ICS ADVISEURS

Locatieonderzoek Fase 2: van shortlist naar voorkeurslocatie en alternatief

Scholengemeenschap Sint Ursula

Opdrachtgever
Gemeente Leudal

Datum
25 oktober 2024

Referentienummer
2240002

Auteur(s)
Iris Smits, Merlijn Langenhuijsen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Aanleiding en probleemstelling 3

1.2 Doelstelling 3

1.3 Onderzoeksopzet 3

2. Onderzoeksmethodiek 4

3. Bevindingen raadsinformatiebijeenkomst 5

3.1 Stellingen 5

3.2 Feedback vanuit gemeenteraad op fase 1 5

4. De verdiepingsslag (fase 2) 7

4.1 Terreinbehoefte VS perceelgrootte 7

4.2 Voorkeur SOML/Sint Ursula 7

4.3 Doorlooptijd 8

4.4 Financiën 9

4.5 Overige aandachtspunten 9

5. Conclusie en vervolgstappen 11

Bijlage 1: Oppervlaktebepaling locaties Pouderoyen Tonnaer

Bijlage 2: Brief SOML over voorkeurslocatie



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en probleemstelling

De afgelopen jaren is de huisvesting van Scholengemeenschap Sint Ursula van Stichting Onderwijs Midden-Limburg (hierna SOML) een terugkerend thema van overleg in de gemeenteraad van Leudal. Aanleiding hiervan is de constatering van het schoolbestuur, dat de exploitatie van de school verlieslijdend is. Dit wordt veroorzaakt door:

- de hoge huisvestingslasten omdat het onderwijs wordt verdeeld over twee verouderde locaties;
- het in stand houden van het onderwijsaanbod, ondanks de daling van het aantal leerlingen.

Met Sint Ursula heeft SOML één school met twee locaties, één aan de Bergerweg 21 in de kern Horn en één aan de Tienderweg 101 in de kern Heythuysen. De schoolgebouwen dateren van respectievelijk 1975 en 1958, en hebben een gezamenlijke capaciteit van in totaal 2.400 leerlingen. Door demografische ontwikkelingen daalt het aantal leerlingen naar 1.400 leerlingen in 2028. Door deze leerlingendaling ontstaat overcapaciteit in de bestaande onderwijsgebouwen. Daarnaast zijn de onderwijsgebouwen verouderd en voldoen deze niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd en de vastgestelde uitgangspunten uit het IHP.

Vooruitlopend op het in ontwikkeling zijnde Integraal Huisvestingsplan (IHP) is door de raad gekozen om een onderzoek naar de toekomstige huisvesting van scholen gemeenschap op te starten.

Op 6 februari 2024 is door de raad, naar aanleiding van dat onderzoek naar toekomstige huisvesting voor Sint Ursula, besloten over te gaan tot het herhuisvesten van Sint Ursula (nieuwbouw) op een unilocatie.

De zoektocht naar deze unilocatie is eerder gestart met fase 1 van het locatieonderzoek. In fase 1 is een longlist van 31 locaties teruggebracht naar een shortlist van 6 locaties. Deze locaties zijn gepresenteerd tijdens de raadsinformatiebijeenkomst op dinsdag 8 oktober 2024. De bevindingen van deze bijeenkomst én de verdiepingsslag op de shortlist-locaties worden gepresenteerd in dit rapport: Locatieonderzoek fase 2.

1.2 Doelstelling

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 en combinatie met andere, nader te bepalen, maatschappelijke functies en/of voorzieningen.

Eerder heeft ICSadviseurs samen met Gemeente Leudal en SOML onderzoek gedaan om een toekomstbestendige keuze te maken voor het onderwijs en dan vooral de onderwijshuisvesting van Sint Ursula. Op basis van dit onderzoeksrapport is in februari 2024 door de gemeenteraad besloten dat er een nieuwbouw unilocatie wordt ontwikkeld voor SGS Sint Ursula.

Middels dit locatieonderzoek wordt de voorkeurslocatie voor de unilocatie in de gemeente Leudal bepaald.

1.3 Onderzoeksopzet

Eerder is in fase 1 een longlist van 31 potentiële locaties in de kernen en kernrandzones van Horn, Heythuysen en Baexem aan de hand van een toetsingskader teruggebracht naar een shortlist van 6 locaties. De uitkomst van deze fase is gepresenteerd tijdens een raadsinformatiebijeenkomst.

In fase 2 zijn de locaties op de shortlist uitgebreider onderzocht en getoetst. Dit is gedaan aan de hand van de bevindingen en aanvullende criteria van de raadsinformatiebijeenkomst. Het doel van fase 2 is om tot een voorkeurslocatie en alternatief voor de unilocatie van SGS Sint Ursula te komen.

2. Onderzoeksmethodiek

De locaties op de shortlist zijn in fase 2 uitgebreider onderzocht op een aantal (aanvullende) aspecten. Daarnaast is er onderzocht in hoeverre de locaties aansluiten bij de behoefte van de school. De locatie die over alle aspecten heen het best beoordeeld is, wordt aangewezen als unilocatie c.q. voorkeurslocatie. Daarnaast wordt er één locatie als alternatief aangewezen.



