ICS
ADVISEURS

Gemeente leudal

soml Stichting Onderwijs Midden-Limburg

Sint Ursula
VMBO - HAVO - ATHENEUM - GYMNASIUM

Onderzoek toekomstige huisvesting Sint Ursula

rapportage

Opdrachtgever
Gemeente Leudal

Datum
7 november 2023

Referentienummer
2230174/20231107FvW01/ODML

Auteur(s)
Onno Damen, Maarten van Dijk,
Tijmen Bruil en Merlijn Langenhuijsen

Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Doel van dit document 3

2. Visie op onderwijs en ruimte 4
2.1 Missie van de school 4
2.2 Visie op onderwijs 4
2.3 Gebouw en leeromgeving 5
2.4 Ruimtelijk organigram 8
2.5 Ruimtelijke uitgangspunten 9

3. Bestaande situatie 11
3.1 Bestaande bebouwing locatie Horn 11
3.2 Normatieve ruimtebehoefte en lessentabel 12

4. Overweging Unilocatie 14

5. Herkomst leerlingen SGS Sint Ursula 16
5.1 Herkomst leerlingen Sint Ursula in beeld 16

6. Scenario's 19
6.1 Ruimtebehoefte en onderwijsvisie: inpassing en nieuwbouw 19
6.2 Uitgangspunten 19
6.3 Bouwkundige staat locatie Horn 20
6.4 Mogelijke scenario's in Horn 20
6.5 Inpassing bestaande locatie Horn 21
6.6 Uitwerken nieuwbouwscenario's 22

7. Investeringskosten en vergelijk scenario's 23
7.1 Investeringskosten vernieuwbouw 23
7.2 Investeringskosten nieuwbouw 23
7.3 Vergelijk scenario's 24

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding

De afgelopen jaren is de continuïteit van Sint Ursula van Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) een terugkerend thema van overleg in de gemeenteraad van Leudal. Aanleiding hiervoor is de vaststelling door schoolbestuur, dat exploitatie van de school verliesgevend is. Van invloed hierop is de krimp van het aantal leerlingen in relatie tot de hoge kostenstructuur door huisvestingspositie op twee locaties en het in stand houden van het onderwijsaanbod.

Met Sint Ursula heeft SOML één school met twee locaties: één aan de Bergerweg 21 in de Horn en één aan de Tienderweg 101 in Heythuysen.
Beide locaties nemen ieder een deel van het onderwijsprogramma voor hun rekening:

- Horn: Gymnasium, Atheneum, HAVO en VMBO-Theoretisch;
- Heythuysen: VMBO-theoretisch, VMBO- gemengd en VMBO-beroepsgericht (kader en basis).

De schoolgebouwen dateren van respectievelijk 1975 en 1958, en hebben een gezamenlijke capaciteit die geschikt is voor 2.400 leerlingen. Door demografische ontwikkelingen daalt het aantal naar 1.400 leerlingen. Door deze leerlingendaling ontstaat er een nog groter leegstand in beide onderwijsgebouwen en ook een structureel financieel probleem voor SOML/Sint Ursula.

Gemeente Leudal en SOML hebben daar onderzoek naar gedaan en in 2020 is aan de raadscommissie Sociaal een analyse voorgelegd met alternatieven voor verbetering. De commissie heeft toen nader onderzoek gevraagd om koers te kunnen bepalen. In het verlengde van het onderzoek naar de regiovisie vanuit gemeente Leudal is opnieuw gekeken naar mogelijkheden voor verbetering in de huisvestingspositie van Sint Ursula.

SOML en de gemeente Leudal hebben een gezamenlijke ambitie om in de gemeente Leudal een breed en kwalitatief hoogstaand onderwijsaanbod van het voortgezet onderwijs aan te blijven bieden. Passende en eigentijdse huisvesting is daarvoor benodigd, waar mogelijk in verbinding met andere maatschappelijke functies en/of voorzieningen.

1.1 Doel van dit document

Gemeente en schoolbestuur willen graag eind 2023 een toekomstbestendige keuze maken voor het onderwijs en dan vooral de onderwijshuisvesting van Sint Ursula. De gemeente heeft ICSadviseurs gevraagd hierin te ondersteunen door een separaat onderzoek uit te voeren naar toekomstscenario's om tot een gemotiveerde keuze te komen. Hierbij gaat het om de varianten:

1. vernieuwbouw locatie Horn;
2. vervangende nieuwbouw locatie Horn of;
3. vervangende nieuwbouw in Heythuysen op een nader te bepalen locatie.

In dit onderzoek vertalen we de onderwijsvisie en -ambitie naar een Programma van Eisen (PvE) en een ruimteprogramma op hoofdlijnen. Dit geeft inzicht in de benodigde onderwijsruimten en aanvullende ruimten.

De uitkomst van dit onderzoek wordt onderdeel van het IHP dat nu wordt opgesteld in de gemeente Leudal.

2. Visie op onderwijs en ruimte

Sint Ursula heeft haar missie en visie op onderwijs. Deze zijn beschreven op basis van de schoolgids 2023-2024 en vervolgens vertaalt naar concrete consequenties voor het gebouw en de leeromgeving.

2.1 Missie van de school

Sint Ursula staat voor activerend en actueel onderwijs, gericht op het samen ontwikkelen van talenten, in verbinding met de omgeving. De school streeft daarbij naar onderwijs van kwalitatief hoog niveau in een veilige omgeving met aandacht voor een brede vorming van haar leerlingen in een sfeer van respect en vertrouwen.

Uitgangspunt daarbij vormen de talenten van de (individuele) leerling. Onder de deskundige begeleiding van haar personeel stimuleert de school de persoonlijke ontwikkeling van de leerlingen om ze optimaal voor te bereiden op het vervolgonderwijs en een volwaardig functioneren in onze maatschappij. De school streeft naar een optimale ontplooiing van talenten door creativiteit te stimuleren en ruimte te geven aan maatschappelijke en sociale activiteiten.

2.2 Visie op onderwijs

Persoonlijk leren betekent binnen Sint Ursula modern onderwijs in een veilige omgeving en dat betekent voor de school: dat zij elke leerling ziet als uniek individu (door persoonlijk te stimuleren en motiveren en door het optimaliseren van de individuele mogelijkheden) dat zij bereid is uit elke leerling te halen wat erin zit (uitgangspunt daarbij is dat de school een hoog kwaliteitsniveau koestert en maatwerk wil bieden) dat zij dit wil doen met aandacht voor zowel de leerling als zijn sociale omgeving.

Het voorbereidend middelbaar beroepsonderwijs (vmbo)
Het vmbo duurt vier jaar. De leerlingen krijgen onderwijs in verschillende leerwegen, van meer praktisch tot theoretisch. De beroepsgerichte leerwegen worden gevolgd in een afdeling naar keuze. Sint Ursula heeft vier afdelingen: Techniek (PIE - Produceren-Installeren-Energie, BWI - Bouwen-Wonen-Interieur), Economie (Economie en Ondernemen), Zorg en Welzijn (Zorg en Welzijn). Elke afdeling correspondeert weer met een opleiding in het ROC (Regionaal Opleidingscentrum, het middelbaar beroepsonderwijs). De (gemengd) theoretische leerweg is nog niet gericht op een bepaald beroep en is bestemd voor leerlingen die niet veel moeite hebben met studeren en meer theoretisch zijn ingesteld. Het diploma geeft toegang tot de vak- en middenkaderopleidingen in het ROC op het hoogste niveau, niveau 4. Daarnaast is ook doorstroom naar het vierde leerjaar van het havo mogelijk. Op de locatie Horn wordt uitsluitend de theoretische leerweg aangeboden.

