

Themasessie onderwijshuisvesting
haalbaarheid, inzichten en route

17-04-2025

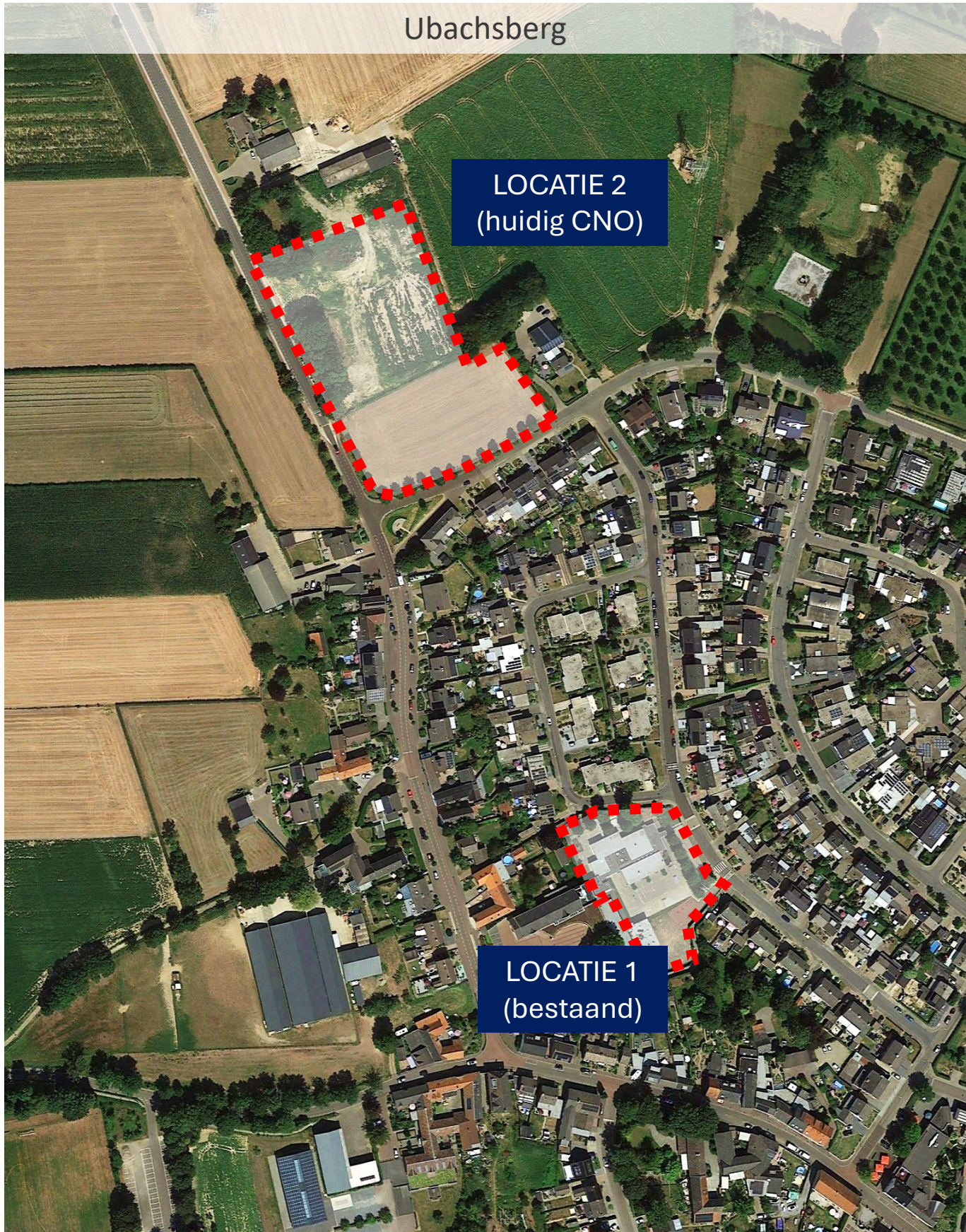
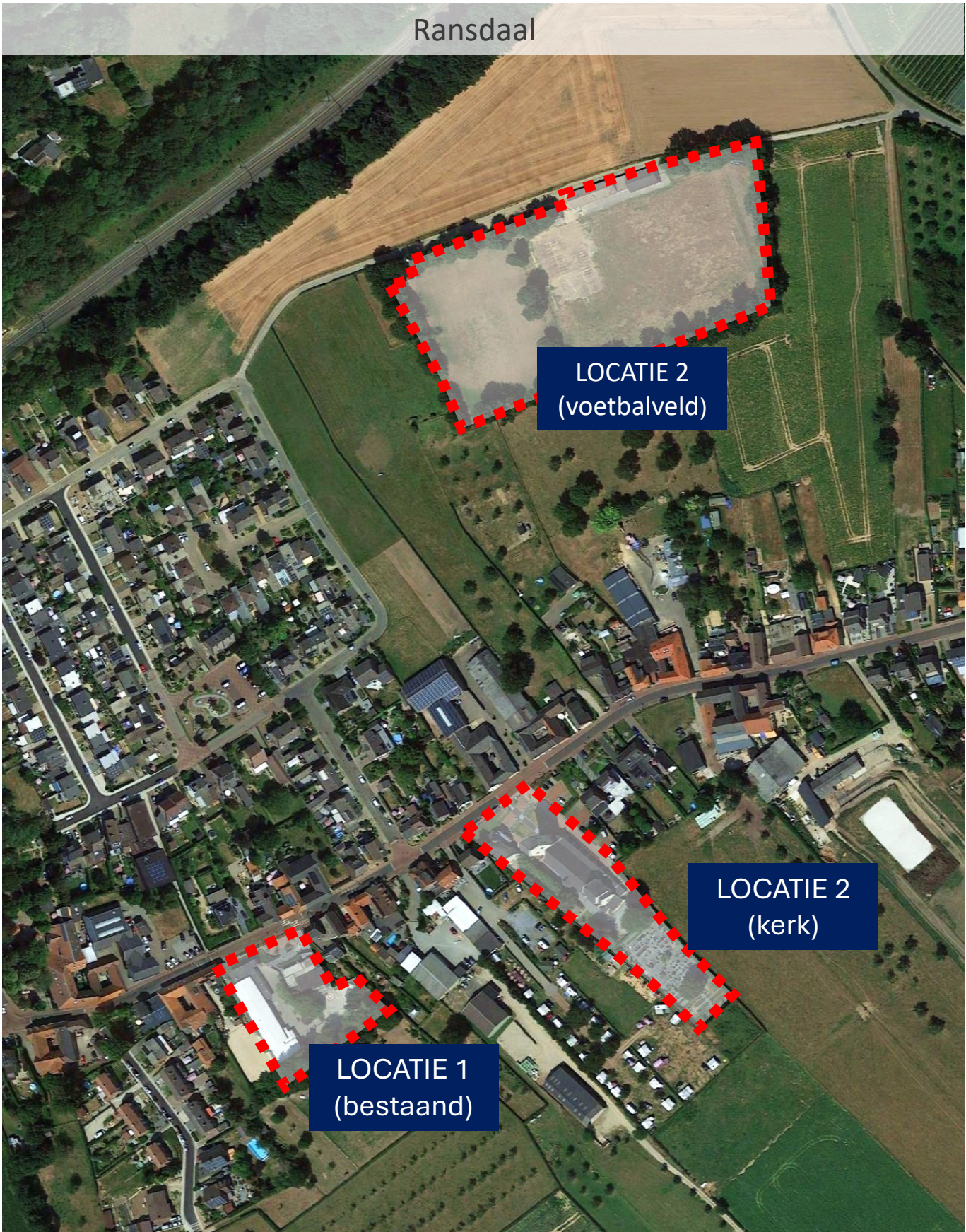
Opening en introductie

- *Aftrap door portefeuillehouder*
- *Toelichting op doel, opzet en rol van de raad*
- *Praktische afspraken*