- Ruimtelijke aspecten
- Beleidsmatige aspecten
- Milieu
- Grondposities

- Terreinbehoefte VS perceelgrootte
- Voorkeur SOML/Sint Ursula
- Doorlooptijd
- Financiën
- Kansen en belemmeringen

3. Bevindingen raadsinformatiebijeenkomst

Op dinsdag 8 oktober 2024 zijn tijdens een raadsinformatiebijeenkomst de resultaten van fase 1 gepresenteerd van het locatieonderzoek herhuisvesting scholengemeenschap St. Ursula. In deze studie zijn 31 mogelijke locaties onderzocht op basis van verschillende aspecten: ruimtelijk, beleidsmatig, milieu en grondpositie. Uiteindelijk zijn hiervan 6 locaties naar voren gekomen als potentiële voorkeurslocaties voor de nieuw te bouwen school. In dit hoofdstuk worden de bevindingen van de raadsinformatiebijeenkomst en de verwerkte feedback vanuit de gemeenteraad op fase 1 van het locatieonderzoek gepresenteerd.

3.1 Stellingen

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst hebben de aanwezigen een tweetal stellingen voorgelegd gekregen om inzicht te krijgen in wat er leeft in de gemeente Leudal. Eén om te zien welke aspecten zij het meest belangrijk vinden aan de nieuwe locatie en één waarin aanwezigen hun voorkeur uit konden spreken voor een van de locaties in de shortlist. De uitkomsten worden weergegeven in de tabellen 1 en 2. Hieruit blijkt dat de aanwezigen met name de geografische ligging, de bereikbaarheid en de doorlooptijd van het project het meest belangrijk vinden. Daarnaast geven de meeste aanwezigen de voorkeur voor Horn locatie 3 (de voormalige sportvelden) en op de tweede plaats de huidige schoollocatie in Horn.

Ranking	Ranking tijdens raadsbijeenkomst	Aantal keer op bepaalde rank gezet								
		#1	#2	#3	#4	#5	#6	#7	#8	#9
#1	Geografische ligging (aantal leerlingen <10km)	7	3	4	1	0	3	2	0	0
#2	Bereikbaarheid (OV, auto, fiets, te voet)	4	6	3	1	2	2	2	0	0
#3	Doorlooptijd van het project	3	1	2	2	4	3	2	1	2
#4	Planologische haalbaarheid	2	2	1	1	4	1	4	4	1
#5	Bouwen zonder tijdelijke huisvesting	2	2	2	1	1	2	3	6	1
#6	Ligging van de school bínnen een dorpskern	0	2	3	5	1	2	2	3	2
#7	Een locatie waarop ook de sportvelden/gymzalen gerealiseerd kunnen worden	0	2	1	1	7	4	1	1	3
#8	Bouwen op grond in eigendom van gemeente/school	2	0	2	5	0	1	3	1	6
#9	Geen tekort oplopen op de exploitatie van SOML	0	2	2	3	1	2	1	4	5

Tabel 1: uitslag poll raadsbijeenkomst – welke aspecten vindt u het belangrijkst (20 responses)

Ranking	Ranking tijdens raadsbijeenkomst	Aantal keer op bepaalde rank gezet					
		#1	#2	#3	#4	#5	#6
#1	Horn locatie 3 (voormalige sportvelden)	11	3	1	3	3	0
#2	Horn locatie 1 (huidige schoollocatie)	4	8	3	4	3	1
#3	Heythuysen locatie 2 (Rabobankkantoor)	4	2	7	5	1	5
#4	Baexem locatie 1 (voetbalvelden)	4	3	2	3	3	5
#5	Horn locatie 2 (Pactum)	1	3	3	5	5	5
#6	Heythuysen locatie 1 (huidige schoollocatie)	1	2	6	2	8	6

Tabel 2: uitslag poll raadsbijeenkomst – welke locatie geeft u de voorkeur (25 responses)

3.2 Feedback vanuit gemeenteraad op fase 1

De gemeenteraad heeft tijdens de raadsbijeenkomst waardevolle feedback gegeven. De raad heeft met name aandachtspunten naar voren gebracht over de beleidsmatige aspect in het toetsingskader (provinciale omgevingsvisie/verordening) en over de mogelijke subjectiviteit van bepaalde aspecten in het toetsingskader.

In deze rapportage wordt uitgelicht hoe deze punten zijn meegenomen in de verdere uitwerking van fase 2 van de locatiestudie en het besluitvormingsproces. Daarnaast wordt besproken welke aanvullende acties worden ondernomen om een breed gedragen en toekomstbestendige keuze te kunnen maken.

Stap 1: origineel toetsingskader – beleidsmatige aspecten

In de eerste stap zijn de scores van de verschillende locaties op de beleidsmatige aspecten verwijderd uit het originele toetsingskader. De impact op de totaalscore per locatie is te zien in de kolom met ‘stap 1’ in tabel 3 op de volgende pagina. Zoals te zien in de tabel heeft deze aanpassing geen effect op de ranking van de top zes locaties.

Stap 2: origineel toetsingskader – beleidsmatige aspecten - ruimtelijke aspecten (stedenbouw, landschap, bereikbaarheid, ligging t.o.v. voorzieningen, koppelkansen bedrijven)

Bij stap twee zijn naast de scores van de beleidsmatige aspecten, ook een aantal scores van de ruimtelijke aspecten verwijderd. De verwijderde aspecten zouden als subjectief gezien kunnen worden door de raad, en beslaan stedenbouw, landschap, bereikbaarheid, ligging t.o.v. voorzieningen, koppelkansen bedrijven. De uitkomst per locatie naar aanleiding van deze stap is te vinden in de kolom 'stap 2' in tabel 3 hieronder. Het aanpassen van dit toetsingskader heeft als gevolg dat Heythuysen locatie 2 (Rabobankkantoor) verdwijnt uit de top zes. Daarentegen wordt Baexem locatie 4 (Perceel 71) toegevoegd aan de top zes. De top twee blijft hetzelfde, op de derde plek verschijnt Horn locatie 1 (huidige schoollocatie). Locatie 1 in Heythuysen (huidige schoollocatie) verschuift van plek 3 naar plek 4. Op de vijfde plek blijft locatie 2 in Horn (Pactum) staan.

