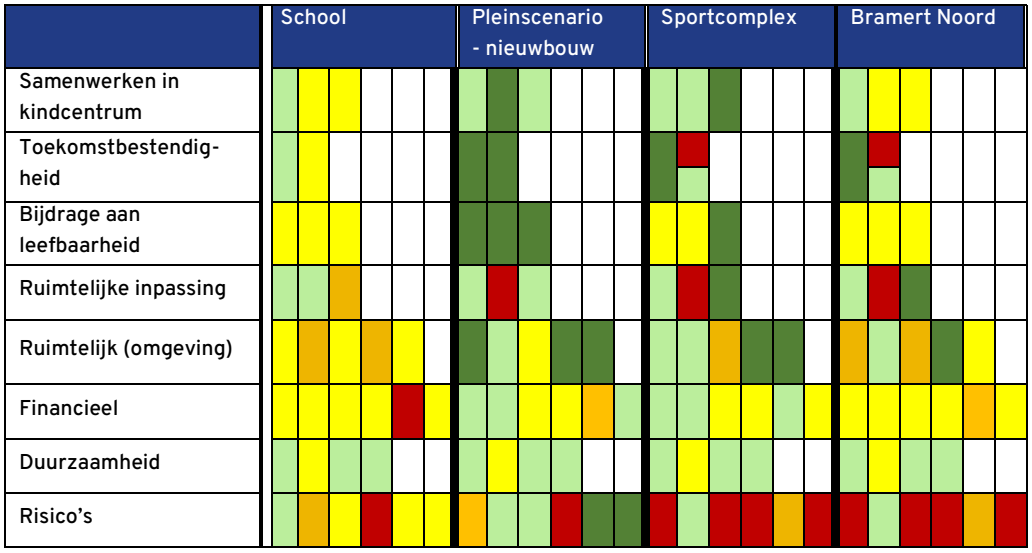
De voorwaarden waar een project aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor deelname aan het programma, worden momenteel uitgewerkt en de regeling wordt nog in 2024 gepubliceerd. De precieze aanpak van de subsidieverstrekking is nog onderwerp van studie. Gedurende 2025 zal dit worden uitgewerkt in voortdurend gesprek door Ruimte OK met de sector (gemeenten en schoolbesturen). Wat wel al duidelijk is, is dat de leerlabs ontwikkelkracht en samenwerking moeten realiseren. Daarom wordt ervoor gekozen om aanvragen alleen in teamverband aan te pakken. In een leerlab moeten verschillende schoolbesturen en/of gemeenten betrokken zijn om de uitstralende werking van de verzamelde kennis te maximaliseren.

Nb.: Één van de voorwaarden voor deelname is de technische staat van het gebouw. Hierbij wordt gekeken naar de NEN2767 en een conditiescore van 3 of slechter. Daarnaast moet het gebouw een Energielabel van C of slechter hebben.

09 Conclusie en advies

Gevraagd is een objectief oordeel ten aanzien van vijf mogelijke scenario's. Deze betreffen de renovatie en uitbreiding van de bestaande school. Daarvan is in hoofdstuk 5 op grond van een quickscan van het gebouw en een financiële analyse op hoofdlijnen van de te nemen maatregelen vastgesteld dat dat geen verstandige maatregel is. Dat is een herbevestiging van de eerdere conclusie in het Integrale huisvestingsplan door ICS consultants.

Daarna zijn de verschillende scenario's voor vervangende nieuwbouw onderzocht om te komen tot een nieuw kindcentrum in Urmond. De locaties zijn objectief beoordeeld aan de hand van de toetsingscriteria, die bestuurlijk zijn vastgesteld en die zijn beschreven in hoofdstuk 2 van dit rapport. De beschrijvende analyses zijn te vinden in hoofdstuk 7. In bijlage 2 zijn de gedetailleerde scores opgenomen waarin kleurcodes de beoordelingen weergeven. In onderstaande tabel is het scoreblad in gecomprimeerde vorm weergegeven. Daarmee is in één oogopslag zichtbaar hoe de verschillende kansen en risico's zich ten opzichte van elkaar verhouden.



Toelichting op de kleurcodes:

	Uitstekend; optimaal kansrijk
	Goed: positieve mogelijkheden en kansen zijn aanwezig
	Neutraal: geen/nauwelijks belemmeringen aanwezig/ risico geen of zeer gering
	Matig negatief: belemmeringen aanwezig van beperkende aard / risico matig
	Zeer negatief: belemmeringen aanwezig van zwaarwegende aard / risico hoog

09-1 Bevindingen

De onderzochte locaties bieden in ruimtelijk-technisch opzicht voldoende mogelijkheden om tot vervangende nieuwbouw te komen. Er zijn op voorhand geen factoren vastgesteld, die zondermeer een 'no-go' vormen. Er zijn wel evidente verschillen tussen de scenario's. Hierna zijn deze uitgewerkt tot een advies.

Bramert Noord

Deze locatie ligt dicht bij de kern Berg en heeft mogelijk impact op de leerlingenaantallen en de continuïteit van kindcentrum De Avonturijn. De realisatie is procedureel en inhoudelijk verbonden met de invulling van het gebiedsplan en de haalbaarheid hiervan is onzeker: het moment waarop het ter hand wordt genomen kan nog jaren duren. De planvorming, die de ruimte voor de school definieert en de bereikbaarheid regelt zal tijd in beslag nemen. Mocht de wijk uiteindelijk niet worden gerealiseerd dan ontstaat een IKC als stand-alone locatie aan de rand van het dorp en dat is een onwenselijke situatie. Tenslotte is ook de onzekerheid met betrekking tot de contouren van Chemelot een risicofactor.
Advies RO groep: Een keuze voor deze locatie is af te raden omdat (1) de locatie slechts beperkte maatschappelijke toegevoegde waarde heeft en (2) er sprake is van een hoog risicoprofiel is door de aanwezigheid van Chemelot.

Sportcomplex

De locatie bij de sportvelden scoort op de meeste inhoudelijke onderdelen goed tot uitstekend: ze biedt goede kansen voor samenwerking en deze ontwikkeling kan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van voorzieningen vergroten. Er zijn ruimtelijk kansen, het terrein is goed bereikbaar en er kan een goede aansluiting bij de dorpskern tot stand worden gebracht. Financieel voordelig is dat tijdelijke huisvesting kan worden voorkomen. De locatie is in gemeentelijk eigendom en (gemeentelijke) planprocedures worden als weinig risicovol ingeschat en er is voldoende ruimte voor flexibiliteit bij toekomstige ontwikkelingen of ruimtelijke aanvullingen.

Tegelijkertijd geeft de Omgevingsdienst Zuid-Limburg in berekeningen en eerste analyses aan dat de nabijheid van Chemelot en de A2 een hoge geluidsbelasting veroorzaakt. Omdat het een onderwijsfunctie betreft is ook de externe veiligheid een aandachtpunt. De maatschappelijke consequenties vragen een goede evaluatie door gemeente en schoolbestuur. Aanvullend aandachtpunt is dat realisatie op deze locatie niet alleen door gemeentebestuur aan lokale regelgeving zal worden getoetst. Ook externe partijen zullen de ontwikkeling beoordelen en die zullen aanvullend kijken naar de mogelijke consequenties voor de continuïteit voor Chemelot.

Pleinscenario

Dit scenario heeft grote maatschappelijke waarde. Het past binnen en kan zelfs een centraal element worden in de Transformatie-agenda voor Urmond. Het zou leiden tot de gewenste centrale verbindende maatschappelijke voorziening, die bijdraagt aan de gemeenschapsontwikkeling. Een kindcentrum op deze locatie krijgt inbedding op een relevante plek en kan profiteren van functies en activiteiten in de nabijheid. Op inhoudelijk en stedenbouwkundig vlak liggen er grote kansen voor een aansluiting bij de woningbouwopgave.

Het pleinscenario heeft als nadeel dat realisatie complex is en veel (bestuurlijke) aandacht, toewijding en continuïteit vraagt. De opgave kent veel spelers met verschillende maatschappelijke, economische en financiële belangen. De belangrijke partijen werken al samen in de transformatieopgave van het gebied. Met name de woningstichting moet rekening houden met de positie van haar (soms kwetsbare) bewoners. Keuze voor dit

scenario leidt daardoor mogelijk tot (1) een opgave voor de langere termijn, waarbij (2) ook risico's aan de orde zijn.

Huidige schoollocatie

Dit is een geschikte plek voor vervangende nieuwbouw. Er is al sprake van een passende eigendomssituatie en bestemming. De locatie scoort in brede zin goed, zonder echte uitschieters naar boven of beneden. De locatie is bekend en kent weinig risico's. Tegelijkertijd biedt de plek weinig toegevoegde waarde voor de leefbaarheid van de gemeenschap als geheel: het betreft een solitaire ontwikkeling zonder echte verbinding met de dorpskern. De latere of gelijktijdige toevoeging van een nieuwe sportzaal op deze plek is niet inpasbaar. Bijkomend aandachtpunt en belangrijk verschilmakend element is dat het noodzakelijk is dat gedurende de sloop- en bouwfase voor de school tijdelijke huisvesting moet worden gerealiseerd. Dat zal de bijkomende kosten aanzienlijk verhogen.

09-2 Advies locatie

Voor de hand ligt dat partners een keuze maken tussen drie scenario's: de sportvelden, het pleinscenario en vervangende nieuwbouw op de huidige locatie. De afwegingen daarbij zijn van een zeer verschillende orde. Daarbij is aan te tekenen dat de exacte consequenties nog niet gedetailleerd in beeld zijn gebracht. Dit viel buiten de scoop van de locatiestudie. Onder andere de volgende aandachtpunten zijn nog te adresseren:

- De doorlooptijd van de planontwikkeling van zowel het pleinscenario, de sportvelden als de huidige locatie kunnen substantieel van elkaar verschillen en dus ook de daaraan gerelateerde realisatietermijn van de nieuwe school. Daarbij lijkt ook nog optimalisatie binnen de verschillende scenario's mogelijk.
- De wenselijkheid van het toevoegen van een sportzaal;
- De (financiële en bestuurlijke) ruimte voor en wenselijkheid van aanvullende voorzieningen in het pleinscenario, zoals benoemd in voorliggende rapportage;
- Bestuurlijk commitment om de school in het pleinscenario te realiseren en met voorrang aan te pakken;
- De (financiële) inspanning om gedurende de realisatietijd van het pleinscenario de andere school in stand te houden (sterk afhankelijk van de uiteindelijke realisatietermijn);
- De beschikbaarheid van locaties voor tijdelijke huisvesting van de school gedurende de realisatiefase en de kosten, die daarmee zijn gemoeid;

Aanpak:
Het ligt voor de hand ligt om voor de overgebleven scenario's in hun samenhang snel en voortvarend aanvullend onderzoek te doen naar de nog onbekende aspecten, zodat een goed zicht ontstaan op de consequenties. Dat moet nog in dit voorjaar leiden tot een definitieve locatiekeuze.

Besliskader: Ingebruikname IKC De Maaskei in zomervakantie 2029
Voor het vervolgonderzoek moet de realisatietermijn een bepalende factor zijn. Gemeente (-raad), schoolbestuur en kindpartner hebben samen besloten dat het wenselijk is om het IHP-traject voor OBS De Maaskei te vervroegen om antwoord te bieden op de kwaliteits- en capaciteitsissues van de school. Daarom is het belangrijk om bij het vervolgonderzoek in de

aanpak ingebruikname in de zomer van 2029 als meetpunt te hanteren. Als deze termijn substantieel overschreden wordt, dan valt een scenario af.

09-3 Advies aanbesteding

In hoofdstuk 8 is beschreven op welke wijze de realisatie van de school op een moderne wijze kan worden aangepakt en welke consequenties dit heeft. Gekeken is naar de wenselijkheid om in Urmond een flexibel, duurzaam gebouw in te richten dat meer dan in het verleden (en de wet) over tijd een gedeelde verantwoordelijkheid is van gemeente, schoolbestuur en eventuele andere maatschappelijke partners samen. Het ligt vanuit het concept voor de hand dat gemeente en schoolbestuur in exploitatie en instandhouding de belangen delen. Daarbij kunnen de principes van total cost of ownership (TCO) zoals beschreven in paragraaf 8.5 waardevol zijn. Daarbij past de principekeuze om voor IKC De Maaskei in Urmond niet te werken volgens een traditionele aanbestedingsstructuur.

Gemeente en schoolbestuur hebben er eerder over gesproken om te realiseren volgens de beginselen van “modulair bouwen”. Deze werkwijze heeft voordelen ten opzichte van traditionele bouw in de realisatietermijn en de belasting (daardoor) voor de omgeving. Door toepassing van standaardisatie kan het gebouw bij wijzigende omstandigheden snel worden aangepast, vergroot, verkleind of zelfs verplaatst. Door de mogelijkheid van hergebruik van delen van het gebouw voldoet deze werkwijze aan de hoogste duurzaamheidseisen.

Tegelijkertijd is een trend in scholenbouw om in tegenstelling tot de (meer) op flexibiliteit, vervangbaarheid en hergebruik van bouwcompartimenten gerichte aanpak van modulair bouwen juist te kiezen voor een voorziening voor de langere termijn (exploitatietermijn van 70 jaar of meer). Daarbij wordt gekozen voor realisatie van een hoogwaardig gebouw dat in zijn fundament voldoende kwaliteit heeft. Alle onderdelen in het gebouw staan los van dit fundamentele deel en kunnen snel, eenvoudig en tegen relatief lage kosten worden vervangen, aangepast en gemoderniseerd met als doel om steeds een modern en passend gebouw te hebben. Ook deze aanpak voldoet aan de hoogste duurzaamheidseisen.

Vaststelling
Een keuze om voor IKC De Maaskei te kiezen voor een moderne aanpak voor aanbesteding en realisatie betekent dat er een afwijkende structuur ontstaat, waarbij veel nog onbekend is, zowel bij lokale partners als bij potentiële bouwpartners. Ook in regelgeving (technisch, juridisch, financieel-administratief) zijn veel aspecten nog te onderzoeken. Daarom heeft het rijk een innovatieprogramma in voorbereiding, dat als doel heeft om samen met gemeenten en schoolbesturen in de praktijk de belangrijke openstaande vragen te beantwoorden, die ook voor De Maaskei aan de orde zijn:

- Welke praktische mogelijkheden zijn er of kunnen ontstaan om de financiële consequenties van een op TCO gebaseerde werkwijze in de administratie van de verschillende partijen te verwerken;
- Op welke wijze kunnen partijen op lange termijn blijven verbinden aan eerder gemaakte afspraken en hoe kunnen risico’s in kaart worden gebracht en in overeenkomsten worden verwerkt;
- Welke mogelijkheden zijn er om, over de grenzen van de wettelijke beperkingen heen, financiële bijdragen te leveren (vanuit schoolbestuur in de investering en vanuit

gemeente in de instandhouding) om recht te blijven doen aan een op TCO gerichte aanpak;

Advies:
Het ligt voor de hand ligt om, toegespitst op de te kiezen locatie, snel en voortvarend aanvullend onderzoek te doen naar de nog onbekende aspecten in de meer moderne wijze van scholenrealisatie. Daarbij ligt het voor de hand om waar mogelijk coördinatie te zoeken met het innovatieprogramma en het programmabureau van Ruimte OK. Intentie moet zijn om parallel aan de definitieve locatiekeuze ook een gespecificeerde (per locatie) aanbestedingsbeslissing te kunnen nemen, waarbij bij voorkeur in het innovatieprogramma geparticipeerd wordt, als dat in besluitvormingstermijnen mogelijk blijkt.
Nb.: Te verwachten is dat in het innovatieprogramma ook vervolgtranches aan de orde zullen zijn. In ieder geval is het mogelijk om mee te liften in de kennis, die in de leerlabs worden ontwikkeld.

09-4 Inspraak van omwonenden

Het slagen van de verschillende scenario's en de te realiseren realisatietermijn is mede afhankelijk van draagvlak. In de nieuwe regelgeving van het omgevingsplan is het betrekken van omwonenden ook formeel, in de wet vastgelegd onderdeel van het proces. Ook gemeentelijk, door de raad vastgesteld, participatiebeleid legt inspraakmogelijkheden dwingend vast. Het is belangrijk om omwonenden en belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming te betrekken. Daarbij zijn de trajecten complex. Vooral het pleinscenario vraagt samenwerking met veel verschillende partners, ook buiten de primaire kring van het IKC. Het is belangrijk dat deze partijen al vroeg in het proces betrokken worden en daarvoor kan een intentieovereenkomst met alle betrokken partijen een goed instrument zijn.

Bijlage 1 Ruimteprogramma

Het globaal ruimtelijk Programma van Eisen is samengesteld op basis van (wettelijke) normen en eisen, zoals de VNG-modelverordening onderwijshuisvesting, het kwaliteitskader kinderopvang en CROW-richtlijnen.

1. Ruimtebehoefte onderwijs

	Aantal leerlingen	Ruimtebehoefte in m^2 bvo (genormeerd)	Specificatie
Basisschool permanent	204	1.226	Normatief (200+ 5,03 x ll.
Basisschool tijdelijk	27	136	Normatief 5,03 x ll.

