ICS
ADVISEURS

...Gemeente Stein

L·V·O Limburgs Voortgezet Onderwijs

Uitbreiding Groenewald

Businesscase



Opdrachtgever
Gemeente Stein

Datum
17 mei 2022

Referentienummer
2210447/20220516/DD

Auteur(s)
Onno Damen en Joëlle Wijntjens

| Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Samenvatting 3

2. Inleiding 6

2.1 Aanleiding 6
2.2 Projectorganisatie 7
2.3 Leeswijzer 8

3. Kaders en uitgangspunten 9

3.1 Kaders vanuit het Integraal Huisvestingsplan 9
3.2 Leerlingenprognose 11
3.3 Ruimtebehoefte 11

4. Visie 13

4.1 Functionele gebruik 13
4.2 Functionaliteiten uitbreiding 15
4.3 Sfeer en uitstraling 17

5. Gebied 18

5.1 Locatie 18
5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 18
5.2.1 Kadaster 19
5.2.2 Ruimtelijke ordening 19
5.2.3 Advies RUD Zuid-Limburg 20
5.2.4 Flora en fauna 24

6. Locatie en volumestudie 25

6.1 Locatie 25
6.2 Volumestudie 25

7. Uitvoering 27

7.1 Fasering en tijdelijke huisvesting 27
7.2 Marktbenadering 27
7.3 Risico's 29

8. Planning 30

9. Financiën 31

9.1 Stichtingskosten 31
9.2 Exploitatie 32
9.3 Reflectie zorgplicht en regionale bijdrage 32
9.4 Subsidiemogelijkheden 32

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.

ICS
ADVISEURS

1. Samenvatting

Voorliggende businesscase is in samenwerking met gemeente Stein en Stichting LVO/Groenewald opgesteld en heeft betrekking op de uitbreiding van Groenewald. Deze school heeft recht op een permanente uitbreiding vanwege een tekort aan permanente onderwijscapaciteit. De tijdelijke huisvesting om het ruimtevraagstuk (al meerdere jaren) op te vangen is technisch verouderd en de omgevingsvergunning voor de zes verdiepingslokalen eindigt medio 2023. De behoefte aan een permanente oplossing is daarmee groot.

Groenewald huisvest op dit moment (schooljaar 2021-2022) 1.453 leerlingen. Jaarlijks stelt de school een eigen leerlingenprognose op. Dit doet zij aan de hand van actuele informatie over de leerlingontwikkeling in het primair onderwijs in gemeente Stein en een belangstellingspercentage. De verwachting is dat op termijn de school een stabiel leerlingenaantal heeft van circa 1.400 leerlingen. De bijbehorende ruimtebehoefte in vergelijking met de aanwezige onderwijscapaciteit resulteert in een uitbreiding van circa 2.330 m² bvo. De technische uitgangspunten voor de uitbreiding (nieuwbouw) zijn in lijn met het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021-2036[1].

De visie op het onderwijs, de huidige functionele beperkingen in het gebouw en de vertaling van beide punten naar de uitbreiding is in afstemming met een vertegenwoordiging van het team van Groenewald opgesteld. Dit betreft een huisvestingsconcept, een ruimteprogramma en een beschrijving van de gewenste sfeer en uitstraling. In het verdere proces is het advies om aandacht te houden voor de betrokkenheid van het team (of een vertegenwoordiging ervan) bij het ontwerp.

Ten aanzien van de locatie voor de uitbreiding van Groenewald is gekeken naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden, heeft RUD Zuid-Limburg een adviesrapport opgesteld voor de onderwerpen vergunningen, geluid, lucht, externe veiligheid en bodem en is een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd door Econsultancy. Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste resultaten.

Op het perceel van Groenewald gelden vanuit het bestemmingsplan Kern Stein een aantal bepalingen die van invloed zijn. Met name het maximum bebouwingspercentage van 15% en de dubbelstemming hoge archeologische verwachtingswaarde maken dat tijdens het ontwerpproces aanvullend onderzoek (archeologisch onderzoek) en/of een onderbouwing voor de afwijking van het bestemmingsplan benodigd is voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

In het adviesrapport van RUD Zuid-Limburg zijn diverse aandachtspunten benoemd. Het eerste aandachtspunt is het businesspark Stein waar bedrijven tot een milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Dit betekent voor Groenewald (en de uitbreiding) een richtafstand van 300 meter. Op dit moment wordt al niet aan de richtafstand voldaan. Voor de uitbreiding houdt dit in: een gemotiveerde afwijking van de richtafstand met een onderbouwing dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat of een herziening van het bestemmingsplan milieucategorie 4.2. Op korte termijn lijkt de eerste optie het meest haalbaar. Het tweede aandachtspunt is geluid in relatie tot Chemelot. De school ligt namelijk binnen de 55-60 dB (A) contouren van Chemelot, waardoor aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen:

- Uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai;
- Aanvragen van de hogere grenswaarde industrielawaai van 55 dB (A) ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunning voor de uitbreidingslocatie;
- Uitvoeren van een akoestisch onderzoek om de (aanvullende) akoestische voorzieningen te bepalen.

Daarnaast hebben Provincie Limburg en Sitech/Chemelot met elkaar gesproken over de uitbreiding en is in aanvulling op bovenstaande maatregelen de voorwaarde opgesteld dat de uitbreiding alleen in gebruik mag zijn tijdens de dagperiode van 07.00 – 19.00 uur. Als aan bovengenoemde maatregelen (hogere grenswaarde en alleen gebruik tijdens de dagperiode) wordt voldaan, dan zijn er vanuit Sitech/Chemelot geen bezwaren te verwachten.

[1] Met uitzondering van de stichtingskosten. Deze zijn geactualiseerd naar het huidige prijspeil.

Het laatste aandachtspunt van RUD Zuid-Limburg is vanuit externe veiligheid (risicobronnen in de directe omgeving): site Chemelot en het transport van toxische gassen/vloeistoffen over de snelwegen A2 en A76. Het invloedsgebied van de site Chemelot en de snelwegen A2 en A76 vragen om een ruimtelijke onderbouwing. In deze onderbouwing moet worden ingegaan op de aanwezige dichtheid van personen, de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheid van personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Daarnaast dient de veiligheidsregio advies uit te brengen over deze aspecten.

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De belangrijkste bevinding die zij stellen is dat er aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen benodigd is. Dit omdat de bestaande bebouwing/omgeving geschikt is voor potentiële functies voor vleermuizen. Dergelijke veldonderzoeken dienen te worden uitgevoerd in de periode april tot en met september.

Uiteindelijk is er één geschikte locatie voor de uitbreiding en dit is de huidige locatie van de fietsenstalling. De onderbouwing hiervan is:

- De bevindingen uit het adviesrapport RUD Zuid-Limburg;
- De ruimte is voldoende groot voor de uitbreiding;
- De huidige locatie tijdelijke huisvesting kan worden gehandhaafd.

Om de uitbreiding te realiseren dient de fietsenstalling te worden verplaatst. Vastgesteld is dat de huidige parkeervoorziening de meest geschikte tijdelijke locatie is voor de fietsenstalling. Na afronding van de bouw zijn er diverse mogelijkheden om het terrein permanent in te richten. Verkeersveiligheid en de afhankelijkheid van de tijdelijke huisvesting spelen hierin een grote rol. Bij dit laatste punt is het advies om de leerlingontwikkeling in de gaten te houden. Tijdens de bouw zal de uitbreiding in ieder geval benodigd blijven.

In een overleg tussen gemeente en Stichting LVO is gesproken over het bouworganisatiemodel en de invulling van de uitvoeringsorganisatie. Hierbij zijn voor- en nadelen besproken van de diverse bouworganisatievormen. Stichting LVO heeft een sterke voorkeur voor een traditionele bouworganisatie. Gezien de huidige marktomstandigheden in de bouw is dit een keuze die passend is. Daarnaast heeft het schoolbestuur aangegeven als bouwheer te fungeren. Dit is ook keuze die het schoolbestuur mag maken vanuit de Wet op het voortgezet onderwijs (WVO) artikel 76n lid 1. Het inkoopbeleid van gemeente Stein is wel van kracht.

Een globale planning is opgenomen met de te doorlopen stappen voor de uitbreiding. Grofweg kan worden gesteld dat de ingebruikname van de uitbreiding eind 2024 plaatsvindt. Na besluitvorming door de gemeenteraad en het College van Bestuur van Stichting LVO kan worden gestart met de definitiefase, waardoor kort na de zomervakantie (start schooljaar 2022-2023) kan worden gestart met de architecten- en adviseursselectie. De ontwerpfase kan dan eind 2022 starten en duurt circa 6 maanden. Daarna volgt de omgevingsvergunning (doorlooptijd 6 maanden) en de aanbesteding/contractvorming van het werk (doorlooptijd 4 maanden). De uitvoering van de bouw kan (op zijn vroegst) starten vanaf het nieuwe schooljaar 2023-2024.

De totale investeringskosten voor de uitbreiding zijn geraamd op circa € 7,7 miljoen inclusief btw en inclusief 1e inrichting meubilair en leer-en hulpmiddelen (prijspeil 1 april 2022). Dit is te vertalen naar € 3.320,- per m² bvo stichtingskosten. Dit ligt ruim boven de opgenomen bedragen in het IHP 2021-2036. De redenen hiervoor zijn:

- De bedragen zijn voor 2 jaar geïndexeerd met 5%;
- Er is aanvullend budget opgenomen als gevolg van marktomstandigheden;
- De totale investeringskosten liggen hoger omdat de bouwopgave groter is, 2.330 m² bvo ten opzichte van 2.009 m² bvo in het IHP.
- Er is budget opgenomen voor eerste inrichting meubilair en leer- en hulpmiddelen in verband met de uitbreiding.

Advies:

- Leerlingontwikkeling in de gaten houden. Dit in relatie tot de uitbreidingsopgave en de handhaving van de tijdelijke huisvesting (wel of niet);
- Aandacht behouden voor (vertegenwoordiging van) het team in het ontwerpproces;
- Aandacht voor archeologisch onderzoek;
- Aandacht voor aanvullend onderzoek ten behoeve van geluid;
- Contact met de veiligheidsregio ten behoeve van advies over de ruimtelijke onderbouwing in verband met het invloedgebied van de site Chemelot en de snelwegen A2 en A76;
- Tijdig aanvullend ecologisch onderzoek uitvoeren naar vleermuizen. De geschikte periode is april tot en met september;
- Het advies is om te kiezen voor een meervoudig onderhandse aanbesteding. Daarnaast het werk in één perceel op de markt brengen.