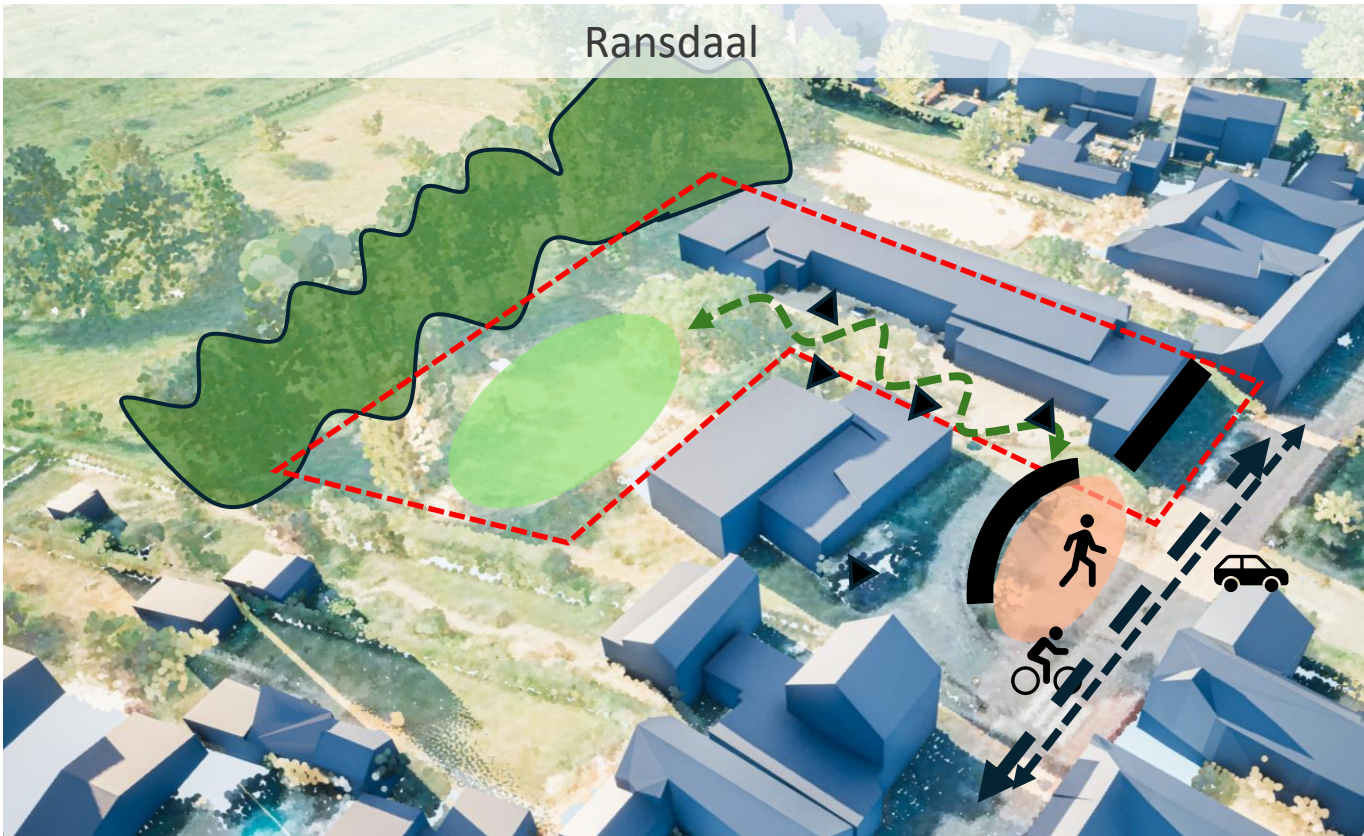
Haalbaarheidsstudie Frencken Scholl Architecten

- *Locatiestudie Ransdaal en Ubachsberg*
- *Financiële en planmatige implicaties*

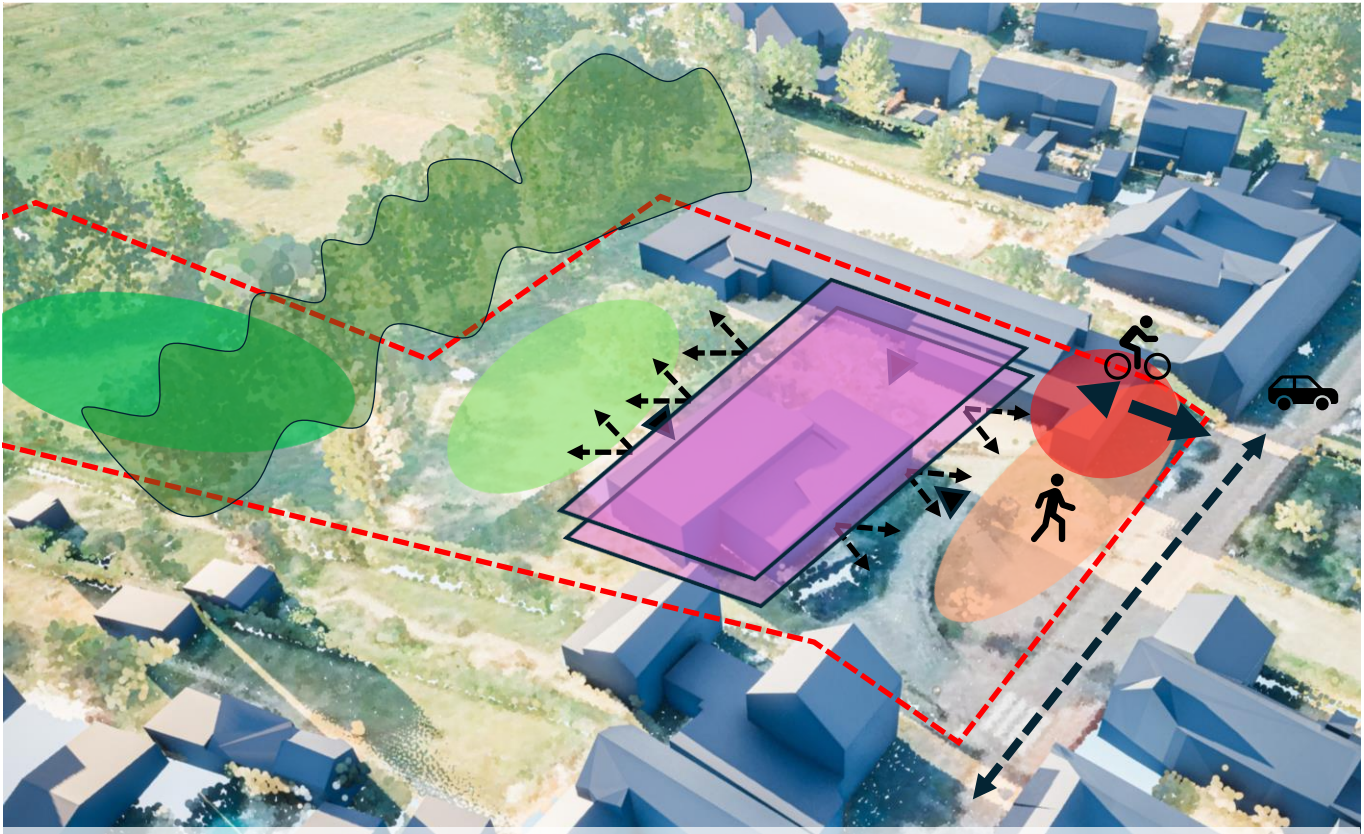
Locaties



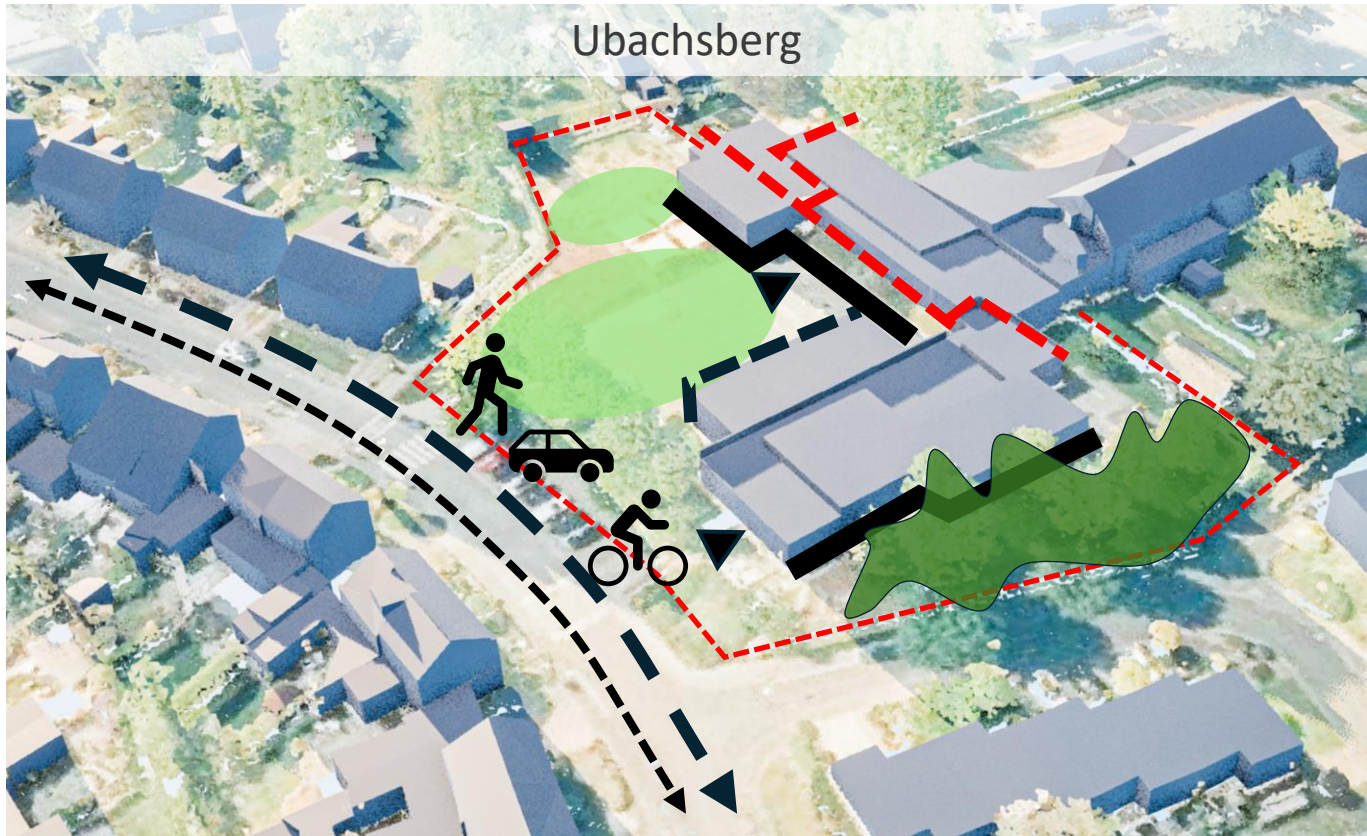
Ruimtelijke analyse – bestaande locaties