2. Ruimtebehoefte opvang

POV en KDV elk 1 groepsruimte à 70 m^2 bvo (3,5 m^2 per kind nvo) met nevenruimten zoals slaapkamers en sanitair. Voor de BSO wordt uitgegaan van volledig medegebruik van ruimten voor onderwijs of POV. Facilitaire ruimten eveneens zo veel mogelijk in gedeeld gebruik met onderwijs. Volgens opgave MIK Spelenderwijs.

Basisvariant

Soort opvang	Aantal kindplaatsen	Ruimtebehoefte in m^2 bvo	Specificatie
POV	16	90	O.b.v. aannames (1 groepsruimte 3,5 m^2/kind)
BSO	22-24	-	Volledig medegebruik
Facilitair		10	Grotendeels medegebruik
TOTAAL		100	

Varianten met aanvullend KDV

Soort opvang	Aantal kindplaatsen	Ruimtebehoefte in m^2 bvo	Specificatie
KDV 1 groep	16	104	Optioneel, o.b.v.. aannames (1 groepsruimte 3,5 m^2/kind)
KDV 2 groepen	32	218	Optioneel, ov. aannames (1 groepsruimte 3,5 m^2/kind)
KDV 3 groepen	48	319	Optioneel, o.b.v.. aannames (1 groepsruimte 3,5 m^2/kind)

3. Ruimtebehoefte terrein

Terrein	Aantal	Oppervlakte m²
Speelterrein onderwijs verhard	200-400 ll.	600
Speelterrein onverhard	230 ll.	460
Berging en container		25
Speelterrein POV	16 kp.	48
Speelterrein KDV	48 kp.	144
Speelterrein BSO in medegebruik	-	-
Subtotaal speelterrein		1.277

4. Ruimtebehoefte parkeren

Uitgangspunt: gemeente Stein, omgevingsadressendichtheid 500 per km², weinig stedelijk. Volgens CROW normen.

Auto- en fietsparkeren:

	Kencijfers CROW	Behoefte in aantal	Oppervlakte	Ruimtebehoefte
Onderwijs (230 ll / 9 gr)	0,8 parkeerplaats per groep	7	25 m²	175 m²
POV/KDV (419 m2)	1 pp. per 100 m² bvo	4	25 m²	100 m²
SUBTOTAAL AUTOPARKEREN		11		275 m²
Fietsparkeren leerlingen (230 ll)	4,3 plek per 10 leerlingen	99	0,8 m²	80 m²
Fietsparkeren personeel onderwijs en opvang (230 ll + 64 kp)	0,4 plek per 10 kinderen	12	0,8 m²	10 m²
SUBTOTAAL FIETSPARKEREN		111		90 m²
TOTAAL				365 m²

Kiss & ride:

		% met auto	Factor parkeerduur	Reductiefactor aant. kinderen / auto	Aant. parkeerplekken	Ruimtebehoefte
Aantal kinderen groep 1 t/m 3	86	40	0,5	0,75	13	325 m²
Aantal kinderen groep 4 t/m 8	144	30	0,25	0,85	9	225 m²
Aantal kinderen pov en kdv	64	50	0,25	0,75	6	150m²
TOTAAL					28	700 m²

5. Ruimteprogramma kindcentrum

Het globale ruimteprogramma is inzichtelijk gemaakt. Het gaat om minimale (genormeerde) afmetingen. Er is geen rekening gehouden met toevoeging van andere functies of extra (multifunctionele) ruimten aan het kindcentrum. Voor kinderopvang is uitgegaan van maximaal gewenst aanbod. Voor de BSO is het uitgangspunt dat dit waar mogelijk in medegebruik van ruimten in de school plaatsvindt. Voor peuteropvang is gerekend met gedeeld gebruik van bv. sanitair in de school. Synergievoordelen zijn in de PvE-fase te onderzoeken.

6. Samenvatting ruimtevraag

Functie	Oppervlakte/footprint m^2 bvo	TOTAAL m^2 cumulatief
Kindcentrum footprint	950	2.227
Buitenterrein spelen en fietsenstalling	1.277	
Parkeren plus Kiss and Ride	1.065	3.292
Sportzaal (optioneel)	1.040	4.332

Bijlage 2 Scoreblad afwegingskader

Businesscase ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond
Scoreblad
Versie 21-01-2025

	Huidige school (Middenveld 1)		Pleinscenario - nieuwbouw		Sportcomplex (Swentiboldlaan 43)		Bramert Noord	
Samenwerken in kindcentrum								
Kansen voor visie kindontwikkeling onderwijs/opvang o.b.v. IHP (w.o. doorgaande leerlijnen)	- Kansen zijn aanwezig		- Kansen zijn aanwezig		- Kansen zijn aanwezig		- Kansen zijn aanwezig	
Duurzame samenwerkingspartners en kansen voor geïntegreerd aanbod	- Samenwerking onderwijs en opvang kan optimaal verwezenlijkt worden - In de directe nabijheid zijn er geen andere relevante samenwerkings-partners. Samenwerking is mogelijk maar vanwege een fysieke afstand minder vanzelfsprekend		- Samenwerking onderwijs en opvang kan optimaal verwezenlijkt worden - Kansrijk vanwege verbinding van maatschappelijke functies en samenwerking met andere relevante partners (educatie, zorg, cultuur, sociaal-maatschappelijk, bedrijvigheid)		- Samenwerking onderwijs en opvang kan optimaal verwezenlijkt worden - Kansen op verbinding met andere (maatschappelijke) functies in de buurt		- Samenwerking onderwijs en opvang kan optimaal verwezenlijkt worden - In de directe nabijheid zijn er geen andere relevante samenwerkings-partners. Samenwerking is mogelijk maar vanwege een fysieke afstand minder vanzelfsprekend	
Kansen voor bevorderen van gezondheid en bewegen	- Kansen zijn aanwezig. Bij de inrichting van het kindcentrum en het buitenterrein zijn keuzes te maken gericht op het stimuleren van gezondheid en bewegen - Sportzaal is niet dichtbij de school		- Kansen zijn aanwezig. Bij de inrichting van het kindcentrum en het buitenterrein zijn keuzes te maken gericht op het stimuleren van gezondheid en bewegen - Kansen zijn aanwezig om ook bij inrichting van de omgeving (plein) te kiezen voor beweegmogelijkheden - Aanvullend samenwerkingskansen bij vestiging van andere organisaties aan het plein, actief op gebied van sport, bewegen, gezondheid - Sportzaal is niet dichtbij de school		- Kansen zijn aanwezig. Bij de inrichting van het kindcentrum en het buitenterrein zijn keuzes te maken gericht op het stimuleren van gezondheid en bewegen - Beweegmogelijkheden door de directe nabijheid van sportvelden en groene omgeving - Samenwerking met sportverenigingen biedt kansen voor buitenlucht-activiteiten gericht op sport, spel en bewegen - Sportzaal is niet dichtbij de school		- Kansen zijn aanwezig. Bij de inrichting van het kindcentrum en het buitenterrein zijn keuzes te maken gericht op het stimuleren van gezondheid en bewegen - Afhankelijk van de situering is de mogelijkheid aanwezig voor aansluiting bij sportvelden en/of groene omgeving - Sportzaal is niet dichtbij de school	
Toekomstbestendigheid								
Mate van flexibiliteit, toekomstbestendigheid en transformeerbaarheid	- Flexibiliteit is in het ontwerp en keuze voor bouwwijze optimaal te verwezenlijken - Reserveren van voldoende ruimte voor latere uitbreiding - Transformeerbaarheid naar andere functies is aanwezig vanwege de inbedding in de woonwijk en nabije ligging van Speelheuvel (complex van seniorenwoningen) - Inpassing vindt plaats in bestaande ruimte met vaste structuur (omlijnd door bebouwing en stratenplan)		- Flexibiliteit is in het ontwerp en keuze voor bouwwijze optimaal te verwezenlijken - Reserveren van voldoende ruimte voor latere uitbreiding - Transformeerbaarheid naar andere functies is maximaal aanwezig door de centrale ligging en aanwezigheid van andere functies (wonen en bedrijvigheid)		- Flexibiliteit is in het ontwerp en keuze voor bouwwijze optimaal te verwezenlijken met maximale vrijheid voor intekening van de locatie - Transformeerbaarheid naar andere functies wordt vanwege de specifieke locatie beperkt geacht - Modulaire bouw draagt bij aan flexibele mogelijkheden		- Flexibiliteit is in het ontwerp en keuze voor bouwwijze optimaal te verwezenlijken met maximale vrijheid voor intekening van de locatie	
Gevolgen voor continuïteit van andere (gemeenschaps)-voorzieningen	- Geen bijzonderheden - Geen integratie van KDV		- De combinatie van functies aan het plein kan afzonderlijke functies versterken - Op deze plek zijn kindpartners met KDV-aanbod in de directe nabijheid aanwezig of is te integreren		- Niet in lijn met beoogde ontwikkeling van het pleinscenario met het hart in de dorpskern - Geografische ligging binnen de invloedssfeer en bereikbaarheid van Berg kan op termijn kans bieden wanneer samenvoeging aan de orde is, met perspectief op volwaardig aanbod en stabiele schaalgrootte - Mogelijk aanzuigende werking kan vraagstuk over continuïteit van locatie Berg actueel maken - KDV wordt geïntegreerd in het aanbod		- Niet in lijn met beoogde ontwikkeling van het pleinscenario met het hart in de dorpskern - Geografische ligging binnen de invloedssfeer en bereikbaarheid van Berg kan op termijn kans bieden wanneer samenvoeging aan de orde is, met perspectief op volwaardig aanbod en stabiele schaalgrootte - Mogelijk aanzuigende werking kan vraagstuk over continuïteit van locatie Berg actueel maken - KDV wordt geïntegreerd in het aanbod	
Bijdrage aan leefbaarheid								
Kansen voor leefbaarheid	- Beperkt		- Toevoeging van een kindcentrum aan het pleinscenario versterkt het ontmoetingsconcept en draagt bij aan de maatschappelijke relevantie van deze plek		- Geen bijzonderheden		- Beperkt	

Businesscase ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond
Scoreblad
Versie 21-01-2025

	Huidige school (Middenveld 1)	Pleinscenario - nieuwbouw	Sportcomplex (Swentiboldlaan 43)	Bramert Noord
Bijdrage aan Transformatie-agenda Urmond Oost	- Geen specifieke bijdrage	- Het kindcentrum op deze locatie wordt onderdeel van de Transformatie-agenda en levert een substantiële bijdrage	- Geen specifieke bijdrage	- Geen specifieke bijdrage
Samenhang met andere maatschappelijke voorzieningen, activiteiten en omgeving	- Beperkt	- Meerwaarde door grote samenhang met andere functies, activiteiten en omgeving - Syngergiekansen zijjn te onderzoeken	- Er ontstaat een betekenisvolle plek door samenhang kindcentrum met lokale sportvoorzieningen	- Beperkt
Ruimtelijke inpassing				
Fysiek inpasbaar	- De locatie is toereikend voor inpassing van volledige ruimteprogramma - Inpassing van parkeerfuncties is haalbaar, maar gaat (ten dele) ten koste van andere aanvullende ruimtevragen	- In beginsel is voldoende ruimte aanwezig. De wijze van inpassing is onderdeel van het totale gebiedsplan, te bezien in het ontwerp	- Op de locatie is voldoende ruimte aanwezig voor inpassing van het volledige ruimteprogramma	- De locatie is nog niet ingetekend en is voldoende ruim (te maken) voor inpassing van het volledige ruimteprogramma
Planologisch kader	- Eigendom: Is in eigendom (volgens de voorwaarden van de wet) van de partners - Bestemming is Maatschappelijk en daarmee passend - Planwijziging is aan de orde voor inpassing van het bouwvlak en voor toevoeging van de functie parkeren of evt. sportzaal - Akoestische beoordeling is vereist voor tweede bouwlaag - Impact op omgeving blijft beperkt, maar grote aantal omwonenden vormt risico bij doorlopen van planprocedures en voorbereiding	- Eigendom: Is niet in eigendom. Eigendom is door de gemeente te verwerven in het kader van de gebiedsontwikkeling - Bestemming: Een planwijziging is noodzakelijk. Dit vormt onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling in het kader van het masterplan plein-scenario - Complexe opgave door beleidsmatige ontwikkeling, stedenbouwkundige procedures, samenwerking met maatschappelijke partners (o.a. woningstichting) en belangen van betrokkenen (huurders en vastgoedeigenaren)	- Eigendom: is in eigendom van de gemeente - Bestemming: onderdeel uitmakend van plangebied Bramert Noord. Planwijziging/ planuitwerking is nodig voor de realisatie van een kindcentrum - Impact van functiewijziging op de omgeving is significant - Er is rekening te houden met diverse veiligheidszones door nabijheid van o.a. A2 en Chemelot	- Eigendom: Is niet in eigendom. Eigendom is door de gemeente te verwerven in het kader van de gebiedsontwikkeling - Bestemming: Planuitwerking is noodzakelijk als onderdeel van het Masterplan Bramert-Noord - Motivering is nodig voor bouwen in het buitengebied en toetsing aan ladder van duurzame verstedelijking - Er is rekening te houden met diverse veiligheidszones door nabijheid van o.a. A2 en Chemelot
Ruimte voor (toekomstige) aanvullende functies	- Inpassing van aanvullende functies en toekomstige ruimtevragen is haalbaar m.u.v. de sportzaal, en niet in combinatie met alle parkeernormen, - Inpassing van een sportzaal is niet goed mogelijk en de locatie is ongeschikt - De mate van flexibiliteit is enigszins beperkt door de contouren van het perceel en de bestaande omgeving (bebouwing en stratenplan) - Bij evt. toevoeging van een sportzaal worden risico's ten aanzien van planprocedures significant geacht	- In beginsel is voldoende ruimte aanwezig voor ook aanvullende ruimtevragen. De wijze van inpassing is onderdeel van het totale gebiedsplan - Het scenario vraagt om een expliciet besluit op voorhand over verplaatsing van de sportzaal	- De locatie biedt gelegenheid voor nieuwe intekening van het plangebied, met ruimte voor ook aanvullende functies en toekomstige ruimtevragen - Inpassing van een sportzaal is mogelijk en passend bij de sportomgeving	- De locatie biedt gelegenheid voor nieuwe intekening van het plangebied, met ruimte voor ook aanvullende functies en toekomstige ruimtevragen - Inpassing van een sportzaal is mogelijk
Ruimtelijk (omgeving)				
Stedenbouwkundig	- Gelegen middenin woonwijk, iets decentraal - Kindcentrum houdt stand-alone status, los van andere voorzieningen	- Centraal gelegen in de dorpskern op goed vindbare en herkenbare plek - Gebiedsontwikkeling maakt optimale inpassing in de omgeving (fysiek en functioneel) optimaal mogelijk - Kindcentrum wordt onderdeel van centrale ontmoetingsplek in het dorp met concentratie van (maatschappelijke en commerciële) functies	- Aan randzijde van dorp, iets decentraal. - Kansen voor verbinding met (sport)-omgeving	- Decentraal aan randzijde van dorp - Bij gebiedsontwikkeling wordt het kindcentrum meer ingebed in de woonwijk en krijgt betere aansluiting met het dorp - Afhankelijkheid met gebiedsontwikkeling; als die niet doorgaat krijgt het kindcentrum een stand-alone status los van andere voorzieningen

Businesscase ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond
Scoreblad
Versie 21-01-2025

