ICS ADVISEURS

POUDEROYEN TONNAER

Gemeente leudal

soml Stichting Onderwijs Midden-Limburg

Sint Ursula VMBO · HAVO · ATHENEUM · GYMNASIUM

Locatieonderzoek Fase 1: van longlist naar shortlist

Sint Ursula

Opdrachtgever
Gemeente Leudal

Datum
26 augustus 2024

Referentienummer
2240002

Auteur(s)
Iris Smits

ICS
ADVISEURS

Management samenvatting

De Scholengemeenschap Sint Ursula van Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) staat onder druk vanwege een dalend aantal leerlingen en hoge huisvestingskosten, deels door het onderhouden van twee verouderde locaties. Dit heeft geleid tot verlies in de exploitatie van de school en vormt een terugkerend gespreksonderwerp in de gemeenteraad van Leudal.

In samenwerking met de gemeente Leudal is besloten om de twee locaties van Sint Ursula te consolideren in een nieuwbouw op één locatie. Dit rapport presenteert het locatieonderzoek dat is uitgevoerd om de meest geschikte locatie voor de nieuwbouw te identificeren.

Het onderzoek is gestart met een verkenning welke resulteerde in een longlist van 31 potentiële locaties in de kernen Horn, Heythuysen en Baexem. De locaties werden beoordeeld op basis van criteria zoals perceelomvang, ruimtelijke en beleidsmatige aspecten, milieuoverwegingen en grondposities. Na deze initiële toetsing vielen 14 locaties af wegens onvoldoende geschiktheid. De overgebleven 17 locaties werden vervolgens beoordeeld, waarna de 6 hoogst scorende locaties op een shortlist zijn geplaatst.

De locaties op deze shortlist zijn uitgebreider onderzocht en beoordeeld. Uiteindelijk is de locatie die het beste scoorde op alle relevante aspecten aangewezen als voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van Scholengemeenschap Sint Ursula. De resultaten en de voorkeurslocatie worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad van Leudal.

ICS ADVISEURS

Inhoudsopgave

Management samenvatting 2

1. Inleiding 5
- 1.1 Aanleiding en probleemstelling 5
- 1.2 Doelstelling 5
- 1.3 Onderzoeksopzet 5

2. Onderzoeksmethodiek 6
- 2.1 Longlist 7
- 2.2 Uitsluiting locaties 7
- 2.3 Toetsingskader 7
- 2.4 Beoordeling 8

3. Resultaten 9
- 3.1 Heythuysen - Locatie 1 (huidige schoollocatie) 10
- 3.2 Heythuysen – Locatie 2 (Rabobankkantoor) 11
- 3.3 Horn - Locatie 1 (huidige schoollocatie) 12
- 3.4 Horn - Locatie 2 (locatie Pactum) 13
- 3.5 Horn - Locatie 3 (voormalige sportvelden) 14
- 3.6 Baexem – Locatie 1 (voormalige voetbalvelden) 15
- 3.7 Overige locaties 16

4. Conclusie en vervolgstappen 17

Bijlage 1: Raadsbesluit 18

Bijlage 2: Verkenning potentiële locaties 19

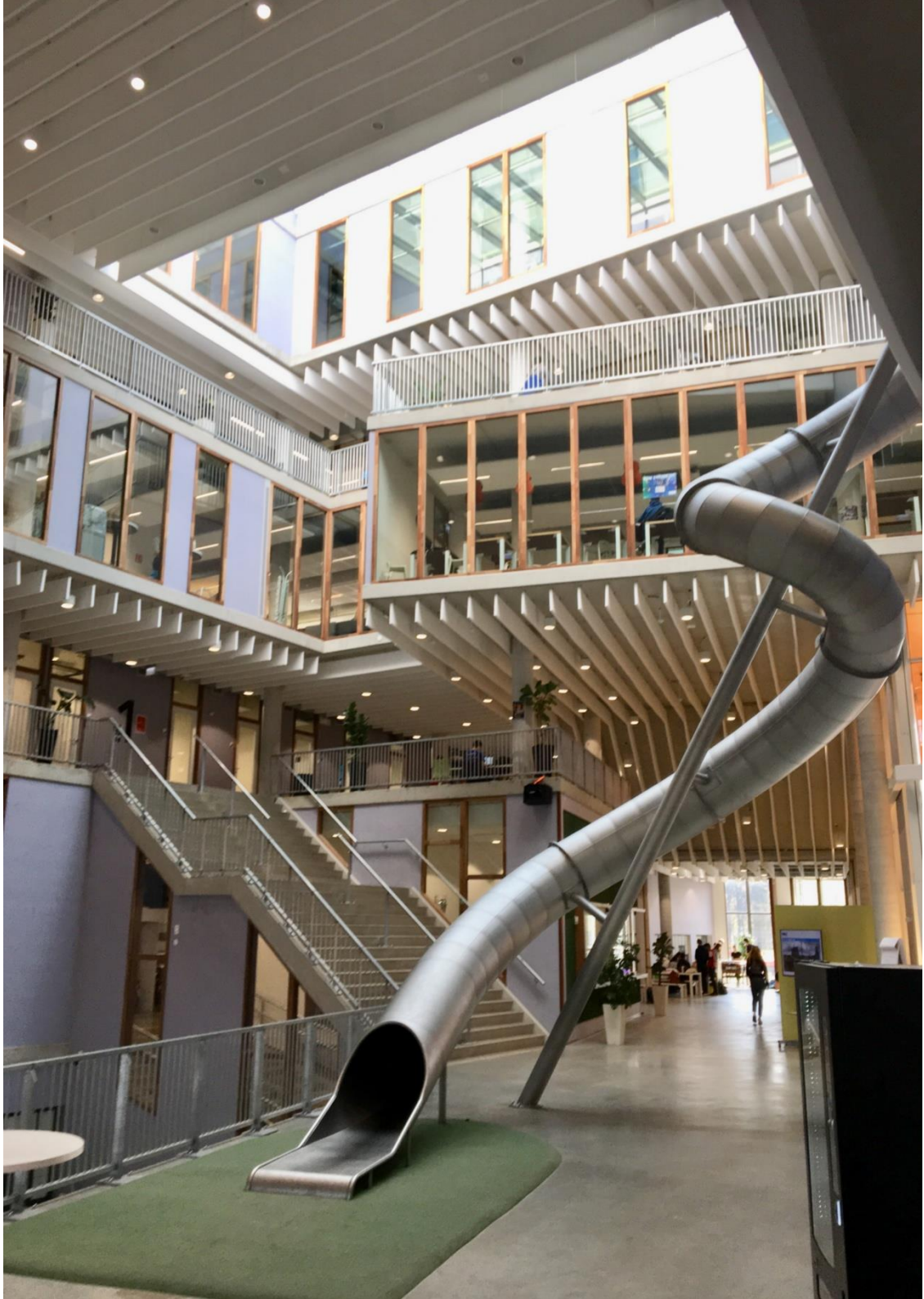
Bijlage 3: Toetsingskader (longlist naar shortlist) 20

Bijlage 4: Beoordeling longlist o.b.v. toetsingskader 21

ICS
ADVISEURS

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.

2240002 | www.icsadviseurs.nl



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.

Onderhavige rapportage voorziet in een locatieonderzoek om via een longlist (31 locaties) naar een shortlist (6 locaties), tot een uiteindelijke voorkeurslocatie te komen. Dit locatieonderzoek en de voorkeurslocatie en alternatief zullen ter vaststelling voorgelegd worden aan de raad van de gemeente Leudal.

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 (zie bijlage 1).