Op basis van de uitkomsten na aanpassingen in het toetsingskader, is gekozen om aanvullend op de shortlist ook Baexem locatie 4 – perceel 71 mee te nemen in fase 2 van het locatieonderzoek. In fase 2 worden de volgende locaties verder onderzocht:

- Heythuysen locatie 1 – huidige locatie school Heythuysen
- Heythuysen locatie 2 – Rabobankkantoor Heythuysen + agrarisch perceel
- Horn locatie 1 – huidige locatie school Horn
- Horn locatie 2 – locatie Pactum
- Horn locatie 3 – locatie voormalige sportvelden Horn
- Baexem locatie 1 – voetbalvelden Baexem
- Baexem locatie 4 – perceel 71

Dorp	Locatie	Origineel	Rank	Stap 1	Rank	Stap 2	Rank
Heythuysen	Locatie 1 - huidige locatie school Heythuysen	4,07	3	3,76	3	3,56	4
Heythuysen	Locatie 2 - Rabobankkantoor Heythuysen + agrarisch perceel	3,74	6	3,33	6	3,00	12
Heythuysen	Locatie 4 - Percelen 1347, 1389, 1398, 1073, 1723, 1724	3,20	7	3,26	8	3,33	8
Heythuysen	Locatie 5 -Percelen 1373, 1574, 1665	3,03	12	3,04	13	2,89	14
Heythuysen	Locatie 7 - bedrijfslocatie Coolen	2,94	14	2,92	15	2,78	16
Heythuysen	Locatie 8 - percelen 297, 307, ged., 774, 775)	2,70	17	3,27	7	3,11	11
Heythuysen	Locatie 9 - percelen 660, 752 ged. Of 831	2,77	15	2,69	16	2,33	17
Heythuysen	Locatie 11 - percelen 173, 1880	2,94	13	2,92	14	2,89	15
Horn	Locatie 1 - Huidige locatie school Horn	3,88	4	3,51	4	3,67	3
Horn	Locatie 2 - locatie Pactum	3,76	5	3,35	5	3,56	5
Horn	Locatie 3 - Locatie voormalige sportvelden Horn	4,40	1	4,21	1	4,33	1
Horn	Locatie 4 - Percelen 5057 ged., 4887 ged.)	3,19	8	3,26	9	3,44	7
Baexem	Locatie 1 - Voetbalvelden Baexem	4,30	2	4,06	2	4,11	2
Baexem	Locatie 2 - Percelen 1378, 1379, 1380, 1419	3,05	10	3,07	11	3,33	9
Baexem	Locatie 3 - Percelen 174 ged., 175	2,71	16	2,61	17	3,00	13
Baexem	Locatie 4 - Perceel 71	3,09	9	3,13	10	3,56	6
Baexem	Locatie 5 - Percelen 92 en 93	3,04	11	3,06	12	3,22	10

Tabel 3: uitkomsten na aangepast toetsingskader

4. De verdiepingsslag (fase 2)

In dit hoofdstuk wordt de verdiepingsslag gepresenteerd op de zeven locaties die voortvloeien uit het vorige hoofdstuk. Het doel van dit hoofdstuk is om één voorkeurslocatie en één alternatieve locatie te selecteren voor de bouw van de nieuwe school. De aspecten die verder onderzocht worden voor de zeven locaties zijn bepaald aan de hand van de input die is ontvangen vanuit de gemeenteraad tijdens de raadsinformatiebijeenkomst.

4.1 Terreinbehoefte VS perceelgrootte

In fase 1 is bij de selectie uitgegaan van de kadastrale perceelgrootte van 31 locaties. Deze afmetingen geven een indicatief beeld van de beschikbare ruimte. Om tot een nauwkeurigere beoordeling te komen, heeft Pouderoyen Tonnaer in fase 2 de oppervlakte van de bruikbare delen van de zeven best presterende locaties nauwkeurig gemeten (zie bijlage 1).

Er is uitgegaan van een terreinbehoefte van 13.838 m² voor een school van 1.400 leerlingen bij drie bouwlagen. Deze terreinbehoefte omvat de footprint van het gebouw (op basis van 3 bouwlagen), verblijfsruimte buiten, fietsenstallingen, buitenbergingen , parkeerplaatsen en circulatie en groen. Indien er geen sportvelden in de nabije omgeving zijn gelegen waarvan de school gebruik kan maken, zal er extra ruimte benodigd zijn voor het realiseren van sportvelden. Voor de omvang van de sportvelden is geen norm vastgesteld, in het haalbaarheidsonderzoek is 28.000m² als terreinbehoefte voor sport opgenomen aan de hand van het benchmark van ICSadviseurs. De totale terreinbehoefte inclusief sport is daarmee afgerond 41.850m². Zowel de terreinbehoefte exclusief sport als inclusief sport zijn als uitgangspunt gehanteerd in deze locatiestudie.

De metingen van de zeven verschillende locaties zijn weergegeven in bijlage 1. Voor twee van de zeven locaties (voetbalvelden in Baexem en de voormalige sportvelden in Horn) zijn twee varianten gemeten. Bij de voetbalvelden in Baexem is de locatie inclusief sporthal en exclusief sporthal gemeten. Voor de voormalige sportvelden in Horn is voor een variant enkel de oppervlakte van de voormalige sportvelden gemeten. Voor de andere variant is de oppervlakte van het complete kadastrale perceel, exclusief de geprivatiseerde beachvolleybalvelden, gemeten. Deze metingen bieden een beeld van de daadwerkelijke ruimte die op dit moment beschikbaar is voor de bouw van de school en de bijbehorende voorzieningen, zoals fietsenstallingen, parkeerplaatsen, sportvelden, etc.