	Huidige school (Middenveld 1)		Pleinscenario - nieuwbouw		Sportcomplex (Swentiboldlaan 43)		Bramert Noord	
Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling	- Goed bereikbaar per auto, fiets en te voet vanuit diverse richtingen - Verkeersbewegingen door de woonwijk blijven. Verbetering van de verkeersregulatie en -veiligheid is punt van aandacht. De mogelijkheden zijn beperkt binnen bestaande stratenplan en parkeermogelijkheden in de wijk - Benutting van ook schoolperceel kan uitkomst bieden en moet onderzocht worden i.c.m. het ontwerp - Vanwege beperkingen wordt suboptimaal resultaat verwacht		- Goede bereikbaarheid per auto, fiets en te voet door de centrale ligging in het dorp en goed bereikbaar via de (hoofd)verkeersader Mauritslaan - Bij de gebiedsinrichting wordt aandacht gevraagd voor veiligheid en doorstroming van verkeer. Dit is In het ontwerp op te nemen		- Goed bereikbaar per auto, fiets en te voet vanuit diverse richtingen - Verkeersbewegingen door de woonwijk nemen toe - De aanleg van een randweg (zoals voorzien) draagt bij aan veilige bereikbaarheid - Het reguleren van verkeersstromen en het nemen van (veiligheids)maatregelen is nader te onderzoeken - Soepele veerkersafwikkeling (kiss&ride) is in het ontwerp mee te nemen. Ruimte hiervoor is aanwezig		- Goede bereikbaarheid per auto, fiets en te voet is te verwezenlijken in de planopzet. - Verkeersbewegingen door de woonwijk nemen toe - De aanleg van een randweg (zoals voorzien) draagt bij aan veilige bereikbaarheid - Het reguleren van verkeersstromen en het nemen van (veiligheids)maatregelen is nader te onderzoeken. - Soepele verkeersafwikkeling (kiss&ride) is in het ontwerp mee te nemen	
Bereikbaarheid tot sportzaal	- Loopafstand tot sportzaal 1400 m.		- Loopafstand tot sportzaal ca. 1400 m.		- Loopafstand tot sportzaal 1900 m.		- Loopafstand tot sportzaal ca. 1900 m.	
Parkeren	- Parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig en/of op terrein in te richten Er worden beperkingen gezien vanwege de bestaande situatie		- Voldoende parkeergelegenheid is te realiseren in het ontwerp in combinatie met plein		- Parkeergelegenheid is aanwezig c.q. aanvullend te realiseren op het terrein, in combinatie met sport		- Voldoende parkeergelegenheid is te realiseren in het ontwerp	
Uitstraling en belevingswaarde	- Door ligging in woonwijk zonder andere maatschappelijke functies houdt kindcentrum stand-alone status		- Het kindcentrum wordt ingebed in een levendige omgeving - De kans is aanwezig dat de combinatie van functies tot overlast leidt (horeca/winkels en kindcentrum). O.a. is een akoestisch onderzoek nodig		- Combinatie met sport en groen draagt bij aan profilering van het kindcentrum		- Geen bijzonderheden	
Financieel								
Stichtingskosten gebouw	- Geen bijzonderheden - Investeringskosten voor kinderopvang worden geacht huuropbrengend te zijn		- Mogelijke synergievoordelen door samenhang met andere functies - Investeringskosten voor kinderopvang worden geacht huuropbrengend te zijn		- Mogelijke synergievoordelen in de combinatie met het clubgebouw - Investeringskosten voor kinderopvang worden geacht huuropbrengend te zijn		- Geen bijzonderheden - Investeringskosten voor kinderopvang worden geacht huuropbrengend te zijn	
Exploitatie	- Passend bij normering		- Passend bij normering - Mogelijke synergievoordelen in combinatie met andere functies		- Passend bij normering - Mogelijke synergievoordelen in combinatie met sportfuncties		- Passend bij normering	
Overige gemeentelijke kosten *Nb.: sloop en afbraak van gebouwen wordt buiten beschouwing gelaten*	- Geen bijzonderheden		- Kosten van verwerving en herbestemming van eigendommen is aan de orde, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling - Bijkomende kosten voor sanering van bestaande voorzieningen en herinrichting van het gebied, als onderdeel van het gebiedsplan		- Bijkomende kosten voor bouwrijp maken, aanleg infra, herinrichting gebied - Mogelijk zijn compenserende maatregelen nodig voor het verlies aan veldcapaciteit (aanleg kunstgras-/ hybrideveld)		- Kosten van verwerving gronden - Bijkomende kosten voor bouwrijp maken, aanleg infra, herinrichting gebied, als onderdeel van het gebiedsplan	
Overige gemeentelijke opbrengsten *Nb.: herontwikkelingsopbrengsten van de verschillende locaties wordt in financiële zin buiten beschouwing gelaten.*	- Geen bijzonderheden		- Geen bijzonderheden		- Geen bijzonderheden		- Geen bijzonderheden	
Tijdelijke huisvesting	- Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk met gevolgen voor kosten en beschikbaarheid van een locatie		- Geen tijdelijke huisvesting. Wel is rekening te houden met de langere doorlooptijd van het project: de bestaande school moet op orde gehouden worden gedurende die tijd en er moet vanuit zorgplicht worden voldaan aan de wettelijke ruimtebehoefte.		- Geen tijdelijke huisvesting		- Geen tijdelijke huisvesting. Wel is rekening te houden met de langere doorlooptijd van het project: de bestaande school moet op orde gehouden worden gedurende die tijd en er moet vanuit zorgplicht worden voldaan aan de wettelijke ruimtebehoefte.	
Subsidies	- Geen bijzonderheden		- Subsidiemogelijkheden in het kader van Leefbaarheidsfond en Regiodeal in relatie tot de totale transformatieopgave, waarbij de realisatiekansen worden vergroot door het kindcentrum		- Geen bijzonderheden		- Geen bijzonderheden	

Businesscase ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond
Scoreblad
Versie 21-01-2025

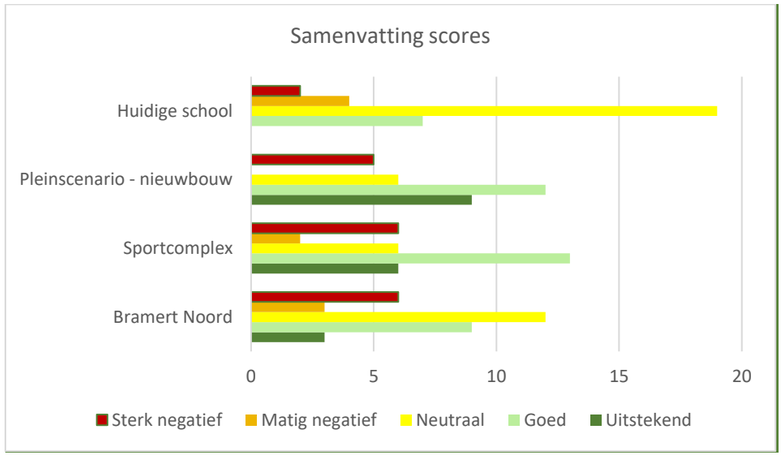
	Huidige school (Middenveld 1)		Pleinscenario - nieuwbouw		Sportcomplex (Swentiboldlaan 43)		Bramert Noord	
Duurzaamheid								
Bereik van duurzaamheidsambities	- Bij nieuwbouw optimaal te verwezenlijken conform ambities uit IHP		- Bij nieuwbouw optimaal te verwezenlijken conform ambities uit IHP		- Bij nieuwbouw optimaal te verwezenlijken conform ambities uit IHP		- Bij nieuwbouw optimaal te verwezenlijken conform ambities uit IHP	
Hergebruik/herbestemming gebouwen/gebouwdelen	- Niet van toepassing		- Nader te onderzoeken maar niet waarschijnlijk		- Nader te onderzoeken maar niet waarschijnlijk		- Nader te onderzoeken maar niet waarschijnlijk	
Exploitatie	- Bij nieuwbouw is passende en toekomstvaste exploitatie te verwezenlijken		- Bij nieuwbouw is passende en toekomstvaste exploitatie te verwezenlijken		- Bij nieuwbouw is passende en toekomstvaste exploitatie te verwezenlijken		- Bij nieuwbouw is passende en toekomstvaste exploitatie te verwezenlijken	
Binnenklimaat	- Bij nieuwbouw optimaal te verwezenlijken		- Bij nieuwbouw optimaal te verwezenlijken		- Bij nieuwbouw optimaal te verwezenlijken		- Bij nieuwbouw optimaal te verwezenlijken	
Risico's								
Planning	- Procedures voor een bestemmingsplan-wijziging zijn nodig. Aangezien deze licht van aard zijn wordt het risico voor de planning beoordeeld als beperkt - Het grote aantal omwonenden kan risico vormen bij planprocedures - Bij toevoeging van een sportzaal worden significant hogere risico's verwacht bij planprocedures		- Rekening te houden met lange termijn-planning, terwijl snelheid is gewenst. - Haalbaarheid hangt af van commitment over besluitvormingstraject en planning - Kindcentrum positioneren als spil van de gebiedsontwikkeling kan aanjagende functie hebben - Risico op vertraging is significant aanwezig		- Gemeente is afhankelijk van Chemelot voor toestemming voor bouw en aanvullende voorwaarden/afspraken, met risico op vertraging of alsnog onthouden van toestemming na vergaande ontwikkeling van bouwplannen		- De gebiedsontwikkeling Masterplan Bramert Noord kent onzekerheden t.a.v. realiseerbaarheid en daarmee samenhangend onzekerheden voor kindcentrum. - Rekening te houden met lange doorlooptijden voor stedenbouwkundige uitwerking van plannen en besluitvorming - Gemeente is afhankelijk van Chemelot voor toestemming voor bouw en aanvullende voorwaarden/afspraken, met risico op vertraging of alsnog onthouden van toestemming na vergaande ontwikkeling van bouwplannen	
Overlast tijdens de bouw	- Overlast is te verwachten voor omwonenden		- Het plein-scenario heeft grote impact op direct betrokkenen en belang-hebbenden. Deze overlast wordt echter niet veroorzaakt door de realisatie van de school. Gedurende de bouwfase zal de impact op de (dan) omwonenden beperkt kunnen worden.		- Aan de rand van de kern: beperkt		- Aan de rand van de kern: beperkt	
Draagvlak	- Geen bijzonderheden		- Het plein-scenario heeft grote impact op Inwoners en direct betrokkenen, met risico's voor draagvlak. Dat vraagt aandacht voor inwonerparticipatie en communicatie. Deze wordt niet primair veroorzaakt door de IKC-realisatie maar door de gebiedsontwikkeling in algemene zin. Realisatie van een maatschappelijke voorziening in het hart van de kern kan juist het draagvlak voor de transitie versterken.		- De realisatie van de school kan door de mogelijke samenwerking met de sportaccommodaties op draagvlak rekenen. Tegelijkertijd leidt het risicoprofiel vanwege gezondheid en veiligheid tot grote risico's op het gebied van draagvlak voor deze ontwikkeling.		- Er zijn mogelijke gezondheidsrisico's in het gebied met potentieel impact op Draagvlak. De realisatie van een school, die mogelijk stand-alone in het buitengebied zal blijven, zal een negatieve impact hebben op draagvlak bij gebruikers.	
Financieel	- Er moet rekening worden gehouden met kosten van tijdelijke huisvesting. Kostenraming indicatief €1 miljoen à €1,5 miljoen voor 2 jaar - Risico op planschade wordt ingeschat als beperkt		- Het risico op vertraging wordt beoordeeld als significant (ca. 5- 7jr.). Inspanningen om het huidige gebouw op kwalitatief niveau te handhaven en tijdelijke oplossingen voor ruimtegebrek hebben kostenverhogend effect met grote financiële impact.		- Eventuele risico-beperkende maatregelen in verband met de veiligheidszones in het gebied (bv. geluidsdichte gevels, gebouwvorm) kunnen kostenverhogend werken - Aanvullende eisen ter beperking van groepsrisico's i.v.m. externe veiligheid kan kostenverhogend werken. Is nader te onderzoeken - Risico op vertraging in proces of onthouden van toestemming in laat stadium kan leiden tot onnodig gemaakte kosten		- De risico's ten aanzien van planning en doorlooptijd hebben invloed op de instandhouding van de bestaande locatie. Inspanningen om het huidige gebouw op kwalitatief niveau te handhaven en tijdelijke oplossingen voor ruimtegebrek hebben kostenverhogend effect met grote financiële impact - Eventuele risico-beperkende maatregelen in verband met de veiligheidszones (geluid en externe veiligheid) kunnen kostenverhogend werken. Zijn nader te onderzoeken.	

Businesscase ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond
Scoreblad
Versie 21-01-2025

	Huidige school (Middenveld 1)		Pleinscenario - nieuwbouw		Sportcomplex (Swentiboldlaan 43)		Bramert Noord	
Kwaliteit	- Geen bijzonderheden		- De vrijheidsgraad is in dit scenario maximaal.		- Aanvullende voorwaarden i.v.m. veiligheidsrisico's kunnen van invloed zijn op het gebouwontwerp en het functioneren van het kindcentrum met suboptimaal resultaat		- Aanvullende voorwaarden i.v.m. veiligheidsrisico's kunnen van invloed zijn op het gebouwontwerp en het functioneren van het kindcentrum met suboptimaal resultaat	
Overig	- Er is gebruik te maken van bestaande (kleinverbruik) elektra-aansluiting. Bij toevoeging van functies moet onderzocht worden of dit gevolgen heeft met risico voor planning		- Aanvragen nieuwe elektra-aansluiting vergt wachttijd maar het risico wordt beperkt geacht in relatie tot de totale doorlooptijd van het project		- Veiligheidszones (m.n. externe veiligheid en omgevingsgeluid) vormen significante risico's voor haalbaarheid dan wel is rekening te houden met aanvullende voorwaarden - Aanvragen nieuwe elektra-aansluiting vergt wachttijd en eventueel zijn overbruggingsmaatregelen nodig (batterij of aggregaat)		- Veiligheidszones (m.n. externe veiligheid en omgevingsgeluid) vormen significante risico's voor haalbaarheid dan wel is rekening te houden met aanvullende voorwaarden - Aanvragen nieuwe elektra-aansluiting vergt wachttijd en eventueel zijn overbruggingsmaatregelen nodig (batterij of aggregaat)	

Beoordeling

	Uitstekend; optimaal kansrijk
	Goed: positieve mogelijkheden en kansen zijn aanwezig
	Neutraal: geen/nauwelijks belemmeringen aanwezig, Risico geen of zeer gering
	Matig negatief: belemmeringen aanwezig van beperkende aard, Risico matig
	Zeer negatief: belemmeringen aanwezig van zwaarwegende aard, Risico hoog



Adviesrapport gecombineerd

Algemene gegevens	
Opdrachtgever	Gemeente Stein
Uw kenmerk	20240105145769
Zaaknummer	Z2025-00002903
Locatie	De Maaskei Urmond (fase 2)
Omschrijving	Advies combi business case “Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond”
Datum advies	10 oktober 2025
Aantal bijlagen	1
Behandelaar	Fred Lennartz
Collegiale toetser	Nicole Leenhouts

Advies

Vergunnen

Optie 1: huidige locatie

Aangezien deze locatie past binnen het geldende Omgevingsplan betekent dit dat de afweging ten aanzien van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het verleden reeds heeft plaatsgevonden. De noodzaak voor het beoordelen van de inpasbaarheid van het plan met het oog op richtafstanden ontbreekt daarmee. Derhalve heeft geen beoordeling plaatsgevonden.

Optie 2: sportcomplex

Onderbouwd dient te worden dat de voetbalvelden niet voor een belemmering zorgen voor de school. Verder dient onderbouwd te worden dat Chemelot geen belemmering vormt voor de school. Met een onderbouwing waarin bovenstaande punten worden aangetoond kan ingestemd worden met locatie 2.

Optie 3: Klooster

Onderbouwd dient te worden dat de bedrijven in de buurt geen belemmeringen vormen voor de school. Verder dient onderbouwd te worden dat de woningen niet belemmerd worden door de school. Als laatste dient ook onderbouwd te worden dat Chemelot geen belemmering vormt voor de school. Met een onderbouwing waarin bovenstaande punten worden aangetoond kan ingestemd worden met locatie 3.

Optie 4: Tennisvelden

Onderbouwd dient te worden dat de tennisbanen niet voor een belemmering zorgen voor de school. Verder dient onderbouwd te worden dat Chemelot geen belemmering vormt voor de school. Met een onderbouwing waarin bovenstaande punten worden aangetoond kan ingestemd worden met locatie 4.

Volgens de Centrale voorziening geluidgegevens (hierna CVGG) zijn de locaties 2, 3 en 4 gelegen binnen de wettelijke geluidzone van Chemelot.

Discipline Geluid
Een nadere beschouwing/analyse met geluidberekeningen voor de verschillende planlocaties is nog niet uitgevoerd. Voor Chemelot zijn de indicatieve geluidbelastingen wel bepaald en in dit advies opgenomen. Nader onderzoek door een adviesbureau is, per locatie, nodig naar het geluid vanwege de overige geluidbronnen (wegverkeer, omliggende bedrijven/activiteiten, cumulatie) in de omgeving. Daarnaast dient ook per locatie het geluid beoordeeld te worden dat afkomstig is van de nieuwe school (o.a. speelplaats, installaties, parkeren, indirecte hinder) naar de omgeving.

Discipline Lucht
Optie 1: huidige locatie
In de aanvraag zijn de aspecten lucht en geur niet opgenomen, maar deze vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Optie 2: sportcomplex
In de aanvraag zijn de aspecten lucht en geur niet opgenomen, maar deze vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Optie 3: pleinscenario + klooster
In de aanvraag is het aspect lucht niet opgenomen, maar in dit geval is het duidelijk dat dit geen belangrijk punt is. Vanwege het ontbreken van een goede onderbouwing van het aspect geur, kunnen wij niet akkoord gaan met de uitvoering van het plan.

Optie 4: sportcomplex tennisbanen
In de aanvraag zijn de aspecten lucht en geur niet opgenomen, maar deze vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Discipline Externe Veiligheid
Locatie 1
Het plan past volledig binnen het geldende Omgevingsplan. Dit betekent dat de overweging ten aanzien van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties reeds heeft plaatsgevonden.

Locatie 2, 3 en 4
Locatie 2, 3 en 4 passen niet binnen het geldende Omgevingsplan. Voor alle locaties is geconstateerd dat de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico van risicovolle activiteiten in acht worden genomen. Voor wat betreft de aandachtsgebieden is gebleken dat alle locaties volledig zijn gelegen binnen het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot. Locatie 2 is daarnaast volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied en deels binnen het explosieaandachtsgebied van de A2 gelegen. Binnen elk aandachtsgebied geldt van rechtswege de verplichting om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico.

Ten aanzien van het explosieaandachtsgebied van de A2 (locatie 2) wordt geadviseerd om bij de planvorming de geprojecteerde zeer kwetsbare bebouwing (én de daarbij horende buitenruimte) buiten dit aandachtsgebied te situeren.