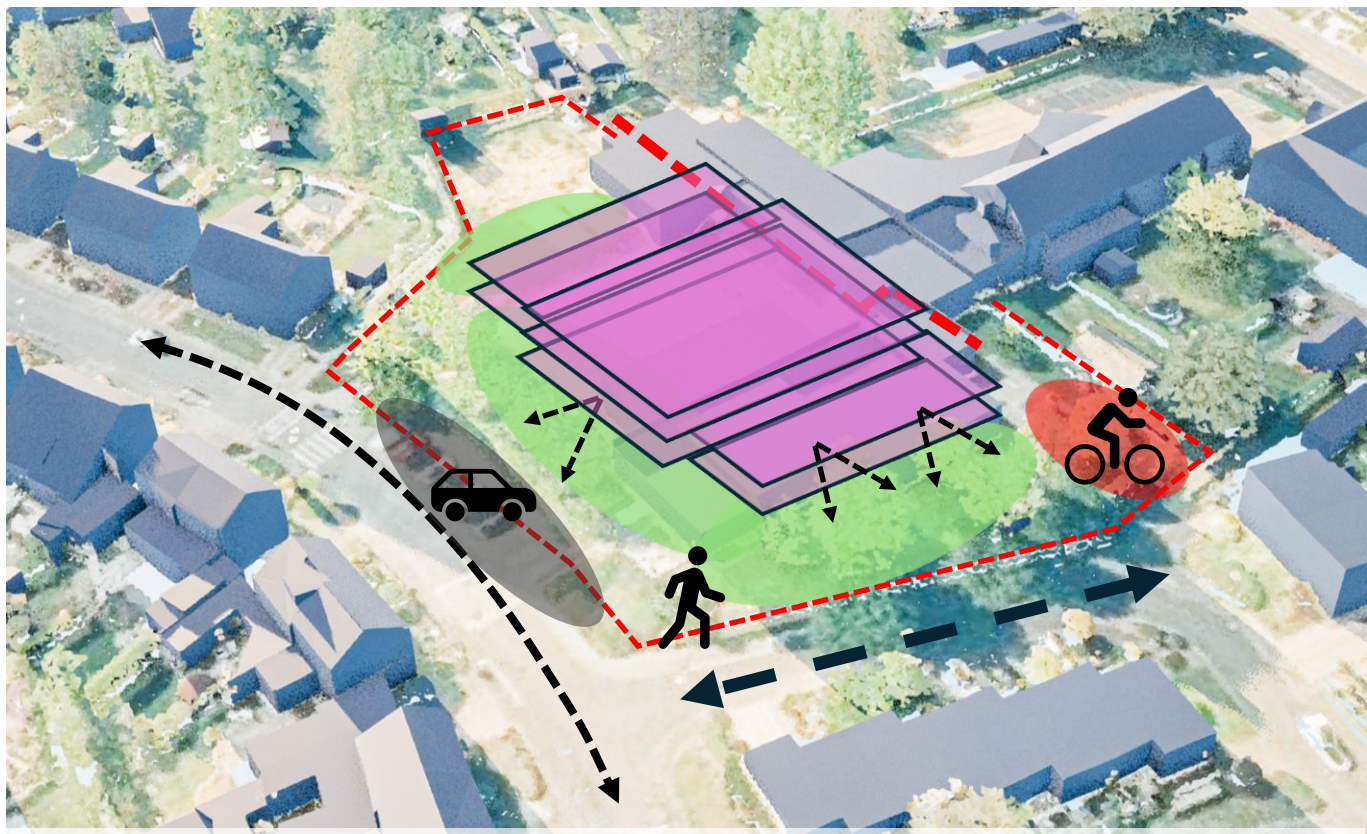
Huidig



Toekomstig

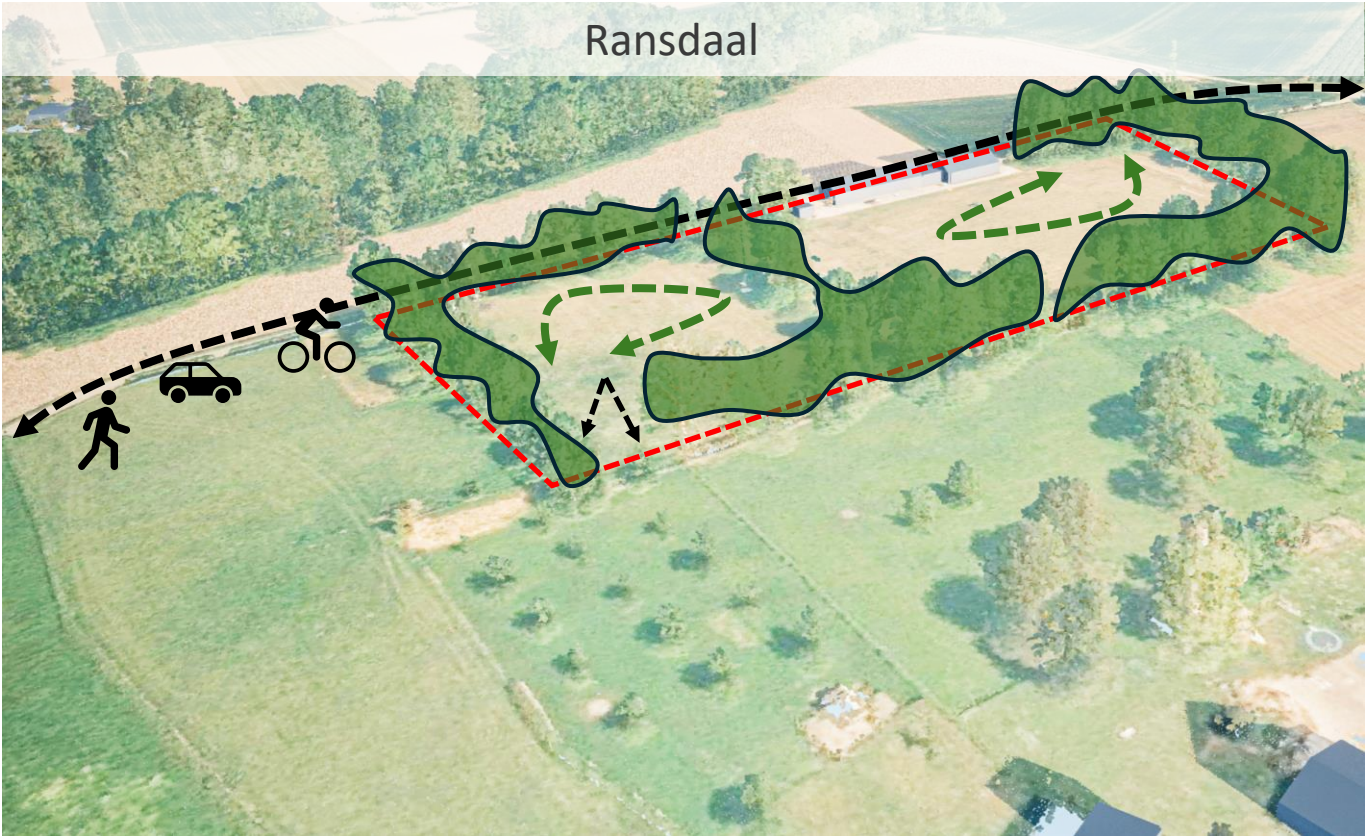


Huidig

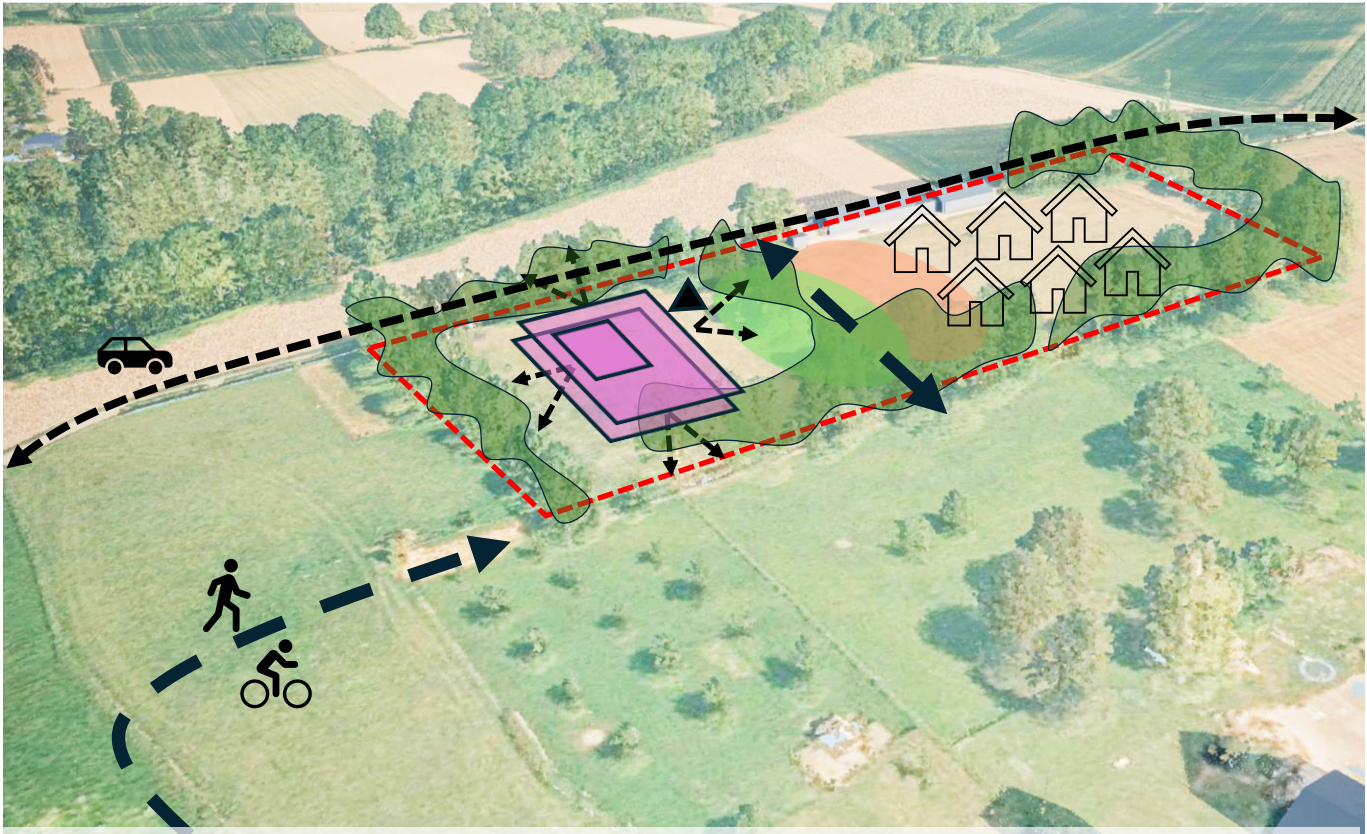


Toekomstig

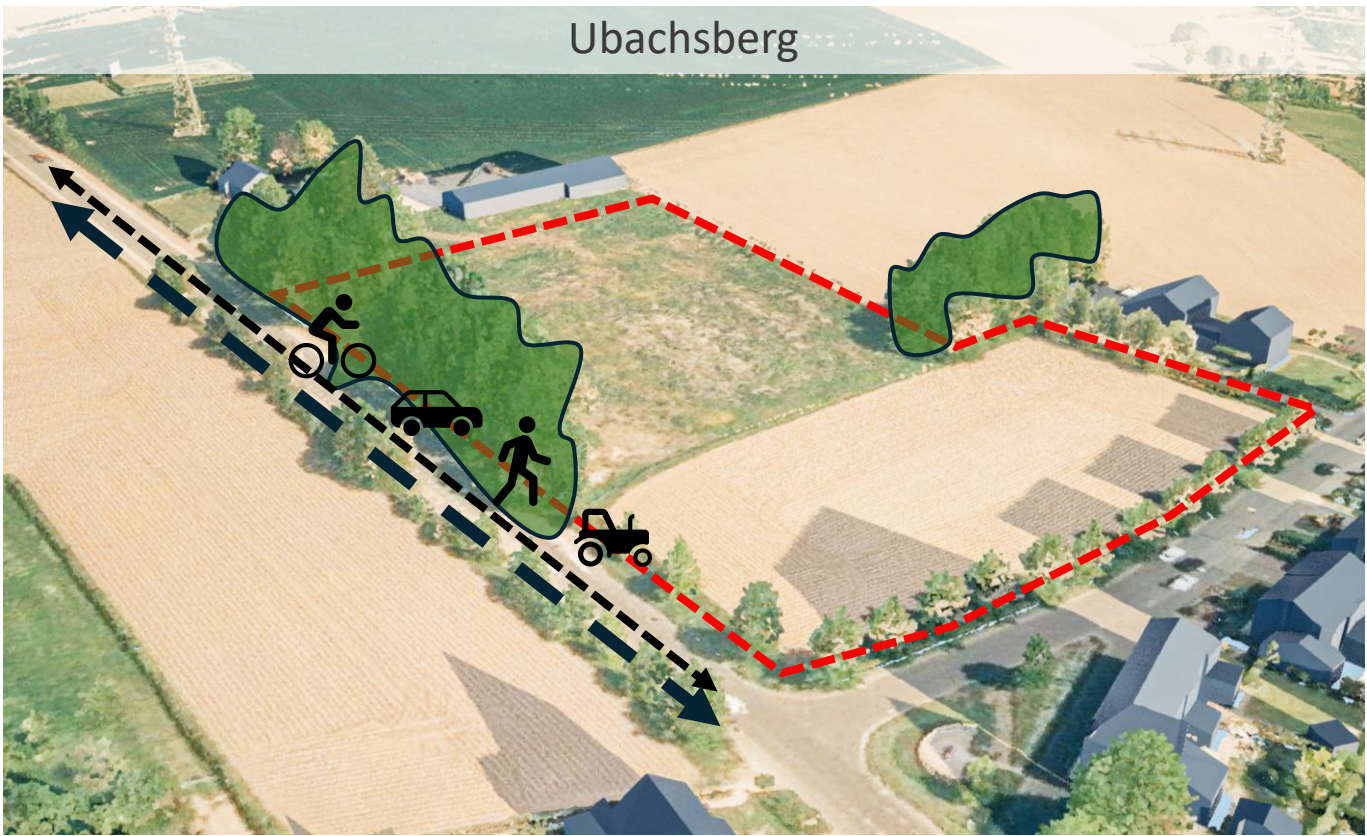