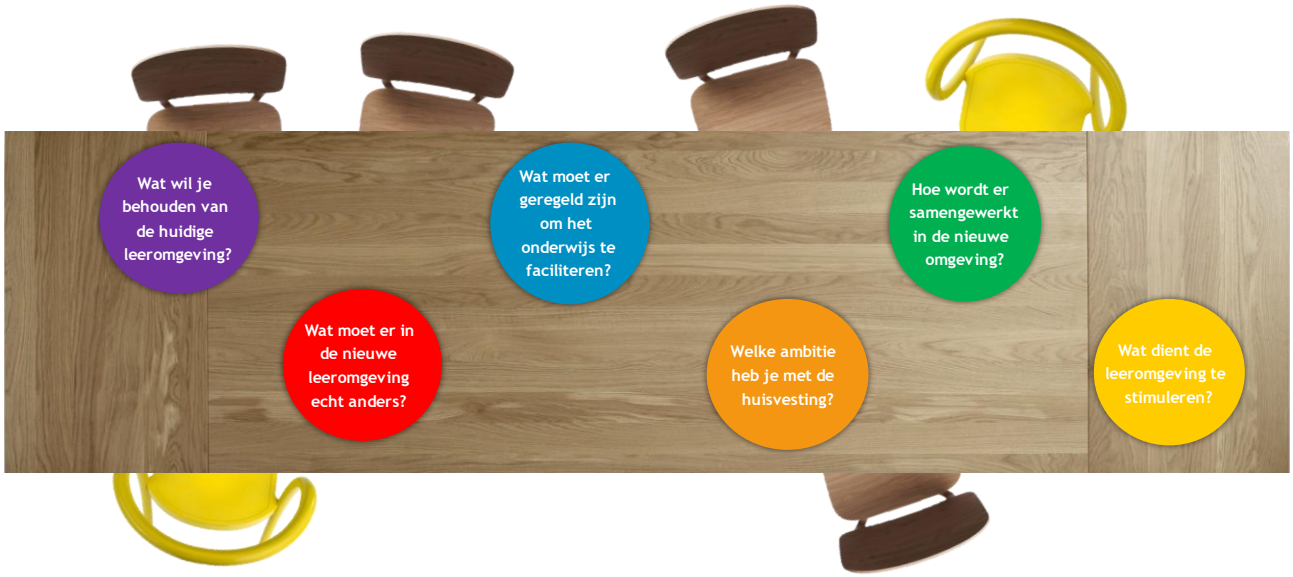
Het hoger algemeen voortgezet onderwijs (havo)
Het havo, dat vijf jaar duurt, biedt een brede algemene ontwikkeling. Het havodiploma geeft toegang tot het hoger beroepsonderwijs (hbo). Leerlingen kunnen, onder bepaalde voorwaarden, met het havodiploma ook doorstromen naar de vijfde klas van het vwo. Vanaf het vierde leerjaar volgt de leerling onderwijs in één van de vier profielen: cultuur en maatschappij, economie en maatschappij, natuur en gezondheid of natuur en techniek.

Het voorbereidend wetenschappelijk onderwijs (vwo)
Het vwo biedt een brede algemene ontwikkeling en stelt leerlingen in staat na het behalen van het diploma wetenschappelijk onderwijs (universiteit) of hoger beroepsonderwijs (hbo) te volgen. Het vwo duurt zes jaar en bestaat uit atheneum en gymnasium. In de onderbouw volgt de gymnasium leerling dezelfde vakken als de atheneumleerling en daarnaast nog Latijn en Grieks; in de bovenbouw wordt op het gymnasium minstens één klassieke taal gevolgd. Vanaf het vierde leerjaar krijgt de leerling onderwijs in één van de vier profielen: cultuur en maatschappij, economie en maatschappij, natuur en gezondheid of natuur en techniek.



2.3 Gebouw en leeromgeving

Belangrijke kenmerken uit de onderwijsvisie en ambities van de school zijn nader uitgewerkt aan de hand van een aantal invalshoeken. Hieruit zijn de belangrijkste aspecten gehaald welke worden meegenomen in de toekomstige huisvesting.



Veiligheid,
Mini-maatschappij,
Nabijheid onderwijs



- Veiligheid
- Syntheseklassen (specifieke onderwijsbehoefte en/of meer ondersteuning faciliteren)
- Mini-maatschappij
- Eigenheid van doelgroepen (niveau en leeftijden)
- Degelijkheid
- Nabijheid van onderwijs
- Samenwerking front- en backoffice

Overzicht,
Laten zien wat er gebeurt,

- Overzicht in het gebouw
- Kleurrijk
- Laten zien wat er gebeurt
- Herkenbaarheid leeromgeving
- Transparantie
- Toegankelijkheid directie en personeel
- Minder lange gangen

Activerend onderwijs,
Passend bij regio,
Ontmoeten

- Activerend onderwijs
- Diversiteit aan leerplekken en ruimten
- Unieke uitstraling, passend bij regio
- Binnen- en buitenwereld in verbinding
- Ontmoeting
- Toegankelijke school voor leerlingen en omgeving
- Duurzaam en energieneutraal

Bereikbaarheid,
Gezond,
Exploitatie



- Verkeersveiligheid
- Openbaar vervoer
- Parkeren
- Veiligheid borgen
- Flexibel en future proof
- Binnenklimaat
- Gezonde exploitatie

Ontmoetingsplek,
Gebruik gebouw intensiveren,
Goede afspraken

- Ontmoetingsplek
- Effectiever gebruik school
  - Maatschappelijke instellingen
  - Sport
  - Primair onderwijs
  - VMBO – MBO (bv. VEVA)
  - Bedrijven in de buurt
  - Verenigingen
- In harmonie met omwonenden
- Gebouw compartimenteren
- Goede afspraken over beheer en exploitatie
- Leegstand voorkomen

Uitstraling,
Laten zien wat er gebeurt,
Uitnodigend

- In verbinding met omgeving
- Uitnodigen en prikkelen
- Gemotiveerde leerlingen
- Projectmatig werken
- Leeromgeving voor alle niveaus
- Natuurlijke omgeving
- Bewegen
- Reuring

De genoemde uitgangspunten zijn vertaald naar onderstaande concrete punten voor de huisvesting.

Uitgangspunten voor de huisvesting:

- Een **overzichtelijk** en **compact gebouw** met korte lijnen dat samenwerking stimuleert. De school is een **veilige plek** en biedt een fijne verblijf-, leer- en werkplek voor elke type leerling en werknemer.
- De school is een mini-maatschappij waarin voor iedereen een plek is en niemand wordt afgezonderd. Zo ontmoeten de onderbouw- en bovenbouw leerlingen elkaar en lopen ook het praktijk- en theoretisch gericht onderwijs door elkaar heen.
- Een **herkenbare** en **zichtbare leeromgeving** die prikkelt en inspireert. De leerplekken zijn transparant daar waar dit het leer- en werkproces bevordert. De omgeving is meer afgeschermd daar waar meer geborgenheid wenselijk is.
- Het gebouw **stimuleert** en **faciliteert activerend onderwijs** met een aantrekkelijke en uitdagende leeromgeving. Deze bevat onder andere een **uitdagende en contextrijke praktijkomgeving** en een **diversiteit aan leer- en projectwerkplekken** welke aansluit bij de uiteenlopende leeractiviteiten binnen de school.
- De school heeft een **open** en **herkenbare uitstraling**. Daarnaast is deze toegankelijk en **goed bereikbaar**. Het gebouw is gelegen in het **groen** en biedt in en rondom de school voldoende ruimte voor **beweging**.
- Het gebouw is een **ontmoetingsplek** en wordt **effectief** gebruikt door de samenleving. Het onderwijsgebouw bestaat uit afsluitbare compartimenten waardoor het sportgedeelte afzonderlijk toegankelijk is. Over het beheer en de exploitatie zijn goede afspraken gemaakt.
- Het gebouw is toekomstbestendig in haar **exploitatie**, **duurzaam**, **flexibel aanpasbaar** en heeft een **gezond binnenklimaat**.

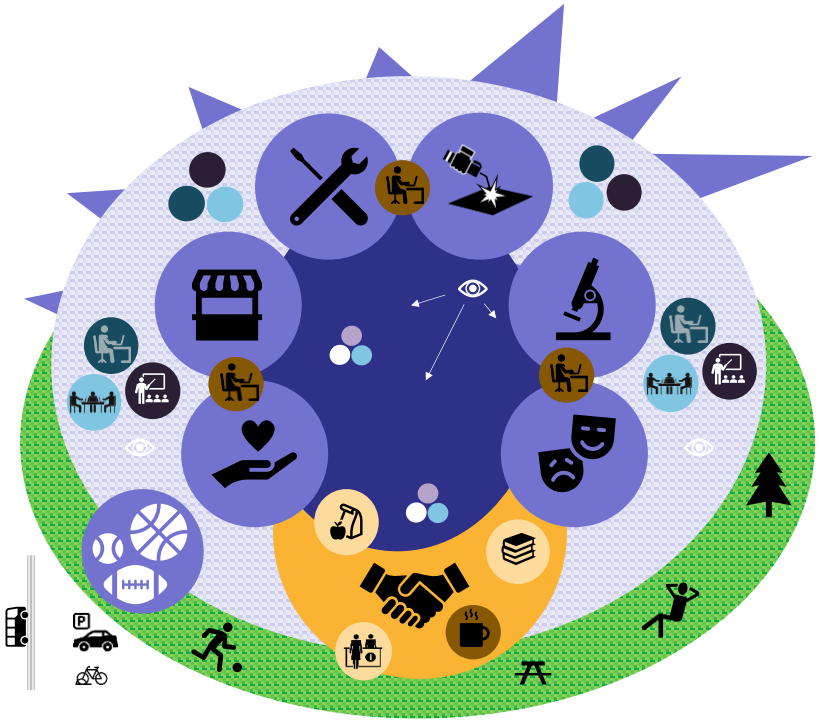
De gemeente organiseerde een bijeenkomst en stelde de leerlingen van de **leerlingenraad** de vraag wat zij belangrijk vinden bij de realisatie van een nieuw gebouw voor Sint Ursula.
Centrale vraag: waar dient het gebouw en de omgeving aan te voldoen?