Ten aanzien van het gifwolkscenario is gebleken dat de gehele kern Urmond gesitueerd is in het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot. Het is dan ook niet mogelijk om de nieuwe locatie van de school buiten een gifwolkaandachtsgebied te situeren. Deze ruimtelijke beperking kan meegenomen worden in de belangenafweging en motivatie ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied.

Daarnaast wordt meegegeven dat voor (vervangende) nieuwbouw binnen een gifwolkaandachtsgebied de generieke voorschriften uit het Bbl gelden. Met deze voorschriften zijn personen in een gebouw beschermd tegen de effecten van een gifwolk.
Aangezien voor locatie 3 deels sprake is van een herbestemming van een bestaand gebouw kunnen deze bouwkundige maatregelen voor de bestaande bouwmassa niet wettelijk worden afgedwongen. Voor locatie 3 wordt dan ook geadviseerd om extra maatregelen (bij voorkeur centraal afsluitbare ventilatie) te treffen die bijdragen aan de bescherming van de personen binnen het gebouw om zo de gevolgen van een gifwolkontsnapping te beperken.
Voor alle locaties wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zuid-Limburg om advies te vragen ten aanzien van de risicocommunicatie en de schuil- en vluchtmogelijkheden gericht op het gifwolkscenario.

Discipline Bodem
Het eerder door ons gegeven bodemadvies zoals hieronder weergegeven, blijft na aanpassing(en) van de locaties **ongewijzigd**.

Ondanks dat niet voor alle opties een bodemtoets noodzakelijk is, wordt geadviseerd om in verband met het gebruik van de locatie, verblijf van kinderen, dit wel te doen. Dit betekent dat voor de gekozen locatie, ongeachte welke locatie, bij de uitwerking van de planvorming hiervan geadviseerd wordt om onderstaande onderzoeken te uit te voeren:

- *Vooronderzoek conform NEN5725;*
- *Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740*

Postadres:
Omgevingsdienst Zuid-Limburg
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

+31 43 389 73 30
www.odzuidlimburg.nl
info@odzl.nl
IBAN: NL53BNGH0285159127

Wij verwerken persoonsgegevens.
Voor meer informatie zie
www.odzuidlimburg.nl/privacy+en+proclaimer.

1 OMSCHRIJVING VAN DE ADVIESVRAAG

De gemeente Stein heeft de Omgevingsdienst Zuid-Limburg verzocht om de milieuaspecten met betrekking tot het plan openbare basisschool De Maaskei te Urmond te beoordelen.

2 ACHTERGROND EN DOEL

Het huidige schoolgebouw van OBS (openbare basis school) De Maaskei in Urmond gelegen aan de locatie Middenveld 1 te Urmond voldoet niet meer aan de huidige eisen. De gemeente Stein is samen met het schoolbestuur op zoek naar een nieuwe locatie voor de school.

De oorspronkelijke locaties voor de nieuwe school waren:
1. Op de huidige locatie, Middenveld 1 te Urmond
2. Het sportcomplex van VV Urmondia;
3. Het pleinscenario als onderdeel van de Transformatievisie Urmond-Oost;
4. Het voormalig klooster;

Op 15 mei 2025 hebben wij een advies geleverd voor bovengenoemde locaties. Naar aanleiding van dit advies heeft op 7 juli 2025 een overleg plaatsgevonden onder andere tussen de gemeente Stein en de Omgevingsdienst Zuid-Limburg.

Een deel van de oorspronkelijke vier zoeklocaties (locaties 2, 3 en 4) is gewijzigd en er is een nieuwe locatie bijgekomen.

Onderstaand worden de nieuwe vier locaties weergegeven:

1. Op de huidige locatie, Middenveld 1 te Urmond.
   Deze locatie is ongewijzigd;

2. Het sportcomplex van VV Urmondia.
   In ons advies van 15 mei 2025 was het uitgangspunt dat de school op een van de drie velden zou worden gesitueerd (linker figuur). Dit is gewijzigd in alleen het rechtse voetbalveld (rechter figuur).



3. Het pleinscenario als onderdeel van de Transformatievisie Urmond-Oost / het voormalig klooster.

   In ons advies van 15 mei waren dit twee separate locaties, namelijk locaties 3 en 4. Deze zijn als gevolg van gewijzigde plannen samengevoegd tot één locatie. De uitbreiding van het voormalig klooster zal plaatsvinden binnen de rode doorgetrokken lijn (zie onderstaand figuur)



4. Sportcomplex tennisbanen;

   Dit is nieuwe locatie ten opzicht van ons advies van 15 mei 2025. Het schoolgebouw zal gesitueerd worden in het geel/paarse vlak (zie onderstaand figuur).



Vanwege de wijzigingen in de planvorming is ons advies geactualiseerd.

De gemeente Stein heeft aangegeven dat scenario 1 (huidige locatie) volledig binnen het Omgevingsplan past. De overige situaties (2, 3 en 4) passen niet binnen het Omgevingsplan.

Op 7 augustus 2025 heeft de Omgevingsdienst Zuid-Limburg een aangepast advies gegeven. Er stond nog een vraag open over een deel van het advies van discipline geluid met betrekking tot *Resultaten en conclusies berekeningen Chemelot.* Dit deel is in onderhavig advies aangepast. Voor het overige is dit advies identiek aan het advies van 7 augustus 2025.

3 RESULTATEN, CONCLUSIES EN ADVIES

3.1 Vergunningen

3.1.1 Resultaten
Scholen vallen onder een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Echter omdat het hier gaat om een gevoelige locatie wordt ook gekeken of de omliggende bedrijvigheid geen belemmering ondervindt van het planvoornemen.

3.1.1 Resultaten
Locatie 1 Huidige locatie
Aangezien deze locatie past binnen het geldende Omgevingsplan betekent dit dat de afweging ten aanzien van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het verleden reeds heeft plaatsgevonden. De noodzaak voor het beoordelen van de inpasbaarheid van het plan met het oog op richtafstanden ontbreekt daarmee. Derhalve heeft geen beoordeling plaatsgevonden.

Locatie 2: Sportcomplex
Wanneer de school volledig op het rechtse veld wordt geplaatst dan liggen de dichtstbijzijnde woningen op ca. 40 meter afstand. Gezien scholen vallen onder een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter wordt op deze locatie voldaan aan de richtafstanden.

Op deze locatie liggen naast de planlocatie voetbalvelden. Deze hebben een milieucategorie van 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Deze afstand wordt niet gehaald. Wel kan beargumenteerd worden dat bij basisscholen personen enkel overdag aanwezig zijn. Daarnaast wordt op sportcomplexen vaak gesport in de namiddag/avond, waardoor deze activiteiten elkaar niet in elke situatie belemmeren. Dit dient nader onderbouwd te worden.

Volgens de Centrale voorziening geluidgegevens (hierna CVGG) is locatie 2 gelegen binnen de wettelijke geluidzone van Chemelot. Volgens artikel 27 van het Omgevingsplan is het niet toegestaan om binnen deze geluidzone geluidgevoelige gebouwen te realiseren. Door de zonebeheerder van Chemelot (Omgevingsdienst Zuid-Limburg) is een indicatieve geluidbelasting uitgevoerd, zie advies geluid.

De overige bedrijven in de buurt van de planlocatie hebben lichtere milieucategorieën en liggen op meer dan 500 meter, deze zullen daarom geen belemmering vormen.

Locatie 3 klooster
De afstand tot de woningen is minder dan 10 meter. De richtafstand van een basisschool betreft 30 meter, deze wordt niet behaald. Onderbouwd dient te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatste van de woningen.

Verder ligt rondom de locatie bedrijvigheid van categorie 1 en 2. Indien sprake is van een gemengd gebied zouden deze richtafstanden behaald kunnen worden maar deze beslissing is aan Burgemeester en wethouders van Stein. De overige bedrijvigheid in Urmond is op dusdanige afstand gelegen dat deze geen belemmering zal vormen.

Volgens de CVGG is locatie 3 gelegen binnen de wettelijke geluidzone van Chemelot. Volgens artikel 27 van het Omgevingsplan is het niet toegestaan om binnen deze geluidzone geluidgevoelige

gebouwen te realiseren. Door de zonebeheerder van Chemelot (Omgevingsdienst Zuid-Limburg) is een indicatieve geluidbelasting uitgevoerd, zie advies geluid.

Locatie 4 Tennisvelden:
De dichtstbijzijnde woningen liggen op ca. 30 meter van het schoolplein. Hiermee wordt de afstand tot de gevels van de dichtstbijzijnde woningen behaald.

Op deze locatie liggen naast de planlocatie voetbalvelden en tennisvelden. Deze hebben een milieucategorie van 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Deze afstand wordt niet gehaald. Wel kan beargumenteerd worden dat bij basisscholen personen enkel overdag aanwezig zijn. Daarnaast wordt op sportcomplexen vaak gesport in de namiddag avond, waardoor deze activiteiten elkaar niet in elke situatie belemmeren. Dit dient nader onderbouwd te worden. De overige bedrijvigheid in Urmond is op dusdanige afstand gelegen dat deze geen belemmering zal vormen.

Volgens de CVGG is locatie 3 gelegen binnen de wettelijke geluidzone van Chemelot. Volgens artikel 27 van het Omgevingsplan is het niet toegestaan om binnen deze geluidzone geluidgevoelige gebouwen te realiseren. Door de zonebeheerder van Chemelot (Omgevingsdienst Zuid-Limburg) is een indicatieve geluidbelasting uitgevoerd, zie advies geluid.

3.1.2 Conclusies
Optie 1: huidige locatie
Aangezien deze locatie past binnen het geldende Omgevingsplan betekent dit dat de afweging ten aanzien van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het verleden reeds heeft plaatsgevonden. De noodzaak voor het beoordelen van de inpasbaarheid van het plan met het oog op richtafstanden ontbreekt daarmee. Derhalve heeft geen beoordeling plaatsgevonden.

Optie 2: sportcomplex
Onderbouwd dient te worden dat de voetbalvelden niet voor een belemmering zorgen voor de school. Verder dient onderbouwd te worden dat Chemelot geen belemmering vormt voor de school. Met een onderbouwing waarin bovenstaande punten worden aangetoond kan ingestemd worden met locatie 2.

Optie 3: Klooster
Onderbouwd dient te worden dat de bedrijven in de buurt geen belemmeringen vormen voor de school. Verder dient onderbouwd te worden dat de woningen niet belemmerd worden door de school. Als laatste dient ook onderbouwd te worden dat Chemelot geen belemmering vormt voor de school. Met een onderbouwing waarin bovenstaande punten worden aangetoond kan ingestemd worden met locatie 3.

Optie 4: Tennisvelden
Onderbouwd dient te worden dat de tennisbanen niet voor een belemmering zorgen voor de school. Verder dient onderbouwd te worden dat Chemelot geen belemmering vormt voor de school. Met een onderbouwing waarin bovenstaande punten worden aangetoond kan ingestemd worden met locatie 4.

3.2 Discipline Geluid

3.2.1 Resultaten

In het rapport "Businesscase Ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond" van RO-Groep is een analyse uitgevoerd voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw in Urmond. In hoofdstuk 7 van de rapportage is voor de verschillende planlocaties een analyse uitgevoerd voor onder andere de ruimtelijke aspecten. Het aspect geluid wordt genoemd onder de kop 'risico's', maar is nog niet uitgewerkt.

In de omgeving van de verschillende planlocaties zijn meerdere geluidbronnen (wegverkeer, gezoneerd industrieterrein, milieubelastende activiteiten/bedrijven) aanwezig. Een aantal van deze geluidbronnen wordt wel vermeld in de rapportage, maar een nadere beschouwing/analyse met geluidberekeningen door een adviesbureau is nog niet uitgevoerd. Voor Chemelot zijn de indicatieve geluidbelastingen wel bepaald en in dit advies opgenomen.

Nader haalbaarheidsonderzoek door een adviesbureau is, per locatie, nodig naar het geluid vanwege de geluidbronnen in de omgeving:

- De planlocaties zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Rijksweg A2 en enkele gemeentewegen;
- De planlocaties zijn gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Chemelot;
- Nabijgelegen bedrijvigheid, (milieubelastende) activiteiten.

Uit het haalbaarheidsonderzoek dient te blijken welke planlocatie ten aanzien van het aspect geluid het meest geschikt is.

Locatie 1: huidige locatie Middenveld 1 te Urmond
Het plan ligt binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen, Rijksweg A2, de geluidzone van Chemelot. Daarnaast is in de nabijheid van de locatie een bedrijfsvoorziening 'Nutsvoorziening' gelegen.

Locatie 2: sportcomplex VV Urmondia
Het plan ligt binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen, Rijksweg A2, de geluidzone van Chemelot. Daarnaast zijn in de nabijheid van de locatie sportvelden (tennis en voetbal) gelegen.

Locatie 3: voormalig klooster
Het plan ligt binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen, Rijksweg A2, de geluidzone van Chemelot. Daarnaast is in de nabijheid van de locatie gemengde bestemming en een bestemming 'kantoor' gelegen.

Locatie 4: tennisvelden
Het plan ligt binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen, Rijksweg A2, de geluidzone van Chemelot. Daarnaast zijn in de nabijheid van de locatie sportvelden (tennis en voetbal) gelegen.

<u>Geluid van nieuwe school</u>
Daarnaast dient ook per locatie het geluid beoordeeld te worden dat afkomstig is van de nieuwe school naar de omgeving. Onderzocht dient te worden of ter plaatse van de omliggende

geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen) sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

Ter hoogte van de voormalige kloosterlocatie (locatie 3) zijn ook kantoren gelegen direct naast de nieuwe school. Kantoren worden niet aangemerkt als geluidgevoelig. Toch dient hier ook onderzocht te worden of er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties.

In deze fase is het voldoende om per locatie een globaal onderzoek uit te voeren naar de relevante geluidbronnen. Dat wil zeggen: het onderzoek dient voldoende te zijn om de haalbaarheid van het plan op de betreffende locatie inzichtelijk te maken. Wanneer de uiteindelijke procedure-fase (na keuze van de planlocatie) wordt opgestart zal een meer gedetailleerd akoestisch onderzoek nodig zijn.

Voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek kan de gemeente een opdracht uitzetten bij een akoestisch adviesbureau. Op verzoek van de gemeente Stein worden onderstaand een aantal adviesbureaus Adviesbureaus vermeld die deze expertise in huis hebben:

- Aelmans adviesgroep (045 575 3255)
- Kragten (088 3366333)
- Bureau Geluid.(043 458 4165)

De berekeningen van de geluidbelastingen vanwege het industrieterrein Chemelot zijn uitgevoerd door de zonebeheerder (i.c. Omgevingsdienst Zuid-Limburg).

<u>Resultaten en conclusies berekeningen Chemelot</u>
Er zijn berekeningen gemaakt voor de volgende locaties: 1. huidig, 2. sportcomplex, 3 klooster en 4. tennisvelden. De berekeningen zijn toegevoegd in de bijlage.

Toetspunten zijn ingevoerd op de buitengrenzen van de opgegeven locaties. Behoudens eventueel optredende reflecties binnen het plan zelf (bouwblok) zijn de berekende geluidbelastingen daarmee als worst-case te beschouwen. Voor de locaties met nieuwbouw (locatie 1, 2 en 4) is uitgegaan van 2 bouwlagen met een maximale hoogte van 8 m zoals besproken tijdens het overleg van 7 juli 2025. Voor de rekenhoogte is uitgegaan van 2/3 van de verdiepingshoogte (2,7m en 6,7m). Voor de locatie met bestaande bouw (locatie 3) is uitgegaan van 3 bouwlagen met een maximale hoogte van 12 m. Voor de rekenhoogte is opnieuw uitgegaan van 2/3 van de verdiepingshoogte (2,7m 6,7m en 10,7m).

<u>Resultaten locatie 1 en 4:</u>
Uit de rekenresultaten volgt dat voor de locaties 1 en 4 de voorkeurswaarde overschreden wordt. Wel wordt er voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A).

<u>Resultaten locatie 2 en 3:</u>
Uit de rekenresultaten volgt dat voor de locaties 2 en 3 de voorkeurswaarde overschreden wordt. Tevens wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) overschreden.

Een bouwplan zonder akoestische maatregelen kan daarmee op deze locatie geen doorgang vinden. Oplossingen (dove gevels, etc.) dienen door de initiatiefnemer in het bouwplan te worden gezocht en uitgewerkt. Zoals aangegeven is de berekening vooralsnog uitgevoerd voor de buitengrens van de locatie. Mocht nader onderzoek gewenst zijn, bijvoorbeeld op het bouwblokken zelf, dan kan dat.

Toelichting berekeningen Chemelot
Indien locaties, uitgangpunten, bouwhoogtes, etc. wijzigen dient een aangepaste berekening te worden opgevraagd.

Op het moment dat een definitieve locatie gekozen is en uitgewerkt wordt kan door ons een nauwkeurigere berekening gemaakt worden ter plaatse van de gevels van de bouwblokken. Vooralsnog zijn de uitgevoerde berekeningen niet geschikt om een hogere grenswaarde procedure mee te doorlopen.

De (definitieve) berekeningen en conclusies vanwege Chemelot dienen opgenomen te worden in de rapportage van het (door een extern bureau uit te voeren) akoestisch onderzoek, waarbij tevens het gecumuleerd geluid en het gezamenlijk geluid dient te worden bepaald.