Ruimtelijke analyse – nieuwe locaties



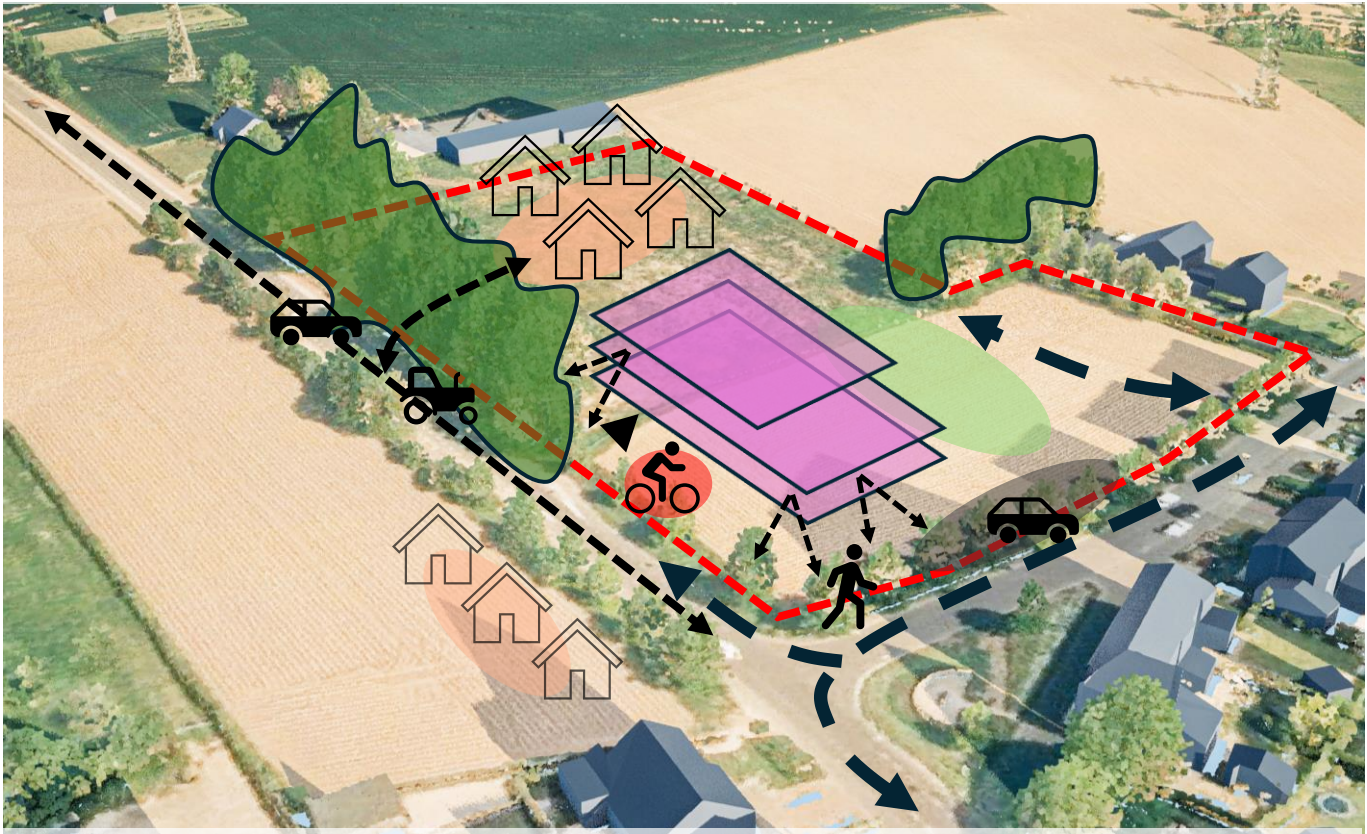
Huidig



Toekomstig

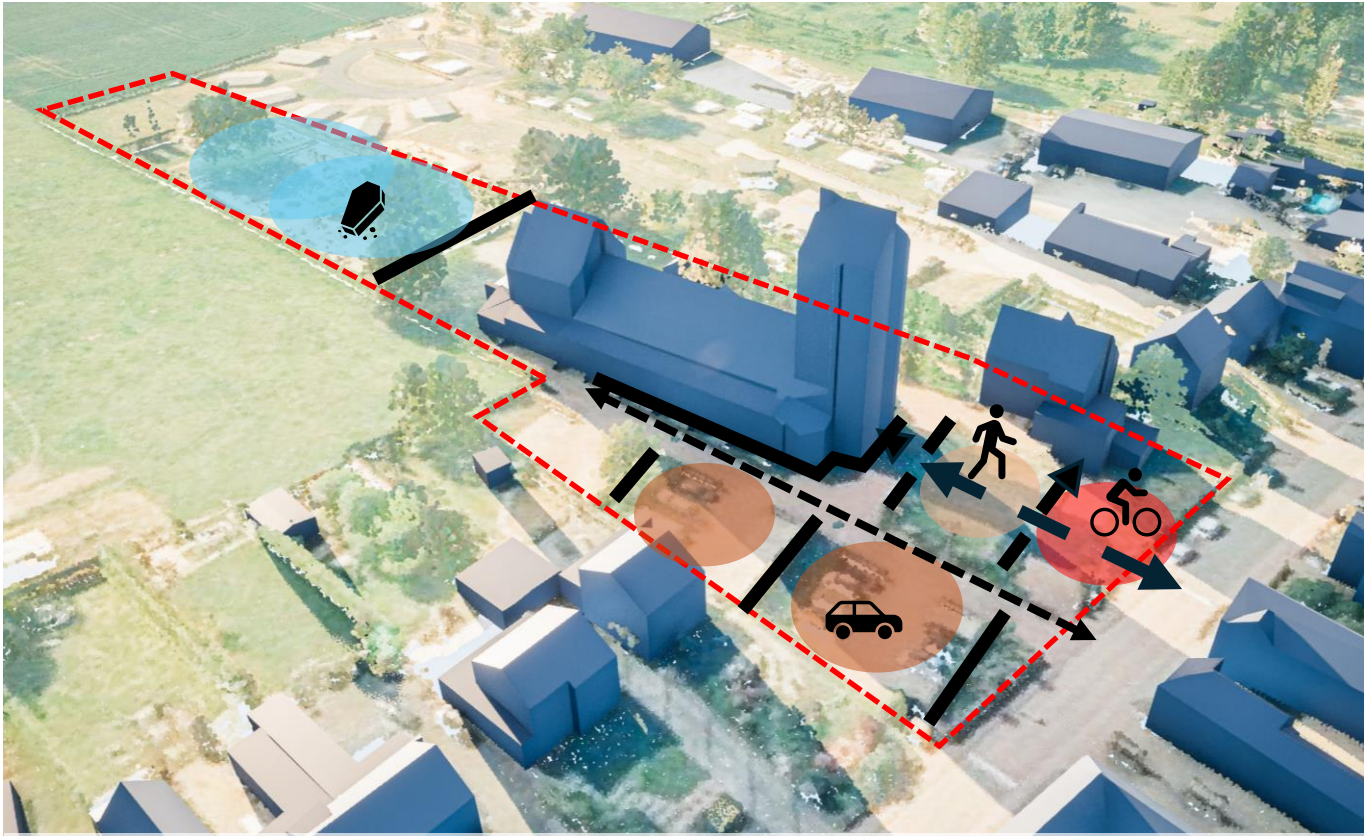


Huidig

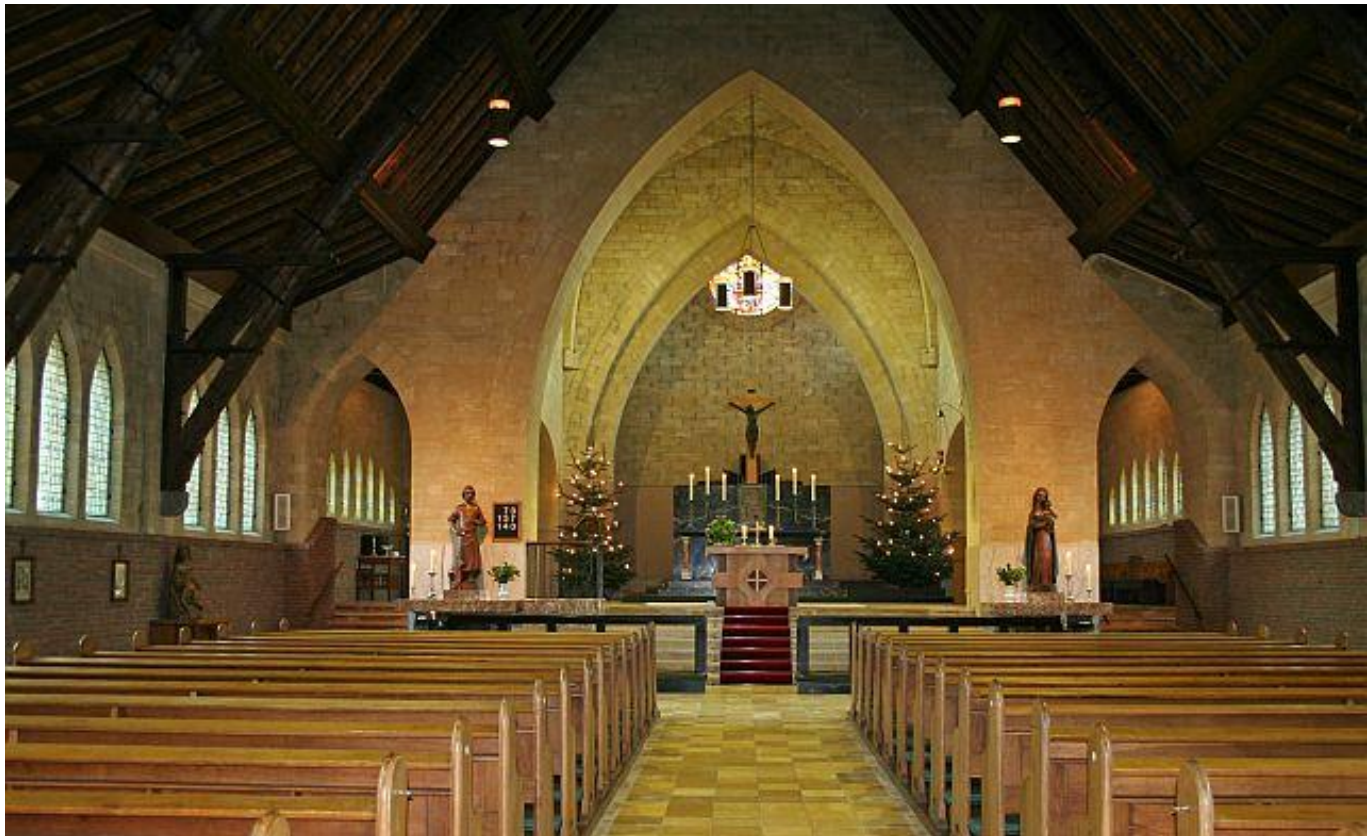


Toekomstig