Leerlingen geven het volgende aan:

- Leerlingen geven aan graag een zo **duurzaam** mogelijk gebouw te willen bouwen, voorzien van bijvoorbeeld **zonnepanelen**. Zij spreken hun voorkeur uit voor een **energieneutraal gebouw**.
- Zij zien graag een gebouw in een **groene, bosrijke, natuurrijke omgeving**. Ook in het gebouw zien zij graag **planten** of zelfs **bomen** terug.
- **Toegangswegen** dienen **veilig, overzichtelijk** en **goed verlicht** te zijn.
- De ruimtes waar buiten kan worden **gepauzeerd** moeten **ruim** van opzet zijn en **uitnodigend** zijn om te bewegen en te ontspannen.
- Wat nadrukkelijk wordt genoemd is een **adequate klimaatbeheersing** en **ventilatie**, zodat zowel in de zomer als in de winter het klimaat in het gebouw als prettig wordt ervaren.
- Over de gevel en de buitenkant van het gebouw zeggen zij het volgende: We willen graag een **kleurrijke** buitenkant, het mag **opvallend** zijn en **creativiteit** uitstralen, maar het moet wel passen in de omgeving.
- Er is een duidelijke voorkeur voor **lokalen/ruimtes** waarbij het mogelijk is, door bijvoorbeeld met schuifwanden te werken, om de afmetingen **flexibel** te laten zijn, zodat het mogelijk is om meerdere didactische werkvormen toe te passen.
- De leerlingen spreken hun voorkeur uit voor **inpandige gym-voorzieningen** in verband met efficiënt gebruik maken van de lestijd.
- **Vleugels** niet indelen op schoolsoort maar op **vak niveau**: praktijk/lo, talen, wetenschap en ICT etc. Leerlingen geven een voorkeur aan om **leeftijdsgenoten** van alle schoolniveaus dagelijks te **ontmoeten**.
- **Praktijkvakken** dienen op **begane grond** en zo **centraal** mogelijk te worden gesitueerd, zowel voor de beleving en de dynamiek als voor praktische en logistieke overwegingen. Ook hier geven leerlingen aan het leerlingen van alle leerwegen te gunnen om kennis te maken met praktische vakken.
- **Kantoren** dienen zoveel als mogelijk te worden **gespreid** over het gehele gebouw.
- Er is een voorkeur voor **meerdere aula's**, ingangen en garderobes omdat dit in de ogen van leerlingen voor **veiligheid** en **overzicht** zorgt.

2.4 Ruimtelijk organigram

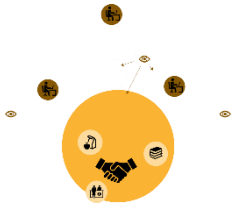
Onderstaand schema schetst de ruimtelijke hoofdopzet voor Sint Ursula. Dit is niet bedoeld als plattegrond, maar is een weergave van de beoogde clusters en de onderlinge relaties.



De verschillende onderdelen staan voor:



De school bestaat uit verschillende praktijkgerichte en theoriegerichte leeromgevingen. Deze wisselen elkaar af en staan in verbinding met elkaar. De praktijkgerichte leeromgevingen is gericht op de vmbo-profielen en algemene praktijkvakken zoals bijvoorbeeld de BiNaSk, creatieve vakken en sport. De theorieomgeving bestaat uit een diversiteit aan plekken, zoals bijvoorbeeld theorielokalen, projectwerkplekken en individuele plekken. Door de theorie nabij de praktijk te positioneren kan de theorie direct in de praktijk worden toegepast en/of vanuit de praktijk eenvoudig worden geschakeld naar de theorie.



Ontmoeting, veiligheid en toegankelijkheid zijn belangrijke uitgangspunten in het huisvestingsconcept. Zo stimuleert de werkomgeving samenwerking en ontmoeting doordat er bijvoorbeeld een gezamenlijke pauze-/ ontmoetingsruimte is en leerlingen gezamenlijk gebruik maken van de leeromgeving. Gezien de totale omvang van de school is het van belang dat gebruikers de school als kleinschalig en persoonlijk ervaren. Werknemers werken verspreid door de school en zijn daarmee toegankelijk voor iedereen. Bovendien zorgen zij daarmee eveneens voor enige sociale controle.



Sint Ursula staat midden in de samenleving en werkt samen met de samenleving aan binnenschoolse en buitenschoolse projecten. De school nodigt uit om naar binnen te stappen, en van de buitenkant zie je de bedrijvigheid in de leeromgeving. De leer- en werkomgeving stimuleert een gezonde levensstijl en er is ruimte voor bewegend leren. Verder wordt het gebouw multifunctioneel gebruikt en is de logistiek veilig en doordacht ingericht. Bovendien is de school uitstekend bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer.

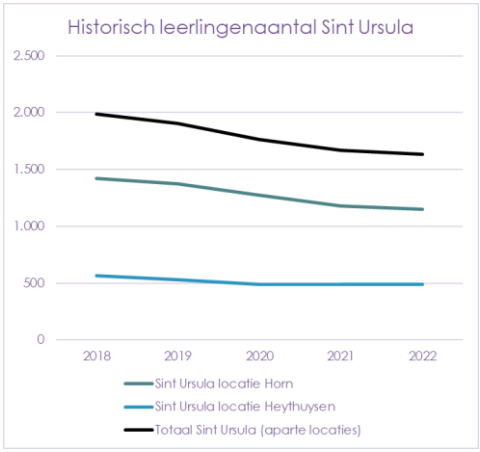
Binnen de gemeente Leudal is multifunctionaliteit een belangrijk onderwerp, ook vanuit haar accommodatiebeleid. Vanuit het IHP Leudal in ontwikkeling is multifunctionaliteit ook een uitgangspunt. In de visie, die onlangs door de gemeenteraad is behandeld, staat dat gebouw multifunctioneel, flexibel, aanpasbaar en transformeerbaar moeten zijn.

Sint Ursula gaat voor haar toekomstige huisvesting ook uit van multifunctioneel gebruik door delen van haar huisvesting buiten schooltijden beschikbaar te maken voor de inwoners van Leudal. Het schoolgebouw wordt immers gerealiseerd en geëxploiteerd met maatschappelijke middelen waarbij ook hoort dat de gemeenschap (waar mogelijk) het gebouw zo veel mogelijk moet kunnen gebruiken. In het daadwerkelijke ontwerpproces voor de toekomstige huisvesting is daar dan ook veel aandacht voor.

2.5 Ruimtelijke uitgangspunten

In deze paragraaf worden het aantal leerlingen, de normatieve ruimtebehoefte voor onderwijs en sport, de ruimtebehoefte op basis van de lessentabel en een indicatie van de terreinbehoefte beschreven.

Aantal leerlingen en prognose
Sint Ursula heeft in schooljaar 2023/2024 1.563 leerlingen en de prognose wijst uit dat het leerlingaantal gestaag afneemt. Dit is in lijn met de structurele meerjarige leerlingendaling die aan de orde is door demografische krimp. Voor deze studie vormt 1.400 leerlingen in 2028 het uitgangspunt. Dit is aangegeven door het schoolbestuur en gebaseerd op de huidige situatie op beide locaties. De verwachting is een stabilisatie op 1.400 leerlingen voor de komende 10 jaar.



(bron afbeelding Pronexus 2021)

Normatieve ruimtebehoefte onderwijs
Op basis van het uitgangspunt van 1.400 leerlingen heeft Sint Ursula een normatieve ruimtebehoefte van 10.062 bruto vierkante meter (m² bvo). Deze ruimtebehoefte is berekend aan de hand van de VNG-modelverordening.

Normatief ruimtebehoefte sport
De normatieve ruimtebehoefte aan sportaccommodaties is 3,1 zaaldelen op basis van 1.400 leerlingen.

De normvergoeding voor het realiseren van een gymzaal is in de modelverordening gebaseerd op een gymzaal van 455 m² bvo. Binnen deze norm lukt het echter niet om een zaal te realiseren die voldoet aan de KVLO[1]-eisen, die uitgaan van modern beweegonderwijs en het kunnen differentiëren binnen lesgroepen. ICSadviseurs adviseert daarom rekening te houden met een gymzaal van 550 m² bvo.