Conform werkafspraak zijn de berekeningen van de locaties 2 (sportcomplex) en 3 (klooster), in verband met de ligging binnen de 55 dB(A)-geluidcontour van industrieterrein Chemelot, gezien en gecontroleerd door Sitech. Sitech is akkoord met de uitgangspunten van de berekeningen, maar geeft ook alvast een inhoudelijke reactie (hieronder integraal opgenomen):

"De sportvelden van VV Urmondia liggen zoals gezegd binnen de 55 dB(A)-contour van Chemelot. Hierbinnen willen we geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen toestaan. De geluidsbelasting (HGW) van de school komt boven de 55 dB(A), wat de maximale ontheffingswaarde is, waardoor onder andere met dove gevels gewerkt moet worden. Dit lijkt ons geen prettige of werkbare situatie voor de kinderen in een schoolomgeving. Daarnaast kan ook worden geconcludeerd dat er niet aan het ETFAL-criterium wordt voldaan op het gebied van geluid, wat onwenselijk is voor het realiseren van een geschikte leeromgeving. Wellicht is het mogelijk een alternatieve locatie te kiezen/onderzoeken voor deze basisschool buiten de 55 dB(A)-contour van Chemelot."

3.2.2 Conclusies
Een nadere beschouwing/analyse met geluidberekeningen voor de verschillende planlocaties is nog niet uitgevoerd. Voor Chemelot zijn de indicatieve geluidbelastingen wel bepaald en in dit advies opgenomen. Nader onderzoek door een adviesbureau is, per locatie, nodig naar het geluid vanwege de overige geluidbronnen (wegverkeer, omliggende bedrijven/activiteiten, cumulatie) in de omgeving. Daarnaast dient ook per locatie het geluid beoordeeld te worden dat afkomstig is van de nieuwe school (o.a. speelplaats, installaties, parkeren, indirecte hinder) naar de omgeving.

3.3 Discipline Lucht

3.3.1 Resultaten
Optie 1: huidige locatie
Luchtkwaliteit
In deze situatie is het aspect lucht niet van belang. Uit het Bkl blijkt dat wanneer de omvang van een project minder dan 3000 extra voertuigbewegingen per dag genereert, de bijdrage aan de luchtkwaliteit negatief is en minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en fijnstof bijdraagt. Vanwege het aantal verwachte voertuigbewegingen (ongeveer 360 voertuigbewegingen per werkdag) van het beoogde project hoeft hiervoor geen luchtkwaliteitsonderzoek plaats te vinden.

Geur
Aangegeven is dat locatie 1 volledig past binnen het geldende Omgevingsplan. Dit betekent dat de afweging ten aanzien van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties reeds heeft plaatsgevonden. De noodzaak voor het beoordelen van de inpasbaarheid van het plan met het oog op het aspect geur ontbreekt daarmee. Derhalve heeft geen beoordeling plaatsgevonden.

Optie 2: sportcomplex
Luchtkwaliteit
In deze situatie is het aspect lucht niet van belang. Uit het Bkl blijkt dat wanneer de omvang van een project minder dan 3000 extra voertuigbewegingen per dag genereert, de bijdrage aan de luchtkwaliteit negatief is en minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en fijnstof bijdraagt. Vanwege het aantal verwachte voertuigbewegingen (ongeveer 360 voertuigbewegingen per werkdag) van het beoogde project hoeft hiervoor geen luchtkwaliteitsonderzoek plaats te vinden.

Geur
Via het omgevingsplan gemeente Stein en met onderliggend bestemmingsplan Kern Urmond-Kern Berg is te zien dat rondom de planlocatie vooral woningen liggen en sportvelden. Volgens de VNG is de richtafstand van een school naar een geurgevoelig object 0 meter. De sportvelden ten noorden en ten zuiden van het beoogde plan behoren tot de categorie "Veldsportcomplex (met verlichting)" met bijhorende richtafstand van 0 meter voor het aspect geur.

Optie 3: pleinscenario + klooster
Luchtkwaliteit
In deze situatie is het aspect lucht niet van belang. Uit het Bkl blijkt dat wanneer de omvang van een project minder dan 3000 extra voertuigbewegingen per dag genereert, de bijdrage aan de luchtkwaliteit negatief is en minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en fijnstof bijdraagt. Vanwege het aantal verwachte voertuigbewegingen (ongeveer 360 voertuigbewegingen per werkdag) van het beoogde project hoeft hiervoor geen luchtkwaliteitsonderzoek plaats te vinden.

Geur
Via het omgevingsplan gemeente Stein en met onderliggend bestemmingsplan Kern Urmond-Kern Berg is te zien dat rondom de planlocatie vooral woningen liggen en een aantal bedrijven. De bedrijven in de buurt zijn een bakkerij, restaurant en kantoren. Volgens de VNG is de richtafstand van een school naar een geurgevoelig object 0 meter. Volgens het bestemmingsplan mogen op de planlocatie alleen kantoren komen met bijhorende richtafstand van 0 meter.

Tegenover de planlocatie ligt het bestemming "Gemengd" waarbij bedrijven mogen komen tot en met categorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. De afstand naar de planlocatie is 10 meter en wordt niet aan voldaan.

Optie 4: sportcomplex tennisbanen
Luchtkwaliteit
In deze situatie is het aspect lucht niet van belang. Uit het Bkl blijkt dat wanneer de omvang van een project minder dan 3000 extra voertuigbewegingen per dag genereert, de bijdrage aan de luchtkwaliteit negatief is en minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en fijnstof bijdraagt. Vanwege het aantal verwachte voertuigbewegingen (ongeveer 360 voertuigbewegingen per werkdag) van het beoogde project hoeft hiervoor geen luchtkwaliteitsonderzoek plaats te vinden.

Geur
Via het omgevingsplan gemeente Stein en met onderliggend bestemmingsplan Kern Urmond-Kern Berg is te zien dat rondom de planlocatie vooral woningen liggen en sportvelden. Volgens de VNG is de richtafstand van een school naar een geurgevoelig object 0 meter. De sportvelden ten oosten van het beoogde plan behoren tot de categorie "Veldsportcomplex (met verlichting)" met bijhorende richtafstand van 0 meter voor het aspect geur. De tennisvelden ten westen van het beoogde plan behoren tot de categorie "Tennisvelden (met verlichting)" met bijhorende richtafstand van 0 meter voor het aspect geur.

3.3.2 Conclusies
Optie 1: huidige locatie
In de aanvraag zijn de aspecten lucht en geur niet opgenomen, maar deze vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Optie 2: sportcomplex
In de aanvraag zijn de aspecten lucht en geur niet opgenomen, maar deze vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Optie 3: pleinscenario + klooster
In de aanvraag is het aspect lucht niet opgenomen, maar in dit geval is het duidelijk dat dit geen belangrijk punt is. Vanwege het ontbreken van een goede onderbouwing van het aspect geur, kunnen wij niet akkoord gaan met de uitvoering van het plan.

Optie 4: sportcomplex tennisbanen
In de aanvraag zijn de aspecten lucht en geur niet opgenomen, maar deze vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

3.4 Discipline Externe veiligheid

3.4.1 Resultaten
Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden gebouwen met een onderwijsfunctie voor basisonderwijs beschouwd als zeer kwetsbare gebouwen.

Voor elke locatie is gestart met het raadplegen van de Atlas Leefomgeving - kaartlaag Veilige Omgeving om zo zicht te krijgen op de risicobronnen en de veiligheidscontouren in de nabijheid van de verschillende locaties. Opgemerkt wordt dat de Atlas Leefomgeving op dit moment nog niet uitputtend is ten aanzien van de risicovolle MBA's en de daarbij behorende contouren en afstanden. Op basis van lokale kennis is nagegaan of er ten aanzien van voorliggende locaties nog aanvullende risicobronnen relevant kunnen zijn. Dit is niet aan de orde gebleken.

Locatie 1: Huidige locatie school, gelegen aan Middenveld 1 in Urmond



Figuur 3.1: Ligging risicobronnen en -contouren t.o.v. locatie 1: huidige locatie school, gelegen aan Middenveld 1 in Urmond

Uit figuur 3.1 blijkt dat locatie 1 niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van nabijgelegen risicobronnen. Wél is de locatie is gelegen binnen het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot.

Beoordeling

Aangegeven is dat locatie 1 volledig past binnen het geldende Omgevingsplan. Dit betekent dat de afweging ten aanzien van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) reeds heeft plaatsgevonden. De noodzaak voor het beoordelen van de inpasbaarheid van het plan met het oog op externe veiligheid ontbreekt daarmee in feite.
Externe veiligheid kan wel relevant zijn als de (geprojecteerde) bebouwing is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour of een verplicht aan te wijzen brand- of explosievoorschriftengebied. Blijkende uit figuur 3.1 is deze situatie niet aan de orde.

Het voldoen aan ETFAL laat onverlet dat bij vervangende nieuwbouw de generieke bouwvoorschriften uit het Bbl gelden om onder andere de gevolgen van een gifwolkontsnapping te beperken. Daarnaast kan te allen tijde de Veiligheidsregio Zuid-Limburg worden gevraagd om advies uit te brengen ten aanzien van risicocommunicatie en de schuil- en vluchtmogelijkheden gericht op het gifwolkscenario.

Locatie 2: Sportcomplex van VV Urmondia-rechter voetbalveld



Figuur 3.2: Ligging risicobronnen en -contouren t.o.v. locatie 2: rechter sportveld sportcomplex van VV Urmondia

Uit figuur 3.2 blijkt dat locatie 2 niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van nabijgelegen risicobronnen. Wél is de locatie gelegen binnen diverse aandachtsgebieden, te weten het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot en de A2 en daarnaast voor een klein deel binnen het explosieaandachtsgebied van de A2.

Beoordeling

Aangegeven is dat locatie 2 niet past binnen het geldende Omgevingsplan. Met de planvorming wordt het toelaten van een nieuw zeer kwetsbaar gebouw aangevraagd. Hierbij is sprake van nieuwbouw. Het toestaan van de nieuwe functie is uitsluitend mogelijk indien de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van risicovolle activiteiten in acht worden genomen. De informatie uit figuur 3.2 bevestigd dat aan deze instructieregels kan worden voldaan bij de ontwikkeling van locatie 2. Daarnaast moet bij een planontwikkeling in aandachtsgebieden extra aandacht uitgaan naar de veiligheid van personen. Daarom geldt binnen elk aandachtsgebied van rechtswege de verplichting om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico. Aangezien het voorliggende plan een zeer kwetsbaar gebouw toelaat binnen diverse aandachtsgebieden dient het bevoegd gezag maatregelen af te wegen om het risico op overlijden van groepen mensen te beperken. Centraal staat de vraag wat het bevoegd gezag 'een voldoende veilige situatie' acht en hoe zij dit motiveert.

Ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied wordt meegegeven dat de gehele kern Urmond is gesitueerd in het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot. Het is dan ook niet mogelijk om de nieuwe locatie van de school buiten een gifwolkaandachtsgebied te situeren. Daarnaast gelden binnen gifwolkaandachtsgebieden generieke bouwvoorschriften voor nieuw te bouwen gebouwen om onder andere de gevolgen van een gifwolkontsnapping te beperken. Met deze voorschriften zijn personen in een gebouw beschermd tegen de effecten van een gifwolk. In aanvulling hierop wordt geadviseerd om

de Veiligheidsregio Zuid-Limburg om advies te vragen ten aanzien van de risicocommunicatie en de schuil- en vluchtmogelijkheden.

Ten aanzien van het explosieaandachtsgebied wordt geadviseerd om bij de planvorming de geprojecteerde zeer kwetsbare bebouwing (én de daarbij horende buitenruimte) buiten dit aandachtsgebied te situeren. Aangezien gemeente Stein nog geen uitgewerkt omgevingsplan ten aanzien van het thema externe veiligheid heeft, ontbreekt namelijk momenteel het benodigde beleidskader om te beoordelen of een dergelijke ontwikkeling binnen een explosieaandachtsgebied recht doet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wanneer het plangebied wordt ontwikkeld kan dit een precedent werking geven op het nog uit te werken omgevingsplan en de daarin te maken keuzes (al dan niet op basis van een uitgewerkte gemeentelijke veiligheidsambitie).

Daarnaast is het wettelijk verplicht om binnen een explosieaandachtsgebied een explosievoorschriftengebied aan te wijzen voor (geprojecteerde) zeer kwetsbare gebouwen (zie artikel 5.14 lid 2 en 3 Bkl). Met het verplicht aanwijzen van een voorschriftengebied geldt het wettelijke bouwvoorschrift om scherfwerend glas toe te passen (artikel 4.96 Bbl).

Locatie 3: Herbestemmming en uitbreiding van het voormalige klooster



Figuur 3.3: Ligging risicobronnen en -contouren t.o.v. locatie 3: herbestemming en uitbreiding voormalige klooster

Uit figuur 3.3 blijkt dat locatie 3 niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van nabijgelegen risicobronnen. Wél is de locatie gelegen binnen het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot

Beoordeling

Aangegeven is dat locatie 3 niet past binnen het geldende Omgevingsplan. Met de planvorming wordt het toelaten van een nieuw zeer kwetsbaar gebouw aangevraagd. Hierbij zal deels sprake zijn van herbestemming van de bestaande bouw en deels uitbreiding door middel van nieuwbouw.

Het toestaan van de nieuwe functie is uitsluitend mogelijk indien de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van risicovolle activiteiten in acht worden genomen. De informatie uit figuur 3.3 bevestigt dat aan deze instructieregels kan worden voldaan bij de ontwikkeling van locatie 3. Daarnaast moet bij een planontwikkeling in aandachtsgebieden extra aandacht uitgaan naar de veiligheid van personen. Daarom geldt binnen elk aandachtsgebied van rechtswege de verplichting om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico. Aangezien het voorliggende plan een zeer kwetsbaar gebouw (deels door herbestemming van reeds bestaande bouwmassa) toelaat binnen een gifwolkaandachtsgebied dient het bevoegd gezag maatregelen af te wegen om het risico op overlijden van groepen mensen te beperken. Centraal staat de vraag wat het bevoegd gezag 'een voldoende veilige situatie' acht en hoe zij dit motiveert.

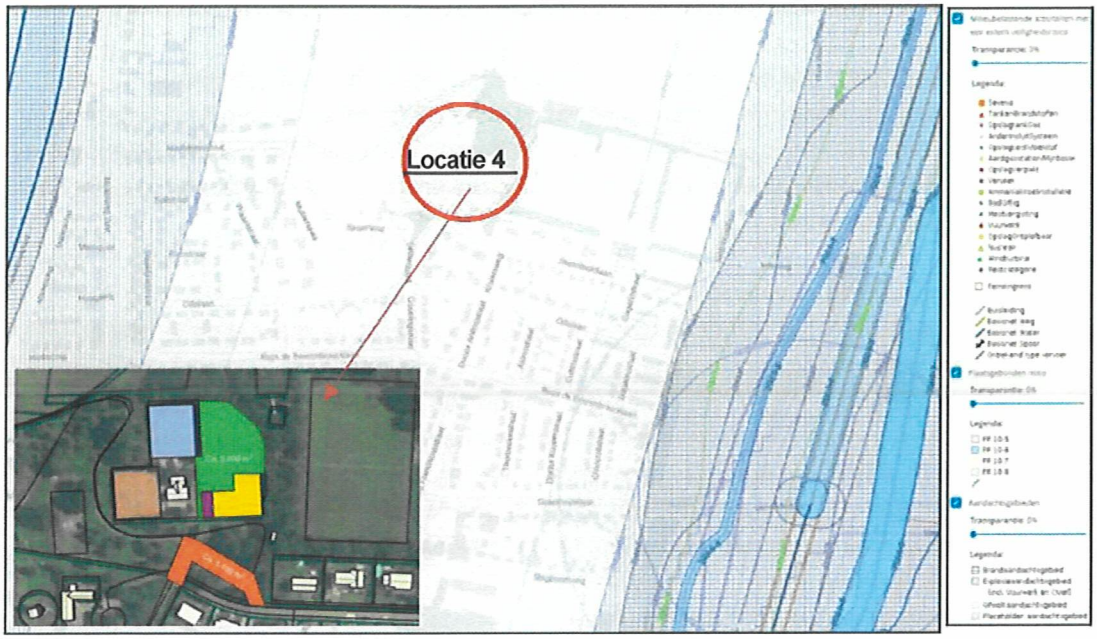
Hierbij wordt meegegeven dat de gehele kern Urmond is gesitueerd in het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot. Het is dan ook niet mogelijk om de nieuwe locatie van de school buiten een gifwolkaandachtsgebied te situeren. Voor wat betreft het beschermen van de personen in het gebouw tegen de effecten van een gifwolk wordt het volgende opgemerkt:

- Voor de herbestemming van de bestaande bouwmassa kunnen géén bouwkundige maatregelen afgedwongen kunnen worden. Voor dit gebouwdeel wordt dan ook geadviseerd om te onderzoeken op welke wijze alsnog vastgelegd kan worden dat een aanwezige mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig uitgeschakeld kan worden. Daarnaast kan aanvullende risicocommunicatie en het beoordelen (en zo nodig aanpassen) van de bestaande vlucht- en schuilmogelijkheden de zelfredzaamheid van de personen binnen het gebouw vergroten. Dergelijke maatregelen dragen bij aan de bescherming van de personen binnen het gebouw om zo de gevolgen van een gifwolkontsnapping te beperken. Geadviseerd wordt om de Veiligheidsregio Zuid-Limburg hierin te laten adviseren.
- Voor de nieuwbouw/aanbouw gelden binnen gifwolkaandachtsgebieden generieke bouwvoorschriften om onder andere de gevolgen van een gifwolkontsnapping te beperken. Met deze voorschriften zijn personen in een gebouw beschermd tegen de effecten van een gifwolk.