Figuur 1 - Groenewald (www.groenewald.nl)

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

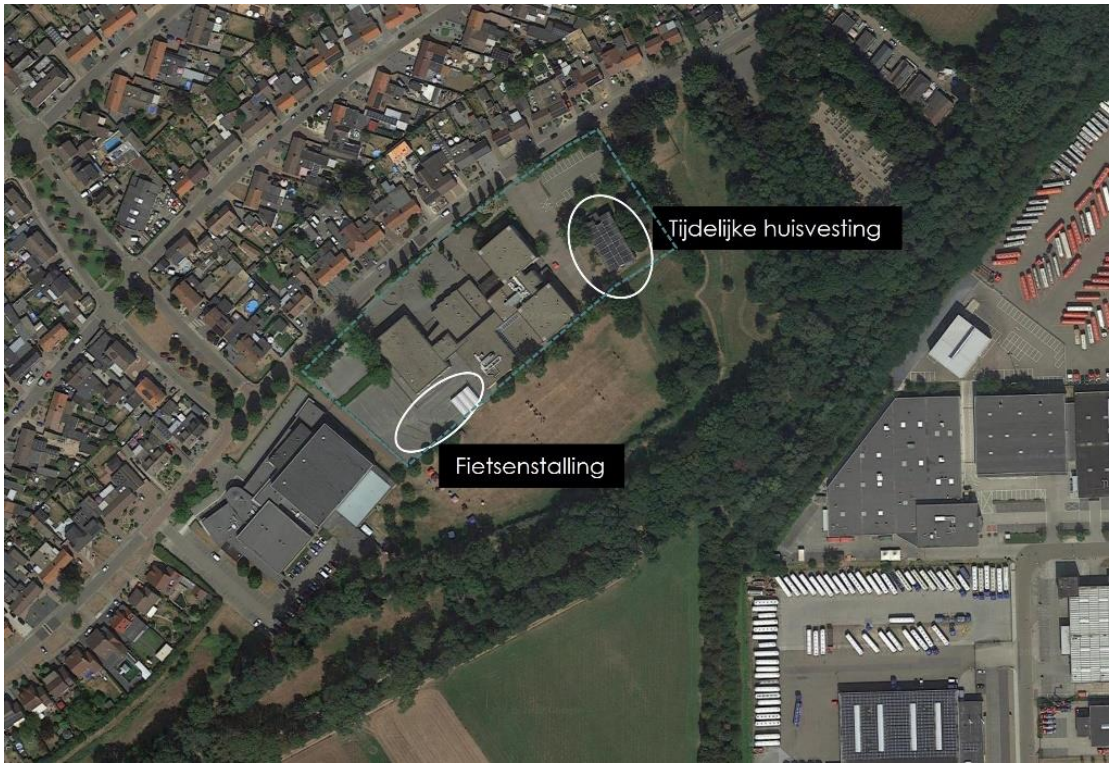
Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het IHP voor gemeente Stein besproken en er kennis van genomen. De gemeenteraad heeft ingestemd met het standpunt van het college zoals beschreven in het raadsvoorstel[2]. In lijn daarvan is vastgesteld dat Groenewald als eerste in aanmerking komt voor een businesscase ten behoeve van een permanente uitbreiding van het schoolgebouw.

Groenewald, onderdeel van Stichting LVO, verzorgt het voortgezet onderwijs voor Stein en omstreken. Op dit moment biedt de school huisvesting aan 1.453 leerlingen[3]. De onderwijscapaciteit van Groenewald bestaat uit een permanente bouw (7.332 m² bvo) en uit 12 tijdelijke units (2.383 m² bvo). Uit de leerlingenprognose blijkt dat het aantal leerlingen niet dermate terugloopt, waardoor Groenewald te maken heeft met een tekort aan permanente onderwijscapaciteit. Dit betekent dat Groenewald recht heeft op een permanente uitbreiding. Bijkomend aspect is dat de technische kwaliteit van de tijdelijke units niet meer van deze tijd is. Daarnaast eindigt de omgevingsvergunning medio 2023, waardoor aan het einde van het schooljaar 2022/2023 de zes verdiepingslokalen moeten worden verwijderd.

[2] Raadsvoorstel Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036 gemeente Stein.
[3] Oktobertelling 2021 (DUO, leerlingen vo per vestiging naar onderwijstype – 2021)

Met gemeente Stein en Stichting LVO/Groenewald is afgesproken dat de uitgangspunten van deze businesscase zijn:

- Het realiseren van een permanente uitbreiding met een omvang van circa 2.330 m² bvo, gebaseerd op het lange termijn leerlingenaantal van 1.400 leerlingen.
- Het streven om de permanente uitbreiding op het terrein van Groenewald te realiseren. De meest voor de hand liggende locatie op het terrein is ter hoogte van de huidige fietsenstalling.



Figuur 2 - luchtfoto Groenewald

2.2 Projectorganisatie

Voor het proces is een projectorganisatie ingericht die bestaat uit een stuur- en projectgroep. De stuurgroep draagt zorg voor de besluitvorming met betrekking tot het eindrapport van deze businesscase. De projectgroep vormt het klankbord voor ICSadviseurs en levert de informatie voor de businesscase. De projectgroep bereidt de besluiten voor de stuurgroep voor. Voor bepaalde bijeenkomsten is de projectgroep verbreed, bijvoorbeeld met een vertegenwoordiging van het team van Groenewald (visievorming).

De businesscase is tot stand gekomen in samenwerking met de volgende partijen:

- Gemeente Stein;
- Stichting LVO/Groenewald;
- ICSadviseurs.

Daarnaast is externe expertise ingewonnen vanuit RUD Zuid-Limburg voor de beleidsvelden vergunningen, geluid, lucht, externe veiligheid en bodem. Econsultancy heeft op de locatie van Groenewald een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd en haar bevindingen in een rapportage verwerkt.

Voorliggende businesscase is voor het College van Bestuur van Stichting LVO en de gemeenteraad een belangrijk instrument voor de definitieve besluitvorming over uitvoering van het project en de toekenning van middelen.

2.3 Leeswijzer

De businesscase is gefaseerd opgebouwd waarin de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Kaders en uitgangspunten: de businesscase start vanuit de kaders en uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het IHP 2021-2036. Daarnaast is de leerlingenprognose geactualiseerd inclusief de bijbehorende normatieve ruimtebehoefte. Dit geeft de onderbouwing voor de grootte van de uitbreiding – *hoofdstuk 3*.

- Visie: in *hoofdstuk 4* staat de onderwijskundige visie van Groenewald centraal. Dit hoofdstuk is een uitwerking van een werksessie met een vertegenwoordiging van het team over de onderwijskundige visie en huidige functionele beperkingen en wat dit betekent voor de uitbreiding.

- Gebied: dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige locatie van Groenewald en de directe omgeving. Daarnaast beschrijft dit hoofdstuk het advies van RUD Zuid-Limburg en de resultaten uit de quickscan Wet natuurbescherming (flora en fauna) – *hoofdstuk 5*.

- Locatie en volumestudie: de bevindingen uit de voorafgaande hoofdstukken resulteert in een locatiekeuze en de bijbehorende volumestudie – *hoofdstuk 6*.

- Uitvoering: met Stichting LVO en de gemeente is gesproken over het bouworganisatiemodel en de invulling van de uitvoeringsorganisatie. Daarnaast is in dit hoofdstuk aandacht voor de fasering in relatie tot het buitengebied (fietsenstalling en parkeren) en tijdelijke huisvesting en zijn mogelijke risico's in kaart gebracht – *hoofdstuk 7*.

- Planning: voor het realiseren van de uitbreiding is een planning op hoofdlijnen opgesteld – *hoofdstuk 8*.

- Financiën: dit hoofdstuk geeft een financiële vertaling van de uitbreiding. Hierbij is gekeken naar de actuele stichtingskosten, exploitatiekaders en de bijdrage vanuit het schoolbestuur – *hoofdstuk 9*.

3. Kaders en uitgangspunten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de kaders en uitgangspunten voor de huisvesting van Groenewald. Aan de hand van het IHP 2021-2036 worden de uitgangspunten voor een businesscase en nieuwbouw beschreven. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de leerlingenprognose en de bijbehorende ruimtebehoefte.

3.1 Kaders vanuit het Integraal Huisvestingsplan

In het IHP Onderwijs 2021 – 2036 van gemeente Stein zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de huisvesting. Bij dit uitbreidingsvraagstuk is het uitgangspunt nieuwbouw (variant van uitbreiding) van toepassing. Daarnaast is in het IHP vastgelegd dat de businesscase bestaat uit inzicht in:

1. De kosten van instandhouding op basis van het uitgevoerde onderhoud van de afgelopen vijf jaar en een actueel meerjaren onderhoudsplan;
2. De staat van het gebouw op basis van een objectieve schouw conform de systematiek van de verordening aangevuld met een gebrekenrapportage inclusief indicatie van de benodigde investeringen om deze op te lossen;
3. Benodigde aanpassingen op basis van een actueel ruimteprogramma (inhoudelijke wensen onderwijsvoorziening) en op basis van de meest actuele leerlingenaantallen en leerlingenprognoses;
4. Benodigde investeringen voor vernieuwen van bouwkundige en installatietechnische aspecten om te voldoen aan minimaal bouwbesluit 2012 inclusief Frisse Scholen Klasse B;
5. Benodigde investeringen voor verduurzaming (naar BENG en eventueel ENG);
6. Wet- en regelgeving op het gebied van binnenklimaat;
7. De actuele boekwaarde;
8. Benodigde tijdelijke huisvesting of andere investeringen.

De kosten voor instandhouding (punt 1), de objectieve schouw en de gebrekenrapportage (punt 2) en de boekwaarden (punt 7) zijn *niet* van toepassing in deze businesscase omdat er sprake is van een uitbreiding van het bestaande gebouw. De overige punten zijn verderop in deze rapportage verwerkt.

Uitgangspunten nieuwbouw

In het IHP 2021 – 2036 staan de volgende uitgangspunten voor nieuwbouw beschreven:

- Het realiseren van de duurzaamheidsambitie Energie Neutraal Gebouw (ENG) is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en schoolbesturen als mogelijke bouwheren. Hierin worden de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid gevolgd, deze zijn leidend.
- De gemeente is in het verlengde van regelgeving verantwoordelijk voor de bekostiging van Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) en overige wettelijke voorschriften inzake verplichte energiemaatregelen.
- De schoolbesturen dragen bij aan het behalen van duurzaamheidsambities (stap naar ENG) via een financiële bijdrage. Schoolbesturen hebben hiervoor twee mogelijkheden die zij kunnen onderzoeken. Deze zijn:
  - Een bijdrage per bruto vierkante meter (onderbouwd door een businesscase per situatie) voor het behalen van duurzaamheidsambities die bovenwettelijk zijn, zoals onderdelen van de Frisse Scholen (minimaal Frisse Scholen klasse B) of het realiseren van ENG in plaats van BENG.
  - Een bijdrage uit inbreng van uitgespaarde of uitgestelde onderhoudsmiddelen *(in geval van uitbreiding niet van toepassing)*.
- Voor de bijdrage geldt dat deze mogelijk zijn mits deze bestaan uit een exploitatiegerichte investering met een redelijke terugverdientijd van vijftien jaar. Daarnaast geldt voor het primair onderwijs en voortgezet onderwijs dat de bijdrage past binnen de kaders van het Onderwijsaccountants-protocol.
- Een voorwaarde voor een investering door de gemeente is dat schoolbesturen onderzoeken hoeveel zij financieel kunnen bijdragen. Dit alles binnen de geldende wet- en regelgeving.