Uitgaande van drie zaaldelen resulteert dit in een normatieve ruimtebehoefte van 1.650 m² bvo.

[1] De KVLO is de belangenvereniging voor docenten en leerkrachten lichamelijke opvoeding, en adviseert onder andere over de omvang voor sportvoorzieningen.

Ruimtebehoefte op basis van de lessentabel

Sint Ursula heeft op basis van 1.400 leerlingen ten minste 70 reguliere onderwijsruimten nodig. De doorgerekende ruimtebehoefte gaat uit van de huidige lessentabel en 1.400 leerlingen. Voor de bezettingsgraad is uitgegaan van 32 uur voor theorieruimten, 36 uur voor praktijkruimten en 40 uur voor sport. In de praktijk zal de bezettingsgraad net wat lager uitvallen als gevolg van afronding in het aantal te realiseren groepsruimten. Exacte invulling van de functionaliteit, aantal en type ruimten wordt in een Programma van Eisen nader uitgewerkt.
De ruimtebehoefte sport is afgerond naar drie zaaldelen. Dat betekent dat voor de 0,1 (conform normatief) of 0,8 (conform lessentabel) behoefte die resteert een andere invulling moet worden gevonden, bijvoorbeeld door extern inhuren, buitensporten of fitness.

Type ruimte	Uren	Ruimtebehoefte
Theorie	1.467	46,6
BiNaSk	266	7,4
Creatieve vakken excl. Muziek	95	2,6
Muziek	62	1,7
Techniek algemeen	60	1,7
Praktijkomgeving BWI	92	2,6
Praktijkomgeving PIE	78	2,2
Praktijkomgeving Z&W	104	2,9
Praktijkomgeving EO	95	2,6
Subtotaal excl. LO	**2.319**	**70**
Lichamelijk opvoeding	154	3,9
Totaal incl. LO	**2.473**	**74**

In het scenario vernieuwbouw worden de huidige gymzalen geoptimaliseerd conform de nieuwe normen en eisen. De huidige 3 zalen worden teruggebracht naar 2 zalen. Door het bijbouwen van een nieuwe en derde gymzaal, met een vrije hoogte van 5,5 meter, wordt voldaan aan de normatieve ruimtebehoefte van 3 gymzalen voor LO.

Ten aanzien van nieuwbouw worden er 3 zaaldelen gebouwd met een vrije hoogte van 7 meter zodanig dat deze multifunctioneel inzetbaar zijn voor diverse beweeg- en sportmogelijkheden.

Terreinbehoefte

Op basis van de ICS benchmark is de terreinbehoefte voor een nieuw te bouwen school, inclusief aanverwante voorzieningen (verblijfsruimte, fietsenstalling, parkeren etc.) en exclusief sportvelden, circa 13.850 vierkante meter (m²).

Voor de omvang van velden is geen norm. In dit onderzoek is 28.000 m² als terreinbehoefte voor de sport opgenomen.

De totale terreinbehoefte voor de unilocatie van Sint Ursula komt met de toevoeging van de sportvelden op circa 41.850 vierkante meter.

Indicatie terreinbehoefte	aantal	*eenheid*	à	m²
Footprint gebouw (incl. LO, 3 bouwlagen)	1	*footprint*	6.200	6.200
Verplichte verblijfsruimte buiten	1	*plein*	1.130	1.130
Fietsenstalling leerlingen	1.260	*fietsenrekken*	1,75	2.205
Fietsenstalling personeel	55	*fietsenrekken*	1,75	96
Buitenberging en afvalcontainers	1	*stelpost*	120	120
Parkeerplaatsen eigen terrein (stelpost)*	76	*parkeerplaatsen*	25	1.900
Circulatie en groen	20%	*aanname*	10.933	2.187
Totaal behoefteterrein				**13.838**

** Op basis van parkeernorm buitengebied gemeente Leudal*

3. Bestaande situatie

Scholengemeenschap Ursula heeft momenteel twee locaties, Bergerweg 21 te Horn en Tienderweg 101 te Heythuysen. Het gebouw in Heythuysen is gelegen in een woonwijk, en heeft parkeerplaats, fietsenstalling, sportveld en sportaccommodatie op eigen terrein.
Het gebouw in Horn is gelegen in een woonwijk in het groen en heeft een parkeerplaats, fietsenstalling, sportaccommodatie, sportvelden buitenterrein op eigen terrein. Het gebouw in Horn maakt onderdeel uit van het scenario vernieuwbouw of nieuwbouw op huidige locatie.



Luchtfoto huidige locatie Horn



Luchtfoto huidige locatie Heythuysen

3.1 Bestaande bebouwing locatie Horn

Het huidige gebouw aan de Bergerweg 21 te Horn heeft een totaal bruto vloeroppervlakte (bvo) van 14.438 m². Dit is opgedeeld in:

- Een onderwijsgebouw van 13.238 m² bvo;
- Een LO bouwdeel van 1.200 m² bvo met drie LO-zalen.

Het oudste gebouw dateert van 1975, het nieuwste gedeelte (de E-vleugel) dateert van 2002.

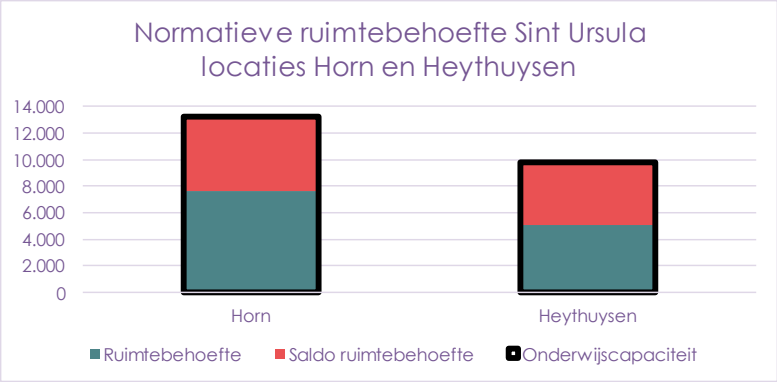
NB: De bestaande bebouwing in Heythuysen is niet beschreven, omdat daar wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw op een nader te bepalen locatie.

3.2 Normatieve ruimtebehoefte en lessentabel

Allereerst is de normatieve ruimtebehoefte vergeleken met de huidige onderwijscapaciteit. Vervolgens is ook de lessentabel doorgerekend waaruit het benodigd aantal groepsruimten naar voren komt.

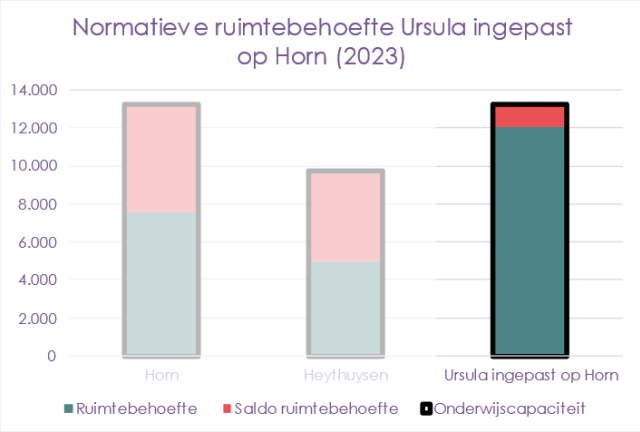
Vertaling naar normatieve ruimtebehoefte per locatie.

Zowel Sint Ursula locatie Horn als Sint Ursula locatie Heythuysen hebben momenteel een normatieve overmaat in de huidige huisvestiging, welke in onderstaande tabel inzichtelijk is gemaakt.

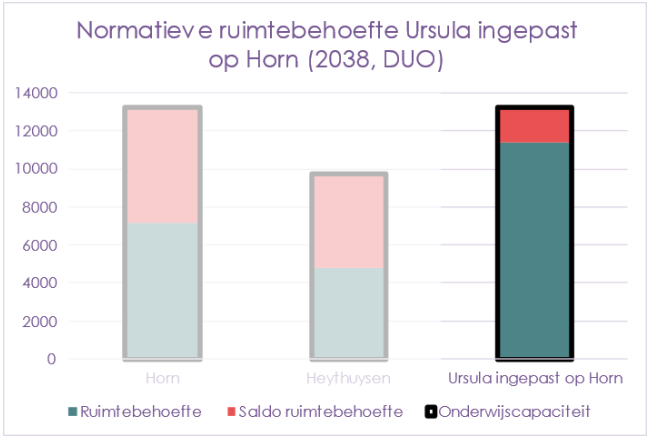


Normatieve ruimtebehoefte ingepast op Horn.