Ruimtelijke analyse – afgevalen locatie St. Theresia kerk te Ransdaal



Huidige situatie

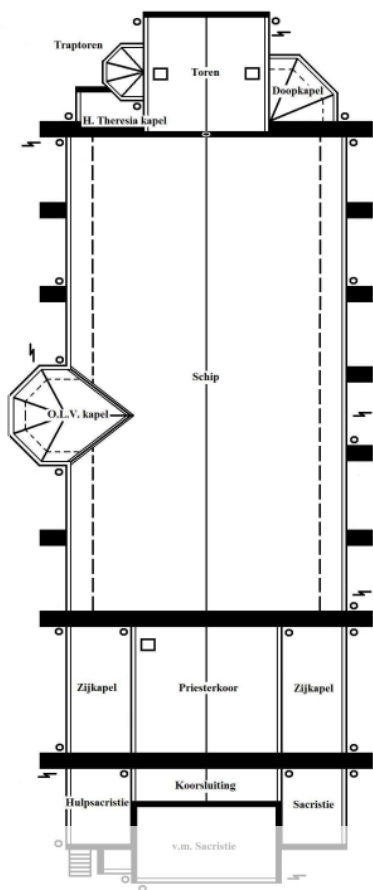


Interieur



Huidige situatie

- Niet geschikt omwille van:
- Beschikbare m2 BVO