- Het schoolgebouw wordt aardgasloos gerealiseerd.
- Kwaliteitsniveau Frisse Scholen B zoals beschreven in Programma van Eisen Frisse Scholen 2021.
- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een levensduur van 40 jaar.
- Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van een bandbreedte voor het stichtingskostenbedrag van €2.550 – € 3.350[4] per bruto vierkante meter (prijspeil juli 2021), inclusief een jaarlijkse indexering van 5% in de eerste vier jaar en 2% in de daaropvolgende jaren. *NB: voor de uitbreiding van Groenewald is in het IHP gerekend met € 2.550,- per bruto vierkante meter. In de huidige bouwconjunctuur is dit bedrag niet meer actueel. Hoofdstuk 9 financiën geeft een nadere toelichting op een geactualiseerd stichtingskostenbedrag.*
- Bij het daadwerkelijk maken van de nieuwbouwplannen wordt nogmaals gekeken hoe de feitelijke leerlingenaantallen zich verhouden tot de leerlingenprognoses en wordt de omvang van de nieuwbouw definitief bepaald.
- Het realiseren van uitbreiding bij een schoolgebouw is een variant van nieuwbouw. Vaak gaat het hier om kleinere projecten waardoor het bedrag voor nieuwbouw kan oplopen (afhankelijke van de grootte). Bij een dergelijke kleine uitbreiding is het duurzaamheidsconcept van het bestaande gebouw leidend en wordt gestreefd naar minimaal BENG.
- Bij nieuwbouw of renovatie is het van belang om aandacht te hebben voor toekomstige aanpasbaarheid. Dit betekent rekening houden met uitbreidingsmogelijkheden/of aanpasbaarheid om groei, krimp en/of onderwijsontwikkeling (flexibel) op te vangen.

Aanvullende technische ambities

In aanvulling op de kaders vanuit het IHP dient ook rekening te worden gehouden met de technische ambities (input op basis van gesprek met gemeente en schoolbestuur tijdens opstellen businesscase opgehaald) voor:

- Comfort en gezondheid
  - De gebruiker kan temperatuur, ventilatie, daglichttoetreding en verlichting zoveel mogelijk individueel beïnvloeden.
- Veiligheid
  - Aandacht in het ontwerp voor sociale veiligheid (gebruikers voelen zich veilig) én fysieke veiligheid.
- Exploitatie
  - Ontwerpkeuzes dienen zodanig te worden gemaakt dat de huisvesting in stand kan worden gehouden met de gelden die het schoolbestuur ontvangt als vergoeding voor de materiële instandhouding.
  - Er wordt gestuurd op Total Cost of Ownership.
- Duurzaamheid
  - Vigerend bouwbesluit, Frisse Scholen klasse B en een ENG gebouw.
  - Aandacht in de ontwerpfase voor: energie, materiaalgebruik, afval en energieprestatie.
  - Verplichting tot infiltratie van hemelwater. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden (o.a. wadi of infiltratiekratten).

[4] De bandbreedte is afhankelijk van het type onderwijs (po of vo) en de grootte van de locatie (aantal leerlingen).

3.2 Leerlingenprognose

Groenewald stelt jaarlijks een eigen leerlingenprognose op. Dit doet zij aan de hand van actuele informatie over de leerlingontwikkeling in het primair onderwijs in gemeente Stein en een belangstellingspercentage. Groenewald heeft al jaren een positief imago in de omgeving, waardoor dit leerlingen uit gemeente Stein en buurgemeenten aantrekt. Daarnaast ervaart Groenewald een verandering in de 'weglek' richting België. Het positieve imago van Groenewald in combinatie met de aansluiting op het Nederlandse vervolgonderwijs maakt dat leerlingen uit de grensgemeenten niet meer voor België kiezen, maar voor Groenewald. Om deze reden is de leerlingenprognose in april 2022 geactualiseerd ten opzichte van het IHP 2021-2036.

Tabel 1 geeft de oktobertelling en de geactualiseerde prognose voor Groenewald weer. De oktobertelling van 1 oktober 2021 is weergegeven onder 2022 en geeft het werkelijk aantal leerlingen weer. Voor het schooljaar 2021-2022 is dit 1.453 leerlingen. Vanaf 2023 volgt de prognose en daarmee het verwachte aantal leerlingen[5].

	oktobertelling				**Prognose →**						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
aantal leerlingen	1.457	1.463	1.489	1.453	1.487	1.464	1.443	1.454	1.421	1.403	1.407

Tabel 1: Oktobertelling en prognose aantal leerlingen Groenewald (aantal leerlingen op 1 oktober 2018 is weergegeven onder 2019, et cetera)

De prognose laat zien dat op termijn het aantal leerlingen stabiliseert rond de 1.400 leerlingen. Dit is ook het geactualiseerde uitgangspunt in deze businesscase[6]. Gedurende het vervolgtraject is het advies om de leerlingontwikkeling in de gaten te houden.

3.3 Ruimtebehoefte

In onderstaande tabel is de totale onderwijscapaciteit van Groenewald weergegeven. Het gaat hier om de permanente onderwijscapaciteit van 7.332 m² bvo. De 12 tijdelijke units zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze op termijn komen te vervallen.

Onderwijscapaciteit Groenewald	m² bvo
A-gebouw	505
B-gebouw	1.345
C-gebouw	1.549
D-gebouw	1.265
E-gebouw	1.003
F-gebouw	1.665
Totale onderwijscapaciteit	**7.332**

Tabel 2 – onderwijscapaciteit

Voor de vaststelling van de omvang van de onderwijshuisvesting wordt naar de 'Modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs' (2021) gekeken. *In onderstaande tabel is voor Groenewald de ruimtebehoefte berekend met als uitgangspunt 1.400 leerlingen.* Voor de verhouding per leerweg/profiel (havo/vwo, TL en zorg en welzijn) is rekening gehouden met een 7-jaars gemiddelde[7]. Dit omdat de verhoudingen jaarlijks wijzigen. Door een gemiddelde te nemen is de berekening minder afhankelijk van 1 jaar en ontstaat er meer een nauwkeurig beeld.

[5] Voor 2023 (schooljaar 2022-2023) is, op basis van het aantal aanmeldingen, de verwachting dat Groenewald 1.487 leerlingen heeft.
[6] In het IHP 2021-2036 was het uitgangspunt 1.350 leerlingen.
[7] Voor de periode 2016 tot en met 2022.

Door de (normatieve) ruimtebehoefte af te zetten tegen de beschikbare onderwijscapaciteit is duidelijk dat Groenewald een ruimtetekort heeft van circa 2.330 m² bvo.

Ruimtebehoefte o.b.v. modelverordening VNG 2021 e.v. - 1.400 leerlingen						m² bvo
omschrijving	aantal leerlingen		m² / leerling		m² vaste voet	980
	algemeen	BB/KB	algemeen	BB/KB		
Havo/vwo	785		5,8			4.553
TL	352		5,8			2.042
Zorg en welzijn		263		7,4	139	2.085
Totale ruimtebehoefte						**9.660**
Totaal beschikbare capaciteit Groenewald						**7.332**
Ruimtetekort						**2.328**

Tabel 3 – ruimtebehoefte onderwijs nieuwe verordening

Het uitgangspunt in de businesscase is om een uitbreiding te realiseren van circa 2.330 m² bvo[8].

[8] In het IHP 2021-2036 is uitgegaan van een ruimtetekort van circa 2.009 m² bvo (met als uitgangspunt 1.350 leerlingen).

4. Visie

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige huisvestingssituatie van Groenewald door een beschrijving van het functionele gebruik. Aan de hand hiervan wordt nader ingegaan op de onderwijskundige behoeften voor de uitbreiding. De bevindingen in dit hoofdstuk zijn het resultaat van een werksessie met een vertegenwoordiging van de school.

4.1 Functionele gebruik

Deze paragraaf geeft een beschrijving van het huidige functionele gebruik van het gebouw.

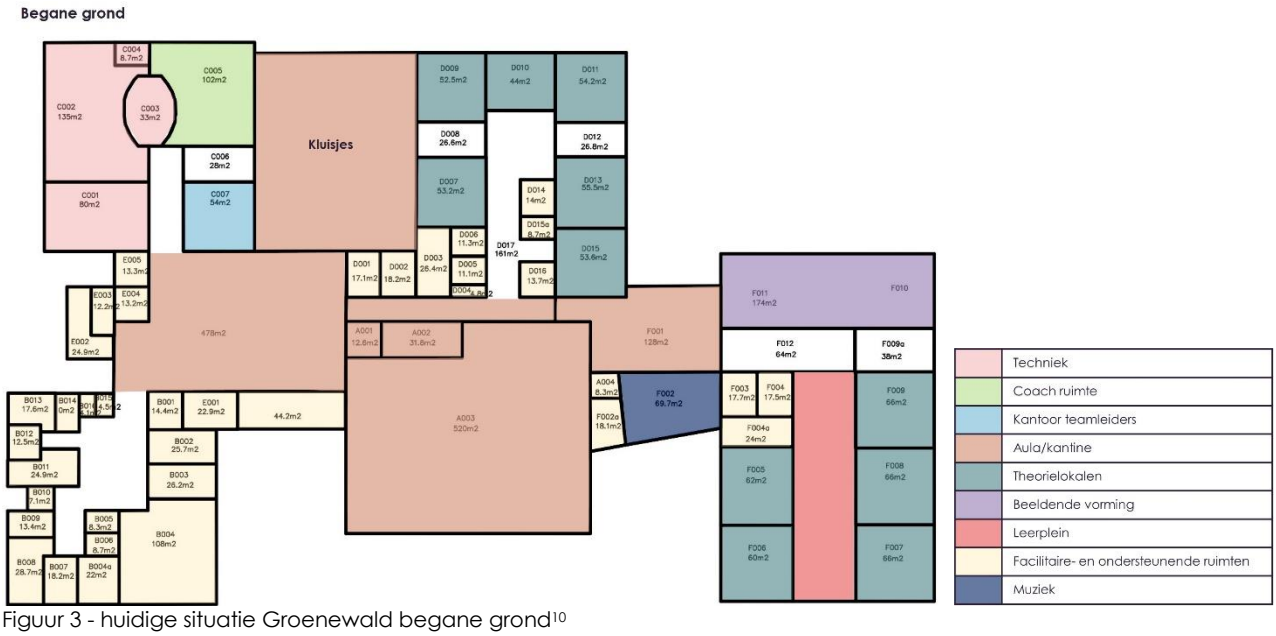
- Het schoolgebouw bestaat uit verschillende bouwdelen (A t/m F) met elk verschillende bouwjaren variërend van 1983 t/m 2008. Hiervan is bouwdeel F het meest recente bouwdeel.
- Bouwdeel F sluit goed aan op de onderwijskundige visie om te kunnen differentiëren in het onderwijs. Het middengebied tussen de lokalen wordt gebruikt als leerplein. De overige leerpleinen in het gebouw bevinden zich in de overloopruimtes.
- Het uitgangspunt is en blijft dat er in het gebouw geen onderscheid wordt gemaakt tussen onder- en bovenbouw. Hetzelfde geldt voor de onderwijsniveaus. Alle leerlingen lopen door elkaar.