Het samenvoegen van de locaties en het huisvesten van het onderwijs van locatie Horn en Heythuysen op de locatie Horn aan de Bergerweg 21 te Horn levert onderstaand beeld op. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het samenvoegen op één locatie binnen de huidige locatie en vierkante meters voor 2023 past. Ook is er gekeken naar de ontwikkeling in de leerlingenprognoses naar de normatieve ruimtebehoefte in 2038. Met de verwachte daling van het aantal leerlingen brengt het inpassen in Horn naar 2038 geen probleem met zich mee (ref: cijfers DUO).



Tabel inpassing 2023



Tabel inpassing 2038

Doorrekening lessentabel

De lessentabellen van Sint Ursula Horn en Heythuysen zijn doorgerekend op basis van het geprognotiseerde leerlingenaantal van 1.400 leerlingen. Dit levert op hoofdlijnen onderstaande ruimtebehoefte op.

Type leeromgeving	Uitgangspunt bezetting per ruimte	Lesuren per week	Ruimtebehoefte in groepsruimten	Gem. groepsgrootte
Theorie	32	1.467	46,6	20,4
BiNaSk	36	266	7,4	20,6
Creatieve vakken excl. Muziek	36	95	2,6	20,6
Muziek	36	62	1,7	19,5
Techniek algemeen	36	60	1,7	20,9
Praktijkomgeving BWI	36	92	2,6	6,9
Praktijkomgeving PIE	36	78	2,2	6,3
Praktijkomgeving Z&W	36	104	2,9	11,6
Praktijkomgeving EO	36	95	2,6	12,4
Subtotaal excl. LO		**2.319**	**70**	**-**
Lichamelijk opvoeding	40	154	3,9	22,2
Totaal incl. LO		**2.473**	**74**	**20**

Indicatieve ruimtestaat:

Dit resulteert in onderstaande indicatieve ruimtestaat welke is opgenomen als input voor toekomstige huisvesting en, op vlekniveau, is gehanteerd als uitgangspunt voor de inpassing.

Totalen	groepen		# wp lln.	# wp mdw		m² fno
Theorieruimten	45		1.220	11		2.757
BiNaSk	9		225	4		783
Kunstvakken	5		187	2		577
Economie & Ondernemen	1		40	1		137
Zorg & Welzijn	2		40	1		275
Bouwen, Wonen en Interieur	2		26	1		545
Produceren, Installeren en Energie	1		18	1		325
Staf en nevenruimten	-		-	15		1.498
Totaal m² fno	65		1.756	36		**6.897**
Idem in m² bvo		*b/n verhouding:*			*1,46*	**10.067**

4. Overweging Unilocatie

Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) heeft eerder de intentie uitgesproken om Sint Ursula overeind te houden vanwege de maatschappelijke relevantie voor de gemeente en regio. De mogelijkheden voor het bestuur om op de groeiende discrepantie tussen inkomsten en uitgaven veroorzaakt door leerlingenkrimp te anticiperen, zijn tegelijk zeer beperkt. SOML zet daarom in op verbetering van de huisvestingspositie door realisatie, samen met de gemeente, van een unilocatie.

Meermaals is in het verleden vastgesteld dat het belangrijkste vraagstuk rondom krimp voor Sint Ursula ligt in de hoge kosten voor huisvesting. Dit wordt door drie zaken veroorzaakt, die elkaar in hun economische effect versterken:

1. De beide locaties kampen met groeiende normatieve leegstand. De vergoeding materiële instandhouding van het Rijk is gebaseerd op het aantal ingeschreven leerlingen en dat beide locaties een terugloop in leerlingen kent (door de ontgroening in de regio) leidt dus tot problemen. De bijdrage is nu al verlieslatend voor onderhoud en exploitatie en naar de toekomst loopt dit verder op.
2. De beide locaties zijn inefficiënt: ze zijn oud (oudste delen 1958 en 1975) en daardoor duur in exploitatie. Installaties voor gas, water en licht zijn verouderd en onderhoud is inefficiënter dan waar de rijksbijdrage voor materiële instandhouding rekening mee houdt.
3. Huisvesting in twee locaties leidt tot inefficiënties in de exploitatie, omdat werkzaamheden en personele functies dubbel moeten worden bezet met onnodige kosten als gevolg. Dit heeft betrekking op alle groepen in het personeel (directie, onderwijzend en ondersteunend).

De realisatie van een unilocatie zorgt voor een aanzienlijke besparing op de boven genoemde punten. Een voorzichtige schatting op dit moment gaat uit van circa 1 miljoen euro op jaarbasis. Dit geld kan in de toekomst weer worden ingezet waar het voor bedoeld is: goed onderwijs voor de leerlingen in Leudal.

Wij (SOML) komen tot deze schatting op basis van de volgende overwegingen:

<u>Materieel</u>

▪ kosten gas, water, licht van één gebouw vervallen	€ 220.000,-
▪ schoonmaakkosten van één gebouw vervallen	€ 130.000,-
▪ onderhoudskosten van één gebouw vervallen	€ 60.000,-
▪ overige dubbele lasten vervallen	€ 50.000,-
(bijv. dubbele abonnementskosten, kosten administratie etc.)	

<u>Personeel</u>

▪ inkrimping directie	€ 90.000,-
▪ inkrimping ondersteunend personeel	€ 250.000.-
(bijv. minder personeel onderhoud en administratie)	
▪ inkrimping onderwijsgevend personeel	€ 200.000.-
(vmbo-gt wordt niet meer op twee plekken aangeboden)	

Daarnaast kan er maatschappelijke winst behaald worden door de gebouwen multifunctioneel in te richten en te gebruiken. Hierbij gaan onze gedachten in de eerste plaats uit naar de sportfaciliteiten, maar andere vormen van samenwerking kunnen ook worden onderzocht.

Op het gebied van duurzaamheid kan een belangrijke stap worden gezet. Dit leidt tot een bijdrage aan de klimaatdoelen, maar ook tot een verbetering van het binnenklimaat. Ten slotte zorgt het oprichten van een brede scholengemeenschap ervoor dat leerlingen van alle onderwijssoorten elkaar ontmoeten en profiteren van de aanwezige voorzieningen.

Eerder is genoemd dat de bestaande huisvesting op twee locaties is gerealiseerd voor 2.400 leerlingen en het huidige leerlingenaantal al jaren structureel lager ligt. In de praktijk resulteert dat in bovengenoemd jaarlijks verlies van 1 miljoen euro. Dat is in de praktijk circa € 5000,- verlies per schooldag. Dat is een situatie die SOML/Sint Ursula niet structureel kan volhouden. Op dit moment betekent dat in de praktijk dat bezuinigingen moeten worden doorgevoerd welke ook invloed hebben op het onderwijs dat leerlingen kunnen volgen. Vanuit het schoolbestuur SOML is aangegeven dat in het geval deze situatie nog langer doorgaat de komende vijf jaar, dat ook kan betekenen dat zij genoodzaakt is het onderwijs te stoppen omdat anders SOML financieel ten onder gaat. Met het realiseren van passende huisvesting die aansluit op het toekomstige leerlingenaantal binnen afzienbare termijn hoopt het schoolbestuur dit te kunnen voorkomen.

5. Herkomst leerlingen SGS Sint Ursula

In deze paragraaf is de herkomst, op basis van de huidige leerlingaantallen van scholengemeenschap Sint Ursula in beeld gebracht. Dit inzicht kan ondersteunen bij de afwegingen van een (locatie)keuze.

5.1 Herkomst leerlingen Sint Ursula in beeld

Het voedingsgebied voor de Scholengemeenschap Sint Ursula reikt verder dan enkel de kernen in de gemeente Leudal. Ook van buiten het grondgebied van gemeente Leudal komen leerlingen naar de locaties in Horn en Heythuysen. Van de 1.620 leerlingen is 69% (1.123 lln) afkomstig uit de gemeente Leudal de overige 31% (497 lln) uit buurgemeenten. Zie onderstaand overzicht.

	Sint Ursula #lln totaal	Locatie heythuysen	Locatie Horn
afkomstig uit Gemeente Leudal	1.123	348	775
afkomstig uit Buurgemeenten	497	140	357
totaal	1.620	488	1.132

NB. In bijlage 1 is de herkomst geografisch in beeld gebracht.

Kernen Gemeente Leudal

Plaatsnaam	Sint Ursula totaal # lln	Locatie Heythuysen #lln	Locatie Horn #lln
Ell	**19**	*11*	*8*
Haler	**4**		*4*
Hunsel	**28**	*4*	*24*
Ittervoort	**42**	*11*	*31*
Neeritter	**44**	*11*	*33*
Kelpen-Oler	**42**	*16*	*26*
Haelen	**138**	*49*	*89*
Buggenum	**46**	*11*	*35*
Nunhem	**17**	*4*	*13*
Horn	**111**	*31*	*80*
Neer	**147**	*37*	*110*
Roggel	**110**	*39*	*71*
Heibloem	**9**	*4*	*5*
Heythuysen	**220**	*82*	*138*
Baexem	**91**	*20*	*71*
Grathem	**55**	*18*	*37*
Gemeente Leudal	**1.123**	*348*	*775*

NB. In bijlage 1 is de herkomst van de leerlingen uit deze tabel geografisch in beeld gebracht.