De resultaten van de concrete metingen door Pouderoyen Tonnaer tonen de daadwerkelijke bruikbare oppervlakte van de zeven locaties. Hieruit blijkt dat iedere locatie voldoende groot is om de school inclusief faciliteiten, exclusief sportvelden, onder te brengen. Horn locatie 2 – Pactum, Baexem locatie 1 – voetbalvelden (incl. sporthal) én Baexem locatie 4 – perceel 71 zijn van voldoende grootte om op eigen locatie sportvelden te realiseren. Voor de overige locaties geldt dat deze zijn gelegen nabij bestaande sportvoorzieningen, derhalve lijken koppelkansen met deze bestaande sportvelden mogelijk.

De conclusie wordt getrokken dat alle locaties in basis voldoende groot zijn om de school op te realiseren, mits de verenigingen in de omgeving dubbelgebruik van de bestaande sportvelden toestaan. Dubbelgebruik van de bestaande sportvelden zou tevens tot een reducering van investering in nieuwe sportvoorzieningen kunnen resulteren.

4.2 Voorkeur SOML/Sint Ursula

In een brief aan de gemeente Leudal (zie bijlage 2) heeft Sint Ursula aangegeven dat de nieuwe schoollocatie idealiter gesitueerd zou moeten zijn tussen de kernen Horn en Heythuysen. Dit komt voort uit het feit dat de leerlingenpopulatie afkomstig is uit verschillende omliggende gebieden, waaronder ten noorden van Heythuysen (gemeente Peel en Maas) en het gebied ten zuiden van Horn (gemeente Maasgouw).

Wanneer de keuze echter beperkt wordt tot een locatie in Heythuysen of Horn, heeft Sint Ursula haar voorkeur uitgesproken voor Horn. Deze voorkeur is ingegeven door de wens om de continuïteit van de school op de lange termijn te waarborgen. SOML streeft er met Sint Ursula naar om een school met een breed onderwijsaanbod, van vmbo tot gymnasium, in stand te houden in de gemeente Leudal, voor ongeveer 1.400 leerlingen. Een ‘centrale’ locatie in Horn wordt als het meest geschikt gezien om dit aantal leerlingen toekomstbestendig te behouden, met name vanwege de herkomst van de leerlingen.

Het voedingsgebied van Sint Ursula speelt hierin een cruciale rol. Veel leerlingen komen uit de gemeente Maasgouw, en om een sterke instroom van leerlingen te behouden, is het volgens Sint Ursula noodzakelijk om een locatie te kiezen die deze leerlingen blijft aantrekken. Een locatie in Horn zou helpen om deze leerlingen te behouden en niet kwijt te raken aan andere scholen in de regio, zoals in Roermond of zelfs over de grens in België. Tegelijkertijd zou een sterke vmbo-afdeling in Horn de mogelijkheid bieden om leerlingen aan te trekken uit Roermond, waar stedelijke problematieken spelen, en te voorkomen dat deze kiezen voor scholen in België.

Hoewel een locatie in Horn mogelijk zou leiden tot een verlies van enkele leerlingen uit de gemeente Peel en Maas, verwacht Sint Ursula dat dit aantal relatief beperkt zal zijn in vergelijking met het belang van het behouden van leerlingen uit Maasgouw. 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.

Voor het haalbaarheidsonderzoek voor Sint Ursula, dat eerder is uitgevoerd door ICSadviseurs, is de mening van de leerlingenraad door de gemeente opgehaald. Leerlingen gaven aan dat zij graag een gebouw in een groene, bosrijke, natuurrijke omgeving zien.

Samenvattend kiest Sint Ursula voor Horn als voorkeurslocatie, voornamelijk vanwege de instandhouding van de leerlingeninstroom uit Maasgouw, de mogelijkheid om het brede onderwijsaanbod te waarborgen met als spin-off meer leerlingen uit de regio aan te trekken, en de noodzaak om op korte termijn kosten te reduceren door snelle realisatie van de nieuwe school. Verder sluit dit ook aan bij de voorkeur van de leerlingenraad voor voorziening in een groene, bosrijke, natuurrijke omgeving.

4.3 Doorlooptijd

Uit de raadsinformatiebijeenkomst is naar voren gekomen dat de aanwezige gemeenteraad de doorlooptijd van realisatie een belangrijk aspect vindt. Daarnaast is het ook voor Sint Ursula van belang dat de nieuwe schoollocatie snel gerealiseerd kan worden. Eerder is door SOML kenbaar gemaakt dat elk jaar dat de twee huidige schoolgebouwen operationeel blijven, dit een extra kostenpost van ongeveer 1 miljoen euro met zich mee brengt aan materiële en personele lasten. Dit vertaalt zich in een tekort aan middelen, wat neerkomt op 10 fulltime docenten minder, een situatie die nu al knelpunten oplevert in de begroting van Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML). Deze tekorten worden momenteel gedeeltelijk opgevangen door Stichting Onderwijs Midden-Limburg en Sint Ursula zelf, maar vormen een reden om tot een snelle beslissing te komen over een locatie en om de nieuwbouw te realiseren.

De doorlooptijd wordt voornamelijk bepaald door de beschikbaarheid van de grond en de haalbaarheid van de planologische procedure. Hierbij spelen verschillende factoren een rol, zoals de inzetbaarheid van de grond (bijvoorbeeld zonder huidige gebruikers met claims of noodzakelijke grondverwerving) en de verwachte voortgang van een ruimtelijke procedure in de vorm van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege. De planologische haalbaarheid is echter lastig in te schatten, omdat deze sterk afhankelijk is van mogelijke bezwaren c.q. zienswijzen van belanghebbenden.