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

1.3 Onderzoeksopzet

Allereerst is door middel van een verkenning een longlist opgesteld met potentiële locaties voor de unilocatie in de gemeente Leudal. Voor deze verkenning is met name gekeken naar potentiële locaties in de kernen Horn, Heythuysen en Baexem dan wel de kernrandzone van deze kernen. De ander kernen en solitaire locaties in het buitengebied zijn vanwege hun geografische ligging buiten beschouwing gelaten.

Aan de hand van een toetsingskader zijn deze locaties getoetst op haalbaarheid (ruimtelijk, beleidsmatig, milieu en grondposities) en zijn er scores toegekend aan de locaties. De zes locaties met de hoogste score zijn op de shortlist gezet.

In fase 2 worden de locaties op de shortlist met een uitgebreider toetsingskader onderzocht en getoetst. Om uiteindelijk te komen tot voorkeurslocatie en alternatief voor de unilocatie van SGS Sint Ursula.

2. Onderzoeksmethodiek

De zoektocht naar een nieuwe locatie voor een school vraagt een zorgvuldig proces en afweging. In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksmethodiek omschreven die is gevolgd om tot de voorkeurslocatie voor SGS Sint Ursula (voorkeurslocatie) te komen. Allereerst zijn 31 locaties (longlist) getoetst aan de hand van een toetsingskader. De 6 locaties die het hoogst scoorden zijn op de shortlist geplaatst. De locaties op de shortlist zijn vervolgens uitgebreider onderzocht op een aantal (aanvullende) aspecten. Daarnaast is er onderzocht in hoeverre de locaties aansluiten bij de visie en behoefte van de school. De locatie die gemiddeld over alle aspecten het hoogst scoort, is aangewezen als unilocatie c.q. voorkeurslocatie.



- Ruimtelijke aspecten
- Beleidsmatige aspecten
- Milieu
- Grondposities

- Punten ntb

2.1 Longlist

Vanuit de gemeente Leudal zijn, op basis van een verkenning in de kernen en kernrandzones van Horn, Heythuysen en Baexem in totaal 31 verschillende locaties aangedragen als potentiële locaties voor de unilocatie van scholengemeenschap Ursula. De locaties zijn verdeeld over drie kernen binnen de gemeente Leudal: Heythuysen (11 locaties), Horn (11 locaties), Baexem (8 locaties) en de locatie Wok-Plaza (1 locatie). Een overzicht en de situering van deze locaties is te vinden in Bijlage 2 van dit rapport.

2.2 Uitsluiting locaties

In eerste instantie zijn alle locaties getoetst op de omvang van het perceel. 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 berekend. Zonder sportvelden is er, uitgaande van 3 bouwlagen, een perceel met een omvang van circa 13.850 m² benodigd. Locaties met een kleinere omvang zijn op voorhand afgevallen. Dit gaat om de volgende locaties:

- Heythuysen locaties 3, 6 en 10
- Baexem locatie 8
- Locatie Wok-Plaza

Verder zijn er ook locaties gesitueerd in het waterbergend winterbed. In het kader van water en bodem gestuurd bouwen zijn deze locaties niet bebouwbaar. Hierom zijn de volgende locaties uitgesloten:

- Horn locaties 5, 6, en 7

Het is niet mogelijk om binnen een $PR10^{-6}$ contour kwetsbare gebouwen te bouwen, zoals een scholengemeenschap. De onderstaande locaties liggen binnen een dergelijke contour en zijn daarom uitgesloten in de toetsing:

- Horn locaties 8, 9a, 9b en 9c

De unilocatie zal gebouwd moeten worden op een toekomstbestendige locatie. Het is daarom zaak om toekomstige ontwikkelingen in acht te nemen. De toekomstige omlegging van de N280, ten zuiden van de kern Baexem, hoort hierbij. De volgende locaties vallen binnen het gebied waarin deze omlegging beoogd is en zijn daarom uitgesloten bij de toetsing:

- Baexem locatie 6

Het is niet toegestaan om binnen het natuurnetwerk en de groenblauwe mantel te bouwen. Om die reden is de volgende locatie ook uitgesloten:

- Baexem locatie 7

Dit betekent dat er in totaal 14 locaties op voorhand zijn afgevallen. In totaal zijn er 17 locaties overgebleven die getoetst zijn aan de hand van het objectieve toetsingskader.

2.3 Toetsingskader

Het doel van het toetsingskader is om de locaties op de longlist objectief te beoordelen om uiteindelijk tot een shortlist van 6 locaties te komen. De locaties zijn systematisch en objectief geëvalueerd op basis van diverse criteria. De criteria zijn bepaald in samenwerking met Pouderoyen Tonnaer en de gemeente Leudal. Het toetsingskader bestaat in totaal uit vier hoofdaspecten, welke verdeeld zijn over verschillende sub-aspecten.

1. Ruimtelijke aspecten (aspecten fysieke leefomgeving):
   a. Omvang perceel
   b. (Tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege
   c. Stedenbouw
   d. Landschap
   e. Bereikbaarheid
   f. Ligging ten opzichte van voorzieningen
   g. Geografische ligging
   h. Koppelkansen met bedrijven
2. Beleidsmatige aspecten:
   a. Provinciale omgevingsvisie / verordening
3. Milieu:
   a. Externe veiligheid
   b. Invloedssfeer veehouderij

   c. Cultuurhistorie
   d. Bedrijven en milieuzonering
   e. Overige belemmeringen
4. Grondposities:
   a. Eigendomssituatie/verwerving
   b. Bestaande opstallen en transformatie mogelijkheid

2.4 Beoordeling

Elk sub-aspect heeft een scoresysteem met drie niveaus: uitstekend (score 5), matig (score 3) en slecht (score 1). De sub-aspecten Stedenbouw, Bereikbaarheid en Ligging ten opzichte van voorzieningen worden beoordeeld op meerdere onderdelen met dezelfde systematiek (5, 3 of 1). De score voor deze sub-aspecten is het gemiddelde van de scores op de verschillende onderdelen. Daarom wijken de scores voor deze sub-aspecten soms af van het scoresysteem (5, 3 of 1).

Dit systeem helpt bij het identificeren van de meest geschikte locaties voor verdere overweging door de locaties objectief te rangschikken op basis van hun sterke en zwakke punten binnen elk criterium. De 6 locaties met de hoogste score zijn uiteindelijk op de shortlist geplaatst. Het toetsingskader inclusief uitleg over de afweging tussen de drie niveaus per sub-aspect is te vinden in Bijlage 3 van dit rapport.

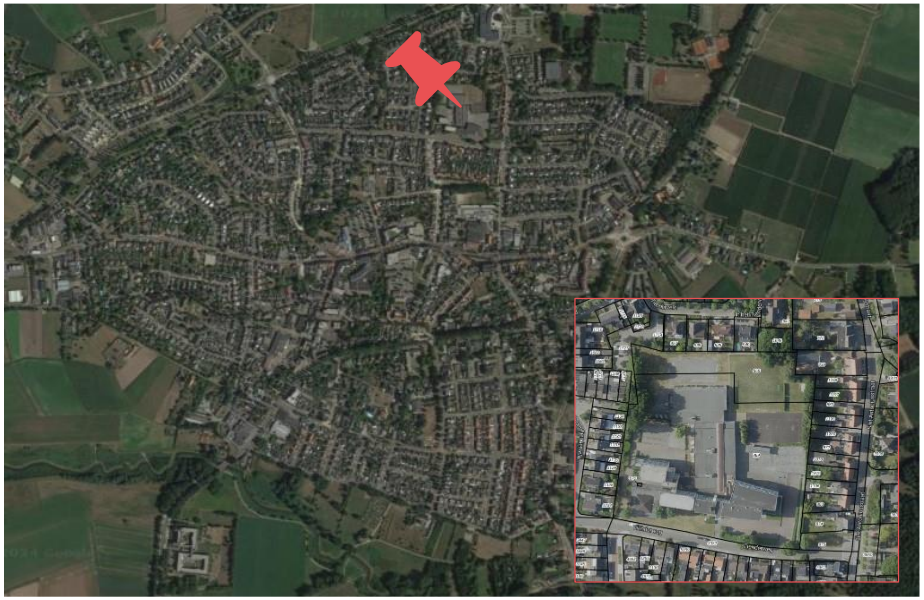
Gedurende een tweetal werksessies op het gemeentehuis van Leudal op 12 en 18 juli 2024 hebben ICSadviseurs en Pouderoyen Tonnaer gezamenlijk met de gemeente de locaties op de longlist beoordeeld aan de hand van het toetsingskader. De resultaten hiervan zijn te vinden in Hoofdstuk 3.