Op de begane grond van het bestaande gebouw doen zich de meeste functionele beperkingen voor[9]:

- Er is een tekort aan een techniekokaal en een lokaal voor beeldende vorming. Om dit tekort op te lossen is het mogelijk om een combinatielokaal voor zowel techniek als beeldende vorming te realiseren.
- Het huidige techniekokaal ligt in de C-vleugel, afgelegen van alle andere onderwijslokalen in het gebouw. Het is wenselijk om het techniekokaal te verplaatsen naar een meer centrale plek in het gebouw. Daarbij is het voor het onderwijsproces aan te raden om dit nabij het nieuw te realiseren combinatielokaal techniek- en beeldende vorming te doen.
- Voor beeldende vorming is lichtinval van belang (bij voorkeur noorderlicht). In geval van uitbreiding nabij het huidige beeldende vorming lokaal dient rekening te worden gehouden met voldoende lichtinval.
- Vanaf schooljaar 2023-2024 is Groenewald verplicht om het nieuwe profiel Dienstverlening & Producten (D&P) aan te bieden. Hier is een ruimte voor nodig die op dit moment niet beschikbaar is in het bestaande gebouw.
- In de C-vleugel ligt de coach-ruimte. Deze ruimte is te klein. Daarnaast is het niet mogelijk om een raam te openen voor verse lucht. De ligging (in een rustige hoek, nabij kantoorruimte teamleiders) is goed.
- De kantoorruimte van de teamleiders (ruimte DLC) ligt ingesloten. Dit wil zeggen dat er geen daglichttoetreding is. Daarnaast is het niet mogelijk om een raam te openen voor verse lucht. Deze ruimte voldoet daarmee niet als werkplek.
- Er is behoefte aan een nablijfruimte. Dit bij voorkeur in de buurt van DLC.
- Er is behoefte aan voldoende spreekruimten centraal in het gebouw.
- Er is behoefte aan meer ruimte ten behoeve van aula. Deze wordt op dit moment ervaren als een tekort.
- De uitbreiding dient minimaal te voldoen aan 12 theorielokalen. Dit aantal is gelijk aan de huidige theorielokalen in de tijdelijke huisvesting.
- Nabij de theorielokalen is behoefte aan andere type werkplekken (leerpleinen – voorbeeld F-vleugel).
- Ten slotte is er behoefte aan een collegezaal voor (gast)lessen voor een grote groep. Het heeft niet de voorkeur om een statische collegezaal te creëren, maar juist een flexibele ruimte die door middel van een flexibele wand kan worden vergroot of verkleind.

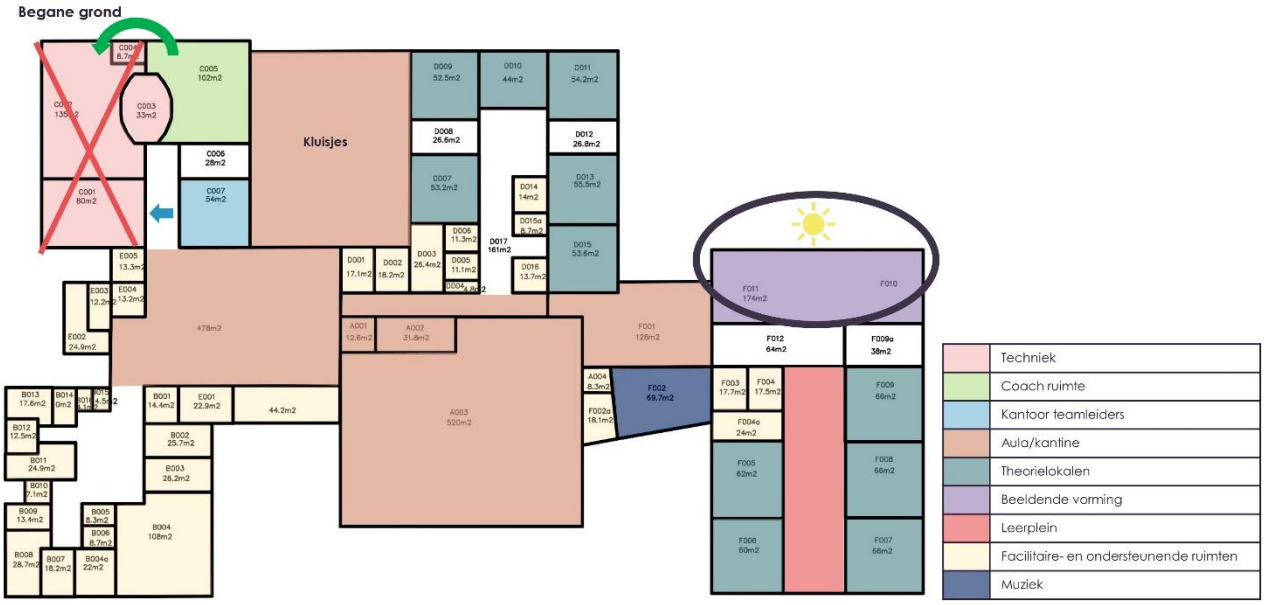
[9] Eventuele functionele beperkingen op de verdiepingen worden intern opgelost en zijn niet van invloed op de uitbreiding.

Onderstaande afbeelding geeft een visuele weergave van de huidige situatie van de begane grond.



Figuur 3 - huidige situatie Groenewald begane grond[10]

Om de beschreven functionele beperkingen op te lossen zijn naast de uitbreiding ook aanpassingen in het bestaande gebouw noodzakelijk. Afbeelding 4 geeft een visuele weergave van deze mogelijkheden.



Figuur 4 - functionele aanpassingen Groenewald begane grond

- Door de huidige techniekruimten te verplaatsen naar de beoogde uitbreiding worden ruimten vrijgespeeld in de C-vleugel ten behoeve van coach-ruimte, DLC, nablijfruimte en spreekruimten.
- In de uitbreiding rekening houden met voldoende lichtinval voor beeldende vorming.
- Huidige ruimte (of een deel ervan) voor beeldende vorming gebruiken als aula. De vraag of dit tevens als verbinding kan functioneren met de uitbreiding, is onderdeel van de opdracht tijdens de ontwerpfase.

[10] De witte gedeelten in de plattegrond hebben de functie gang.

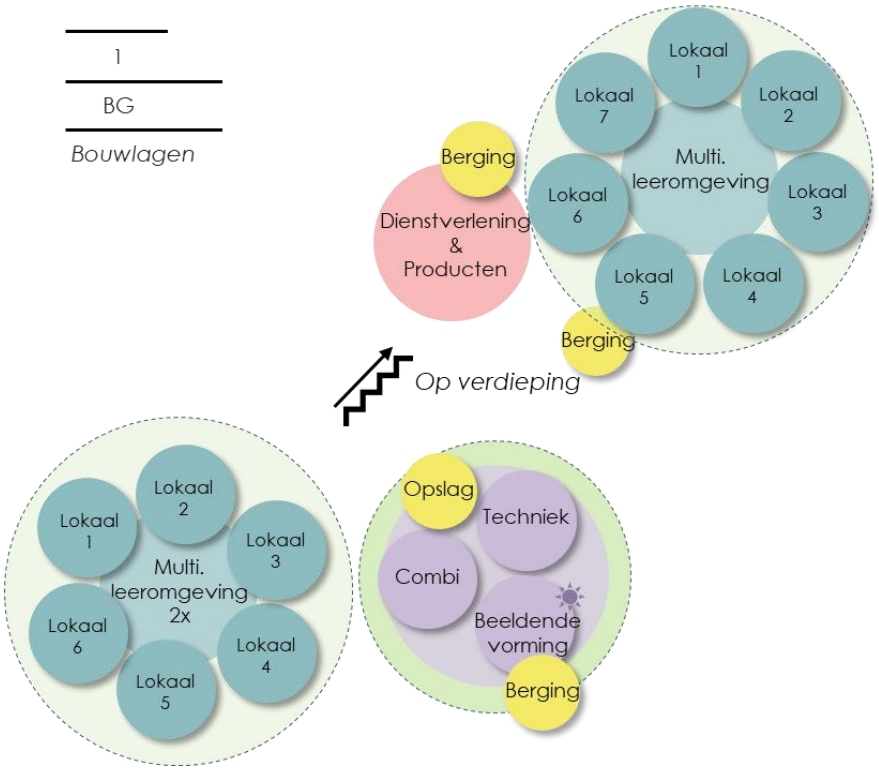
De volgende paragraaf gaat verder in op de gewenste functionaliteiten van de uitbreiding. Met andere woorden: hoe ziet het toekomstig onderwijs van Groenewald eruit en wat voor type nieuwe ruimten vraagt dit in de uitbreiding.

4.2 Functionaliteiten uitbreiding

De uitbreiding van circa 2.330 m² bvo is te realiseren middels twee verdiepingen, met toegang vanuit beide verdiepingen naar het andere gebouwdeel. De praktijkruimten voor techniek en beeldende vorming bevinden zich op de begane grond, vanwege de benodigde apparatuur. Daarnaast liggen de ruimten naast elkaar zodat de ruimten en apparatuur kunnen worden gedeeld. Voor beeldende vorming is er voldoende daglichttoetreding (bij voorkeur noorderlicht). Op de begane grond bevinden zich tevens theorielokalen met een multifunctionele leeromgeving. De multifunctionele leeromgeving is voor diverse doeleinden in te zetten: groepsverband, individueel, instructie. Twee theorielokalen worden met elkaar verbonden middels een flexibele wand. Op deze manier kan een docent of gastspreker een college geven aan een grotere groep.