Uit de huidige analyse blijkt dat de locaties van de voormalige sportvelden in Horn, de huidige schoollocatie in Horn en de huidige schoollocatie in Heythuysen naar verwachting het snelst te realiseren zijn. Deze percelen zijn direct inzetbaar en hebben reeds een maatschappelijke- of sport-bestemming, waarbij in sommige gevallen al bouwmogelijkheden bestaan in de vorm van een bouwvlak met bijbehorende maatvoering. Op het gebied van planologie past de ontwikkeling van de nieuwe school dus goed op deze locaties vanwege de gebruiksvoorschriften.

De locatie van de voetbalvelden in Baexem scoort daarentegen minder goed op het gebied van inzetbaarheid, vanwege het verplaatsen van de huidige gebruikers. Dit proces vergt naast extra tijd, ook aanvullende investeringen om een geschikte oplossing te vinden voor de bestaande functies op het terrein. Voor de locaties van Pactum in Horn, het Rabobankgebouw in Heythuysen en perceel 71 in Baexem geldt dat er aanvullend grondverwerving nodig is voordat de ontwikkeling kan starten. Zonder overeenstemming met de eigenaren kan dit proces aanzienlijk vertragen en extra kosten met zich meebrengen, wat deze locaties minder aantrekkelijk maakt qua doorlooptijd.

Concluderend betekent dit dat de doorlooptijd voor de locaties van de voormalige sportvelden in Horn, de huidige schoollocatie in Horn en de huidige schoollocatie in Heythuysen naar verwachting korter zal zijn dan voor de

locatie van de voetbalvelden in Baexem, locatie Pactum, het Rabobankgebouw en voor perceel 71 in Baexem.

4.4 Financiën

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst is het belang van de financiële aspecten rondom de locatiekeuze benadrukt. De kosten kunnen significant variëren per locatie, met name waar er extra grond moet worden aangekocht of waar tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. Deze factoren spelen een belangrijke rol bij het maken van een weloverwogen keuze tussen de locaties.

Wanneer wordt gekozen voor een nieuwe locatie, is tijdelijke huisvesting niet nodig, omdat de huidige scholen in gebruik kunnen blijven totdat de nieuwe school gereed is. Dit biedt een financieel voordeel doordat er geen extra kosten voor tijdelijke voorzieningen gemaakt hoeven te worden. Bij een keuze voor een van de bestaande schoollocaties in Horn of Heythuysen zal echter rekening moeten worden gehouden met een overbruggingsperiode, waarin de huidige schoolgebouwen wellicht niet gebruikt kunnen worden. Dit zou kunnen leiden tot extra kosten voor tijdelijke huisvesting van leerlingen. De kosten voor het slopen van de bestaande scholen is reeds opgenomen in het IHP.

NB. In het haalbaarheidsonderzoek van 2023 is geen rekening gehouden met tijdelijke huisvesting op locatie Horn, uitgaande van realisatie van de nieuwe school op de sportvelden van de school. Tijdens het locatie onderzoek is gebleken dat nieuwbouw op de huidige plek van het gebouw stedenbouwkundig gezien wenselijk kan zijn waardoor er alsnog tijdelijke huisvesting noodzakelijk is (nader te onderzoeken in PvE).

Daarnaast zal bij de voetbalvelden in Baexem gezocht moeten worden naar een nieuwe locatie voor de voetbalclub en het verplaatsen daarvan met bijbehorende financiële impact.

Voor de locaties van Pactum het Rabobankgebouw geldt dat er aanzienlijke aanvullende kosten te verwachten zijn. Deze betreffen niet alleen de aankoop van de benodigde grond, maar ook de aanvullende kosten voor sloop. Gezien de hogere investeringen die nodig zijn om de percelen gereed te maken voor de ontwikkeling van de school, zijn deze locaties financieel minder gunstig. Perceel 71 in Baexem zou van een externe partij aangekocht moeten worden, wat kostenverhogend werkt. Tijdelijk huisvesting of sloop van bestaande opstallen is op deze locatie niet nodig.

Kijkend naar de factoren die invloed hebben op de financiële haalbaarheid, scoort locatie 3 in Horn (voormalige sportvelden) het best. Deze locatie hoeft niet aangekocht te worden, de velden worden niet meer gebruikt dus nieuwe huisvesting voor de huidige gebruikers is niet nodig en daarnaast hoeft er geen tijdelijke huisvesting voor de school geregeld te worden. Locaties Pactum, het Rabobankkantoor en de voetbalvelden in Baexem scoren het slechtst op financiële haalbaarheid gezien de eerste twee locaties aangekocht moeten worden en op alle drie de locaties opstallen staan die gesloopt moeten worden. Daarnaast zullen de voetbalvelden inclusief gebruikers in Baexem verplaatst moeten worden wat een extra investering vraagt.

4.5 Overige aandachtspunten

Aanvullend op de kansen en belemmeringen die eerder in fase 1 naar voren zijn gekomen én de in fase 2 onderzochte aspecten, zoals perceelgrootte, doorlooptijd, financiën en de voorkeur van de school, is het belangrijk om te kijken naar overige aandachtspunten per locatie die de ontwikkeling van de locaties kunnen beïnvloeden voor zover nu in beeld.