 - Verbinding binnen buiten
 - Buitenruimte
 - Monumentaliteit
 - Frisse scholen (daglicht, luchtverversing akoestiek)

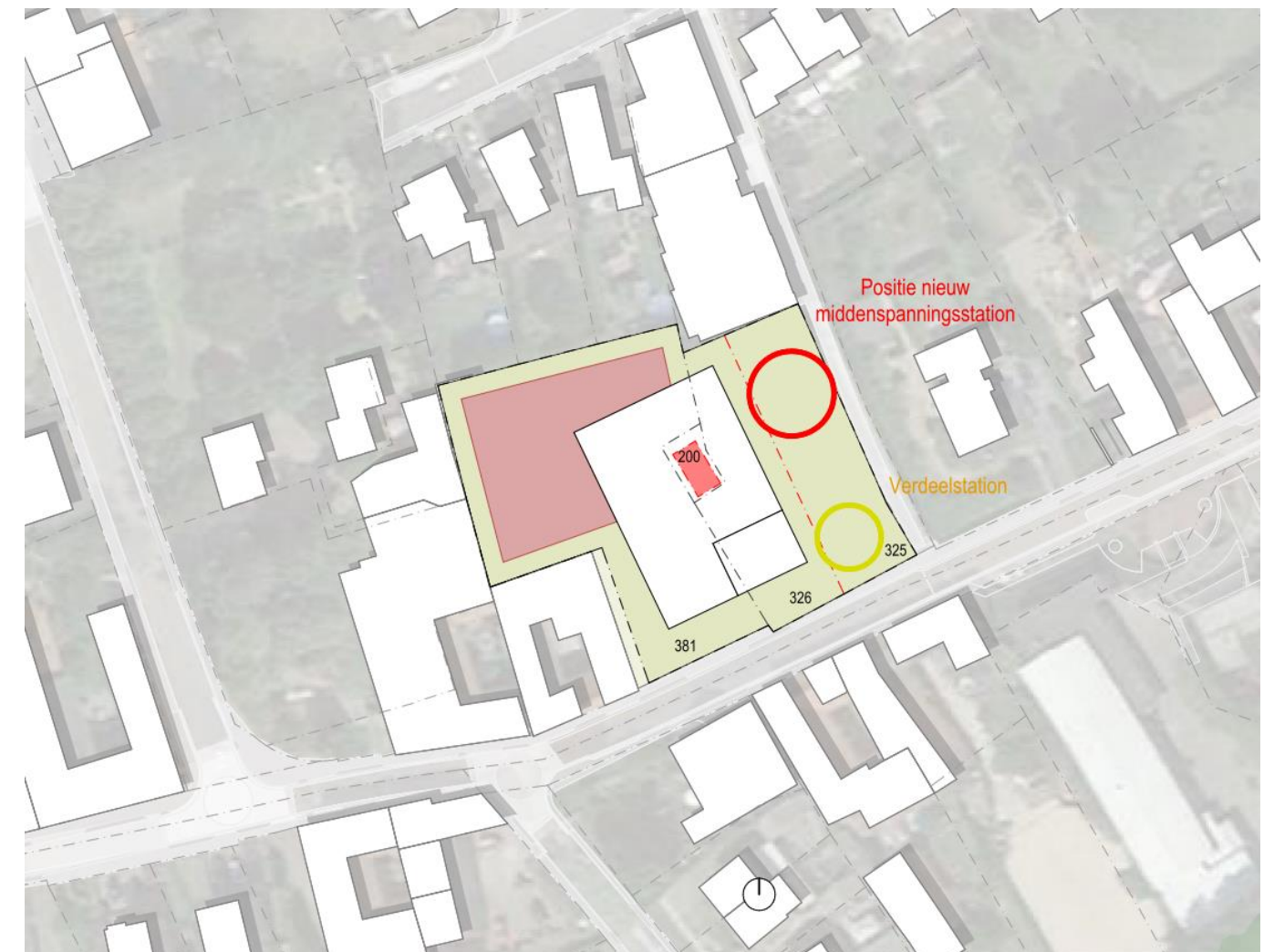
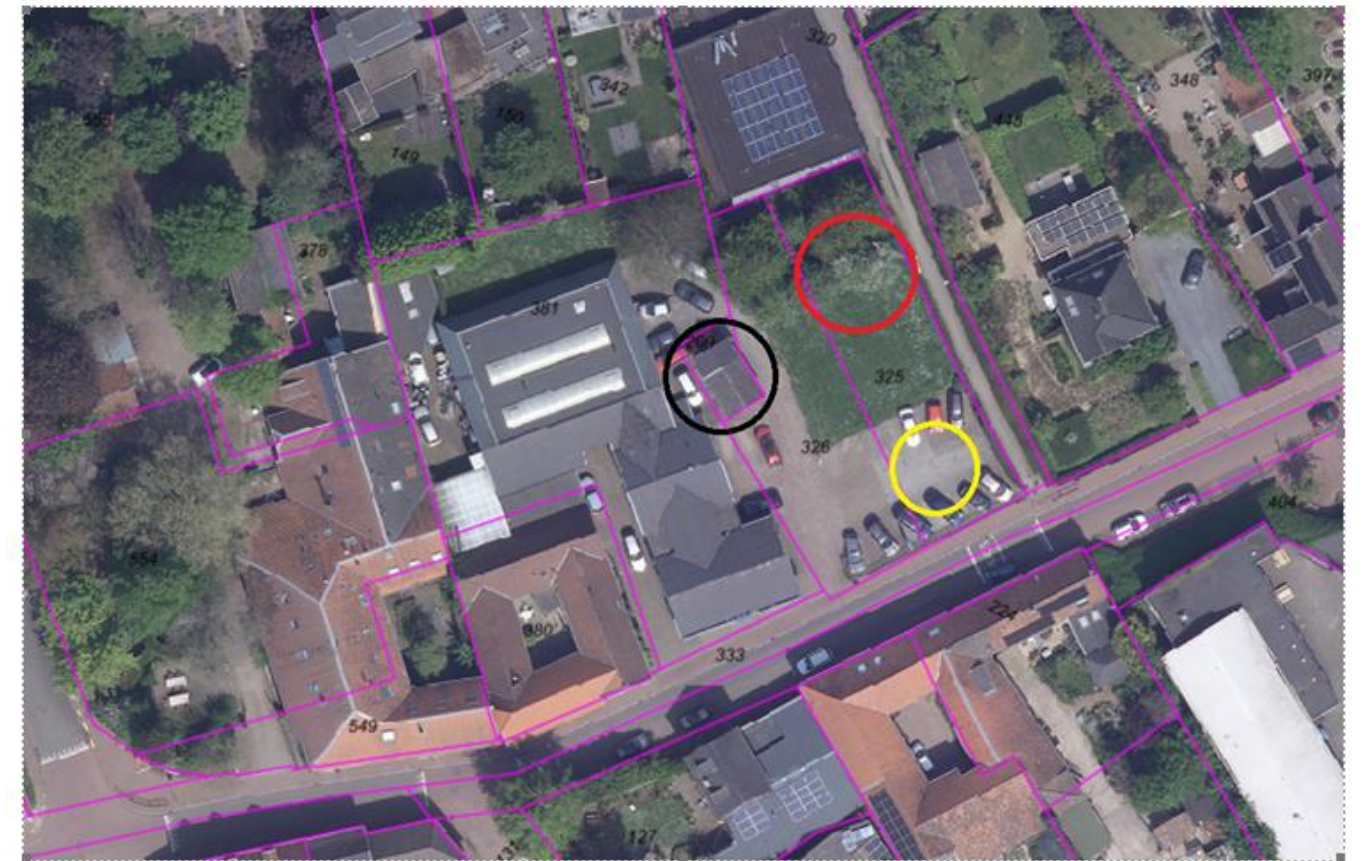