3. Resultaten

Op de volgende pagina is een samenvatting te zien van de beoordeling van de 17 locaties op de longlist. De totale beoordeling inclusief toelichting van de longlist is terug te vinden in Bijlage 4 van dit rapport. Een samenvatting van de scores is hieronder te vinden. In dit hoofdstuk wordt de top 6 toegelicht (gemiddelde totaal score tussen 3,74 en 4,40). Daarnaast wordt de beoordeling van de overige 11 locaties kort toegelicht (scores van 3,20 of lager).

Recap		1. Ruimtelijke aspecten	2. Beleidsmatige aspecten	3. Milieu	4. Grondpositie	Totaal	Ranking
Heythuysen	**Heythuysen Locatie 1 - huidige locatie school Heythuysen**	**3,63**	**5,00**	**4,67**	**3,00**	**4,07**	**3**
Heythuysen	**Heythuysen Locatie 2 - Rabobankkantoor Heythuysen + agrarisc**	**3,31**	**5,00**	**4,67**	**2,00**	**3,74**	**6**
Heythuysen	*Heythuysen Locatie 3 - Zwembad en sporthal Heythuysen*	*Uitgesloten vanwege omvang*					
Heythuysen	Heythuysen Locatie 4 - Percelen 1347, 1389, 1398, 1073, 1723, 172	2,13	3,00	4,67	3,00	3,20	7
Heythuysen	Heythuysen Locatie 5 -Percelen 1373, 1574, 1665	2,13	3,00	4,00	3,00	3,03	12
Heythuysen	*Heythuysen Locatie 6 - Bedrijfslocatie Vohamij*	*Uitgesloten vanwege omvang*					
Heythuysen	Heythuysen Locatie 7 - bedrijfslocatie Coolen	2,75	3,00	4,00	2,00	2,94	13
Heythuysen	Heythuysen Locatie 8 - percelen 297, 307, ged., 774, 775)	2,14	1,00	4,67	3,00	2,70	17
Heythuysen	Heythuysen Locatie 9 - percelen 660, 752 ged. Of 831	2,75	3,00	2,33	3,00	2,77	15
Heythuysen	*Heythuysen Locatie 10 - percelen 772 ged., 886*	*Uitgesloten vanwege omvang*					
Heythuysen	Heythuysen Locatie 11 - percelen 173, 1880	1,75	3,00	4,00	3,00	2,94	14
Horn	**Horn Locatie 1 - Huidige locatie school Horn**	**3,19**	**5,00**	**4,33**	**3,00**	**3,88**	**4**
Horn	**Horn Locatie 2 - locatie Pactum**	**3,71**	**5,00**	**4,33**	**2,00**	**3,76**	**5**
Horn	**Horn Locatie 3 - Locatie voormalige sportvelden Horn**	**3,29**	**5,00**	**4,33**	**5,00**	**4,40**	**1**
Horn	Horn Locatie 4 - Percelen 5057 ged., 4887 ged.)	2,44	3,00	4,33	3,00	3,19	8
Horn	*Horn Locatie 5 - Percelen 898, 4030*	*Uitgesloten vanwege waterbergend winterbed*					
Horn	*Horn Locatie 6 - Percelen nabij N280*	*Uitgesloten vanwege waterbergend winterbed*					
Horn	*Horn Locatie 7 - Percelen 326, 327, 328, 329, etc.*	*Uitgesloten vanwege waterbergend winterbed*					
Horn	*Horn Locatie 8 - Percelen 1415, 1416, 1417*	*Uitgesloten vanwege PR10^{-6} contouren*					
Horn	*Horn Locatie 9a - 3 verschillende locaties (dichtst bij 8)*	*Uitgesloten vanwege PR10^{-6} contouren*					
Horn	*Horn Locatie 9b - 3 verschillende locaties (midden)*	*Uitgesloten vanwege PR10^{-6} contouren*					
Horn	*Horn Locatie 9c - 3 verschillende locaties (dichtst bij 1)*	*Uitgesloten vanwege PR10^{-6} contouren*					
Baexem	**Baexem Locatie 1 - Voetbalvelden Baexem**	**4,19**	**5,00**	**4,00**	**4,00**	**4,30**	**2**
Baexem	Baexem Locatie 2 - Percelen 1378, 1379, 1380, 1419	2,88	3,00	3,33	3,00	3,05	10
Baexem	Baexem Locatie 3 - Percelen 174 ged., 175	2,50	3,00	2,33	3,00	2,71	16
Baexem	Baexem Locatie 4 - Perceel 71	2,38	3,00	4,00	3,00	3,09	9
Baexem	Baexem Locatie 5 - Percelen 92 en 93	2,50	3,00	3,67	3,00	3,04	11
Baexem	*Baexem Locatie 6 - Percelen aan N280 331, 330*	*Uitgesloten vanwege beoogde omlegging N280*					
Baexem	*Baexem Locatie 7 - Perceel 280*	*Uitgesloten vanwege beoogde omlegging N280*					
Baexem	*Baexem Perceel 8 - bedrijfslocatie Hurkens*	*Uitgesloten vanwege omvang*					
Wok-Plaza	*Wok-Plaza Perceel 1 - Woklocatie*	*Uitgesloten vanwege omvang*					

3.1 Heythuysen - Locatie 1 (huidige schoollocatie)



Pluspunten:
- Locatie heeft een maatschappelijke functie, met een bouwvlak
- Gelegen binnen dorpskern
- Geen inbreuk op landschap
- Ligging t.o.v. voorzieningen
- Binnen bestaand bebouwd gebied
- Buiten invloedssferen veehouderijen en geitenhouderijen
- Grond in eigendom van SOML

Minpunten:
- Geografische ligging
- Geen koppelkansen met omliggende bedrijven
- Sloop en nieuwbouw, tijdelijke huisvesting benodigd

De huidige schoollocatie in Heythuysen heeft een perceel van 23.455 m² en scoort daarmee matig omdat de sportvelden niet op locatie bij de school gerealiseerd kunnen worden. Omdat het perceel in eigendom is van SOML en al een maatschappelijke bestemming heeft is het relatief eenvoudig om hier een nieuwe school te ontwikkelen. Wel zal er tijdelijke huisvesting gevonden moeten worden tijdens de sloop en nieuwbouw van de school.

Gezien de ligging in de dorpskern doet de bouw van een nieuwe school geen afbreuk aan het landschap en kan het nieuwe gebouw eenvoudig ingepast worden in de bestaande omgeving.

Een bushalte bevind zich op minder dan 200 meter en de locatie is gelegen nabij een provinciale weg. De verkeerssituatie voor fietsers kan beter omdat er op dit moment geen fietspad direct grenst aan het perceel. Daarnaast scoort de ligging ten opzichte van voorzieningen goed omdat winkels en sportvoorzieningen op loopafstand liggen.