In aanvulling hierop wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zuid-Limburg om advies te vragen ten aanzien van de risicocommunicatie en de schuil- en vluchtmogelijkheden.

Locatie 4: Sportcomplex van VV Urmondia-tennisbanen

Figuur 3.4: Ligging risicobronnen en -contouren t.o.v. locatie 4: tennisbanen van sportcomplex van VV Urmondia



Uit figuur 3.4 blijkt dat locatie 4 niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van nabijgelegen risicobronnen. Wél is de locatie gelegen binnen het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot.

Beoordeling

Aangegeven is dat locatie 4 niet past binnen het geldende Omgevingsplan. Met de planvorming wordt het toelaten van een nieuw zeer kwetsbaar gebouw aangevraagd. Hierbij is sprake van nieuwbouw. Het toestaan van de nieuwe functie is uitsluitend mogelijk indien de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van risicovolle activiteiten in acht worden genomen. De informatie uit figuur 3.4 bevestigd dat aan deze instructieregels kan worden voldaan bij de ontwikkeling van locatie 4. Daarnaast moet bij een planontwikkeling in aandachtsgebieden extra aandacht uitgaan naar de veiligheid van personen. Daarom geldt binnen elk aandachtsgebied van rechtswege de verplichting om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico. Aangezien het voorliggende plan een zeer kwetsbaar gebouw toelaat binnen een gifwolkaandachtsgebied dient het bevoegd gezag maatregelen af te wegen om het risico op overlijden van groepen mensen te beperken. Centraal staat de vraag wat het bevoegd gezag 'een voldoende veilige situatie' acht en hoe zij dit motiveert.

Hierbij wordt meegegeven dat de gehele kern Urmond is gesitueerd in het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot. Het is dan ook niet mogelijk om de nieuwe locatie van de school buiten een gifwolkaandachtsgebied te situeren. Daarnaast gelden binnen gifwolkaandachtsgebieden generieke voorschriften voor nieuw te bouwen gebouwen om onder andere de gevolgen van een gifwolkontsnapping te beperken. Met deze voorschriften zijn personen in een gebouw beschermd tegen de effecten van een gifwolk. In aanvulling hierop wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zuid-Limburg om advies te vragen ten aanzien van de risicocommunicatie en de schuil- en vluchtmogelijkheden.

3.4.2 Conclusies en advies

1. *Huidige locatie school, gelegen aan Middenveld 1 in Urmond*
   Het plan past volledig binnen het geldende Omgevingsplan. Dit betekent dat de overweging ten aanzien van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) reeds heeft plaatsgevonden.
   Het voldoen aan ETFAL laat onverlet dat bij vervangende nieuwbouw de generieke bouwvoorschriften uit het Bbl gelden om onder andere de gevolgen van een gifwolkontsnapping te beperken. Daarnaast kan te allen tijde de Veiligheidsregio Zuid-Limburg worden gevraagd om advies uit te brengen ten aanzien van risicocommunicatie en de schuil- en vluchtmogelijkheden gericht op het gifwolkscenario.

2. *Het linker veld van sportcomplex van VV Urmondia*
   Het plan past niet binnen het geldende Omgevingsplan. Geconstateerd is dat de locatie geheel binnen het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot en de A2 ligt en daarnaast voor een klein deel binnen het explosieaandachtsgebied van de A2. Aangezien het voorliggende plan een zeer kwetsbaar gebouw toelaat binnen deze aandachtsgebieden dient het bevoegd gezag maatregelen af te wegen om het risico op overlijden van groepen mensen te beperken.
   Ten aanzien van het explosieaandachtsgebied wordt geadviseerd om bij de planvorming de geprojecteerde zeer kwetsbare bebouwing (én de daarbij horende buitenruimte) buiten dit aandachtsgebied te situeren.
   Zie tevens Overweging gifwolkaandachtsgebied.

3. *Herbestemmming en uitbreiding van het voormalige klooster*
   Het plan past niet binnen het geldende Omgevingsplan. Geconstateerd is dat de locatie geheel binnen het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot ligt. Aangezien het voorliggende plan een zeer kwetsbare functie toelaat in een bestaand en uit te breiden gebouw binnen dit gifwolkaandachtsgebied, dient het bevoegd gezag maatregelen af te wegen om het risico op overlijden van groepen mensen te beperken.
   Voor wat betreft het beschermen van de personen in het gebouw tegen de effecten van een gifwolk kunnen in een bestaand gebouw géén bouwkundige maatregelen afgedwongen worden. Voor deze locatie wordt dan ook geadviseerd om te onderzoeken op welke wijze alsnog vastgelegd kan worden dat een aanwezige mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig uitgeschakeld kan worden.
   Zie tevens Overweging gifwolkaandachtsgebied

4. *Sportcomplex van VV Urmondia-tennisbanen*
   Het plan past niet binnen het geldende Omgevingsplan. Geconstateerd is dat de locatie geheel binnen het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot ligt. Aangezien het voorliggende plan een zeer kwetsbaar gebouw toelaat binnen dit gifwolkaandachtsgebied dient het bevoegd gezag maatregelen af te wegen om het risico op overlijden van groepen mensen te beperken.
   Zie tevens Overweging gifwolkaandachtsgebied

Overweging gifwolkaandachtsgebied

De gehele kern Urmond is gesitueerd in het gifwolkaandachtsgebied van Chemelot. Het is dan ook niet mogelijk om de nieuwe locatie van de school buiten een gifwolkaandachtsgebied te situeren. Deze ruimtelijke beperking kan meegenomen worden in de belangenafweging en motivatie ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied. Daarnaast wordt meegegeven dat voor (vervangende) nieuwbouw (locatie 1, 2, 3-deels en 4) binnen een gifwolkaandachtsgebied de generieke voorschriften uit het Bbl gelden. Zo is in het vierde lid van artikel 4.124 van het Bbl geregeld dat een mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld (handmatig uitschakelen mechanische ventilatie). Daarnaast moet vanwege energieverbruik nieuwbouw al bijna luchtdicht gebouwd worden. Met deze voorschriften zijn personen in een nieuw te bouwen gebouw beschermd tegen de effecten van een gifwolk. In aanvulling op deze bouwkundige maatregelen wordt voor alle locaties geadviseerd om de Veiligheidsregio Zuid-Limburg om advies te vragen ten aanzien van de risicocommunicatie en de schuil- en vluchtmogelijkheden gericht op het gifwolkscenario.

3.5 Discipline Bodem

3.5.1 Resultaten

In het voorgaand advies werd op basis van wet- en regelgeving per locatie aangegeven of een bodemtoets nodig is voor de realisatie van de nieuwe school.
In onderstaande tabel is deze aangevuld met de aanpassingen c.q. nieuwe locatie.

	Optie	Wijziging	Bodemtoets nodig?
1.	Huidige locatie	-	Nee
2.	Sportcomplex VV Urmondia	1 veld i.p.v 3 velden	Ja
3.	Pleinscenario	vervalt	Ja
4.	Deel pleinscenario, voormalig klooster	nieuwbouw	Ja
5.	Sportcomplex tennisbanen	Nieuwe locatie	Ja

3.5.2 Conclusie

Ondanks dat niet voor alle opties een bodemtoets noodzakelijk is, wordt geadviseerd om in verband met het gebruik van de locatie, verblijf van kinderen, dit wel te doen. Dit betekent dat voor de gekozen locatie, ongeachte welke locatie, bij de uitwerking van de planvorming hiervan geadviseerd wordt om onderstaande onderzoeken te uit te voeren:

- Vooronderzoek conform NEN5725;
- Verkennend bodemonderzoek conform NEN5740.

Bijlage 1: berekeningen geluid

Rekenblad Hogere Grenswaarde (HGW) rond Chemelot-terrein

Puntnaam	Huisnummer	Gemeente	Code Stelsel	Adres Bouwobject	X [m]	Y [m]	Rekenhoogte [m]	Invoerdatum	Dichtstbijzijnde DSI-punt:	Aanwezigheid reflectie bebouwing t.o.v. Chemelot	Dit pt. van toepassing?	Drempelgeluidniveau [dB]	Bijdrage [dB]	Correctie na toetsing + aftrek drempel	Reflectie factor [-1,0 of 0,6]	Dosis [dB(A)]	Gecorrigeerd drempelgeluidniveau [dB(A)]	Aan te vragen hogere grenswaarde [dB(A)]
001 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182236,06	333256,51	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,81	0	1,6	0	54,0	54
001 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182236,06	333256,51	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,81	0	1,6	0	55,0	55
002 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182221,33	333246,49	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,75	0	1,6	0	54,0	54
002 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182221,33	333246,49	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,74	0	1,6	0	54,9	55
003 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182202,59	333229,88	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,4	0	1,6	0	53,6	54
003 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182202,59	333229,88	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,4	0	1,6	0	54,6	55
004 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182183,99	333225,08	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,26	0	1,6	0	53,5	54
004 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182183,99	333225,08	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,26	0	1,6	0	54,5	55
005 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182164,69	333219,69	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,12	0	1,6	0	53,3	53
005 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182164,69	333219,69	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,13	0	1,6	0	54,3	54
006 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182150,34	333236,09	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,05	0	1,6	0	53,3	53
006 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182150,34	333236,09	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,05	0	1,6	0	54,3	54
007 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182149,9	333254,75	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,01	0	1,6	0	53,2	53
007 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182149,9	333254,75	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,02	0	1,6	0	54,2	54
008 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182147,4	33327 1,43	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,18	0	1,6	0	53,4	53
008 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182147,4	33327 1,43	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,18	0	1,6	0	54,4	54
009 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182148,44	333280,65	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,17	0	1,6	0	53,4	53
009 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182148,44	333280,65	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,17	0	1,6	0	54,4	54
010 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182165,13	333288,7	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,25	0	1,6	0	53,5	54
010 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182165,13	333288,7	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,26	0	1,6	0	54,5	55
011 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182180,86	333293,16	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,38	0	1,6	0	53,6	54
011 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182180,86	333293,16	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,38	0	1,6	0	54,6	55
012 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182208,12	333287,65	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,54	0	1,6	0	53,7	54
012 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182208,12	333287,65	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,54	0	1,6	0	54,7	55
013 A	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182223,83	33327 3,04	2,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	55,68	0	1,6	0	53,9	54
013 B	*	Urmond	WG	Locatie 1: Huidig	182223,83	33327 3,04	6,7	18 juli 2025	DSI	Nee	Nee	n.v.t.	56,68	0	1,6	0	54,9	55
020 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182799,71	333858,42	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,34	0	1,6	0	55,5	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
020 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182799,71	333858,42	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,3	0	1,6	0	56,5	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
021 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182795,15	333842,15	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,42	0	1,6	0	55,6	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
021 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182795,15	333842,15	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,38	0	1,6	0	56,6	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
022 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182791,46	333827,92	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,3	0	1,6	0	55,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
022 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182791,46	333827,92	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,45	0	1,6	0	56,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
023 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182787,37	333813,19	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,57	0	1,6	0	55,8	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
023 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182787,37	333813,19	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,52	0	1,6	0	56,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
024 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182783,6	333796,62	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,64	0	1,6	0	55,8	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
024 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182783,6	333796,62	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,59	0	1,6	0	56,8	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
025 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182760,03	333804,84	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,43	0	1,6	0	55,6	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
025 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182760,03	333804,84	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,38	0	1,6	0	56,6	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
026 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182734,16	333811,71	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,2	0	1,6	0	55,4	55
026 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182734,16	333811,71	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,15	0	1,6	0	56,4	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
027 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182710,29	333818,26	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	56,98	0	1,6	0	55,2	55
027 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182710,29	333818,26	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,94	0	1,6	0	56,1	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
028 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182714,02	333832,67	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	56,92	0	1,6	0	55,1	55
028 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182714,02	333832,67	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,88	0	1,6	0	56,1	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
029 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182717,95	333847,74	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	56,85	0	1,6	0	55,1	55
029 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182717,95	333847,74	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,82	0	1,6	0	56,0	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
030 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182721,71	333861,98	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	56,78	0	1,6	0	55,0	55
030 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182721,71	333861,98	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,75	0	1,6	0	56,0	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
031 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182726,3	33387 8,19	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	56,71	0	1,6	0	54,9	55
031 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182726,3	33387 8,19	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,67	0	1,6	0	55,9	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
032 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182750,37	33387 1,97	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	56,91	0	1,6	0	55,1	55
032 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182750,37	33387 1,97	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,87	0	1,6	0	56,1	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
033 A	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182776,23	333864,93	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,13	0	1,6	0	55,3	55
033 B	*	Urmond	WG	Locatie 2: Sportcomplex (veld oost)	182776,23	333864,93	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,09	0	1,6	0	56,3	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
040 A	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182561,7	333405,19	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,49	0	1,6	0	55,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
040 B	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182561,7	333405,19	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,46	0	1,6	0	56,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
040 C	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182561,7	333405,19	10,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,84	0	1,6	0	57,0	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
041 A	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182555,13	333387,1	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,48	0	1,6	0	55,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
041 B	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182555,13	333387,1	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,46	0	1,6	0	56,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
041 C	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182555,13	333387,1	10,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,84	0	1,6	0	57,0	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
042 A	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182548,81	333369,21	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,48	0	1,6	0	55,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
042 B	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182548,81	333369,21	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,46	0	1,6	0	56,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
042 C	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182548,81	333369,21	10,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,84	0	1,6	0	57,0	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
043 A	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182541,35	333348,67	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,48	0	1,6	0	55,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
043 B	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182541,35	333348,67	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,46	0	1,6	0	56,7	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
043 C	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182541,35	333348,67	10,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,85	0	1,6	0	57,1	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
044 A	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182515,96	333328,05	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,25	0	1,6	0	55,5	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
044 B	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182515,96	333328,05	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,23	0	1,6	0	56,4	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
044 C	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182515,96	333328,05	10,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,61	0	1,6	0	56,8	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
045 A	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182495,17	333364,31	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,06	0	1,6	0	55,3	55
045 B	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182495,17	333364,31	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,05	0	1,6	0	56,3	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
045 C	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182495,17	333364,31	10,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,43	0	1,6	0	56,6	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
046 A	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182478,24	333372,29	2,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	56,91	0	1,6	0	55,1	55
046 B	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182478,24	333372,29	6,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	57,9	0	1,6	0	56,1	Niet mogelijk! Of Dora Gorel
046 C	*	Urmond	WG	Locatie 3: Klooster	182478,24	333372,29	10,7	18 juli 2025	DSI	Ja	Nee	n.v.t.	58,28	0	1,6	0	56,5	Niet mogelijk! Of Dora Gorel

Postadres:
Omgevingsdienst Zuid-Limburg
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

+31 43 389 73 30
www.odzuidlimburg.nl
info@odzl.nl
IBAN: NL53BNGH0285159127

Wij verwerken persoonsgegevens.
Voor meer informatie zie
www.odzuidlimburg.nl/privacy+en+proclaimer.

Laride B.V.
Bastion 58 040 234 8000
5509 MJ info@laride.nl
Veldhoven www.laride.nl

KvK 171 38 986
BTW NL 81 02 63 506 B01
IBAN NL07 RABO 0158232925

Notitie

Datum : **19 augustus 2025**
Project : **726.25OBS De Maaskei vervolgonderzoek**
Betreft : **Positie RKVV Urmondia t.a.v. Schoolontwikkeling**
Status : **Verslag**
Aan : **Projectgroep Locatiestudie OBS Maaskei**

1. INLEIDING

Gesprek is een vervolg op e en eerder gesprek met [redacted]. Dit gesprek vindt plaats in de kantine van de vereniging [redacted]. Aanleiding is de recente ontwikkelingen rondom de locatiestudie. Harold geeft een korte toelichting op het traject sinds het eerste gesprek. Focus is op (1) de eerdere constateringen rondom het oostelijke veld en met name de risico's met betrekking tot geluid, explosie, gif en procedures en (2) de nieuwe richting voor de locatiestudie richting de brede Molenlocatie.

2. BEOORDELING DOOR RKVV Urmondia

De vereniging is geïnteresseerd in goede maatschappelijke samenwerking. [redacted] volleybalvereniging en die organiseert buitenactiviteiten bij VV Urmondia. Er is steeds oog voor mogelijkheden om sport in het algemeen en voetbal c.q. de vereniging te profileren en de jeugd te interesseren. Urmondia beschouwt het als haar taak om de voetbalsport te bevorderen. Urmondia is er voor jong (JO7 en jonger) en oud (Walking voetbal 55+) en probeert met haar faciliteiten in goede samenwerking met het dorp de sociale samenhang te bevorderen. Onderdeel van deze inspanningen is de organisatie van een jaarlijks jeugdtoernooi aan het begin van het seizoen (gedurende drie weekends).