Een belangrijk aandachtspunt voor de huidige schoollocatie in Heythuysen is de lopende gerechtelijke procedure. Door een stichting is een verzoek tot aanwijzen tot gemeentelijk monument ingediend. De gemeente heeft dit afgewezen, maar tegen deze afwijzing is een procedure gestart. De uitkomst van deze gerechtelijke procedure is ongewis. Als de school deze monumentenstatus zou krijgen, zal dit aanzienlijke beperkingen opleggen aan eventuele sloop, aanpassingen of nieuwbouw op deze locatie, wat de ontwikkeling van een nieuwe school op deze locatie ernstig kan vertragen of zelfs onmogelijk maken. Voor de locatie van het Rabobankkantoor in Heythuysen zijn er geen overige verdere belemmeringen geïdentificeerd dan eerder omschreven in fase 1 én fase 2.

Voor de huidige schoollocatie in Horn zijn er voor zover momenteel voorzien geen verdere belemmeringen of aandachtspunten die de ontwikkeling zouden kunnen hinderen. Dit maakt de locatie vanuit dit perspectief aantrekkelijk voor verdere overweging. De locatie van Pactum in Horn kent

ook geen verdere aandachtspunten die de ontwikkeling van de nieuwe school zouden kunnen vertragen of bemoeilijken voor zover momenteel te voorzien. De voormalige sportvelden in Horn zijn momenteel gereserveerd voor woningbouw. Dit vormt een belangrijk aandachtspunt voor de ontwikkeling van deze locatie voor de nieuwe school, maar biedt ook kansen. Namelijk woningbouw op de vrijkomende schoollocatie in Horn.

Op de percelen van de voetbalvelden in Baexem zijn op dit moment diverse erfdienstbaarheden en opstalrechten gevestigd. Dit is een extra juridisch aandachtspunt bij de ontwikkeling van een school op deze percelen. Perceel 71 in Baexem heeft eveneens geen specifieke aanvullende belemmeringen ten opzichte van wat eerder is omschreven in fase 1 en 2 die de ontwikkeling zouden kunnen vertragen.

5. Conclusie en vervolgstappen

In de tabel op de volgende pagina (tabel 4) zijn de voordelige en nadelige punten per locatie inzichtelijk gemaakt.

In deze tabel komt duidelijk naar voren dat Horn locatie 3, de voormalige voetbalvelden, de best passende locatie is voor de nieuwe school van Sint Ursula. De locatie is direct inzetbaar en is op het gebied van planologie kansrijk. Daarnaast zijn er geen extra kosten benodigd voor het aankopen van de locatie of voor tijdelijke huisvesting van de bestaande scholen. Verder zijn er koppelkansen mogelijk met de naastgelegen voetbalvelden en beachvolleybalvelden, waardoor er wellicht minder geïnvesteerd hoeft te worden in nieuwe sportfaciliteiten. Daarnaast is deze locatie ook als voorkeurslocatie naar voren gekomen tijdens de raadsinformatiebijeenkomst en is Horn de voorkeurslocatie van SOML/Sint Ursula en ligt de locatie in een natuurrijke omgeving zoals aangegeven als wens door de leerlingenraad.

Als alternatief raden wij locatie 1 in Horn aan, de huidige school. Ook dit perceel is direct inzetbaar en op het gebied van planologie kansrijk. Het enige minpunt is dat er extra kosten gemoeid zijn met de tijdelijke huisvesting voor de leerlingen op deze school. Verder gelden dezelfde koppelkansen met de voetbalvelden en volleybalvelden in de omgeving van deze school.

Daarnaast is ons advies om, na locatiekeuze, een ruimtelijk functioneel en technisch programma van eisen op te stellen voor de nieuw te bouwen onderwijs voorziening van Sint Ursula.

Op deze manier kan bepaald worden hoe de school en bijbehorende faciliteiten ingepast kan worden op deze locatie. Vervolgens kan er met deze programma's van eisen een ontwerptraject gestart worden.

Disclaimer: in het IHP is het voorbereidingskrediet in 2026 en 2027 opgenomen, met de te maken locatie keuze door de raad in 2024 en het doorpakken van het vervolgproces, is het advies dit voorbereidingskrediet een jaar naar voren te trekken zodat er snel kan worden gestart met de planvorming voor de nieuwe onderwijsvoorziening voor Sint Ursula.

	Objectief			Subjectief		
	Voorkeur SOML/Sint Ursula	Doorlooptijd	Financiën	Uitkomst raadsbijeenkomst	Perceelgrootte	Kansen en belemmeringen
Heythuysen locatie 1 Huidige school	/	✓	/	Ranking #6	23.455m²	Gerechtelijke procedure gemeentelijk monument
Heythuysen locatie 2 Rabobankkantoor	/	✗	✗	Ranking #3	18.487m²	-
Horn locatie 1 Huidige school	✓	✓	/	Ranking #2	32.483m²	-
Horn locatie 2 Pactum	✓	✗	✗	Ranking #5	66.463m²	-
Horn locatie 3 Voormalige sportvelden	✓	✓	✓	Ranking #1	22.366m² enkel sportvelden 33.140 m² totaal perceel excl. volleybalvelden	Locatie gereserveerd voor woningbouw
Baexem locatie 1 *Voetbalvelden*	✗	✗	✗	Ranking #4	34.919m² excl. sporthal 42.558m² incl. sporthal	Diverse erfdienstbaarheden en opstalrechten gevestigd op percelen
Baexem locatie 4 Perceel 71	-	✗	/	-	51.000m²	-

Tabel 4: samenvatting relatief goede en slechte punten ten opzichte van andere locaties, per locatie

✓ *Scoort relatief goed ten opzichte van de andere locaties in fase 2*

/ *Scoort relatief gemiddeld ten opzichte van de andere locaties in fase 2*

✗ *Scoort relatief slecht ten opzichte van de andere locaties in fase 2*

Bijlage 1: Oppervlaktebepaling locaties Pouderoyen Tonnaer



LEGENDA

Plangebied

Locatie

Oppervlakte: ca. 34919 m2

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 18 oktober 2024)