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid en invloedssferen van veehouderijen of geitenhouderijen. Daarnaast komen er geen cultuurhistorische waarden in het geding. Derhalve scoort de locatie goed op milieu

De enige belemmering op deze locatie is dat de locatie zich bevindt in een molenbiotoop, welke betrekking heeft op de maximale bouwhoogte. Het huidige schoolgebouw bestaat uit drie bouwlagen, de verwachting is dat nieuwbouw met uitgangspunt drie bouwlagen derhalve geen problemen gaat opleveren.

Er wonen 640 leerlingen binnen een straal van 10 kilometer rondom de school, dat is relatief weinig ten opzichte van andere locaties. Daarnaast is de locatie niet gelegen in de buurt van een bedrijfslocatie waardoor de koppelkansen met bedrijven relatief klein zijn.

De locatie scoort relatief gezien goed en scoort een gemiddelde van 4,07 (ranking 3).

3.2 Heythuysen – Locatie 2 (Rabobankkantoor)



Pluspunten:
- Gelegen binnen dorpskern
- Locatie doet geen afbreuk aan landschap
- Bereikbaarheid
- Binnen bestaand bebouwd gebied
- Buiten invloedssferen veehouderijen en geitenhouderijen

Minpunten:
- Geografische ligging
- Geen koppelkansen met omliggende bedrijven
- Grond in handen van derden

De locatie van het Rabobankkantoor in Heythuysen heeft een omvang van ongeveer 18.100 m² inclusief agrarisch perceel. Voor de ontwikkeling van een nieuwe school op deze locatie zal gesloopt moeten worden, maar er is geen tijdelijke huisvesting voor de school nodig. De grond is in handen van derden. Verder kent de locatie nu nog geen maatschappelijke functie, waardoor de bestemming gewijzigd zal moeten worden.

Omdat de locatie is gelegen binnen de bestaande dorpskern kan een nieuwe school goed ingepast worden in de bestaande omgeving en zal deze geen afbreuk doen aan het landschap.

Verder scoort de locatie hoog op bereikbaar omdat het openbaar vervoer binnen 500 meter bereikbaar is. Daarnaast is de locatie direct te bereiken via de provinciale weg en is er een fietspad grenzend aan de locatie. De ligging ten opzichte van voorzieningen is minder goed beoordeeld. Winkels liggen binnen 750 meter, sportvoorzieningen binnen 500 meter.

Net als voor locatie 1 in Heythuysen, scoort de locatie op basis van geografische ligging slecht. Binnen een straal van 10 kilometer wonen 640 leerlingen, wat relatief weinig is ten opzichte van andere locaties. Verder zijn er geen bedrijven in de buurt van de locatie wat de koppelkansen klein maakt.

Ook voor deze locatie geldt dat er weinig belemmeringen zijn op het gebied van milieu. Zo is er geen probleem met externe veiligheid en ligt de locatie buiten invloedssferen van veehouderijen en geitenhouderijen. Ook komen er geen cultuur-historische waarden in het geding. Net als locatie 1 in Heythuysen, ligt deze locatie binnen een molenbiotoop wat beperkingen oplevert voor de bouwhoogte. Daarnaast is er een watergang van het waterschap gelegen op de locatie, hiermee dient rekening gehouden te worden in de ontwikkeling van de nieuwe school op deze locatie.

Met een gemiddelde score van 3,74 staat deze locatie op rank 6.

3.3 Horn - Locatie 1 (huidige schoollocatie)



Pluspunten:
- Locatie heeft een maatschappelijke functie, met een bouwvlak
- Gelegen binnen dorpskern
- Geen inbreuk op landschap
- Binnen bebouwd gebied
- Buiten invloedssferen veehouderijen en geitenhouderijen
- Eigendom van SOML

Minpunten:
- Bereikbaarheid
- Geen koppelkansen met omliggende bedrijven
- Sloop en nieuwbouw, tijdelijke huisvesting benodigd

De huidige schoollocatie in Horn staat op een perceel van 32.535 m². Wanneer deze locatie als voorkeurslocatie naar voren zal komen, is het niet mogelijk om sportvelden op eigen locatie te realiseren. Omdat de locatie op dit moment al een maatschappelijke functie kent en een bouwvlak heeft, zal de ontwikkeling van een nieuwe school op deze locatie relatief makkelijk zijn. De locatie is al in bezit van SOML wat gunstig is voor de planning. Echter, wanneer er een nieuwe school op deze locatie gebouwd zal worden, zal er gesloopt moeten worden en zal er tijdelijke huisvesting benodigd zijn.

Omdat de locatie is gelegen binnen de dorpskern van Horn, kan een schoolgebouw hier eenvoudig ingepast worden. Daarnaast zal de ontwikkeling geen inbreuk doen op het landschap.

Op het gebied van bereikbaarheid en ligging ten opzichte van voorzieningen scoort deze locatie minder goed. Het OV bevind zich op minder dan 500 meter, maar er is geen fietspad naar deze locatie toe. Daarnaast ligt de locatie op grotere afstand van de provinciale weg en van winkelvoorzieningen en sportmogelijkheden. Ook zijn er geen bedrijven in de nabijheid waardoor koppelkansen klein zijn.

Met 650 leerlingen binnen een straal van 10 kilometer scoort deze locatie beter op geografische ligging dan de locaties in Heythuysen.

Op het gebied van milieu zijn er wat aandachtspunten. Zo ligt de locatie binnen een brandaandachtsgebied en gedeeltelijk in een PR10^{-6} gebied, dit betekent dat de locatie in de buurt van transport van gevaarlijke stoffen is gelegen. Daarnaast zijn er beperkingen in de ontwikkeling van een school op deze locatie omdat het een maatschappelijke functie (kwetsbaar object) als buur heeft. De locatie ligt buiten invloedssferen van veehouderijen en geitenhouderijen. Ook komen er geen cultuurhistorische waarden in het geding.

De gezamenlijke score komt uiteindelijk met deze bevindingen op 3,88 (ranking 4).

3.4 Horn - Locatie 2 (locatie Pactum)



Pluspunten:
- Omvang perceel
- Locatie heeft een maatschappelijke functie, met een bouwvlak
- Geen inbreuk op landschap
- Binnen bebouwd gebied
- Buiten invloedssferen veehouderijen en geitenhouderijen

Minpunten:
- Bereikbaarheid
- Geen koppelkansen met omliggende bedrijven
- Grond in eigendom van derden

Het perceel van de Pactum locatie is 66.230 m² groot. Het is daarmee mogelijk om sportvelden op eigen locatie te realiseren. De bestaande bestemming (maatschappelijk) komt overeen met die van de nieuw te bouwen school. De locatie is op dit moment in handen van derden, wat een negatief effect heeft op de planning. Om een nieuwe school op de locatie te kunnen realiseren zal er gesloopt moeten worden, maar tijdelijke huisvesting is niet nodig.

De locatie is gelegen tegen de dorpskern aan en een nieuwe school zal op deze locatie geen inbreuk doen op het landschap. Net als voor locatie 1 in Horn scoort bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van voorzieningen slecht.

Op het gebied van geografische leerlingen scoort deze locatie hetzelfde als de locatie van de huidige school in Horn met 650 leerlingen woonachtig binnen 10 kilometer. De koppelkansen met bedrijven is klein omdat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabijheid.

Op het gebied van milieu zijn er twee belemmeringen: een maatschappelijke functie (kwetsbaar object) als buur en dat de locatie in de buurt van hoogspanningsleidingen is gelegen.

De gezamenlijke score voor deze locatie komt daarmee op 3,76 (ranking 5).