Plattegrond

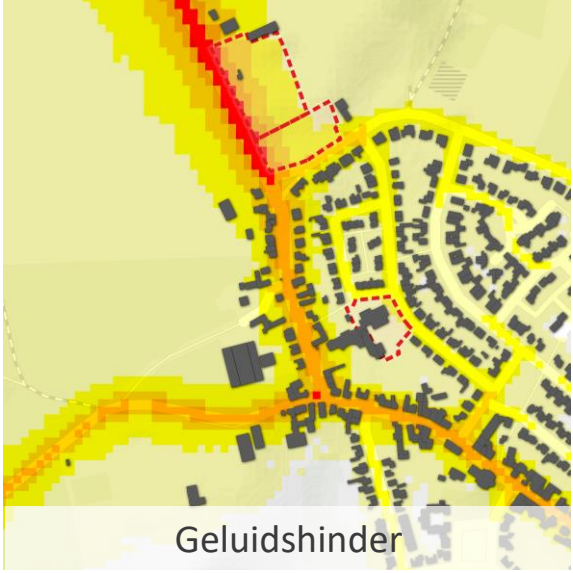
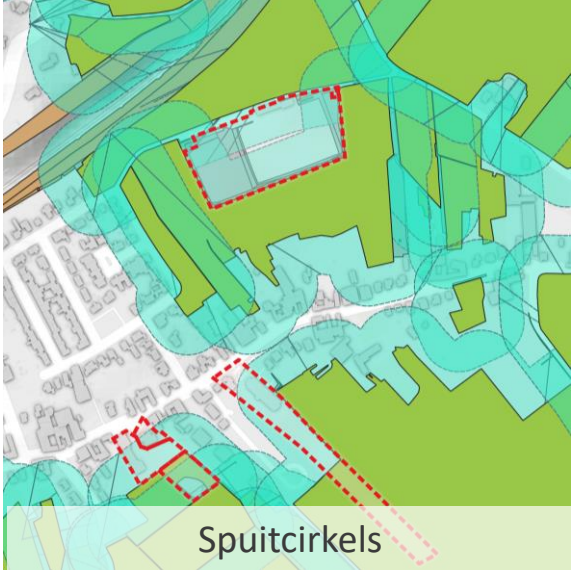
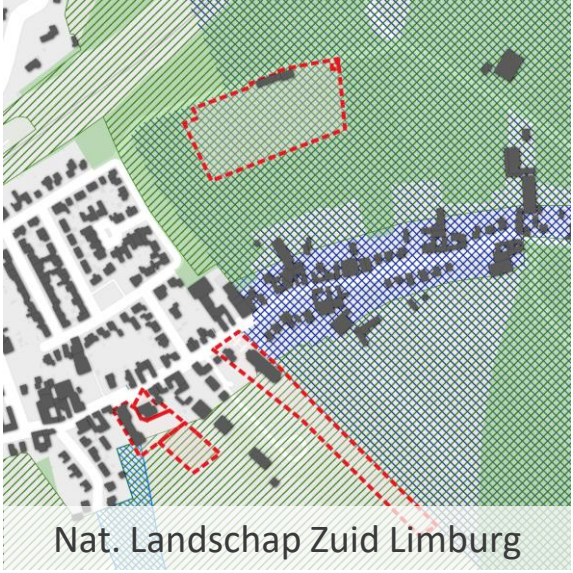
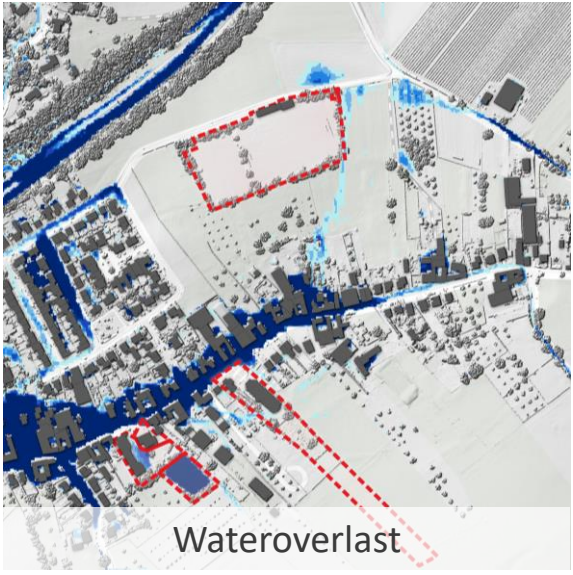
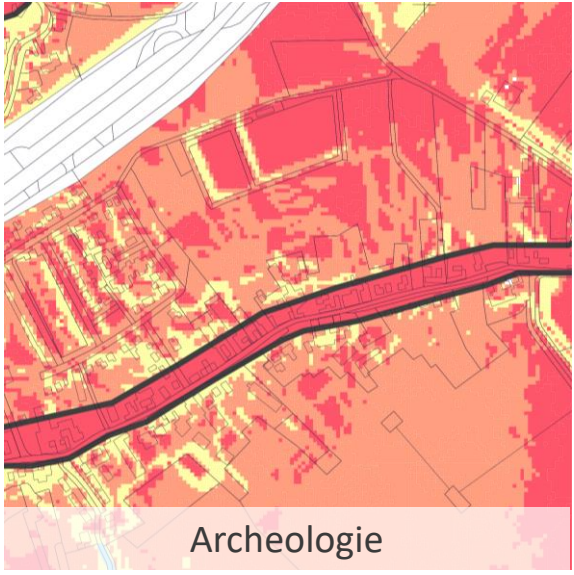
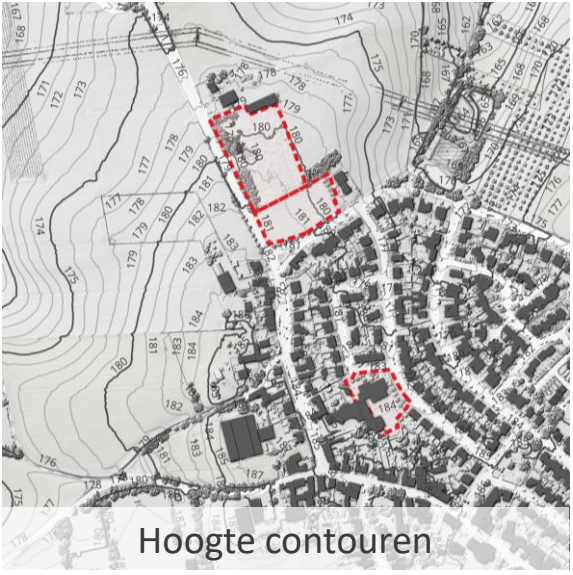
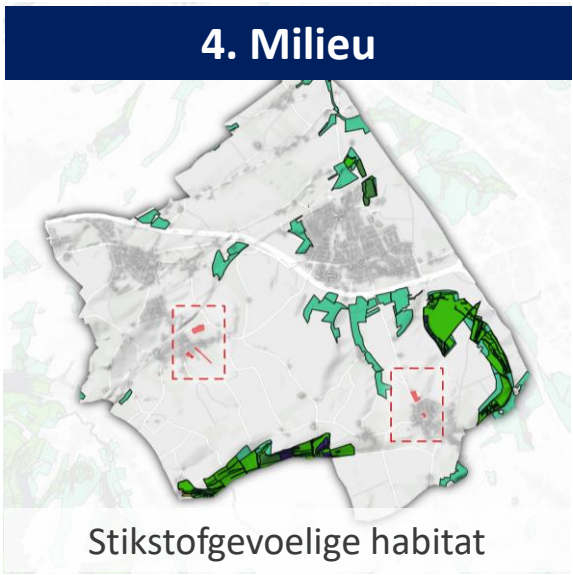
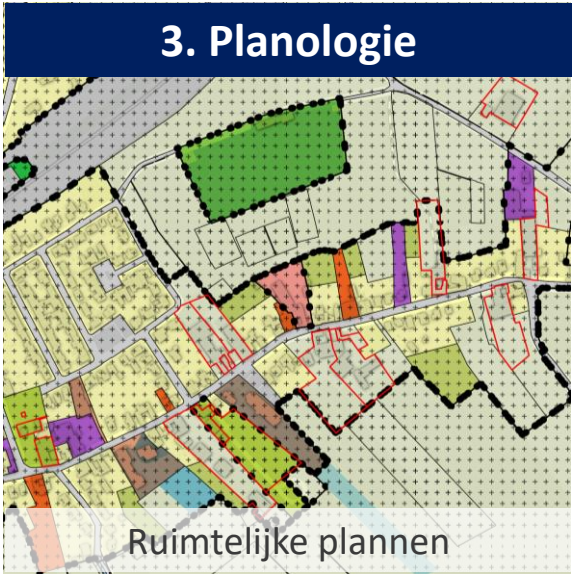
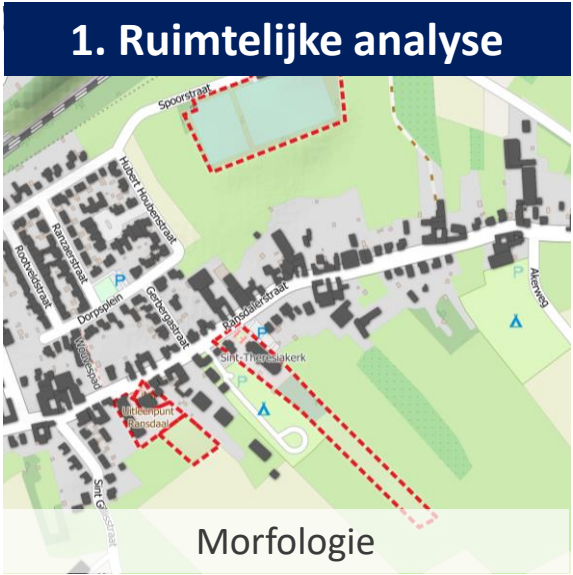
Quick scan– locatie Eussen