Kernen Buurgemeenten

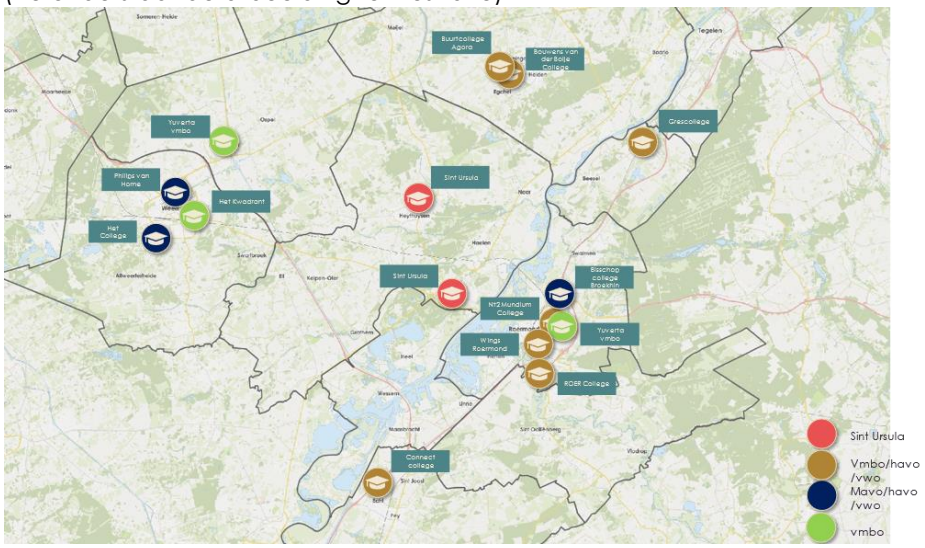
Plaatsnaam	Sint Ursula totaal # lln	Locatie Heythuysen #lln	Locatie Horn #lln
Kinrooi (B)	6	1	5
Maaseik (B)	1		1
Meijel	14	14	
Panningen	2	2	
Beringe	3	3	
Egchel	4	4	
Helden	3	3	
Baarlo	1		1
Kessel	8		8
Weert	4	3	1
Thorn	54	6	48
Wessem	47	4	43
Nederweert	11	11	
Nederweert-Eind	7	7	0
Ospel	10	9	1
Roermond	46	12	34
Maasbracht	4	1	3
Linne	1		1
Melick	1	1	
Herkenbosch	1		1
Leveroy	64	25	39
Heel	132	27	105
Beegden	69	7	62
Echt	3		3
Susteren	1		1
Buurgemeenten	497	140	357

NB. In bijlage 2 is de herkomst van de leerlingen uit deze tabel geografisch in beeld gebracht.

Conclusie

Gelet op het spreidingsgebied kent de omgeving van Sint-Ursula in totaal 15 schoollocaties, waarvan twee locaties tot Sint Ursula behoren. Deze scholen zijn alle vmbo-, havo- en/of vwo-scholen. Scholen uitsluitend actief in het praktijkonderwijs en voortgezet speciaal onderwijs zijn niet meegenomen in dit overzicht.
Op zes van deze scholen wordt het aanbod met vmbo, havo en vwo in een brede zin aangeboden. Drie locaties bieden uitsluitend vmbo aan en de overige scholen bieden ieder een afwijkend aanbod. Daarnaast onderscheiden twee scholen zich als Jenaplanscholen en één school als Agoraschool.

(zie onderstaande afbeelding ter illustratie)



Het verschillende aanbod van onderwijs op de locaties van Sint-Ursula leidt ertoe dat een groot deel van de leerlingen uit dezelfde kernen komen. Slechts de leerlingen met een vmbo-theoretisch advies hebben een keuze tussen de twee locaties. Opvallend is dat leerlingen vanuit omgeving Roermond en Weert kiezen voor de scholen van Sint-Ursula, ondanks dat er voldoende aanbod in de directe omgeving is.

Unilocatie Horn:

Naar verwachting zal het leerlingenaantal, als er gekozen wordt voor vernieuwbouw van, of nieuwbouw op de locatie Horn als unilocatie, volgens SOML dalen naar een aantal van 1.400 leerlingen. Nog niet duidelijk is in welke stroming deze daling merkbaar zal zijn. SOML geeft aan dat de keuze voor een unilocatie enerzijds betekend dat er een weglek van leerlingen zal zijn, maar dat anderzijds trekt de toevoeging van een nieuwe onderwijsrichting ook leerlingen aan.

Ten aanzien van het vmbo in Heythuysen zijn dichtstbijzijnde gelijkwaardige onderwijsinstanties te vinden in Roermond en Weert.

Ten aanzien van de school in Horn, zijn dichtstbijzijnde gelijkwaardige onderwijs instanties te vinden in Roermond, Kessel, Echt, Weert, Helden- Panningen, Maaseik (BE).

Gevolgen toekomstige huisvesting en leerlingenaantallen

Het is lastig te voorspelen wat een toekomstige unilocatie in Horn of in Heythuysen gaat betekenen voor het leerlingenaantal. Vanuit het schoolbestuur heeft het een unilocatie in het Zuiden van de gemeente Leudal (lees: locatie Horn) tot gevolg dat er sprake is van leerlingenverlies die in het Noorden van de gemeente of Noordelijk ten opzichte van de gemeente wonen. Voor een unilocatie in het Noorden (lees: locatie Heythuysen) zal dat verlies aan leerlingen in het Zuiden optreden.

Uiteindelijk is het doel dat leerlingen goed onderwijs krijgen. Dat kan op een SOML-school maar ook op scholen van andere besturen. Bij een unilocatie in Horn met leerlingenverlies in het Noorden gaan deze leerlingen naar scholen van andere besturen dan SOML. Bij een unilocatie in Heythuysen met leerlingenverlies in het Zuiden is het meer waarschijnlijk dat leerlingen naar scholen gaan waaronder scholen die onder schoolbestuur SOML vallen, zoals het Connect College in Echt-Susteren.

Vanuit schoolbestuur SOML bestaat een voorkeur voor een unilocatie in de kern Heythuysen. Dit om het leerlingenverlies binnen haar stichting zo minimaal mogelijk te laten zijn in een krimpgebied. Dit is voor de continuïteit van SOML het meest toekomstbestendig. Daarnaast draagt het realiseren van een unilocatie in Heythuysen (Noordelijk deel gemeente Leudal) bij aan een meer evenwichtige spreiding van scholengemeenschappen over Noord-Limburg.

NB: Wat ook nog invloed heeft is een hedendaagse en actuele onderwijshuisvesting. Hoe beter en nieuwer de onderwijsvoorziening en daarmee aansluit op hedendaagse eisen , hoe groter de aantrekkingskracht van de voorziening op leerlingen naar die voorziening voor nu en de toekomst.

6. Scenario's

In deze paragraaf ligt het accent op het zo objectief mogelijk tot keuzes te komen met een uitwerking in realistische scenario's. Het eindresultaat is deze notitie waarin vernieuwbouw en nieuwbouw met elkaar worden vergeleken. Dit is tot stand gekomen in een proces waarin school, schoolbestuur, gemeente, college en gemeenteraad zijn betrokken. Uiteindelijk kan hierdoor een finaal besluit worden genomen over de toekomstige huisvesting van Sint Ursula.

6.1 Ruimtebehoefte en onderwijsvisie: inpassing en nieuwbouw

Voor de locatie Horn is het toekomstige scenario vernieuwbouw verder uitgewerkt. Hierbij hebben we de volgende stappen gezet:

- Een schouw van de locatie in Horn. Hierbij is gekeken naar de functionele opzet van het gebouw, uitbreidingsmogelijkheden, staat van het gebouw, duurzaamheid, et cetera.
- Een inpassingsstudie op locatie Horn. Waarbij we zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande inpassing waar dat kan. De inpassing betreft een vlekkenplan waarbij de ruimtebehoefte, onderwijsvisie, multifunctionaliteit worden meegenomen.
- Op basis van de input van de schouw en inpassing is een kostenraming opgesteld.
- Ruimtebehoefte voor nieuwbouw inzichtelijk in vierkante meter en kosten.