3.5 Horn - Locatie 3 (voormalige sportvelden)



Pluspunten:
- Grootte perceel
- Binnen bebouwd gebied
- Buiten invloedssferen veehouderij en geitenhouderij
- In eigendom van gemeente
- Nieuwbouw en geen tijdelijke huisvesting benodigd

Minpunten:
- Geen koppelkansen met bedrijven

Locatie 3 in Horn, bekend als de voormalige sportvelden, heeft een oppervlakte van 42.684 m². Hiermee is het mogelijk om een schoolgebouw met sportvelden te realiseren op deze locatie. De bestemming van het perceel is op dit moment sport, en zal (deels) gewijzigd moeten worden naar maatschappelijk om een school op deze locatie mogelijk te maken. De locatie is al in eigendom van de gemeente en sloop en/of tijdelijke huisvesting is niet nodig wanneer de nieuwe school op deze locatie wordt gesitueerd.

De locatie is gelegen tegen de dorpskern aan en een nieuwe school op deze locatie zal enigszins afbreuk doen op het landschap.

Vanwege de grote afstand tot de provinciale weg en de bestaande woonwijk scoort deze locatie minder goed op het gebied van bereikbaarheid, ten opzichte van andere locaties. De afstand tot winkelvoorzieningen en bedrijven is relatief groot voor deze locatie. De koppelkansen met bedrijven zijn daarom klein.

Ook deze locatie is gelegen binnen een brandaandachtsgebied en gedeeltelijk binnen een $PR10^{-6}$ contour. Daarnaast heeft de locatie sportvelden (kwetsbaar object) als buren. Verder zijn er op milieu gebied geen belemmeringen. Zo ligt de locatie buiten invloedssferen van geitenhouderijen en veehouderijen. Daarnaast zijn er geen cultuurhistorische waarden bekend op deze locatie.

Deze locatie komt als best beoordeeld naar voren met een gezamenlijke score van 4,40 (ranking 1).

3.6 Baexem – Locatie 1 (voormalige voetbalvelden)



Pluspunten:
- Grootte perceel
- Past binnen stedenbouwkundige visie
- Geen inbreuk op landschap
- Ligging t.o.v. voorzieningen
- Geografische ligging
- Binnen bestaand bebouwd gebied
- In eigendom van gemeente

Minpunten:
- Binnen invloedssfeer geitenhouderij

Locatie 1 in Baexem, de voormalige voetbalvelden, kent een ruim perceel van 70.000 m². Hiermee is het mogelijk om sportvelden bij de nieuwe school op deze locatie te realiseren. De locatie is al in eigendom van de gemeente. Er zal deels gesloopt moeten worden, maar tijdelijke huisvesting voor de school is niet nodig. De huidige bestemming (sport) zal gewijzigd moeten worden naar maatschappelijk.

Verder is de locatie gelegen binnen de dorpskern en kan een school goed ingepast worden in de omgeving en zal deze ook geen afbreuk doen op het bestaande landschap. De locatie is relatief minder goed bereikbaar. Zo is het openbaar vervoer gelegen op meer dan 200 meter en is er geen fietspad direct grenzend aan de locatie aanwezig. Ook is de locatie op grote afstand van de provinciale weg gelegen. Verder is de ligging ten opzichte van winkelvoorzieningen hier wel goed.

Op het gebied van milieu zijn er een aantal aanmerkingen. Zo ligt de locatie binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen en gedeeltelijk binnen de invloedssfeer van veehouderijen. Verder zijn er op het gebied van milieu geen belemmeringen.

De gezamenlijke score komt daarmee op 4,30 (ranking 2).

3.7 Overige locaties

De scores van de overige 11 locaties variëren tussen een gemiddelde score van 2,70 en 3,20. De scores van deze locaties variëren met name op de ruimtelijke aspecten en de milieu aspecten. Hieronder worden de scores van de locaties per dorpskern toegelicht.

Heythuysen:
Locatie 4, met een oppervlakte van 125.965 m², ligt buiten de dorpskern en vertoont een gemiddelde landschapsinbreuk. Deze locatie wordt als minder geschikt beoordeeld vanwege de beperkte bereikbaarheid met openbaar vervoer (>500 meter) en de afstand tot winkelvoorzieningen, die meer dan 750 meter bedraagt. Daarnaast zijn er enkele milieuzoneringsproblemen zoals een reserveringszone voor de provinciale weg, wat de geschiktheid beïnvloedt.

Locatie 5, met een omvang van 24.145 m², ligt tegen de dorpskern aan en heeft een goede stedenbouwkundige inpassing in aansluiting op het gemeentehuis, maar bevindt zich ook meer dan 750 meter van winkels en sportfaciliteiten. De locatie valt in het buitengebied en invloedssfeer van veehouderijen, wat de geschiktheid vermindert.

Locatie 7, met een grootte van 40.369 m², ligt tegen de dorpskern aan en biedt een goede stedenbouwkundige inpasbaarheid zonder landschapsafbreuk omdat het in het huidige situatie een bedrijfslocatie betreft, maar ligt verder dan 750 meter van winkels en sportfaciliteiten. De locatie ligt in het buitengebied en binnen de groenblauwe mantel.

Locatie 8, van 37.720 m², aan de rand van de dorpskern, biedt een goede stedenbouwkundige inpassing zonder significante landschapsafbreuk, maar de afstand tot winkelvoorzieningen en sportfaciliteiten is meer dan 750 meter. Deze locatie ligt in het buitengebied en binnen de invloedssfeer van veehouderijen, wat de geschiktheid negatief beïnvloedt.

Locatie 9, met een perceel van 24.782 m², ligt aan de rand van de dorpskern en heeft een gemiddelde landschapsinbreuk. Hoewel openbaar vervoer nabij is, is de afstand tot winkels en sportfaciliteiten meer dan 750 meter. De locatie ligt in het buitengebied en binnen de invloedssfeer van zowel veehouderijen als geitenhouderijen, wat de geschiktheid negatief beïnvloedt. Ook ligt deze locatie in een brandaandachtsgebied van een nabijgelegen tankstation.

Locatie 11, met een omvang van 54.010 m², ligt buiten de dorpskern met een matige architectonische inpasbaarheid en hoge landschapsinbreuk. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is beperkt (>500 meter) en de afstand tot winkels en sportfaciliteiten is meer dan 750 meter. Deze locatie ligt ook in het buitengebied en gedeeltelijk in de invloedssfeer van geitenhouderijen, wat de geschiktheid verder vermindert.

Horn:
De overige locatie (locatie 4) in Horn heeft een oppervlakte van ca. 40.000 m². Dit perceel ligt tegen de dorpskern, de landschapsinpassing is minder optimaal. De bereikbaarheid en ligging ten opzichte van voorzieningen is matig. De locatie valt binnen de invloedssfeer van veehouderijen, wat de geschiktheid beïnvloedt.

Baexem:
Locatie 2, met een oppervlakte van 43.000 m², heeft een gemiddelde stedenbouwkundige inpasbaarheid maar vertoont een hoge landschapsinbreuk. De beperkte bereikbaarheid maakt de locatie minder aantrekkelijk. Daarnaast ligt de locatie binnen de invloedssferen van veehouderijen en geitenhouderijen.

Locatie 3, van 140.000 m², heeft een gemiddelde inpasbaarheid en landschapsinbreuk. Het is matig bereikbaar en ook voorzieningen liggen niet om de hoek. De locatie ligt binnen een explosie aandachtsgebied en binnen invloedssferen van geitenhouderijen en veehouderijen.