In het ontwerp is aandacht voor een goede (verticale) verbinding met de begane grond en de verdieping. Daarnaast is er een goede (horizontale) verbinding tussen de gebouwdelen. Op de verdieping bevinden zich tevens theorielokalen met een multifunctionele leeromgeving. Daarnaast is dit ook de omgeving voor het nieuwe vak Dienstverlening en Producten.

Afbeelding 5 geeft een weergave van het huisvestingsconcept voor de uitbreiding (in twee bouwlagen).



Figuur 5 - huisvestingsconcept uitbreiding

Het huisvestingsconcept is een schematische weergave van de clusters en ruimten die terugkomen in de nieuwe huisvesting en de globale onderlinge relaties. Het huisvestingsconcept is nadrukkelijk geen plattegrond. De weergave is niet gekoppeld aan exacte omvang en aantallen van ruimten maar is bedoeld als weergave van het gebouwconcept.

De bijbehorende ruimtestaat is als volgt:

Ruimtestaat Groenewald - uitbreiding					
Onderwijsomgeving	*# ruimten*	*# wpn*	*á*	*m² FNO*	*Opmerkingen*
Theorie					
theorielokalen	13	30	64	832 m²	*waarvan 1 lokaal met flexibele wand*
multifunctionele leeromgeving	3	25	60	180 m²	*vormgeven als 3 leerpleinen in de uitbreiding*
Praktijk (techniek)					
praktijklokaal techniek	2	26	108	216 m²	*waarvan 1 een combilokaal met beeldende vorming*
opslag	1		15	15 m²	
Beeldende vorming					
beeldende vorming	2	120	85	170 m²	*daarnaast tevens combilokaal met techniek*
berging beeldende vorming	1		15	15 m²	
Dienstverlening & Producten					
dienstverlening & producten	1	26	100	100 m²	
berging	1		15	15 m²	*inclusief opslag van werkstukken*
Nevenruimten					
verbindingscorridor	1		25	25 m²	*stelpost: tevens kantine*
toiletten	tarra				
technische ruimte	1		10	10 m²	*stelpost*
berging leermiddelen	1		8	8 m²	*stelpost*
Totaal onderwijsomgeving		**227**		**1.586 m²**	
bruto-nuttig verhouding	1,47				
Totaal bruto vloeroppervlak				2.331 m²	
Kader				2.328 m²	
Saldo				-4 m²	

Tabel 4 – Ruimtestaat[11]

[11] Bij oppervlakten wordt onderscheid gemaakt naar m² fno (functioneel nuttig oppervlakte) en m² bvo (bruto vloeroppervlakte). Het oppervlakte uitgedrukt in m² fno bestaat uit alle functies die direct zijn afgeleid van het primaire en ondersteunende proces, maar exclusief de oppervlakte die voorkomt uit het gebruik van het gebouw zelf (dus exclusief verkeersruimten, sanitair en dergelijke). Het bruto vloeroppervlakte is het oppervlakte gemeten langs de buitencontouren van het gebouw. Een bruto-nuttig factor van 1,47 is een reguliere verhouding om het verschil aan te duiden.

4.3 Sfeer en uitstraling

De recent opgeknapte mediatheek geeft een goed beeld van de gewenste sfeer en uitstraling voor de uitbreiding (zie onderstaande afbeeldingen). Het voelt open, transparant, fris en licht aan. Met behulp van de juiste inrichting heeft de school de wens om speelsheid en flexibiliteit in ruimten te creëren. Een beeld dat niet past bij de school is donker, gesloten en hokjes.



Figuur 6 - gewenste sfeer en uitstraling

Commitment

De bevindingen uit dit hoofdstuk zijn in samenwerking met een vertegenwoordiging van het team van Groenewald opgesteld en vastgesteld. De vertegenwoordiging van het team herkent zich in de bevindingen zoals opgesteld in dit hoofdstuk van de businesscase. Het advies is om gedurende de ontwerpfase aandacht te blijven houden voor de visie en deze ook te herijken.

5. Gebied

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige locatie van Groenewald en de directe omgeving. Beschreven worden de kenmerken van de locatie, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beschikbare informatie betreffende flora en fauna, bodem en archeologische waarden.

5.1 Locatie

Groenewald is gehuisvest aan de Kinskystraat 15 in Stein. De locatie ligt in de wijk Nieuwdorp, aan de zuidoostkant van Stein. Aan de noordzijde van de wijk scheidt de snelweg A76 de wijk met de rest van Stein. Aan de oostzijde van de wijk loopt de snelweg A2, met aangrenzend het industrieterrein Chemelot. Aan de zuidkant van de wijk grenst het businesspark Stein. Paragraaf 5.2 geeft een nadere beschrijving van de gevolgen van Chemelot en businesspark Stein voor de uitbreiding van de school.

Groenewald maakt voor het bewegingsonderwijs gebruik van sporthal Merode[12] en het groene grasveld achter de school.



Figuur 7 - Groenewald in de wijk Nieuwdorp

5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Onderstaande sub paragrafen geven een beeld van de stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen. Door RUD Zuid-Limburg is een adviesrapport opgesteld waarin de onderwerpen vergunningen, geluid, lucht, externe veiligheid en bodem zijn beschreven.

[12] Daarnaast maakt Groenewald met ingang van het schooljaar 2021-2022 gebruik van de sportzaal aan de Johannes Riviusstraat.

5.2.1 Kadaster

Figuur 8 geeft de kadastrale kaart van de huidige locatie van Groenewald weer. De kadastrale aanduiding is F 1464 (schoolgebouw) en F 1440 (tijdelijke huisvesting en parkeerplaatsen). De kadastrale omvang is 15.108 m^2. Het perceel is in eigendom van Stichting LVO (binnen de kaders van Wet voortgezet onderwijs (WVO)). Er is één adres aan het perceel verbonden: Kinskystraat 15.



Figuur 8 - Kadastrale kaart

5.2.2 Ruimtelijke ordening

Het huidige bestemmingsplan voor de locatie 'Kern Stein' is vastgesteld op 09-11-2013.

De grond is bestemd voor een maatschappelijke voorziening ("Maatschappelijk"). Op het perceel aan de Kinskystraat 15 gelden de volgende bepalingen:

- Op deze locatie geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter[13];
- Er is een bouwvlak gespecificeerd;
- Maximumbebouwingspercentage terrein: 15%;
- De grond heeft een dubbelbestemming hoge archeologische verwachtingswaarde.

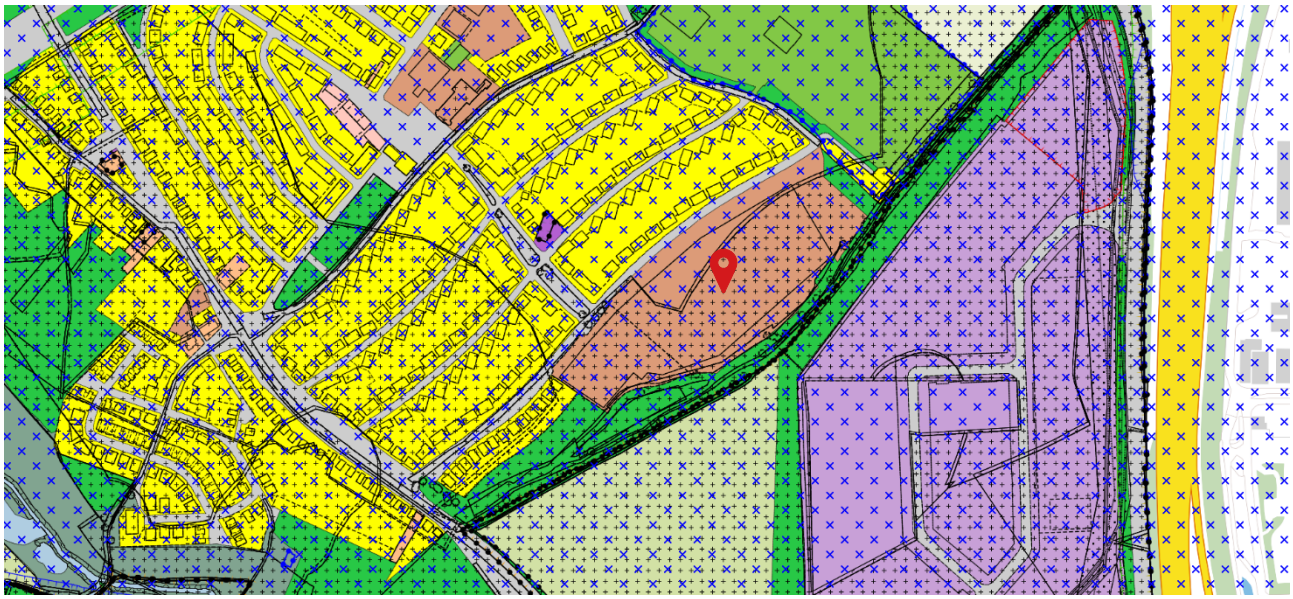
Voor het onderdeel archeologie geldt het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein', vastgesteld op 22 juli 2021. Ter plaatse is sprake van waarde archeologie en dubbelbestemming hoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch rapport is vereist bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. Het archeologisch onderzoek heeft betrekking op het gehele verstoringsgebied[14].

Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien sub c van toepassing is, is een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden noodzakelijk.

[13] Bij de bepaling van de bouwhoogte ook rekening houden met luchtbehandelingsinstallatie, lift, zonnepanelen op het dak, et cetera.
[14] Het verstoringgebied is inclusief aanleg kabel, leidingen, infiltratie-voorzieningen, verhardingen, nieuwe fietsenstalling et cetera.

De onderzoeksverplichting geldt niet indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders. Bij Groenewald is de onderzoeksverplichting wel van toepassing, aangezien er sprake is van een uitbreiding.



Figuur 9 - bestemmingsplan Groenewald via www.ruimtelijkeplannen.nl

5.2.3 Advies RUD Zuid-Limburg

Zoals aangegeven heeft RUD Zuid-Limburg een adviesrapport opgesteld. Onderstaande punten geven een korte toelichting op de rapportage. De gehele rapportage is te vinden in bijlage 1. Daarnaast zijn onderstaande punten aan de orde op het moment dat de gemeenteraad en College van Bestuur van Stichting LVO akkoord geven op het uitvoeren van het project.

5.2.3.1 Vergunningen

Bij de uitbreiding van een school kan het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige bestemmingen worden aangetast, indien de uitbreiding van de school op te korte afstand van de gevoelige bestemming wordt gerealiseerd (onder andere geluidshinder)[15]. Anderzijds is een school ook een gevoelige bestemming. Vandaar dat beide kanten onderzocht dienen te worden.