6.2 Uitgangspunten

Voor de te onderzoeken scenario's vernieuwbouw op de huidige locatie en nieuwbouw op huidige locatie dan wel op een nader te bepalen locatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Onderwijsvisie;
- Normatieve ruimtebehoefte;
- Grotendeels in stand houden van huidig gebouw op huidige locatie (voor scenario vernieuwbouw);
- Duurzaamheidsambities (BENG/ENG), gezondheid en comfort (Programma van Eisen Frisse Scholen 2021).

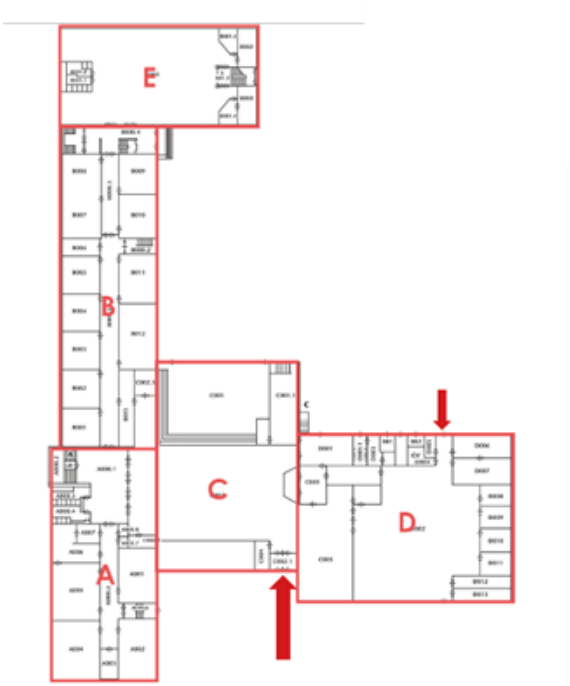
In de basis wordt voor beide scenario's uitgegaan van de huidig geldende minimale eisen conform het bouwbesluit, te weten een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) en Frisse scholen klasse B.
Gezien de taakstellende duurzaamheidsambities voor de toekomst (Energie Neutraal gebouw vanaf 2025) adviseren we om nu al uit te gaan van een ENG. Voor de nieuwbouwvariant is ENG aangehouden.

Totalen	groepen		# wp lln.	# wp mdw		m² fno
Theorieruimten	45		1.220	11		2.757
BiNaSk	9		225	4		783
Kunstvakken	5		187	2		577
Economie & Ondernemen	1		40	1		137
Zorg & Welzijn	2		40	1		275
Bouwen, Wonen en Interieur	2		26	1		545
Produceren, Installeren en Energie	1		18	1		325
Staf en nevenruimten	-		-	15		1.498
Totaal m² fno	65		1.756	36		**6.897**
Idem in m² bvo		*b/n verhouding:*			*1,46*	**10.067**

6.3 Bouwkundige staat locatie Horn

Locatie Horn bestaat uit vijf gebouwdelen, te weten A, B, C, D en E. In gebouwdeel A bevinden zich momenteel voornamelijk de practica en praktijkruimten, gebouwdeel B en E huisvest dan weer hoofdzakelijk de theorieruimten. In gebouwdeel C, het centrale gebouwdeel, bevind zich de ruimte aula en de stafruimten en de garderobe en de sportfaciliteiten bevinden zich in gebouwdeel D. De begane grond van gebouwdeel E wordt momenteel niet gebruikt voor onderwijs.

In bijlage 6 vind u de uitgebreide schouwrapportage terug.



6.4 Mogelijke scenario's in Horn

In de uitvraag (en ook in lijn) met het IHP Leudal in ontwikkeling is voor Horn gevraagd uit te gaan van twee mogelijke scenario's: (1) vernieuwbouw voor een levensduurverlenging van 45 jaar en (2) vervangende nieuwbouw met een levensduur van 45 jaar.

Bij vernieuwbouw met een perspectief van levensduurverlening van 45 jaar betekent dat in de praktijk het gebouw wordt gestript tot op de constructie en daarna weer opnieuw wordt opgebouwd. Voor deze vorm van levensduurverlening is uiteindelijk sprake van een vergelijkbare ingreep als het realiseren van vervangende nieuwbouw. Daarbij is het wel noodzakelijk dat het gebouw zodanig is qua constructie en opzet dat het ook daadwerkelijk mogelijk is om een gelijkwaardig alternatief te zijn als vervangende nieuwbouw. Tijdens de schouw is gebleken dat het huidige gebouw in Horn niet geschikt is om de vereisten van een vernieuwbouw met een levensduur van 45 jaar te behalen en wel om de volgende redenen:

- Het huidige gebouw heeft een langgerekte opzet en is niet compact. Om de vereisten van ENG te behalen is een compacte bouwvorm noodzakelijk/realistisch. Dat is niet aan de orde.
- De constructieve opzet bestaat uit relatief dunne stalen kolommen. Dit is niet de constructieve aard die vereist is uit te gaan van het handhaven van de constructie voor een vernieuwbouwscenario met perspectief van levensduurverlening met 45 jaar.

Op basis van bovenstaande komen we tot de slotsom dat voor Horn twee scenario's realistisch zijn om uit te werken:

1. Vernieuwbouw met een levensduurverlenging van 25 jaar;
2. Vervangende nieuwbouw met levensduur van 45 jaar.

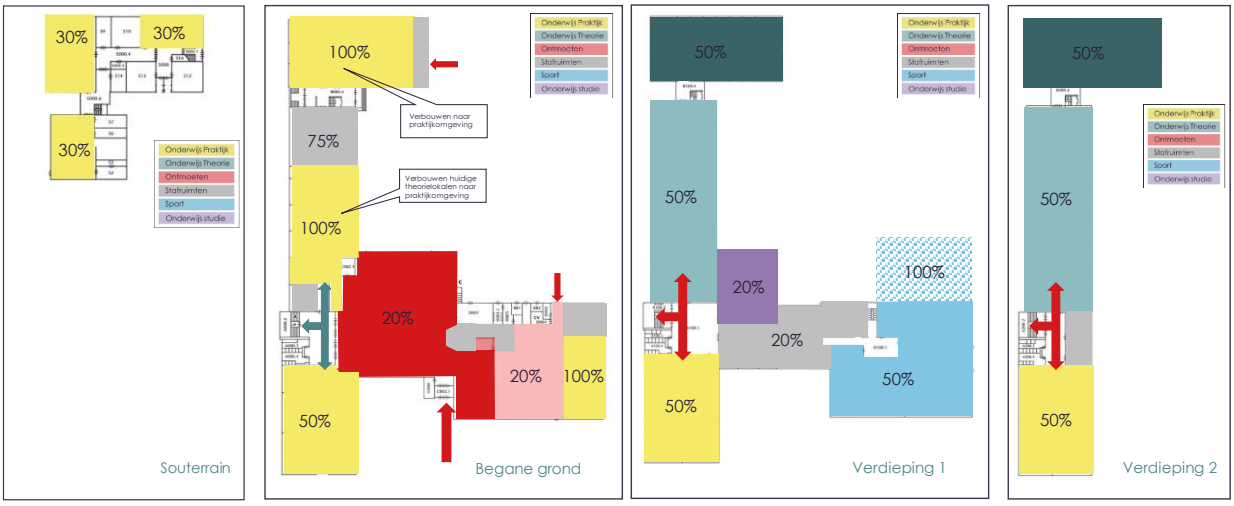
In de verdere uitwerking van dit rapport waar gesproken wordt over vernieuwbouw gaan we derhalve uit van een levensduurverlenging van 25 jaar in plaats van 45 jaar. Dat betekent ook dat in dat scenario vernieuwbouw na 25 jaar weer een investeringsimpuls nodig is.

Bovenstaande is ook de reden dat we in de financiële doorrekening een indicatieve kapitaallast hebben meegenomen voor beide varianten.

6.5 Inpassing bestaande locatie Horn

Uitgangspunt van de inpassing in de huidige situatie is het zoveel mogelijk behouden van de bestaande bouw en de gebouwdelen optimaliseren en vernieuwbouwen aansluitend bij de onderwijsvisie en het toekomstbeeld.
Kijkend naar het huidige vloeroppervlak van locatie Horn in relatie tot de ruimtebehoefte is dit inpasbaar.

Hierbij is onderstaand vlekkenplan een denkrichting, waarbij er zoveel mogelijk rekening gehouden is met de bestaande bouw, opzet en inrichting, en de gebouwdelen worden geoptimaliseerd. De mate van functionele aanpassing en herindeelbaarheid van de vlekken is in percentages weergegeven in het vlekkenplan.