Locatie 4 heeft een omvang van ca. 50.000m², heeft een gemiddelde inpasbaarheid maar een hoge landschapsinbreuk, waardoor de landschapsintegratie minder goed is. Daarnaast is de locatie beperkt bereikbaar. Verder ligt de locatie binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij wat de locatie minder geschikt maakt voor een school.

Locatie 5 heeft een omvang van 39.000 m². Een school is matig inpasbaar en zal inbreuk doen op het landschap. Verder is de bereikbaarheid slecht en de ligging ten opzichte van voorzieningen matig. Verder is de locatie gelegen binnen invloedssferen van geitenhouderijen en ligt het tegen een bedrijventerrein aan met milieuzoneringen.

4. Conclusie en vervolgstappen

Na beoordeling van de locaties op de longlist kan geconcludeerd worden dat de volgende 6 locaties op de shortlist thuis horen (op basis van ranking, hoogste score eerst):

1. Horn – locatie 3 (voormalige sportvelden Horn)
2. Baexem – locatie 1 (voetbalvelden)
3. Heythuysen – locatie 1 (huidige schoollocatie)
4. Horn – locatie 1 (huidige schoollocatie)
5. Horn – locatie 2 (Pactum)
6. Heythuysen – locatie 2 (Rabobankkantoor)

Deze locaties worden tijdens fase 2 opnieuw beoordeeld aan de hand van een meer uitgebreid toetsingskader. Het toetsingskader en de bijbehorende scoresystematiek moeten nog afgestemd worden in samenwerking met Pouderoyen Tonnaer en de gemeente Leudal.

Fase 2 zal uiteindelijk als resultaat een voorkeurslocatie en alternatief aandragen.

ICS
ADVISEURS

Bijlage 1: Raadsbesluit

Gemeente leudal

Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Leudal;

Agendapunt
11

Gezien het voorstel van het college d.d. 14 november 2023, nummer Z/23/129598/388471;

Gelet op
- de wettelijke zorgplicht van de gemeente voor de huisvesting van primair, voortgezet en speciaal onderwijs en
- verricht onderzoek naar de mogelijkheden voor herhuisvesting van scholengemeenschap Sint Ursula Heythuysen-Horn;

Besluit:

1. Over te gaan tot één unilocatie voor scholengemeenschap Sint Ursula Heythuysen-Horn.

2. Te kiezen voor een unilocatie in de vorm van nieuwbouw.

3. In 2024 onderzoek te doen naar de mogelijkheid voor een unilocatie in Horn en Heythuysen en als resultaat van dit onderzoek een voorstel door het college te laten voorleggen aan de gemeenteraad.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal d.d. 6 februari 2024.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,

Drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,

D.M. Schmalschläger

ICS
ADVISEURS

Bijlage 2: Verkenning potentiële locaties

Verkenning potentiële locaties scholengemeenschap Ursula

Heythuysen

Horn

Baexem

Verkenning potentiële locaties scholengemeenschap Ursula

Heythuysen
Horn
Baexem

Opsteller: B. Weekers

Status: Definitief

Datum: 17 juli 2024

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht B.V.

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
T (024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Verkenning potentiële locaties Heythuysen



Locaties Heythuysen

1. Huidige locatie school Ursula Heythuysen
2. Rabobankkantoor met parkeerplaats en aangrenzende agrarische gronden (tot aan woonwagenlocatie)
3. Zwembad en sporthal Heythuysen
4. Agrarische percelen noordzijde gemeentehuis (percelen 1347, 1389, 1398, 1073, 1723, 1724)
5. Agrarische percelen zuidzijde gemeentehuis (percelen 1373, 1574, 1665)
6. Bedrijfslocatie Vohamij
7. Bedrijfslocatie Coolen
8. Agrarische percelen zuidzijde kern Heythuysen (percelen 297, 307 ged., 774, 775)
9. Agrarische percelen westzijde kern Heythuysen, weerzijden weg (percelen 660, 752 ged. of 831)
10. Agrarische percelen noordzijde kern Heythuysen (percelen 472 ged., 886)
11. Agrarische percelen noordzijde kern Heythusen, naast RVR woningen (173, 1880)

In de kern zelf, behoudens de eerste drie locaties, zijn verder geen locaties die geschikt zijn. Hiervoor zijn zowel bedrijfslocaties als overige locaties met een maatschappelijke maatschappelijke bestemming in ogenschouw genomen.