Woningen

De richtafstand die geldt voor een school in een rustige woonwijk is 30 meter. Voor Groenewald geldt dat er sprake is van een gemengd gebied, aangezien in dit gebied verschillende functies naast elkaar zijn gelegen. In dat geval kan de richtafstand met één stap worden verlaagd naar 10 meter. In de huidige situatie bedraagt de afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot de school circa 15 meter. Hierdoor is uitbreiding van de school op het terrein van Groenewald mogelijk[16].

[15] De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' vormt een handreiking bij het beoordelen van milieuaspecten.
[16] Indien er voor wordt gekozen de locatie als rustige woonwijk te beschouwen, dient wel rekening te worden gehouden met minimaal 30 meter.

Bedrijven

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn gelegen op circa 125 meter (Arnoldenstraat) en circa 150 meter (businesspark Stein). Voor het garagebedrijf aan de Arnoldenstraat geldt een richtafstand van 30 meter (indien gebiedstype rustige woonwijk). Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor businesspark Stein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. Voor milieucategorie 4.2 geldt een richtafstand van 300 meter. Hier wordt op dit moment al niet aan voldaan. Gemotiveerd afwijken van deze richtafstand is mogelijk, als aangetoond wordt dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Advies

RUD Zuid-Limburg adviseert om het bestemmingsplan businesspark Stein te herzien vóór de uitbreiding van Groenewald aangezien op dit moment al niet wordt voldaan aan de richtlijnen die gelden voor de huidige maximaal toelaatbare milieucategorie 4.2.

5.2.3.2 Geluid

De school is gelegen binnen de 55-60 dB(A) contouren van Chemelot. Dit betekent dat er vanuit discipline geluid aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen. Dit heeft betrekking op de volgende maatregelen:

- Uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai;
- Aanvragen van de hogere grenswaarde industrielawaai van 55dB(A) ten behoeven van de te verlenen omgevingsvergunning voor de uitbreidingslocatie;
- Uitvoeren van een akoestisch onderzoek om de (aanvullende) akoestische voorzieningen te bepalen.

Naast bovenstaande punten is in overleg tussen Provincie Limburg en Sitech/DSM een aanvullende voorwaarde gesteld. Dit is dat in de planregels (bestemmingsplan) verankerd dient te worden dat de locatie buiten de dagperiode niet voor onderwijsactiviteiten mag worden gebruikt. De dagperiode heeft betrekking op de tijdspanne tussen 07.00 uur en 19.00 uur. Buiten de dagperiode mogen wel informatiebijeenkomsten, ouderavonden et cetera worden georganiseerd. Als aan voorwaarden hogere grenswaarde industrielawaai en gebruik tijdens de dagperiode, wordt voldaan, dan zijn er vanuit Sitech/DSM geen bezwaren te verwachten ten aanzien van geluidsaspecten.

Procedure

De procedure van de drie maatregelen start wanneer het ontwerp definitief is. De uitvoering van beide akoestische onderzoeken vallen onder verantwoordelijkheid van de bouwheer. De procedure hogere grenswaarde industrielawaai gaat spelen op het moment dat de bouwheer de aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. De gemeente is, op dat moment, verantwoordelijk om de procedure hogere grenswaarde industrielawaai aan te vragen bij RUD Zuid-Limburg.

Multifunctioneel gebruik

De voorwaarde voor gebruik tijdens de dagperiode beperkt de mogelijkheid voor multifunctioneel gebruik voor de wijk. Dit omdat de school tijdens de dagperiode in gebruik is door het onderwijs. Met de ruimten aanwezig in de buurt kan de school wel afspraken maken voor naschoolse activiteiten.

5.2.3.3 Lucht

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet Milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen (en eisen) omtrent luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn ook de richtlijnen vanuit de Europese regelgeving opgenomen. Ten behoeve van te realiseren nieuwbouw zal in de op te stellen ruimtelijke onderbouwing onderbouwd moeten worden dat het plan niet zal bijdragen aan een verslechtering van de omgevingslucht.

5.2.3.4 *Externe veiligheid*

Op basis van de EV Signaleringskaart[17] is onderzocht welke risicobronnen relevant zijn voor de planlocatie. In onderstaande figuur zijn de risicobronnen in de directe omgeving van het plan weergegeven. Het rode vlak geeft het plangebied weer.



Figuur 10 - EV Signaleringskaart met risicobronnen

Hieronder volgt een uiteenzetting van de risicobronnen in de nabijheid van het plangebied. Deze zijn:

Site Chemelot

De PR 10^{-8} contour van de site Chemelot reikt gedeeltelijk over de planlocatie. Deze valt onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Om deze reden dient in de ruimtelijke onderbouwing in te worden gegaan op de aanwezige dichtheid van personen, de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen.

LPG tankstation

De planlocatie ligt niet binnen de PR contouren, het invloedsgebied en het effectgebied. Dit betekent dat het LPG tankstation geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan. Ook de invloedsgebieden van andere LPG tankstations in de omgeving reiken niet over de planlocatie.

Propaantank

Propaantanks vallen onder het activiteitenbesluit milieubeheer en hebben een vaste veiligheidsafstand van 25 meter. Deze reikt niet over het plangebied (op circa 400 meter afstand) en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

[17] Door RUD Zuid-Limburg geraadpleegd op 26-11-2021

Transportroutes

- Rijkswegen: de rijkswegen A2 (op 400 meter) en A76 (op 600 meter) zijn basisnetroutes en vallen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Eventuele plaatsgebonden risicocontouren of plasbrandaandachtsgebieden vormen geen belemmering voor het plan. Wel vormt het invloedsgebied een belemmering voor het plan. Het invloedsgebied voor het vervoer van toxische vloeistoffen (A2) en toxische gassen (A76) valt binnen de planlocatie, waardoor een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico dient te gebeuren. Er dient conform artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Tevens dient het bevoegd gezag, op basis van artikel 9 van het Bevt, de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid te stellen advies hierover uit te brengen.
- Spoorwegen: de spoorroute 100 Lutterade – Visé (B) vormt geen belemmering voor het plangebied vanuit risicocontour (PR 10^{-6}) en invloedsgebied.
- Buisleidingen: In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse buisleidingen gelegen: ARGleiding (op 325 meter), een MVC-leiding (op 325 meter), een DPO-leiding[18] (op 310 meter) en een hogedruk aardgasleiding (Z-530-03) (op 310 meter). Het plaatsgebonden risico, belemmeringenstroken en de invloedsgebieden van deze buisleidingen reiken niet tot aan het plangebied. Deze vormen dan ook geen belemmering voor het beoogde plan.
- Vaarwegen: het invloedsgebied (vervoer toxische gassen) van de maascorridor ligt buiten het plangebied waardoor er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plan.

Voorkeurslocatie RUD Zuid-Limburg uitbreiding Groenewald

RUD Zuid-Limburg benoemt in haar adviesrapportage een voorkeurslocatie vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 11 is de voorkeurslocatie (groene vlak) visueel weergegeven. Het rode vlak ligt namelijk in de PR 10^{-8} contour van de site Chemelot.

Het invloedsgebied van de site Chemelot en de snelwegen A2 en A76 vragen om een ruimtelijke onderbouwing. Hier moet worden ingegaan op de aanwezige dichtheid van personen, de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheid van personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Daarnaast dient de veiligheidsregio advies uit te brengen over deze aspecten.



Figuur 11 - voorkeurslocatie RUD Zuid-Limburg

[18] Er is niet gekeken of deze buisleiding daadwerkelijk in gebruik is. Dit omdat de buisleiding geen belemmering vormt voor het beoogde plan.

5.2.3.5 Bodem

Vanuit het aspect bodem zijn er geen voorkeuren dan wel belemmeringen voor de locatie van de geplande uitbreiding. Wel dient er een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725, een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd te worden ter plaatse van de geplande uitbreiding.

5.2.4 Flora en fauna

Econsultancy heeft een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor de onderwijslocatie Groenewald (zie bijlage 2 voor de rapportage). De quickscan heeft tot doel om in te schatten of er op de locatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de uitbreiding. De conclusies van de quickscan zijn als volgt:

- Op basis van de quickscan geldt dat contact opgenomen dient te worden met een ecologisch deskundige op het moment dat de werkzaamheden bekend zijn. Onder andere bij het openbreken van de buitengevel van het bestaande pand, wordt een aanvullend ecologisch onderzoek naar laatvlieger, ruige dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis noodzakelijk geacht voorafgaand aan de werkzaamheden. Dergelijk onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het geldende vleermuisprotocol (NGB, versie 2021).
- Met betrekking tot broedvogels geldt dat de werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd worden *(buiten de periode maart – half augustus)*, als alternatief zou voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd kunnen worden door een ecologisch deskundige. Indien op dat moment broedende vogels worden aangetroffen welke verstoord worden bij de werkzaamheden, dient gewacht te worden met de werkzaamheden tot het broedgeval klaar is.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van zoogdieren, amfibieën, broedvogels en incidenteel andere op de onderzoeklocatie voorkomende soorten.
- Met betrekking tot beschermde houtopstanden, het Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 gebieden worden geen bezwaren voorzien bij de voorgenomen ingreep.

Vervolgonderzoeken

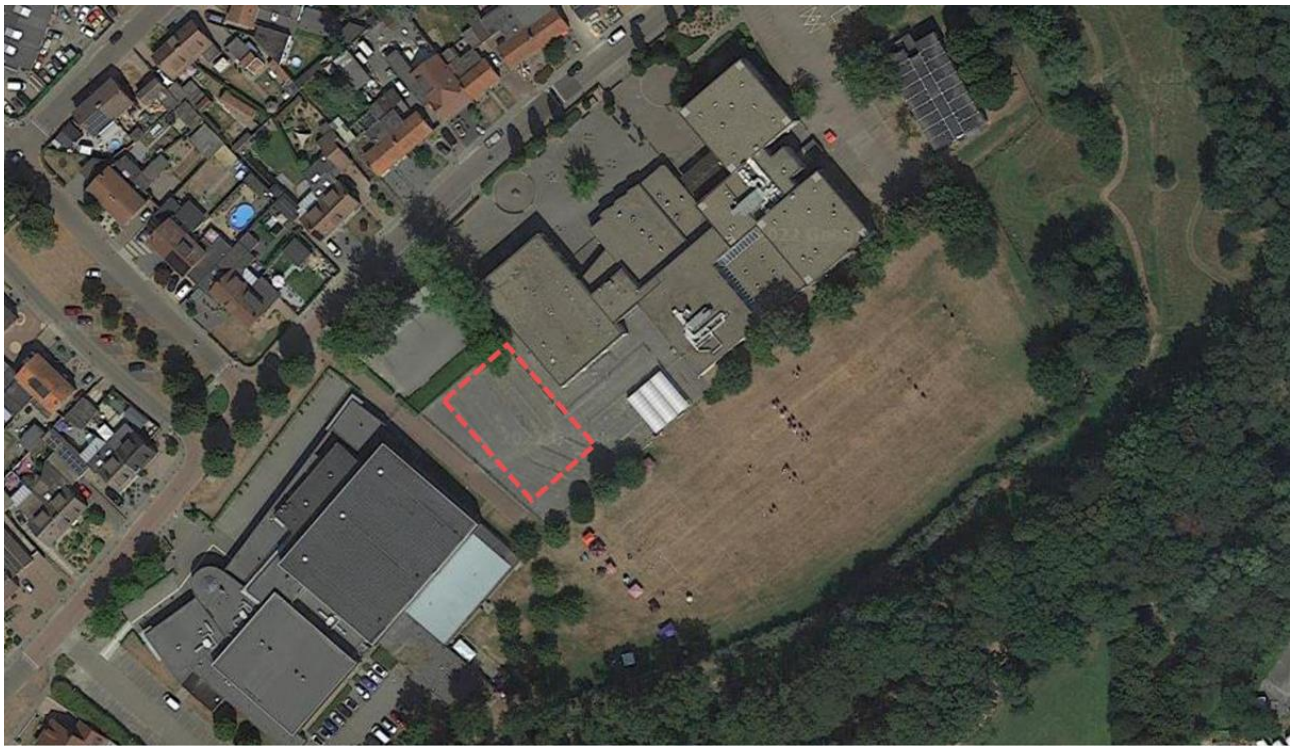
Het advies is om vóór september 2022 aanvullend ecologisch onderzoek uit te voeren naar vleermuizen in verband met de afhankelijkheid van potentiële functies voor vleermuizen. De potentiële functies kunnen zijn: zomerverblijfplaats, kraamverblijfplaats, paarverblijfplaats en massaverblijfplaats. Om dit nader te bepalen dient in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd te worden.