Gemeente Leudal

Locatieonderzoek Ursula

Blad 1: Baexem: Locatie 1 - voetbalvelden Baexem

status:	Concept
datum:	Oktober 2024
schaal:	1:2000
getekend:	J-H
nummer:	TON240061
bladformaat:	A3
bestandsnaam:	Locaties (TON240061 Locatieonderzoek Ursula)

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102, 6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep



LEGENDA

Plangebied

Locatie

Oppervlakte: ca. 42558 m2

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 18 oktober 2024)

Gemeente Leudal	status: Concept datum: Oktober 2024
Locatieonderzoek Ursula	schaal: 1:2000 getekend: J-H nummer: TON240061 bladformaat: A3
Blad 2: Baexem: Locatie 1 - voetbalvelden Baexem (variant)	bestandsnaam: Locaties (TON240061 Locatieonderzoek Ursula)

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl



LEGENDA

Plangebied

Locatie

Oppervlakte: ca. 51000 m2

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 18 oktober 2024)

Gemeente Leudal

Locatieonderzoek Ursula

Blad 3: Baexem: Locatie 4 - perceel 71

status:	Concept
datum:	Oktober 2024
schaal:	1:2000
getekend:	J-H
nummer:	TON240061
bladformaat:	A3
bestandsnaam:	Locaties (TON240061 Locatieonderzoek Ursula)

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep



LEGENDA

Plangebied

Locatie

Oppervlakte: ca. 23455 m2

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 18 oktober 2024)

Gemeente Leudal

Locatieonderzoek Ursula

Blad 4: Heytheysen: Locatie 1 - huidige locatie school Heythuysen

status:	Concept
datum:	Oktober 2024
schaal:	1:2000
getekend:	J-H
nummer:	TON240061
bladformaat:	A3
bestandsnaam:	Locaties (TON240061 Locatieonderzoek Ursula)

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl



LEGENDA

Plangebied

Locatie

Oppervlakte: ca. 18487 m2

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 18 oktober 2024)

Gemeente Leudal	status: Concept
Locatieonderzoek Ursula	datum: Oktober 2024
Blad 5: Heytheysen: Locatie 2 - Rabobankkantoor Heythuysen + agrarisch perceel	schaal: 1:2000
	getekend: J-H
	nummer: TON240061
	bladformaat: A3
	bestandsnaam: Locaties (TON240061 Locatieonderzoek Ursula)

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep



LEGENDA

Plangebied

Locatie

Oppervlakte: ca. 32483 m2

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 18 oktober 2024)

Gemeente Leudal	status: Concept datum: Oktober 2024
Locatieonderzoek Ursula	schaal: 1:2000 getekend: J-H nummer: TON240061 bladformaat: A3
Blad 6: Horn: Locatie 1 - huidige locatie school Horn	bestandsnaam: Locaties (TON240061 Locatieonderzoek Ursula)

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl



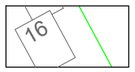
LEGENDA

Plangebied

Locatie

Oppervlakte: ca. 66463 m2

Verklaring



ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 18 oktober 2024)

Gemeente Leudal

Locatieonderzoek Ursula

Blad 7: Horn: Locatie 2 - Locatie Pactum

status:	Concept
datum:	Oktober 2024
schaal:	1:2000
getekend:	J-H
nummer:	TON240061
bladformaat:	A3
bestandsnaam:	Locaties (TON240061 Locatieonderzoek Ursula)

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep



LEGENDA

Plangebied

Locatie

Oppervlakte: ca. 22366 m2

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 18 oktober 2024)

Gemeente Leudal

Locatieonderzoek Ursula

Blad 8: Horn: Locatie 3 - Loactie voormalige sportvelden Horn

status:	Concept
datum:	Oktober 2024
schaal:	1:2000
getekend:	J-H
nummer:	TON240061
bladformaat:	A3
bestandsnaam:	Locaties (TON240061 Locatieonderzoek Ursula)

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

N

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl



LEGENDA

Plangebied

Locatie

Oppervlakte: ca. 33140 m2

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 18 oktober 2024)

Gemeente Leudal	status: Concept
	datum: Oktober 2024
Locatieonderzoek Ursula	schaal: 1:2000
	getekend: J-H
	nummer: TON240061
	bladformaat: A3
Blad 9: Horn: Locatie 3 - Locatie voormalige sportvelden Horn (variant)	bestandsnaam: Locaties (TON240061 Locatieonderzoek Ursula)

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Bijlage 2: Brief SOML over voorkeurslocatie

Gemeente Leudal
t.a.v. College van B&W (wethouder den Teuling)
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Roermond, 17 oktober 2024.

Kenmerk : 24A-01-230

Behandelaar : S.L.J.M. Schmitz (s.schmitz@soml.nl 0613686097)

Onderwerp : Locatiekeuze nieuwe locatie Sint Ursula

Geacht College

In februari 2024 heeft de raad van de gemeente Leudal besloten dat er voor Sint Ursula nieuwbouw komt. De gemeente is bezig met een gedegen onderzoek betreffende bouwlocatie, zodat de raad in december 2024 een besluit neemt over de voorkeurslocatie. Middels dit schrijven wil Sint Ursula (SOML) de voorkeur aangeven wat volgens ons de meest strategische keuze is om de nieuwe school te bouwen.