Verkenning potentiële locaties Horn

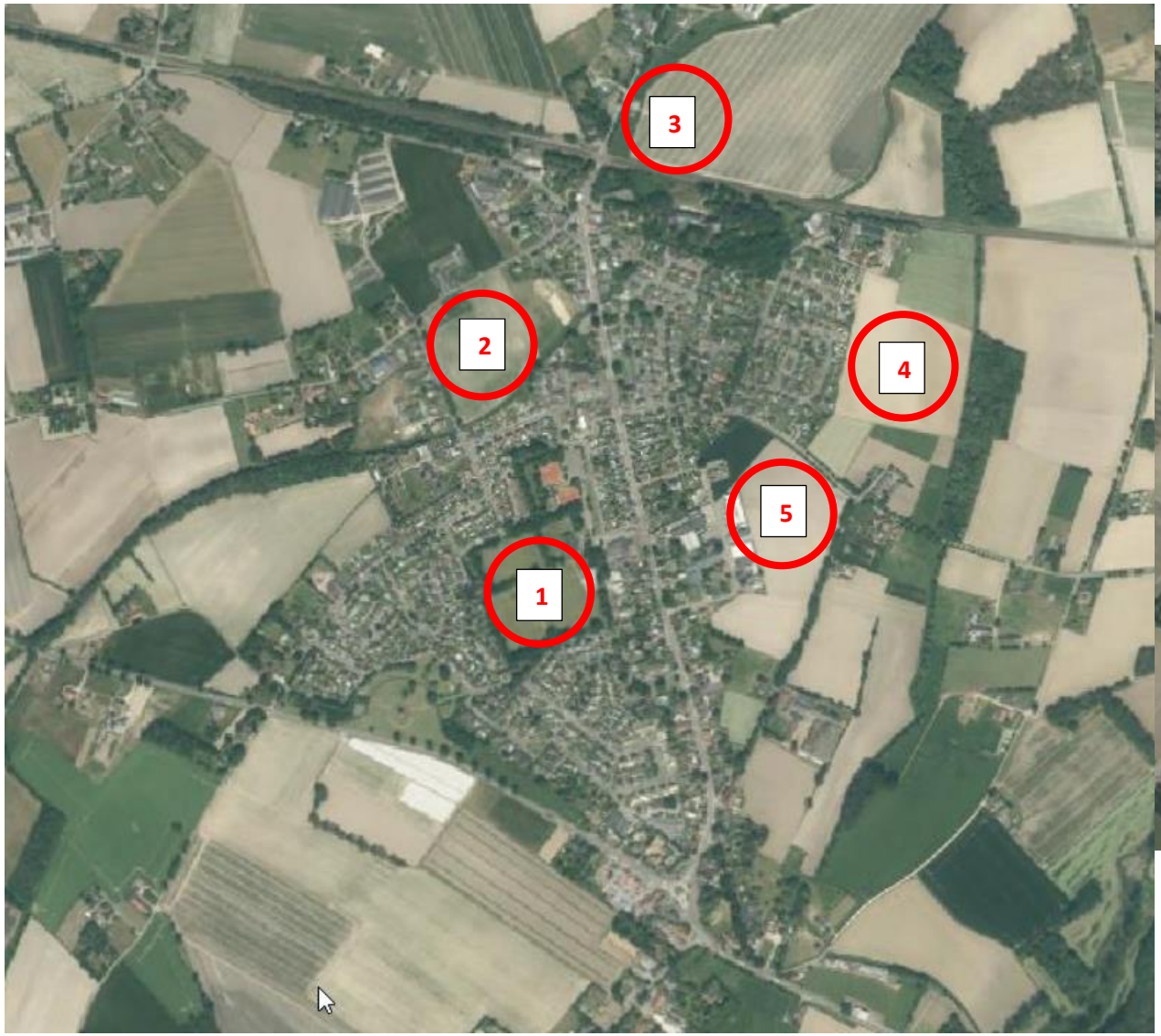


Locaties Horn

1. Huidige locatie school Ursula Horn
2. Locatie Pactum
3. Locatie voormalige sportvelden Horn
4. Agrarische percelen oostzijde sportvelden Horn (percelen 5057 ged., 4887 ged.)
5. Agrarische percelen zuidzijde kern Horn (percelen 898, 4030)
6. Agrarische percelen oostzijde kern Horn, nabij N280 (diverse percelen)
7. Agrarische percelen oostzijde kern Horn (percelen 326, 327, 328, 329, 331,332, 923, 924 of evt 2139 ged.)
8. Agrarische percelen noordzijde kern Horn (percelen1415, 1416, 1417, diverse kleinere percelen)
9. Agrarische percelen westzijde kern Horn (3 verschillende locaties a, b en c bestaande uit diverse percelen)

In de kern zelf, behoudens de eerste drie locaties, zijn verder geen locaties die geschikt zijn. Hiervoor zijn zowel bedrijfslocaties als overige locaties met een maatschappelijke maatschappelijke bestemming in ogenschouw genomen.

Verkenning potentiële locaties Baexem





Locaties Baexem

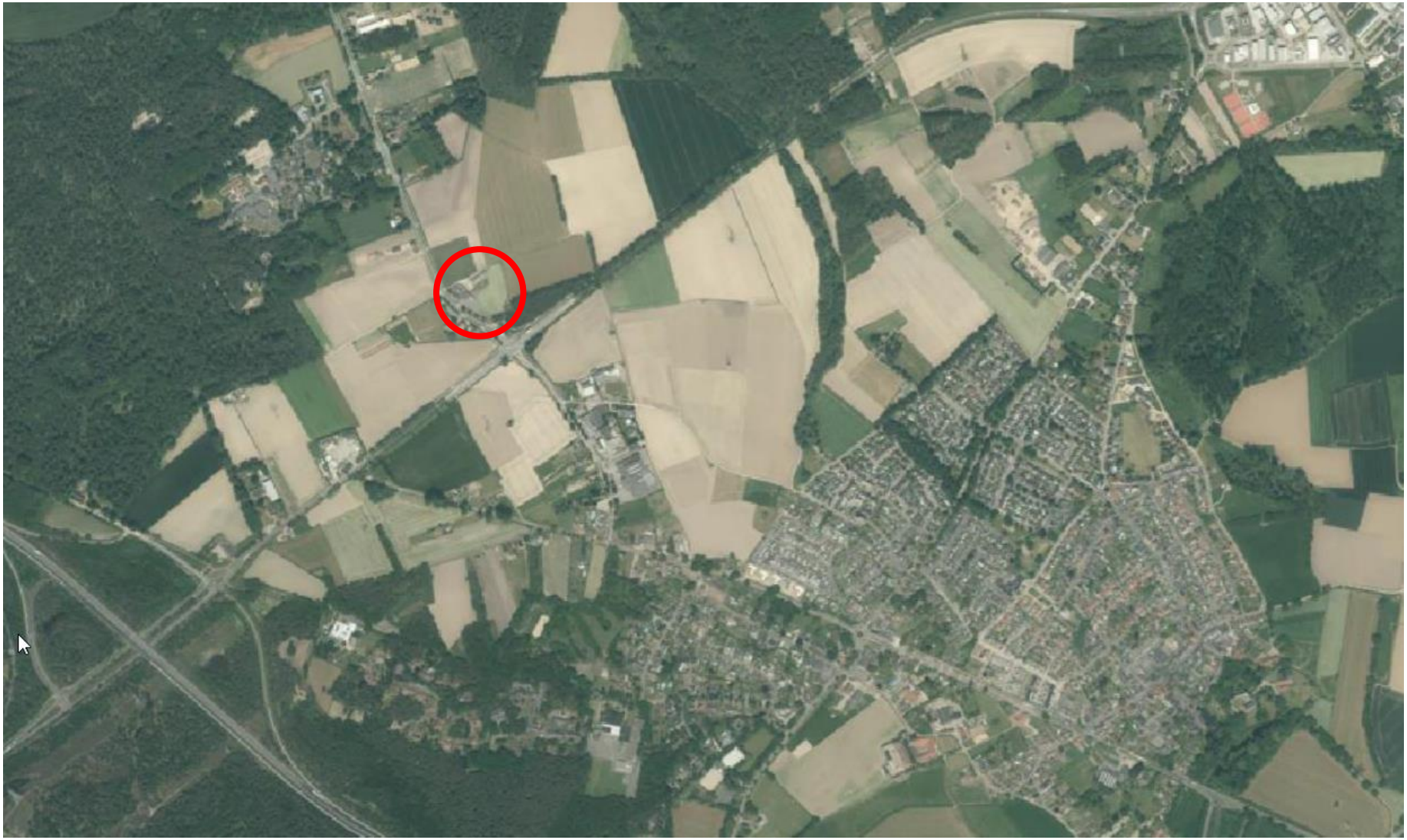
1. Voetbalvelden Baexem
2. Agrarische percelen westzijde kern Baexem (percelen 1378, 1379, 1380, 1419)
3. Agrarische percelen ten noorden van de spoorlijn (percelen 174 ged., 175)
4. Agrarische percelen ten oosten kern Baexem (perceel 71)
5. Agrarische percelen ten oosten kern Baexem (percelen 92, 93)
6. Agrarische percelen ten zuiden kern Baexem, aan de N280 (percelen 331,330)
7. Agrarische percelen ten zuiden kern Baexem (perceel 280)
8. Bedrijfslocatie Hurkens

In de kern zelf zijn verder geen geschikte locaties behoudens de voetbalvelden. De zuidzijde van Baexem (ten zuiden van de N280 en de westzijde zijn minder geschikt. Enerzijds door de N280 en anderzijds door de bestaande bebouwing van Baexem.

Aandachtspunt zuidzijde: omlegging N280

Locatie Wok-plaza

Deze locatie voldoet niet aan de algemene uitgangspunten, namelijk gelegen in de kern en/of kernrandzone en is solitaire gelegen in het buitengebied. Echter deze locatie is door scholengemeenschap Ursula aangedragen en derhalve betrokken in de locatiestudie c.q. longlist.