6. Locatie en volumestudie

6.1 Locatie

In de inleiding van de businesscase is opgemerkt dat het streven is de uitbreiding te realiseren op het terrein van de school, met als meest voor de hand liggende locatie de huidige fietsenstalling. In figuur 12 is de ligging middels het rode vlak visueel weergegeven. De onderbouwing voor deze locatie is[19]:

- Bevindingen rapport RUD Zuid-Limburg: voldoet aan de voorkeurslocatie van RUD Zuid-Limburg.
- Ruimte voldoende groot voor de uitbreiding: de grootte voldoet aan het benodigde bouwvlak (footprint circa 1.404 m² bvo).
- Handhaven huidige locatie tijdelijke huisvesting: de tijdelijke huisvesting is gedurende de bouwperiode benodigd om het aantal leerlingen te huisvesten. Door uitbreiding ter hoogte van de fietsenstalling kan de tijdelijke huisvesting worden gehandhaafd.



Figuur 12 - locatie uitbreiding

6.2 Volumestudie

In paragraaf 4.2 van deze businesscase is het huisvestingsconcept en de ruimtestaat voor de uitbreiding beschreven. Aan de hand hiervan is een volumestudie op hoofdlijnen uitgevoerd. De uitgangspunten zijn:

- Een tweelaags gebouw met een verhouding 60% begane grond en 40% verdieping[20].
- De ruimten voor techniek en beeldende vorming (inclusief opslag/berging) dienen op de begane grond gesitueerd te worden.
- De overige functies zijn logisch verdeeld over de twee verdiepingen.

[19] In het ontwerpproces dient rekening te worden gehouden met voldoende ruimte tussen de school en de sporthal Merode.
[20] Dit is een standaard verhouding. Kan in de praktijk afwijken.

Dit resulteert in een verhouding 1.404 m² bvo op de begane grond en 928 m² bvo op de verdieping. Figuur 13 geeft een visuele weergave van de volume studie. Een verdere verdeling van de ruimten is te vinden in het huisvestingsconcept op pagina 16.



Figuur 13 – Volumestudie op hoofdlijnen

De volumestudie is samen met het huisvestingsconcept op pagina 16 op hoofdlijnen. Dit voldoet voor de businesscase en zal later met een ontwerp verder uitgewerkt worden.

In het huidige bestemmingsplan is het bouwvlak gemarkeerd en ook het maximale bebouwingspercentage. Het bouwvlak betreft een groot gebied met naast de school ook de Merode. Desondanks is er een noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan omdat het maximaal toegestane bebouwingspercentage in de huidige situatie al wordt overschreden. Bij de afwijking van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met alle bouwwerkzaamheden.

Flexibiliteit

De uitbreiding vormt een eigenstandig gebouwdeel, maar wel met een verbinding naar gebouwdeel F. Indien blijkt dat Groenewald op termijn een fors aantal minder leerlingen heeft[21], dan is het mogelijk om dit gebouwdeel een andere functie te geven.

[21] Op basis van voorafgaande jaren en de prognose is dit niet de verwachting.

7. Uitvoering

7.1 Fasering en tijdelijke huisvesting

De uitbreidingslocatie is op dit moment in gebruik als fietsenstalling. Dit maakt dat alvorens de bouw kan starten er maatregelen noodzakelijk zijn om de locatie vrij te maken voor de bouw.

Fase 1 – tijdens de bouw

- Communicatie naar de omgeving.
- De fietsenstalling verhuist tijdens de bouw van de uitbreiding tijdelijk naar het huidige parkeerterrein voor de auto's.
- Auto's parkeren bij de sporthal, de parkeerplaats van het kerkhof of in de wijk (niet direct aan de Kinskystraat).

Fase 2 – na de bouw

- Na realisatie van de uitbreiding zijn er twee opties voor het realiseren van een fietsenstalling:
  - Terugplaatsen naar de westzijde (ten westen van gebouwdeel F) en uitbreiden richting de straatzijde.
  - Definitief realiseren op het parkeerterrein.
- Bij definitief realiseren op het parkeerterrein is sprake van een herinrichting van het terrein[22].
- De parkeervoorziening voor de auto's is te realiseren op de plek van de noodlokalen en het omliggend beschikbaar terrein. Dit is alleen mogelijk op het moment dat de noodlokalen niet meer noodzakelijk zijn.
- De aanvullende behoefte voor parkeren bedraagt 13 parkeerplaatsen (0,7 / lokaal).
- Van belang is dat bij de planvorming rekening wordt gehouden met verkeersveiligheid, onder andere het scheiden van het auto- en fietsverkeer. Dit betekent dat beide een eigen ingang hebben.

Tijdelijke huisvesting

In paragraaf 3.2 is de leerontwikkeling beschreven aan de hand van actuele informatie. Deze informatie laat voor de komende 3 jaar zien dat het leerlingenaantal schommelt tussen de 1.450 – 1.490 leerlingen. Voor de ruimtebehoefte van Groenewald betekent dit dat de tijdelijke huisvesting tijdens de bouw van de uitbreiding noodzakelijk is om het leerlingenaantal te huisvesten. Afhankelijk van de leerlingontwikkeling is na ingebruikname van de uitbreiding de tijdelijke huisvesting wel/niet benodigd. Het advies is om de leerlingontwikkeling jaarlijks te herijken, om zo de afweging voor de instandhouding van de tijdelijke huisvesting te maken.

7.2 Marktbenadering

In een overleg tussen gemeente en Stichting LVO is gesproken over het bouworganisatiemodel en de invulling van de uitvoeringsorganisatie. Hierbij is ingegaan op de voor- en nadelen van het traditionele contractmodel, het bouwteam en de geïntegreerde contractvorm (Design/Engineer & Build). In bijlage 3 worden de besproken bouworganisatievormen nader toegelicht inclusief de voor- en nadelen.

De keuze voor het meest passende bouworganisatiemodel is afhankelijk van de gewenste mate van invloed, het moment van prijszekerheid en het acceptabel geacht risicoprofiel. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de huidige marktomstandigheden.

Een ander belangrijk uitgangspunt is het bouwheerschap. Conform de Wet op het voortgezet onderwijs (WVO) artikel 76n lid 1 ligt het bouwheerschap bij het schoolbestuur, tenzij het schoolbestuur en de gemeente overeenkomen het bouwheerschap bij de gemeente te leggen. Het afzien van het bouwheerschap is een keuze die altijd bij het schoolbestuur ligt. Stichting LVO heeft aangegeven dat zij als bouwheer fungeren bij de

[22] Voor de terreininrichting is in de stichtingskosten een stelpost opgenomen.

uitbreiding van Groenewald en de gemeente zal hiervoor een budget beschikbaar stellen, waarbij Stichting LVO gehouden is aan het gemeentelijk inkoopbeleid.

Stichting LVO geeft aan voor de uitbreiding van Groenewald een sterke voorkeur te hebben voor een traditionele bouworganisatie. ICSadviseurs kan zich goed in dit standpunt vinden, omdat:

- De complexiteit van de opgave beperkt is. De uitbreiding betreft een aanbouw van twee lagen. Vroegtijdig inzetten van specifieke uitvoeringskennis is hiervoor niet nodig.
- De huidige marktomstandigheden zijn momenteel zeer grillig en aannemers weten op dit moment niet goed hoe de ontwikkeling van loon- en materiaalprijzen en de beschikbaarheid van grondstoffen en energie gaat verlopen. Vanwege de huidige onzekerheid in de markt op alle onderdelen zal een aannemer dit risico op voorhand doorberekenen en vastleggen, of zelfs clausules in contracten willen opnemen dat prijsstijgingen doorbelast mogen worden. In de huidige marktomstandigheden zijn prijs- en contractvorming dan ook niet gunstig. Aanvullend hierop zorgt de huidige drukte op de markt, het personeelstekort en de onzekerheden voor een ongezonde concurrentie bij aanbestedingen. Op dit moment zien we dat veel aannemers terughoudend zijn met inschrijven op projecten en zeker geen risico's aangaan.
- Bij de traditionele bouworganisatie zal de aanbesteding van het werk pas (medio) 2023 plaatsvinden. De kans is aanwezig dat de markt (enigszins) gestabiliseerd is, met mogelijk gunstigere marktprijzen voor materialen en lonen.

Indien gekozen wordt voor een traditionele bouworganisatie ziet het proces er als volgt uit:

- Stichting LVO selecteert en contracteert het ontwerpteam (architect[23] en adviseurs[24]);
- Dit ontwerpteam werkt de uitbreiding uit tot een technisch ontwerp met bestek[25];
- Stichting LVO besteedt dit vervolgens aan en contracteert de uitvoerende partij;
- De uitvoerende partij realiseert vervolgens de uitbreiding.