Vanuit die positieve instelling wordt de mogelijkheid van een verbinding met de basisschool als waardevol beschouwd en vanuit die grondhouding werd ook al eerder meegedacht aan mogelijkheden om met de vereniging in Berg aan de Maas samen te werken aan een vestiging met de basisschool. Ook nu verwacht de vereniging dat de combinatie met de school een positief effect heeft voor de sportbeleving.

Voor de positiebepaling van de vereniging gelden de volgende aandachtpunten:

1. Urmondia heeft in sportief opzicht vanuit de omvang (kortere en langere termijn) behoefte aan twee velden, waarvan één goed verlicht kunstgrasveld en een grasveld. Het kunstgrasveld wordt vanwege de zakelijke belangen bij voorkeur vóór de kantine gepositioneerd (middelste veld). Het voorkomt dat er (vaker dan bij andere verenigingen) wedstrijden afgelast worden.
2. Een verplaatsing van de sportzaal vanuit Berg naar Urmond zou worden verwelkomd. De secretaris geeft aan dat de huidige sportzaal aan het einde van zijn gebruiksduur zit. Bij verplaatsing naar de sportlocatie nu of in de toekomst (zowel in de combinatie met de school of op het westelijke veld van de voetbalvereniging) zal Urmondia intensief met gebruikers samenwerken.
3. Vanuit zakelijk belang is er behoefte aan een derde veld (in dat geval is een kunstgrasveld welkom maar niet essentieel). Reden is de substantiële en voor de vereniging onontbeerlijke financiële inbreng vanuit (eerdergenoemd) jeugdtoernooi. Voor een aanvullend derde veld (bij afstaan van het westelijke veld) kan gedacht worden aan de ruimte in het verlengde van de carnavalsloods aan de overzijde van de huidige velden.

Nb.: Mocht er geen mogelijkheid zijn voor een derde veld dan is het essentieel dat de vereniging wordt gecompenseerd voor de gederfde inkomsten.

4. Als het nieuwe kindcentrum (eventueel in combinatie met de sportzaal) volledig op de tennisvelden wordt gerealiseerd dan moet voor de tennisvereniging een nieuwe locatie worden gevonden. Daarvoor kan (in het perspectief van punten 1 -3) het westelijke veld van Urmondia in beeld komen. Alternatief kan zijn de ruimte achter de voetbalvelden (3) omdat daar eventueel ook padel aan de tennisvereniging kan worden toegevoegd. In alle gevallen staat Urmondia open voor een intensivering van de (nu al) intensieve samenwerking met de tennisvereniging, bijvoorbeeld in een uitbreiding van de kantine waar beide verenigingen dan een plek vinden.
5. Urmondia staat ervoor open om een eventueel kunstgrasveld voor meervoudig gebruik open te stellen, bijvoorbeeld als speelruimte voor de kinderen van de school, voor een sport-BSO en voor zomeractiviteiten van de verenigingen.

3. OVERIGE AANDACHTPUNTEN

Vanuit de vereniging wordt gevraagd of, gezien de veiligheidsonderzoeken, het toegestaan c.q. veilig is om te sporten (of te wonen) op het westelijke veld. Ook de locatie van het woonwagenkamp wordt in dat kader aan de orde gesteld.

RKVV Urmondia is momenteel in gesprek met Sportstuif om (naar voorbeeld van Geleen Zuid) te bezien of een gemengd gebruik van onze accommodatie overdag voor BSO mogelijk is (naast en aanvullend aan de activiteiten van de vereniging in de avond en in het weekend.

[redacted]

LARIDE
hart voor huisvesting

Datum: 15-8-2025

Opgesteld door: Harold Schroeder d.d. 15-8-2025

LARIDE
hart voor huisvesting

Laride B.V.
Bastion 58 040 234 8000
5509 MJ info@laride.nl
Veldhoven www.laride.nl

KvK 171 38 986
BTW NL 81 02 63 506 B01
IBAN NL07 RABO 0158232925

Notitie

Datum : **19 augustus 2025**
Project : **726.25OBS De Maaskei vervolgonderzoek**
Betreft : **Positie Jeu de Boules t.a.v. Schoolontwikkeling**
Status : **Verslag**
Aan : **Projectgroep Locatiestudie OBS Maaskei**

1. INLEIDING

[redacted] Aanleiding voor het gesprek is de ontwikkelingen rondom de locatiestudie. Harold geeft een korte toelichting op het traject en de vraag.

2. VERSLAG

De vereniging is ontstaan uit een buurtvereniging en bestaat 30 jaar. Momenteel zijn er (stabiel) rond de 30 leden. Hoewel deze niet allemaal uit Urmond komen blijft er een sterke verbinding met de kern. Men maakt regelmatig gebruik van de banen, in ieder geval op maandag en vaak ook op andere dagen. Er wordt geen deel genomen aan wedstrijdcompetities maar leden spelen tegen elkaar of in toernooien tegen bevriende verenigingen.

Jeu de Boules is nadat de oude locatie bij het oude gemeentehuis door bemiddeling van de gemeente verplaatst naar de ongebruikte banen van de tennisvereniging. De huidige capaciteit is twee bakken maar in de toekomst is één bak voldoende (de huidige tweede bak is overcapaciteit en leden wisselen regelmatig van bak om beide in conditie te houden). Omvang van een bak is 13 bij 25 meter (10 banen). De vereniging beschouwt zich als een verbindende factor in de kern en stelt haar banen open voor bedrijven, families en andere belangstellenden. Openbaar gebruik van de banen is (technisch) prima mogelijk maar de vereniging claimt op verenigingsmomenten het alleenrecht op de banen. Omdat dat regeltechnisch ingewikkeld is zijn de banen achter een afgesloten hek gebleven, ze zijn op aanvraag beschikbaar.

De vereniging hecht aan haar continuïteit en zelfstandigheid. Ze is graag verbonden met andere sporten en ziet toegevoegde waarde in de verbinding met tennis en/of voetbal en andere maatschappelijke partners. In het verleden werd intensief samengewerkt met de tennisvereniging: op maandag bemenste Jeu de Boules de tenniskantine bemenst en de leden ontmoetten elkaar daar. Nu is de samenwerking minder intensief: er is een eigen materialenhok en ook het samen gebruik maken van de kantine en sanitaire faciliteiten is minder geworden. Jeu de boules heeft behoefte aan "een" kantine en voorzieningen.

De vereniging begrijpt de voorrang voor de school en maakt daar graag ruimte voor vrij. De locatie is bijzonder geschikt vanwege de samenwerkingskansen met sportverenigingen, veiligheid en verkeer/parkeren. Daarbij is uitgangspunt dat op een andere plek een nieuwe bak wordt neergelegd, zodat de vereniging actief kan blijven. De vereniging vraagt om op de hoogte te worden gehouden en gaat er vooralsnog, gezien de planning, van uit dat ze nog zeker twee jaar op de huidige plek kan acteren.

Opgesteld door: Harold Schroeder d.d. 19-8-2025

Laride B.V.
Bastion 58 040 234 8000
5509 MJ info@laride.nl
Veldhoven www.laride.nl

KvK 171 38 986
BTW NL 81 02 63 506 B01
IBAN NL07 RABO 0158232925

Notitie

Datum : **10 september 2025**
Project : **726.25OBS De Maaskei vervolgonderzoek**
Betreft : **LTC Urmond**
Status : **Gespreksverslag 9 september 2025**
Aan : **Projectgroep Locatiestudie OBS Maaskei**

1. INLEIDING

Gesprek vindt plaats [redacted]. Aanleiding voor het gesprek zijn de ontwikkelingen rondom de locatiestudie voor de school. Harold geeft een korte toelichting op het traject en de opgave, die voorligt. De vraag is hoe tennisvereniging aankijkt tegen de mogelijkheden om in de omgeving van het tennispark tot de realisatie van een nieuwe OBS Maaskei te komen.

2. VERSLAG

LTC Urmond bestaat dit jaar 50 jaar en is opgericht door de grootvader van de huidige voorzitter. Het is op dit moment een robuuste vereniging met tussen de 80 en 100 leden (vooral senioren, weinig junioren). Deze komen vooral uit Urmond maar er zijn ook leden uit de omliggende dorpen. De vereniging is een levendige gezelligheidsvereniging. Ze organiseert jaarlijks een tennistoernooi en leden doen ook aan de regionale tenniscompetities mee. Niet alle leden tennissen (nog) regelmatig.

De vereniging heeft in haar hoogtijdagen 300 leden gehad. Over tijd is ze weggezakt naar rond de zestig leden en in die situatie zijn met de gemeente Stein gesprekken gevoerd over de continuïteit. De club is toen verzelfstandigd in haar exploitatie: de locatie is in zijn geheel overgedragen. Later is het aantal deelnemers weer bijgetrokken tot (nu) 90 gemiddeld. Van de zes banen zijn er twee beschikbaar gesteld aan Jeu de Boules en die vereniging betaalt daar een kleine huurvergoeding voor en maakt ook gebruik van de kantine. Vier tennisbanen zijn volgens de geldende normen van de bond (en ook voor dagelijks praktisch gebruik) te veel voor het aantal leden maar ze zijn voor de continuïteit van de vereniging belangrijk. Het jaarlijkse toernooi is de kurk waar de vereniging op drijft en bij die gelegenheid worden alle vier de banen intensief gebruikt.

Beheer van het huidige voorziening is een gecompliceerde en kostbare aangelegenheid. De traditionele gravelbanen zijn technisch in orde maar ze beperken de speeltijd (maart tot oktober) en vragen jaarlijks een forse inspanning om ze speelklaar te maken en te onderhouden. Daarvoor is een klein team verantwoordelijk. Ook de omliggende faciliteiten en de kantine (essentieel voor de exploitatie) worden door datzelfde team onderhouden. De kosten nemen over tijd toe en doen een fors beslag op de beschikbare financiële reserves. Het beheerteam is kwetsbaar.

Aandachtpunt is de weerbaarheid van de eigen organisatie. Het beheer van de accommodatie vergt een forse en continue inspanning van vrijwilligers en er rest (te) weinig bestuurlijke ruimte voor nieuwe kansen voor groei. LTC Urmond kijkt naar de gemeente om zich meer sturend op te stellen. Voorbeelden van gemiste kansen zijn de opgeschorte fusiegesprekken tussen de lokale verenigingen en (nu) de realisatie door een externe financier van padelbanen bij de tennisvereniging in Stein. Beter zou het zijn dat de gemeentelijke overheid voor een relatief kleine sport als tennis slimme verbindingen stimuleert, die alle tennissers (en racketsporters in breder zin) ten goede komen.

LTC Urmond hecht aan haar zelfstandigheid: het ledental is stabiel en nieuwe woningen in de kern kunnen zorgen voor nieuwe aanwas. Wens is dat tennissport gecontinueerd wordt in de huidige omvang van vier tennisbanen en een goede kantinevoorziening. De realiteit is dat de continuïteit onder druk staat: om de beheerskosten te beperken is wenselijk dat de kwaliteit van de accommodatie verbetert door een investering in de faciliteiten (kantine) en meer onderhoudsvriendelijkere banen (hardcourt), die intensiever gebruikt kunnen worden. De vereniging heeft daar geen eigen middelen voor en het is wenselijk dat de gemeente een rol neemt.

De vereniging begrijpt intussen de vraag voor de ontwikkeling van de school in deze zone. Er ontstaan kansen voor samenwerking van de school met sportverenigingen en voor het delen van faciliteiten (parkeren, bereikbaarheid). De toevoeging van onderwijs kan de verenigingen versterken: het kan leiden tot nieuwe belangstelling van leerlingen voor de verenigingen en kostenbesparingen door het delen van velden en faciliteiten. Ook kan door een slimme ontwikkeling van het gebied een betere verbinding ontstaan tussen voetbalvereniging, Jeu de Boules of op termijn eventueel een sportzaal in het gebied. Zo kan verplaatsing en gedeeld gebruik van de faciliteiten door (bijvoorbeeld) herinrichting van veld 3 met vier tennisbanen voor LTC Urmond voor alle partijen gunstig uitpakken.

LTC Urmond gaat ervan uit dat ze gesprekspartner blijft in dit traject en steeds op tijd geïnformeerd wordt. Daarbij is de vraag dat bij realisatie van een nieuwe school de continuïteit van de vereniging goed geborgd is.

Opgesteld door: Harold Schroeder d.d. 10-9-2025

Samenvatting van het overleg d.d. 23 oktober 2025 met de Urmondse Jeu de boulesvereniging

Aanwezig: [redacted] namens de Urmondse Jeu de boulesvereniging;
de heer Schroeder, namens Laride;
de heren Philipsen en van Gansewinkel, namens de gemeente Stein;

Aanleiding:

- de heer van Gansewinkel heet welkom; hij dankt de vertegenwoordigers van de jeu de boules vereniging dat het overleg op korte termijn kon worden ingepland;
- de projectgroep "Business case ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond" heeft kennis genomen van het verslag van de bespreking die op 19 augustus 2025 heeft plaatsgevonden, onder leiding van de heer Schroeder; goed om te vernemen dat men, en dat geldt ook voor de beide andere gebruikers (voetbal en tennis), positief in de wedstrijd zit en de meerwaarde ziet van het realiseren van een nieuw kindcentrum op deze locatie; anderzijds is er wel een spanningsveld tussen enerzijds de overcapaciteit en anderzijds de extra capaciteit die nodig is uit zakelijk belang;
- de bevindingen van het overleg in augustus 2025 zijn ook teruggekoppeld naar de wethouders Ummels (o.a. onderwijs) en Schoenmakers (o.a. sport); naar aanleiding hiervan is besloten vervolgoverleggen te plannen met de gebruikers; zie het als een verdieping van de bijeenkomst in augustus 2025;
- concreet ligt de vraag op tafel onder welke voorwaarden men bereid is medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van het kindcentrum als van hun accommodatie gebruik moet worden gemaakt;
- met de beide wethouders is afgesproken dat voor het beantwoorden van deze vraag een aantal plaatjes worden getoond; dat zijn eerste gedachtenspinsels hoe in dit gebied het nieuwe kindcentrum kan worden gerealiseerd; met de nadrukkelijke kanttekening dat deze nog niet definitief zijn; sterker nog: er moet nog een besluit worden genomen over de definitieve locatie van het nieuwe kindcentrum voor De Maaskei Urmond;
- als gemeente kiezen we ervoor de verenigingen vanaf het begin mee te nemen en wel om de volgende redenen; op deze wijze kan straks een compleet verhaal worden gepresenteerd, het levert belangrijke input op voor Laride om te komen tot een advies over de definitieve locatie, als voor de brede sportzone wordt gekozen is aan de voorkant bekend onder welke voorwaarden de gebruikers bereid zijn medewerking te verlenen als van hun accommodatie gebruik moet worden gemaakt en bovendien zou het niet correct zijn als de gebruikers eerst in beeld komen op het moment dat voor deze locatie wordt geopteerd;
- nadat alle partijen (lees: schoolbestuur, kindpartner en gemeente) het met elkaar eens zijn over de definitieve locatie van het nieuwe kindcentrum, is de volgende stap het opstellen van een programma van eisen (pve); aan de hand van dit pve zal vervolgens een architect worden geselecteerd om de plannen verder te gaan uitwerken; als voor de brede sportzone wordt gekozen ligt het voor de hand om de gebruikers te betrekken bij het opstellen van het pve;

Gedachtenspinsels:

- de verschillende plaatjes worden door de heer Schroeder toegelicht; het nieuwe kindcentrum kan in principe op één voetbalveld worden gerealiseerd; besloten is evenwel dit gebied breder te bekijken;

onderdeel van het verdiepingsonderzoek naar de als kansrijk geduide locaties is ook om te kijken of er ruimte is voor een nieuwe sportzaal; als de gemeente zou besluiten de huidige sportzaal Overmunthe te vervangen door een nieuwe, dan is in ieder geval op voorhand per locatie bekend, of daar wel of niet ruimte voor is; de brede sportzone is voldoende groot om daar ook een nieuwe sportzaal te bouwen;
- de heer Schroeder benadrukt nogmaals dat bij alle verenigingen sprake is van overcapaciteit op enkele momenten na (lees: bij het organiseren van toernooien en andere activiteiten);

Voorwaarden jeu de boulesvereniging:
- de beide vertegenwoordigers van de vereniging benadrukken nogmaals dat men positief staat tegenover een mogelijke realisatie van een nieuw kindcentrum op deze locatie;
- op dit moment maakt men gebruik van 2 grote bakken; per bak heeft men de beschikking over 12 banen;
- als voor het nieuwe kindcentrum gebruik moet worden gemaakt van de huidige accommodatie wordt hiermee ingestemd onder de volgende voorwaarden:
  - één bak met 20 banen;
  - verlichting;
  - opbergruimte;
  - gebruik kunnen maken van kantine/sanitaire voorziening (incl. invalidentoilet);
  - zorgen voor goede bereikbaarheid vanwege de laagdrempeligheid;
- men wil op deze locatie blijven omdat de samenwerking met de andere gebruikers meerwaarde heeft;

Samenwerking met LTC Urmond:
- de vertegenwoordigers hebben behoefte kort de relatie met de tennisvereniging toe te lichten; [redacted]
- op 22 oktober 2025 heeft een gesprek plaatsgevonden met het bestuur van LTC Urmond; er zijn goede afspraken gemaakt [redacted];