In de bovenstaande variant voor de inpassing is de vertaling van de ruimtelijke hoofdopzet als onderlegger gebruikt en wordt met deze opzet gestreefd naar een overzichtelijke, herkenbare en vooral zichtbare omgeving voor leerlingen en docenten. Door de praktijkruimten hoofdzakelijk op de begane grond te positioneren wordt er een zichtbare en makkelijk bereikbare en zoveel mogelijk centraal en geclusterde praktijkomgeving voor de leerlingen, maar ook voor de buitenwereld/bedrijfswereld gecreëerd. Door op strategische plaatsen binnen deze praktijkruimte de staf te positioneren wordt het contact, de vindbaarheid en de verbinding met de student gestimuleerd. Het positioneren van de praktijkruimtes op de begane grond heeft als bijkomend voordeel dat de bereikbaarheid voor levering van materialen en goederen vlot kan verlopen.

De centrale ontmoetingsplek blijft als hart van het gebouw behouden. Hier vindt ontmoeting plaats binnen schooluren, maar kan dit ook gelegenheid geven voor ontvangst van bedrijven en externe partners. Deze verbindt alle blokken en faciliteiten met elkaar. De trappenhal tussen gebouwdeel A en B is de verticale verbindings-as vanuit waar alles bereikbaar is.

Op de verdiepingen blijven de theorielokalen gepositioneerd. Hier kan indien gewenst een scheiding worden aangebracht tussen onder- en bovenbouw, maar dit zal zich met name moeten vertalen in het lesrooster. De huidige studieruimte is recent opgeknapt en voldoet aan de wensen die de school heeft. Ook de lerarenkamer is recent vernieuwd en blijft in dit scenario gehandhaafd op de huidige positie.

Met de vernieuwbouw (met een levensduurverlenging van 25 jaar) van de gebouwdelen kan er deels worden toegewerkt naar een gebouw dat past bij de onderwijsvisie en dat aansluit op de duurzaamheidsambities (BENG) en gezondheid en comfort (Klasse B van Programma van Eisen Frisse Scholen 2021). Om optimalisatie in de aansluiting op de onderwijsvisie te realiseren biedt de herinrichting van het gebouw kansen die nader onderzocht dienen te worden indien er voor deze variant wordt gekozen.

Er kan nog worden nagedacht om een deel van de huidige sportfaciliteiten los te koppelen van het bestaande gebouw. Hierdoor worden de school en de sportfaciliteiten twee op zichzelf staande objecten. Dit bevordert een ander soort (multifunctioneel) gebruik van de sportfaciliteiten door andere partijen.

In dit vlekkenplan is uitgegaan van de aanpassing en optimalisatie van de huidige drie gymlokalen naar twee inpandige zaaldelen die voldoen aan de norm. Een extra gymzaal wordt separaat bijgebouwd waarmee Sint Ursula aan het aantal van drie sportzalen komt waar ze normatief recht op heeft. Over de derde sportzaal dient verder te worden nagedacht hoe deze vorm te geven en waar deze dient te worden gepositioneerd om aan te sluiten op de visie vanuit het IHP Leudal.

6.6 Uitwerken nieuwbouwscenario's

Voor het nieuwbouwscenario's zijn er twee varianten mogelijk.

- Nieuwbouw op de huidige locatie in Horn;
- Nieuwbouw op een nader te bepalen locatie.

Hierbij wordt uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte zoals beschreven in paragraaf 3.2.

7. Investeringskosten en vergelijk scenario's

7.1 Investeringskosten vernieuwbouw

Hierbij wordt rekening gehouden met vernieuwbouw met een levensduurverlening van 25 jaar. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende ingrepen:

- Bouwkundige ingrepen;
- Installatietechnische ingrepen (realiseren goed binnenklimaat);
- Functionele aanpassingen t.b.v. onderwijsvisie;
- Verduurzaming van het gebouw (realiseren BENG).

De kosten voor vernieuwbouw worden geraamd op € 31.914.325,- inclusief btw (zonder tijdelijke huisvesting).

Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 25 jaar en rekenrente van 1% (bron: begroting gemeente Leudal 2023) bedraagt de kapitaallast op basis van een lineaire afschrijvingssystematiek in het eerste jaar € 1.595.716,-.

De opgenomen kosten voor tijdelijke huisvesting worden indicatief geraamd op € 1.620.000,- per jaar. Deze kostenopgaaf is een indicatie. Er is op dit moment veel vraag naar tijdelijke huisvesting met invloed op de prijsstelling. Ons advies is offertes op te vragen om een actuele kostenindicatie te krijgen voor een specifieke situatie/locatie en gebruiksduur.

De berekening is in de bijlage 4 toegevoegd

7.2 Investeringskosten nieuwbouw

Hierbij wordt rekening gehouden met vervangende nieuwbouw met een levensduur van 45 jaar. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende ingrepen:

- Realiseren ENG;
- Binnenklimaat: frisse scholen klasse B;
- Duurzaamheid: geen aardgasaansluiting maar andere warmteopwekking.

De kosten voor vervangende nieuwbouw worden geraamd op € 36.875.282,- inclusief btw (zonder tijdelijke huisvesting).

Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 45 jaar en rekenrente van 1% (bron: begroting gemeente Leudal 2023) bedraagt de kapitaallast op basis van een lineaire afschrijvingssystematiek in het eerste jaar € 1.188.204,-

Voor vervangende nieuwbouw is geen tijdelijke huisvesting benodigd omdat uitgegaan wordt van realisatie op een andere locatie of naast bestaande huisvesting. De bestaande schoolgebouwen blijven in gebruik tijdens de realisatie van de vervangende nieuwbouw waardoor geen tijdelijke huisvesting nodig is.

NB: Bovenstaande is exclusief grondkosten en opbrengst bestaande locaties. Ook is de aansluiting/inrichting van de locatie op de omgeving niet meegenomen.

De berekening is in de bijlage 5 toegevoegd

7.3 Vergelijk scenario's

In onderstaande matrix zijn de verschillende scenario's met elkaar vergeleken aan de hand van een aantal criteria.

criterium/variant		vernieuwbouw locatie Horn	nieuwbouw locatie Horn	nieuwbouw locatie Heythuysen (nader te bepalen locatie)
Locatie	huidig gebruik	onderwijs met maatschappelijke bestemming	onderwijs met maatschappelijke bestemming	onbekend
	omvang perceel	voldoende ruimte	voldoende ruimte	onbekend
	eigendom	economisch claimrecht gemeente en jurdisch eigendom schoolbestuur	economisch claimrecht gemeente en jurdisch eigendom schoolbestuur	onbekend
omgeving	verkeer (ontsluiting en veiligheid)	aandachtspunt: opgave in ontwerptraject voor toekomstige huisvesting	aandachtspunt: opgave in ontwerptraject voor toekomstige huisvesting	optimaal uit te zoeken
	omliggende bebouwing	toestroom meer leerlingen	toestroom meer leerlingen	optimaal uit te zoeken
	centrumfunctie/ligging	niet gunstig	niet gunstig	gunstiger te kiezen
functionaliteit	onderwijskundig	deels te behalen toch beperkingen door uitgaan van bestaand gebouw	optimaal vorm te geven	optimaal vorm te geven
	multifunctionaliteit	deels beperking door bestaand gebouw	optimaal vorm te geven	optimaal vorm te geven
planning	moment van opleveren	meer fasering nodig, langere doorlooptijd	mogelijkheid tot realisatie van (deel) nieuwbouw en daarnaast indien noodzakelijk op locatie huidig gebouw	nader te bepalen, uitgaande van beschikbare locatie
	tijdelijke huisvesting	tijdelijke huisvesting noodzakelijk	(deels) tijdelijke huisvesting noodzakelijk mits (deels) naast bestaand gebouw gebouwd kan worden	geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk
beleid	bestemmingsplan*	vermoedelijk geen procedure noodzakelijk	vermoedelijk wel een (beperkte) procedure noodzakelijk	procedure doorlopen
	woningbouw	niet van toepassing perceeel voor onderwijs in gebruik	niet van toepassing; perceel voor onderwijs in gebruik	locatie na verlaten onderwijs in beeld voor woningbouwontwikkeling
	duurzaamheid	ambities duurzaamheid deels (BENG) te behalen vanwege bestaand gebouw	ambities te behalen in nieuwbouw	ambities te behalen in nieuwbouw

** Nader onderzoek op basis van definitief ontwerp om zicht te krijgen op daadwerkelijk benodigde procedure*

NB: Bij vernieuwbouw wordt voor 25 jaar een BENG-gebouw gerealiseerd en bij vervangende nieuwbouw voor 45 jaar een ENG-gebouw. Een BENG-gebouw heeft hogere exploitatiekosten dan een ENG-gebouw.

ICS
ADVISEURS



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 7 november 2023
Auteur(s): Merlijn Langenhuijsen, Maarten van Dijk, Tijmen Bruil en Onno Damen

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27