Gelet op de te verwachten opdrachtsom van ontwerpdiensten (architect)[26] en het werk (aannemers) zullen deze volgens het inkoopbeleid van de gemeente middels een Nationale procedure moeten worden aanbesteed. Hier mag en kan echter gemotiveerd van afgeweken worden. Indien Stichting LVO wil afwijken van het inkoopbeleid van de gemeente, dan dient Stichting LVO een onderbouwd verzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Gelet op de aard en omvang van de (relatief eenvoudige) opgave, de beoogde planning en de huidige marktomstandigheden is het afbreukrisico van een nationale procedure groot en achten wij de meervoudig onderhandse procedure kansrijker. In een meervoudig onderhandse procedure kan de bouwheer een voorselectie maken van (lokale) partijen die interesse hebben in het uitvoeren van het project.

Ten aanzien van het werk adviseren wij om dit in een perceel op de markt te brengen. Dit betekent dat een partij zowel de bouwkundige als installatietechnische werkzaamheden zal aanbieden. Naar verwachting is dit een bouwkundig aannemer die de werktuigbouwkundig en elektrotechnisch installateurs als onderaannemer aanbiedt. Het grote voordeel van deze samenvoeging is dat hiermee een integrale uitvoering geborgd is.

Stichting LVO heeft een projectorganisatiestructuur bestaande uit een bestuurlijk overleg, stuurgroep en projectgroep. In bijlage 4 is de (concept) projectorganogram voor de uitbreiding van Groenewald opgenomen.

[23] Er zijn geen verplichtingen ten aanzien van vorige architecten van de bestaande bouwdelen.
[24] Constructeur (valt contractueel onder architect), installatie adviseur E+W, adviseur bouwfysica en brandveiligheid.
[25] Hieronder valt ook de uitwerking van eventueel terreinontwerp en vaste inrichting. Het ontwerpteam is verantwoordelijk voor het aanleveren van een bouwkostenraming.
[26] Voor adviseurs (o.a. installatie adviseur E+W) geldt tevens het inkoopbeleid van de gemeente, de verwachting is dat deze meervoudig onderhands kunnen worden aanbesteed.

7.3 Risico's

Voor de uitbreiding is gekeken naar risico's die bestaan los van de benoemde risico's in de vooronderzoeken. De voornaamste risico's betreffen:

- Extra prijsstijgingen in de bouw: in de financiële raming is voorzien in indexering, maar in deze tijden is het onzeker of dat afdoende is.
- Uitkomst onderzoek flora en fauna: het is raadzaam om zo spoedig mogelijk aanvullend onderzoek uit te voeren.
- Politiek-bestuurlijk: het vaststellen van de businesscase loopt vertraging op[27] waardoor de uitvoering op zich laat wachten.
- Bestemmingsplan: het huidige bestemmingsplan met betrekking businesspark Stein (milieucategorie 4.2) is niet passend. Dit kan mogelijk tot een herziening van het bestemmingsplan leiden.

Verder zijn op dit moment geen risico's te verwachten of aan het licht gekomen in de vooronderzoeken.

[27] Onder andere door hogere stichtingskosten dan opgenomen in het IHP.

8. Planning

Voor het realiseren van de uitbreiding is een planning op hoofdlijnen opgesteld. Deze kan door de bouwheer (Stichting LVO) als vertrekpunt aangehouden worden en gedurende het proces verder op maat gemaakt worden. Hieronder is deze planning weergegeven.

Fase	doorlooptijd	periode
Definitiefase - Opstellen ruimtelijk functioneel en technisch PvE; - Opstellen projectplan/kadernotitie.	 1 maand 1 maand	 Juli 22 Juli 22
Selectie en contractering ontwerpteam - Architectenselectie inclusief constructeur (MVO[28]); - Aanbesteding bouwfysisch- en installatieadviseur (MVO).	 2 maanden 2 maanden	 September 22 – oktober 22 September 22 – oktober 22
Ontwerpfase - Schets- en Voorontwerp (SO/VO); - Definitief ontwerp; - Technisch ontwerp inclusief bestek.	 2 maanden 2 maanden 2 maanden	 November 22 – december 22 Januari 23 – februari 23 Maart 23 – mei 23
Omgevingsvergunning Uitgaande van uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure exclusief eventueel bezwaar/beroep en exclusief eventuele vertraging a.g.v. benodigde vervolgonderzoeken (flora & fauna, archeologie, milieu, waterberging).	6 – 9 maanden	Medio 23 onherroepelijk
Prijs en -contractvorming - Aanbesteding werk (1 perceel, MVO); - Contractvorming.	 3 maanden 1 maand	 Juni 23 – september 23 (inclusief bouwvak) September 23
Uitvoering - Uitvoeringsontwerp / werktekeningen; - Werkvoorbereiding; - Uitvoering; - Oplevering; - Nazorg (bouwkundig/installaties); - Ingebruikname.	 2 maanden 2 maanden 11 maanden 0,5 maand 6-12 maanden	 September 23 - oktober 23 September 23 – oktober 23 November 23 – oktober 24 Oktober 24 Eind 24

Tabel 5 – planning

Bovenstaande planning kan veranderen door te doorlopen procedures. Op dit moment is dat niet te overzien. Wel is het advies om direct na besluitvorming over de uitvoering van het project, door de gemeenteraad en het College van Bestuur van Stichting LVO, communicatie op te starten met de direct omwonenden van de school.

[28] Op basis van meervoudig onderhandse aanbesteding. Indien Stichting LVO hiervoor kiest, betekent dit dat zij een verzoek moeten indienen bij college B&W.

9. Financiën

9.1 Stichtingskosten

Uitgaande van een uitbreiding van 2.330 m² bvo (uitgaande van ENG en Frisse Scholen klasse B) schatten wij de investeringskosten in op € 7,7 miljoen inclusief btw en inclusief 1e inrichting meubilair en leer- en hulpmiddelen (€ 204.000,-). Dit komt neer op € 3.320,- per m² bvo (prijspeil 1-4-2022).

De investeringskosten zijn als volgt opgebouwd:

Stichtingskosten	Exclusief btw	Inclusief btw	%
Grondkosten	€ 25.000	€ 30.250	0%
Bouwkosten	€ 5.084.599	€ 6.152.365	82%
Directiekosten	€ 656.250	€ 794.063	11%
Bijkomende kosten	€ 649.531	€ 684.936	7%
Totaal	€ 6.415.380	€ 7.733.210	100%

Tabel 6 – investeringskosten

Er is hierbij rekening gehouden met de volgende risicoreservering:

Risicoreserveringen	Exclusief btw	Inclusief btw	%
Stijging bouwkosten tot start bouw	€ 440.225	€ 532.672	
Onvoorzien bouwkosten	€ 242.124	€ 293.092	
Onvoorzien directie	€ 31.250	€ 37.813	
Project onvoorzien	€ 285.936	€ 345.983	
Totaal	€ 999.535	€ 1.209.560	16%

Tabel 7 - risicoreservering

De risicoreservering is relatief groot anticiperend op de huidige marktomstandigheden. In de risicoreservering is rekening gehouden met 5% bouwkostenstijging gedurende 2 jaren.

De totale investering (inclusief btw en inclusief 1e inrichting meubilair en leer- en hulpmiddelen) voor de uitbreiding van Groenewald bedraagt € 7.733.210,-. (benodigd investeringskrediet). In het IHP is opgenomen dat het schoolbestuur bijdraagt aan het behalen van bovenwettelijke duurzaamheidsambities (stap naar ENG) via een financiële bijdrage. De meerkosten van BENG naar ENG worden ingeschat op € 310.123,- (€ 133,- m² bvo). Daarvan moet aangetoond worden dat Stichting LVO exploitatiegericht is en zij deze kan en mag plegen.

Aan de gemeenteraad van Stein dient voorgelegd te worden om een beschikbaar budget vast te stellen van € 7.423.087,-. Dit is de totale investering verminderd met de bovenwettelijke duurzaamheidsambitie (stap naar ENG). Aan het College van Bestuur van Stichting LVO dient voorgelegd te worden om bij te dragen in het realiseren van de stap naar ENG (€ 310.123,-).

Stichtingskosten

In het IHP is uitgegaan van een stichtingskostenbedrag van € 2.550,- per m² bvo. In deze businesscase zijn de stichtingskosten geactualiseerd naar het huidige prijspeil, waardoor de stichtingskosten uitkomen op € 3.320,- per m² bvo. De stijging is als volgt te verklaren:

- De stichtingskosten zijn geïndexeerd naar 2023 (2 jaar / 5% per jaar);
- Er is aanvullend budget opgenomen als gevolg van marktomstandigheden.
- Er is budget opgenomen voor eerste inrichting meubilair en leer- en hulpmiddelen in verband met de uitbreiding.

Daarnaast is de totale investering hoger omdat in deze businesscase wordt uitgegaan van een uitbreidingsopgave van circa 2.300 ² bvo in vergelijking met 2.009 m² bvo in het IHP.

9.2 Exploitatie

Voor de uitbreiding is het belangrijk dat een gebouwdeel wordt gerealiseerd dat te exploiteren is binnen de vergoedingen die het schoolbestuur Stichting LVO daarvoor ontvangt vanuit de overheid. In deze businesscase wordt derhalve het exploitatiekader van € 76,- per bruto vierkante meter meegegeven. Dit is als volgt opgebouwd:

- Schoonmaak: € 31,-
- Onderhoud: € 25,-
- Energie en water: € 20,-

Deze bedragen zijn gedurende het ontwerptraject leidend. Op gezette tijden in het ontwikkeltraject wordt hierop getoetst door het opstellen van onderliggende berekeningen op basis van het ontwerp.

9.3 Reflectie zorgplicht en regionale bijdrage

De uitbreiding van Groenewald valt onder de zorgplicht van gemeente Stein. De gemeente is verplicht bij structurele aanwezigheid van een leerlingenaantal voor langere periode te voorzien in adequate permanente huisvesting. Voor deze ‘zorgplicht’ ontvangt de gemeente middelen via het Gemeentefonds om de voorziening huisvesting/uitbreiding te realiseren. Voor het realiseren van deze capaciteitsuitbreiding is derhalve geen aanspraak op een regionale bijdrage mogelijk.

9.4 Subsidiemogelijkheden

Tijdens de realisatie van de uitbreiding kan gekeken worden of subsidies te verkrijgen zijn voor duurzaamheid of het realiseren van een aantrekkelijke buitenomgeving. Op dit moment zijn regelingen gesloten of verlopen. Met het Klimaatakkoord en de verdere nadruk op verduurzaming is het goed denkbaar dat in de nabije toekomst nieuwe stimuleringsmaatregelen mogelijk worden. Het verdient aanbeveling om in de verdere ontwikkeling wanneer een ontwerp beschikbaar is of ontstaat dit verder te toetsen door inzet van een subsidieadviesbureau (op basis van no cure no pay) of via inzet van een subsidiedeskundige vanuit gemeente of provincie.

ICS
ADVISEURS



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

Colofon

Datum: 17 mei 2022
Auteur(s): Joëlle Wijntjens en Onno Damen

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27