Sint Ursula (SOML) is altijd in de veronderstelling geweest dat de nieuwe locatie ergens gelegen zou moeten zijn tussen de kernen Horn en Heythuysen, mede gezien de geografische spreiding betreffende de herkomst van onze leerlingen. Als vervolgens de vraag aan Sint Ursula (SOML) gesteld wordt om een keuze te maken tussen Heythuysen en Horn dan gaat de voorkeur uit naar Horn.

Ons streven is om in de gemeente Leudal een school met 1400 leerlingen en een aanbod van vmbo t/m gymnasium (breed aanbod) te behouden. Deze nieuw te bouwen school dient goed en veilig bereikbaar te zijn voor onze leerlingen, ouders, personeel en bezoekers, die veelal met de fiets, bus (OV) of auto komen. Indien met het OV gereisd wordt dan is een opstapplaats nabij wel een pré.

Gezien de financiën is een snelle realisatie van de nieuwbouw van groot belang. Zoals bekend kosten de huidige 2 gebouwen Sint Ursula meer dan 1 miljoen euro aan materiële en personele uitgaven jaarlijks extra. Dit zijn 10 fte minder docenten die ingezet kunnen worden. Dit levert al jaren knelpunten op in de begroting. Deze tekorten worden nu nog zowel door SOML als door Sint Ursula zelf betaald. Verder zullen de bouwkosten door autonome ontwikkelingen zoals indexering alleen maar toenemen.

Verder is de herkomst van onze leerlingen (voedingsgebied van Sint Ursula) een heel belangrijk argument om voor Horn te kiezen. Naast de gemeente Leudal komen veel van onze leerlingen uit de gemeente Maasgouw (zij bijlage). Wil de school de 1400 leerlingen behouden die nodig zijn voor het brede aanbod van opleidingen, dan is het behoud van leerlingen uit Maasgouw van groot belang.

Sint Ursula (SOML) is zich ervan bewust dat bij de keuze voor Horn wij mogelijk wel leerlingen uit de gemeente Peel en Maas gaan verliezen, maar de verwachting is dat dit in aantallen veel kleiner is dan het aantal leerlingen dat wij verliezen uit de gemeente Maasgouw als voor Heythuysen gekozen wordt.

Wij hopen u met bovenstaand meer duidelijkheid te hebben verschaft en wachten het wijs besluit van de raad in december af. Mochten er na aanleiding van deze brief nog behoefte aan toelichting of vragen zijn, dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

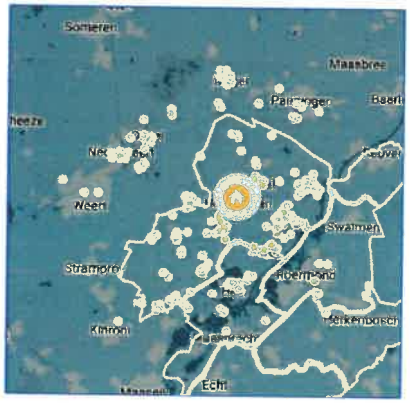
Dhr. C.M.B. Berendsen
Voorzitter CvB ai

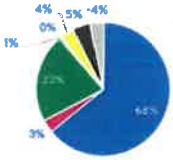
mw. A Wijnands
Directeur Sint Ursula

Bijlage: Herkomst leerlingen Sint Ursula

Locatie: Sint Ursula Heythuysen

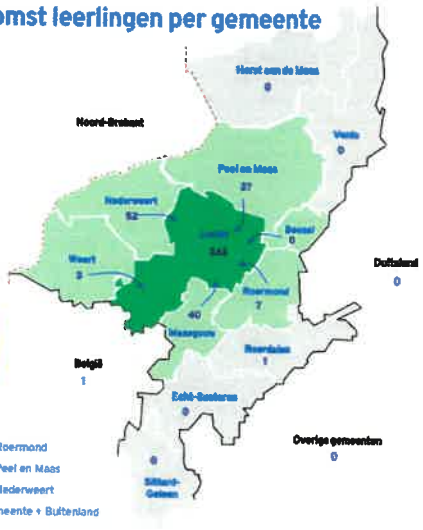
Herkomst leerlingen per postcode





- Gemeente Leudal
- Gemeente Maasgouw
- Gemeente Weert
- Gemeente Beesel

Herkomst leerlingen per gemeente

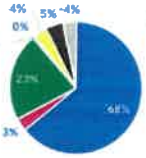


- Gemeente Roermond
- Gemeente Peel en Maas
- Gemeente Nederweert
- Overige gemeente + Buitenland

Locatie: Sint Ursula Horn

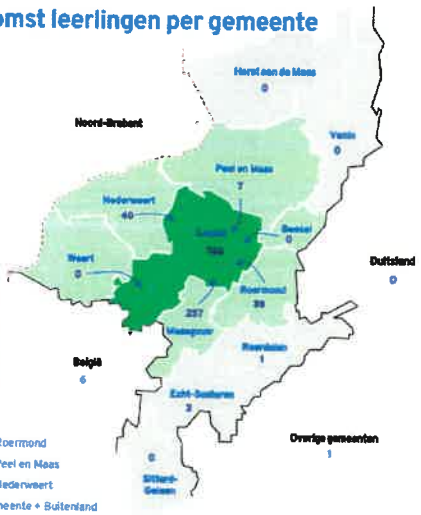
Herkomst leerlingen per postcode





- Gemeente Leudal
- Gemeente Maasgouw
- Gemeente Weert
- Gemeente Beesel

Herkomst leerlingen per gemeente



- Gemeente Roermond
- Gemeente Peel en Maas
- Gemeente Nederweert
- Overige gemeente + Buitenland

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 25 oktober 2024

Auteur(s): Iris Smits
Gereviewd door: Merlijn Langenhuijsen

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