Afspraak:
- van dit gesprek zal door de heer van Gansewinkel een verslag worden gemaakt dat ter accordering wordt voorgelegd aan de deelnemers;

Stein, 4 november 2025
Team Samenleving & Veiligheid
Wil van Gansewinkel

Samenvatting van het overleg d.d. 3 november 2025 met VV Urmondia

Aanwezig: [redacted]
de heer Schroeder, namens Laride;
de heren Philipsen en van Gansewinkel, namens de gemeente Stein;

Aanleiding:

- de heer van Gansewinkel heet welkom; hij dankt de vertegenwoordigers van de voetbalvereniging dat het gelukt is het overleg op korte termijn te plannen;
- de projectgroep "Business case ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond" heeft kennis genomen van het verslag van de bespreking die op 19 augustus 2025 heeft plaatsgevonden, onder leiding van de heer Schroeder; goed om te vernemen dat men, en dat geldt ook voor de beide andere gebruikers (jeu de boules en tennis), positief in de wedstrijd zit en de meerwaarde ziet van het realiseren van een nieuw kindcentrum op deze locatie; wel is er een spanningsveld tussen enerzijds de overcapaciteit en anderzijds de extra capaciteit die nodig is uit zakelijk belang;
- de bevindingen van het overleg in augustus 2025 zijn ook teruggekoppeld naar de wethouders Ummels (o.a. onderwijs) en Schoenmakers (o.a. sport); naar aanleiding hiervan is besloten vervolgoverleggen te plannen met de gebruikers; zie het als een verdieping van de bijeenkomst in augustus 2025;
- concreet ligt de vraag op tafel onder welke voorwaarden men bereid is medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van het kindcentrum als van hun accommodatie gebruik moet worden gemaakt;
- met de beide wethouders is afgesproken dat voor het beantwoorden van deze vraag een aantal plaatjes worden getoond; dat zijn eerste gedachtenspinsels hoe in dit gebied het nieuwe kindcentrum kan worden gerealiseerd; met de nadrukkelijke kanttekening dat deze nog niet definitief zijn; sterker nog: er moet nog een besluit worden genomen over de definitieve locatie van het nieuwe kindcentrum voor De Maaskei Urmond;
- als gemeente kiezen we ervoor de verenigingen vanaf het begin mee te nemen en wel om de volgende redenen; op deze wijze kan straks een compleet verhaal worden gepresenteerd, het levert belangrijke input op voor Laride om te komen tot een advies over de definitieve locatie, als voor de brede sportzone wordt gekozen is aan de voorkant bekend onder welke voorwaarden de gebruikers bereid zijn medewerking te verlenen als van hun accommodatie gebruik moet worden gemaakt en bovendien zou het niet correct zijn als de gebruikers eerst in beeld komen op het moment dat voor deze locatie wordt geopteerd;
- [redacted] merkt op dat het streven moet zijn dat voor alle partijen (lees: school, kindpartner, gebruikers brede sportzone en de gemeente) sprake is van een win-win situatie; de mogelijkheden van de verenigingen moeten toenemen en niet afnemen;

Gedachtenspinsels:

- de heer Schroeder benadrukt nogmaals dat bij alle verenigingen sprake is van overcapaciteit op enkele momenten na (lees: bij het organiseren van toernooien en andere activiteiten);
- [redacted] meldt dat recentelijk een bijeenkomst is bijgewoond van Sportstuif Geleen; Sportstuif is een sportieve naschoolse opvang waar kinderen tussen de 4 en 12 jaar op speelse manier kennis maken met sport en spel; deze organisatie wil haar activiteiten gaan uitbreiden; men wil dan gebruik maken van de gehele accommodatie, dus zowel de velden alsook de kantine;

tijdens de bestuursvergadering van aanstaande woensdag zal dit voornemen worden besproken; als het bestuur groen licht geeft zal hiervoor een aanvraag worden ingediend bij de gemeente; wordt gekozen voor de brede sportzone als definitieve locatie is het wel zaak dat goede afstemming plaatsvindt met de kindpartner die actief is binnen het nieuwe kindcentrum;

- vervolgens worden de verschillende plaatjes door de heer Schroeder toegelicht; het nieuwe kindcentrum kan in principe op één voetbalveld worden gerealiseerd; het rechtse veld is geen optie op basis van de eerste geluidberekeningen van de Omgevingsdienst Zuid-Limburg; daarom is besloten het gebied breder te bekijken; onderdeel van het verdiepingsonderzoek naar de als kansrijk geduide locaties is ook om te kijken of er ruimte is voor een nieuwe sportzaal; als de gemeente zou besluiten de huidige sportzaal Overmunthe te vervangen door een nieuwe, dan is in ieder geval op voorhand per locatie bekend, of daar wel of niet ruimte voor is; de brede sportzone is voldoende groot om daar ook een nieuwe sportzaal te bouwen;
- de heer van Gansewinkel geeft aan dat de input die bij alle drie de verenigingen wordt opgehaald een plek zal krijgen in het eindrapport; als alle partijen (lees: schoolbestuur, kindpartner en gemeente) het met elkaar eens zijn over de definitieve locatie van het nieuwe kindcentrum, is de volgende stap het opstellen van een programma van eisen (pve); aan de hand van dit pve zal een architect worden geselecteerd om de plannen verder te gaan uitwerken; wordt voor de brede sportzone gekozen dan ligt het voor de hand om de gebruikers te betrekken bij het opstellen van het pve;

<u>Voorwaarden voetbalvereniging:</u>

- men heeft nu 3 velden die zorgen voor mogelijkheden en een grote flexibiliteit; alles minder dan deze capaciteit is geen win win en voelt aan als minder; daarom dus zoeken naar een situering waarbij 3 velden mogelijk zijn; een van de velden (lees: kunstgras) kan ook worden gebruikt door bv. de school en de buitenschoolse opvang;
- inzet is het behoud van 3 velden (2 x gras en 1 x kunstgras) waarbij er 2 (1 x gras en 1 x kunstgras) voorzien zijn van verlichting;
- als dit voorkeursscenario niet haalbaar is kan worden ingestemd met 2 kunstgrasvelden (allebei verlichting) met eventueel nog een ½ grasveld;

<u>Suggesties voetbalvereniging bij keuze voor brede sportzone:</u>

- als alleen naar de huidige situering van de velden wordt gekeken en de school komt op het onderveld (veld het meest dichtbij de tennisvelden) dan zal optie 1 moeilijk zijn te realiseren; er is volgens ons meer ruimte beschikbaar; waar nu de tennisvelden en de jeu de boules banen liggen en de grond daarachter, in combinatie met onze velden, geeft ons ziens voldoende ruimte om ons voorkeursscenario, de school en een nieuwe situering van tennisvelden en jeu de boules banen te kunnen realiseren.
- we zouden graag zien dat de gemeente, nu verder kijkt naar de nabije toekomst; de sporthal in Oud Urmond is aan vervanging toe; het zou fijn zijn als de opvolger van deze sporthal in Urmond Oost (veruit de grootste kern in Urmond) gesitueerd kan worden; daarmee wordt in Urmond Oost een sportief centrum gecreëerd en zal het samenwerken van verenigingen nog gemakkelijker worden; als dat opportuun is zou ook de locatie van de Augstfeesthal herover-wogen kunnen worden, wellicht ook in datzelfde sportieve centrum.
- het is nu zaak om groter en verder te kijken dan de vraagstelling van nu, maar de vragen naar de toekomst te beantwoorden:
  - draagvlak voor de tennisvereniging?

- zo ja, hoe kunnen wij constructief samenwerken, eventueel in een omnivereniging?
- zelfde vragen voor jeu de boules;
- hoe kan ADC vooruit met huidige sporthal? wat zijn hun wensen? zijn zaken te combineren?

- voorkomen moet worden dat later blijkt dat sprake is van gemiste kansen, door nu niet op een mogelijke verplaatsing van de sporthal te anticiperen;
- wellicht moet een stedenbouwkundig advies worden ingewonnen;
- **Conclusie:** Urmondia werkt graag mee maar wel met de boodschap: maak er wat moois van voor alle partijen;

Afspraak:

- van dit gesprek zal door de heer van Gansewinkel een verslag worden gemaakt dat ter accordering wordt voorgelegd aan de deelnemers;

Stein, 4 november 2025
Team Samenleving & Veiligheid
Wil van Gansewinkel

Samenvatting van het overleg d.d. 10 november 2025 met LTC Urmond

Aanwezig: [redacted]
de heer Schroeder, namens Laride;
de heren Philipsen en van Gansewinkel, namens de gemeente Stein;

Aanleiding:

- de heer van Gansewinkel heet welkom; dank aan het bestuur van LTC Urmond dat het gelukt is dit overleg te plannen;
- [redacted] omdat het belangrijk is ook de overige bestuursleden mee te nemen in de ontwikkelingen rondom de brede sportzone is besloten het voltallig bestuur te laten aansluiten;
- de heer van Gansewinkel deelt mee dat de projectgroep "Business case ruimtelijke situatie De Maaskei Urmond" kennis heeft genomen van het verslag van de bespreking die op 10 september 2025 heeft plaatsgevonden, onder leiding van de heer Schroeder; goed om te vernemen dat men, en dat geldt ook voor de beide andere gebruikers (jeu de boules en voetbal), positief in de wedstrijd zit en de meerwaarde ziet van het realiseren van een nieuw kindcentrum op deze locatie; wel is er een spanningsveld tussen enerzijds de overcapaciteit en anderzijds de extra capaciteit die nodig is uit zakelijk belang;
- de bevindingen van het overleg in september 2025 zijn ook teruggekoppeld naar de wethouders Ummels (o.a. onderwijs) en Schoenmakers (o.a. sport); naar aanleiding hiervan is besloten vervolgoverleggen te plannen met de gebruikers; zie het als een verdieping van de bijeenkomst in september 2025;
- concreet ligt de vraag op tafel onder welke voorwaarden men bereid is medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van het kindcentrum als van hun accommodatie gebruik moet worden gemaakt;
- met de beide wethouders is afgesproken dat voor het beantwoorden van deze vraag een aantal plaatjes worden getoond; dat zijn eerste gedachtenspinsels hoe in dit gebied het nieuwe kind-centrum kan worden gerealiseerd; met de nadrukkelijke kanttekening dat deze nog niet definitief zijn; sterker nog: er moet nog een besluit worden genomen over de definitieve locatie van het nieuwe kindcentrum voor De Maaskei Urmond;
- als gemeente kiezen we ervoor de verenigingen vanaf het begin mee te nemen en wel om de volgende redenen; op deze wijze kan straks een compleet verhaal worden gepresenteerd, het levert belangrijke input op voor Laride om te komen tot een advies over de definitieve locatie, als voor de brede sportzone wordt gekozen is aan de voorkant bekend onder welke voor-waarden de gebruikers bereid zijn medewerking te verlenen als van hun accommodatie gebruik moet worden gemaakt en bovendien zou het niet correct zijn als de gebruikers eerst in beeld komen op het moment dat voor deze locatie wordt geopteerd; dan worden ze immers voor een voldongen feit geplaatst;

Gedachtenspinsels:

- alvorens een toelichting te geven op de verschillende plaatjes benadrukt de heer Schroeder nogmaals dat bij alle verenigingen sprake is van overcapaciteit op enkele momenten na (lees: bij het organiseren van toernooien en andere activiteiten);
- vervolgens merkt de heer Schroeder op dat het nieuwe kindcentrum in principe op één voetbalveld kan worden gerealiseerd; het rechtse veld is geen optie op basis van de eerste geluidberekeningen van de Omgevingsdienst Zuid-Limburg; daarom is besloten het zoekgebied te verbreden; de plek waar nu de jeu de boules banen liggen is eveneens geschikt voor de nieuwbouw; ook zou je kunnen inzetten op een win-win situatie voor het gehele gebied; onderdeel van het verdiepingsonderzoek naar de als kansrijk geduide locaties is ook om te kijken of er ruimte is voor een nieuwe sportzaal; als de gemeente zou besluiten de huidige sportzaal Overmunthe te vervangen door een nieuwe, dan is in ieder geval op voorhand per locatie bekend, of daar wel of niet ruimte voor is; de brede sportzone is voldoende groot om daar ook een nieuwe sportzaal te bouwen;
- op dit moment zijn nog drie locaties in beeld te weten de huidige plek van de school, het voormalig klooster en de brede sportzone; het pleinscenario is afgevallen; een nieuw kindcentrum, als onderdeel van het pleinscenario, was alleen mogelijk als eerst werd gesloopt; door ontwikkelingen bij de woningcorporatie is sloop voorlopig niet aan de orde; [redacted]
- de [redacted] geeft aan dat de vereniging op dit moment nog geen 100 leden telt; op basis van de normen van de tennisbond zou dan men recht hebben op 1 baan; met 1 baan heeft men geen bestaansrecht; om als vereniging te kunnen voortbestaan zijn 4 banen nodig zodat ook toernooien en andere activiteiten georganiseerd kunnen worden; het zijn juist de inkomsten hieruit die ervoor zorgen dat men het hoofd boven water kan houden; 3 banen zijn bespreekbaar, maar de realiteit is wel dat dit beduidend minder inkomsten zal opleveren; [redacted] voorts is [redacted] voorstander van een omnivereniging; dan zijn de minste vrijwilligers nodig en bovendien kan worden volstaan met 1 kantine; [redacted]
- de heer Schroeder verwijst naar het overleg van september 2025; hij heeft toen de vraag gesteld wat er nodig is om naar de toekomst toe een daadkrachtige vereniging te zijn; hij is benieuwd hoe men nu in de wedstrijd zit; een bewuste vraag omdat een gemeente alleen bereid is investeringen te doen voor de lange termijn; we hebben het over gemeenschapsgeld en daar moet op een verantwoorde wijze mee worden omgegaan;
- de heer [redacted] geeft aan dat het mooi zou zijn als, in combinatie met tennis, ook padel kan worden aangeboden; men ziet een ontwikkeling dat steeds meer mensen voor deze sport kiezen; dit zou kunnen leiden tot een toename van het ledenaantal;
- [redacted] informeert waarom er niet voor gekozen wordt het nieuwe kindcentrum te realiseren achter het sportcomplex; de heer Schroeder licht toe dat dit geen optie is;

deze grond is gereserveerd voor woningbouw; ook de bereikbaarheid is een probleem en bovendien kan dit gevolgen hebben voor het kindcentrum in Berg a/d Maas (lees: leegzuigende werking; wil de gemeente te allen tijde voorkomen);

- [redacted] vraagt wanneer er duidelijkheid komt over de nieuwe sportzaal; de heer Schroeder geeft aan dat het aan de gemeenteraad is hier een standpunt over in te nemen; wanneer, is op dit moment niet bekend; nu is uitsluitend per locatie bekeken of er ruimte is voor het eventueel realiseren van een sportzaal; de brede sportzone is de enige locatie die hiervoor in aanmerking komt;
- voor alle duidelijkheid licht de heer van Gansewinkel het besluitvormingstraject nogmaals toe; aan de voorkant hebben schoolbestuur, kindpartner en gemeente afgesproken dat partijen acteren op basis van gelijkwaardigheid ondanks dat de onderzoekskosten door de gemeente worden betaald; alleen als alle partijen op één lijn zitten is er een basis voor een volgende stap; als de gemeenteraad over het concept eindrapport een besluit neemt dat afwijkt van hetgeen door schoolbestuur en kindpartner is besloten dan zal opnieuw overleg moeten plaatsvinden; dit is ook gebeurd bij fase 1 van de business case toen de raad besloot het voormalig klooster toe te voegen aan het verdiepingsonderzoek; schoolbestuur en kindpartner hebben daar toen mee ingestemd; ook is het goed om te benoemen dat als stip op de horizon is bepaald, dat het nieuwe kindcentrum bij aanvang van het schooljaar 2029/2030 in gebruik wordt genomen;
- [redacted] is van mening dat het raadzaam is in contact te treden met de overige gebruikers van de brede sportzone; ook zal men zich intern moeten gaan beraden over de toekomst;
- de heer van Gansewinkel geeft aan dat de input die bij alle drie de verenigingen wordt opgehaald een plek zal krijgen in het eindrapport; als alle partijen (lees: schoolbestuur, kindpartner en gemeente) het met elkaar eens zijn over de definitieve locatie van het nieuwe kindcentrum, is de volgende stap het opstellen van een programma van eisen (pve); aan de hand van dit pve zal een architect worden geselecteerd om de plannen verder te gaan uitwerken; wordt voor de brede sportzone gekozen dan ligt het voor de hand om de gebruikers te betrekken bij het opstellen van het pve; de planning gaat er overigens van uit dat de raad op 5 februari 2026 een besluit zal nemen;

<u>Voorwaarden tennisvereniging:</u>

- inzet is het behoud van 3 tot 4 tennisbanen, die minder onderhoud vragen;
- indien mogelijk zou men willen beschikken over een aantal padelbanen;
- voorkeur gaat uit naar een omnivereniging om zo een sterke sportzone te realiseren;

<u>Afspraak:</u>

- van dit gesprek zal door de heer van Gansewinkel een verslag worden gemaakt dat ter accordering wordt voorgelegd aan de deelnemers; namens LTC Urmond [redacted]; zij zorgen voor verspreiding onder de overige bestuursleden;

Stein, 11 november 2025
Team Samenleving & Veiligheid
Wil van Gansewinkel