ICS
ADVISEURS

Bijlage 3: Toetsingskader (longlist naar shortlist)

1. Ruimtelijke aspecten (aspecten fysieke leefomgeving)	Score 5 (uitstekend)	Score 3 (matig)	Score 1 (slecht)	Toelichting
1.1 Omvang perceel	> 41.850m^2	13.850m2 - 41.850m^2	< 13.850m2	Benodigde oppervlakte perceel: 41.850m² inclusief sportvelden / exclusief sportvelden 13.850m² (naar benchmark ICSadviseurs*)
1.2 (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege	Het omgevingsplan ondersteunt volledig het gebruik van het perceel voor een school .	Het omgevingsplan vereist enkele wijzigingen, maar is over het algemeen ondersteunend (vergelijkbaar gebruik)	Het omgevingsplan staat het gebruik van het perceel voor een school niet toe en vereist aanzienlijke wijzigingen (niet overeenkomend gebruik, natuur oid)	Gebruiks- en bouwmogelijkheden
1.3 Stedenbouw				
Zichtbaarheid	*Gelegen binnen de dorpskern*	*Gelegen tegen dorpskern aan*	*Niet gelegen tegen dorpskern aan*	
Inpassing in de omgeving	*Locatie past perfect binnen de stedenbouwkundige visie en integreert naadloos architectonisch met de omgeving*	*Locatie past redelijk binnen de stedenbouwkundige visie, met enige aanpassingen nodig voor architectonische integratie*	*Locatie past slecht binnen de stedenbouwkundige visie en integreert slecht architectonisch met de omgeving.*	
1.4 Landschap	Geen inbreuk op het landschap	Gemiddelde inbreuk op het landschap	Wel inbreuk op het landschap	
1.5 Bereikbaarheid				
Openbaar vervoer	*Bushalte ≤ 200 meter*	*Bushalte ≤ 500 meter*	*Bushalte > 500 meter*	*Gebaseerd op richtlijnen CROW (inzicht in acceptabele loopafstanden, bijlage 1)*
Toegankelijkheid per fiets	*Goed onderhouden fietspaden direct naar locatie aanwezig*	*Enkele fietspaden naar de locatie aanwezig, maar niet allemaal goed onderhouden*	*Geen directe fietspaden naar de locatie aanwezig*	
Toegankelijkheid per auto	*Directe ontsluiting via provinciale weg*	*In nabijheid van provinciale weg*	*Op grotere afstand van provinciale weg (automobilisten dienen door dorpskern te rijden)*	
Toegankelijkheid voetgangers	*Trottoir aanwezig direct aan locatie*	*nvt*	*Geen trottoir aanwezig direct aan locatie*	
Verkeersveiligheid	*nvt*	*nvt*	*nvt*	*We zien geen aanleiding om op basis van het aantal verkeersongevallen (verkeersveiligheid) een voorkeur uit te spreken.' - zie memo dataondersteuning schoollocatie Ursula*
1.6 Ligging tov voorzieningen				
Afstand tot winkelvoorzieningen (bakker, supermarkt, etc.)	*< 500 m*	*≤750m*	*>750m*	
Sport- en beweegmogelijkheden	*< 500 m of op eigen terrein oplossen*	*<750m*	*>750m*	
1.7 Geografische ligging	894 leerlingen binnen straal van 10km (Baexem)	650 leerlingen binnen straal van 10km (Horn)	640 leerlingen binnen straal van 10km (Heythuysen)	Ligging tov afkomst leerlingen.
1.8 Koppelkansen met bedrijven	Locatie direct gelegen aan bedrijfslocatie(s)	Locatie op 500m afstand van bedrijfslocatie(s)	Locatie op > 500m afstand van bedrijfslocatie(s)	
2. Beleidsmatige aspecten				
2.1 Provinciale omgevingsvisie / verordening	Gelegen binnen het bestaande gebouwde gebied	Gelegen in het buitengebied	Gelegen in natuurnetwerk Limburg / groenblauwe mantel / beekdal	
3. Milieu				
3.1 Externe veiligheid	Geen belemmeringen op alle vlakken.	Binnen brandaandachtsgebied	Binnen PR10^{-6} en explosie aandachtsgebied	PR10^{-6}, brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied
3.2 Invloedssfeer veehouderij	Ligt buiten invloedssfeer van veehouderijen	Ligt gedeeltelijk binnen invloedssfeer van veehouderijen	Ligt binnen invloedssfeer van veehouderijen	Wanneer het binnen invloedssfeer ligt: mogelijkheid om het bedrijf uit te kopen, maar dit kost veel tijd en geld
3.3 Cultuurhistorie	Geen beschermde cultuurhistorische waarden in het geding.	nvt	Wel beschermde cultuurhistorische waarden in het geding	Rijks- gemeentelijk monument en/of beeldbepalend pand
3.4 Bedrijven en milieuzonering	Niet gelegen binnen richtafstand van een bedrijf/functie	Gelegen binnen richtafstand van een bedrijf/functie (milieucategorie 1 of 2)	Gelegen binnen richtafstand van een bedrijf/functie (milieucategorie ≥3)	Zijn er in de omgeving andere functies gelegen, richtafstand i.r.t. locatie. Zie buurtinformatie Atlas Leefomgeving.
3.5 Overige belemmeringen	Geen overige belemmeringen	Overige belemmering waarmee rekening gehouden kan worden cq inpasbaar kunnen zijn	Overige belemmering maar school niet realiseerbaar zonder ingrijpende ingrepen	Bijv. molenbiotoop, beschermingszone watergang, reserveringszone wegen, enz.
4. Grondposities				
4.1 Eigendomssituatie/verwerving	Gemeente eigendom of Soml	-	Eigendom in handen van derden.	
4.2 Bestaande opstallen en transformatie mogelijkheid	Enkel nieuwbouw, geen tijdelijke huisvesting nodig.	Sloop en nieuwbouw, geen tijdelijke huisvesting nodig.	Sloop en nieuwbouw, tijdelijke huisvesting nodig.	

*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

ICS
ADVISEURS

Bijlage 4: Beoordeling longlist o.b.v. toetsingskader

| Scorekaart locaties Sint Gruis
markt-zeer-sterke | Heythuysen
Locatie 1 - huidige locatie school Heythuysen | | | | Heythuysen
Locatie 2 - Rabobankkantoor Heythuysen + agrarisch perceel | | | | Heythuysen
Locatie 3 - Zwembad en sportvel Heythuysen | | | | Heythuysen
Locatie 4 - Percelen 1347, 1389, 1398, 1070, 1723, 1724 | | | | Heythuysen
Locatie 5 - Percelen 1373, 1374, 1665 | | | | Heythuysen
Locatie 6 - Bedrijfslocatie Vahsing | | | | Horn
Locatie 7 - bedrijfslocatie Cosien | | | | Heythuysen
Locatie 8 - percelen 297, 307, gedr., 774, 775 | | | | Heythuysen
Locatie 9 - percelen 665, 732 ged. Of 831 | | | | Heythuysen
Locatie 10 - percelen 772 ged., 866 | | | | Heythuysen
Locatie 11 - percelen 172, 1880 | | | | Horn
Locatie 1 - huidige locatie school Horn | | | | Horn
Locatie 2 - locatie Pastum | | | | Horn
Locatie 3 - Locatie voormalige sportvelden Horn | | | | Horn
Locatie 4 - Percelen 5057 ged., 5057 ged.) | | | | Horn
Locatie 5 - Percelen 898, 4920 | | | | Horn
Locatie 6 - Percelen nabij 1080 | | | | Horn
Locatie 7 - Percelen 326, 327, 328, 329 etc. | | | | Horn
Locatie 8 - Percelen 1418, 1416, 1417 | | | | Horn
Locatie 9a - 3 verschillende locaties (Archimedes 9) | | | | Horn
Locatie 9b - 3 verschillende locaties (midden) | | | | Horn
Locatie 9c - 3 verschillende locaties (Archimedes 1) | | | | Beesem
Locatie 1 - Voetbalvelden Beesem | | | | Beesem
Locatie 2 - Percelen 1378, 1379, 1380, 1419 | | | | Beesem
Locatie 3 - Percelen 178 ged., 179 | | | | Beesem
Locatie 4 - Perceel 71 | | | | Beesem
Locatie 5 - Percelen 92 en 93 | | | | Beesem
Locatie 6 - Percelen aan N280 | | | | Beesem
Locatie 7 - Perceel 280 | | | | Beesem
Perceel 8 - bedrijfslocatie Rerkens | | | | Horn / Heythuysen
Perceel 1 - Wolkocatie | | | |
|---|---|---

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 26 augustus 2024

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

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