Niet geschikt omwille van:

- Beperkte Inpassingmogelijkheid
- Kavelgrootte
- Verkeerssituatie
- Milieu zonering (geluid) omwonenden
- Geen aanvullende functionele kwaliteiten



Milieuscan – 4 onderzochte thema's



Beoordeling analyse en milieuscan

KINDCENTRUM RANSDAAL		Locatie 1: bestaand	Locatie 2: sportveld
RUIMTELIJKE ANALYSE	Morfologie / typologie / genius loci	+	+ -
	Hoogte contouren	+ -	+
	Nationaal Landschap Zuid Limburg	+	+ -
CULTUUR HISTORIE	Archeologie	+ -	+ -
	Monumenten	+	+
PLANOLOGIE	Bestemmingsplan	-	-
	Milieuozonering wonen	-	+
	Spuitsirkels agrarische bestemmingen	+ -	-
	Klic-melding	+ -	+ -
	Capaciteit elektriciteitsnet	-	-
	Hoogspanningslijnen	+	+
MILIEU	Externe veiligheid	+	+
	Stikstof	+ -	+ -
	Hittestress en luchtkwaliteit	+	+
	Wateroverlast	-	+
	Geluidshinder	-	+

KINDCENTRUM UBACHSBERG		Locatie 1: bestaand	Locatie 2: CNO
RUIMTELIJKE ANALYSE	Morfologie / typologie / genius loci	+	+ -
	Hoogte contouren	+	+
	Nationaal Landschap Zuid Limburg	+	+ -
CULTUUR HISTORIE	Archeologie	+ -	+ -
	Monumenten	+	+
PLANOLOGIE	Bestemmingsplan	-	-
	Milieuozonering wonen	-	+
	Spuitsirkels agrarische bestemmingen	+	-
	Klic-melding	+ -	+ -
	Capaciteit elektriciteitsnet	-	-
	Hoogspanningslijnen	+	+ -
MILIEU	Externe veiligheid	+	+
	Stikstof	+ -	+ -
	Hittestress en luchtkwaliteit	+	+
	Wateroverlast	+	+
	Geluidshinder	+	-

Ruimtebehoefte

Zorgvuldig opgesteld aan de hand van:

- Prognoses (open data DUO)
- Model Verordening Huisvesting Voorzieningen Onderwijs VNG
- Kwaliteitskader Huisvesting (Ruimte OK Kenniscentrum)
- Kennisplatform CROW
- Interviews met gebruikers
- Ervaring met onderwijsgebouwen

RUIMTEBEHOEFTE KINDCENTRUM RANSDAAL

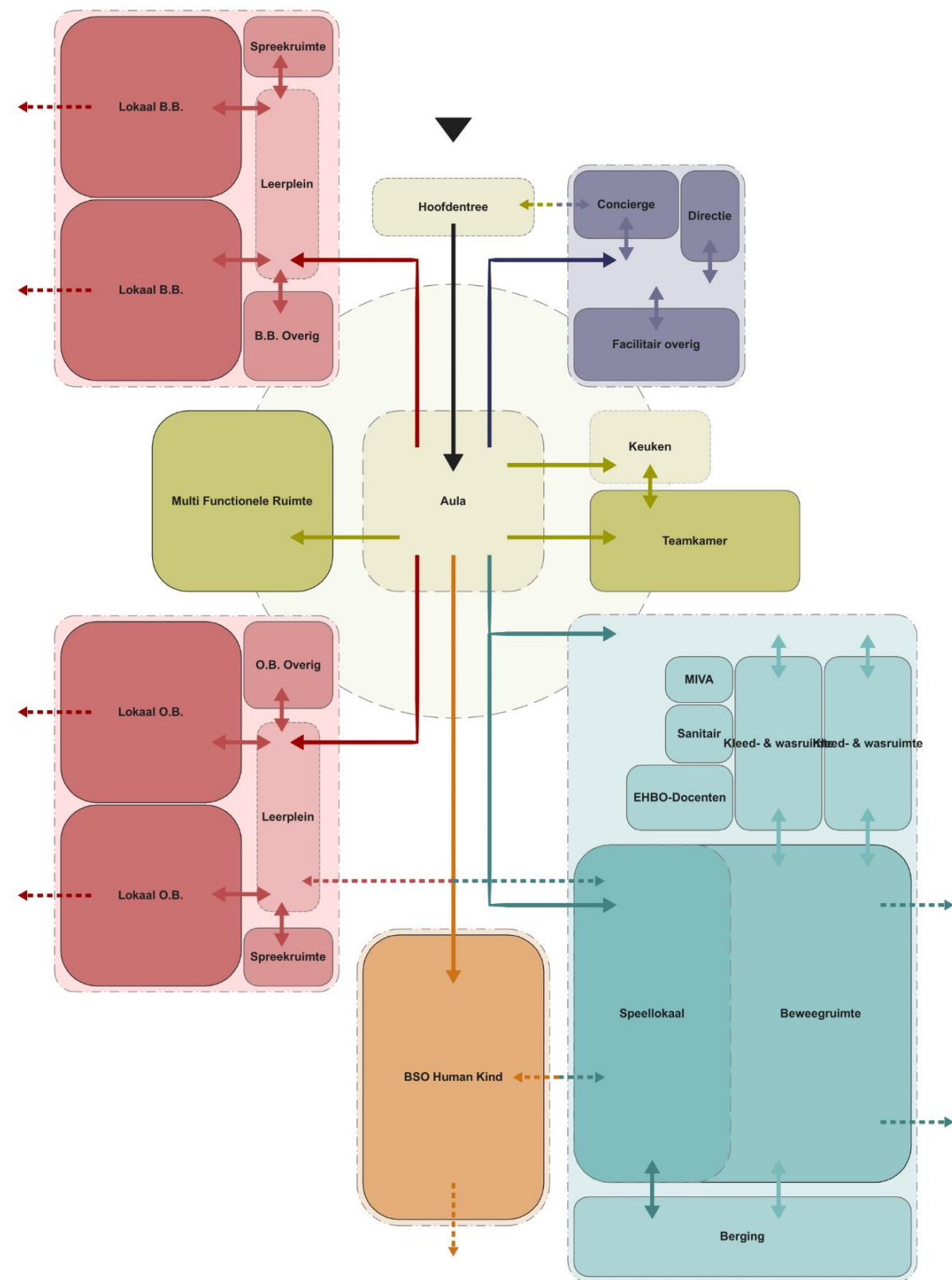
	LOC. 1	LOC. 2
GEBOUW	bruto m2	bruto m2
Onderwijs gebouw	940	940
Human Kind BSO 70%	110	110
<i>Beweegruimte</i>	<i>0</i>	<i>315</i>
	1.050	1.364
BUITEN SPELEN	bruto m2	bruto m2
Onderwijs buitenruimte	577	577
BSO buitenruimte (dubbelgebruik)	0	0
	577	577
PARKEREN	bruto m2	bruto m2
Fietsparkeren	30	30
	30	30
Auto parkeren, in openbare ruimte	100	100

RUIMTEBEHOEFTE KINDCENTRUM UBACHSBERG

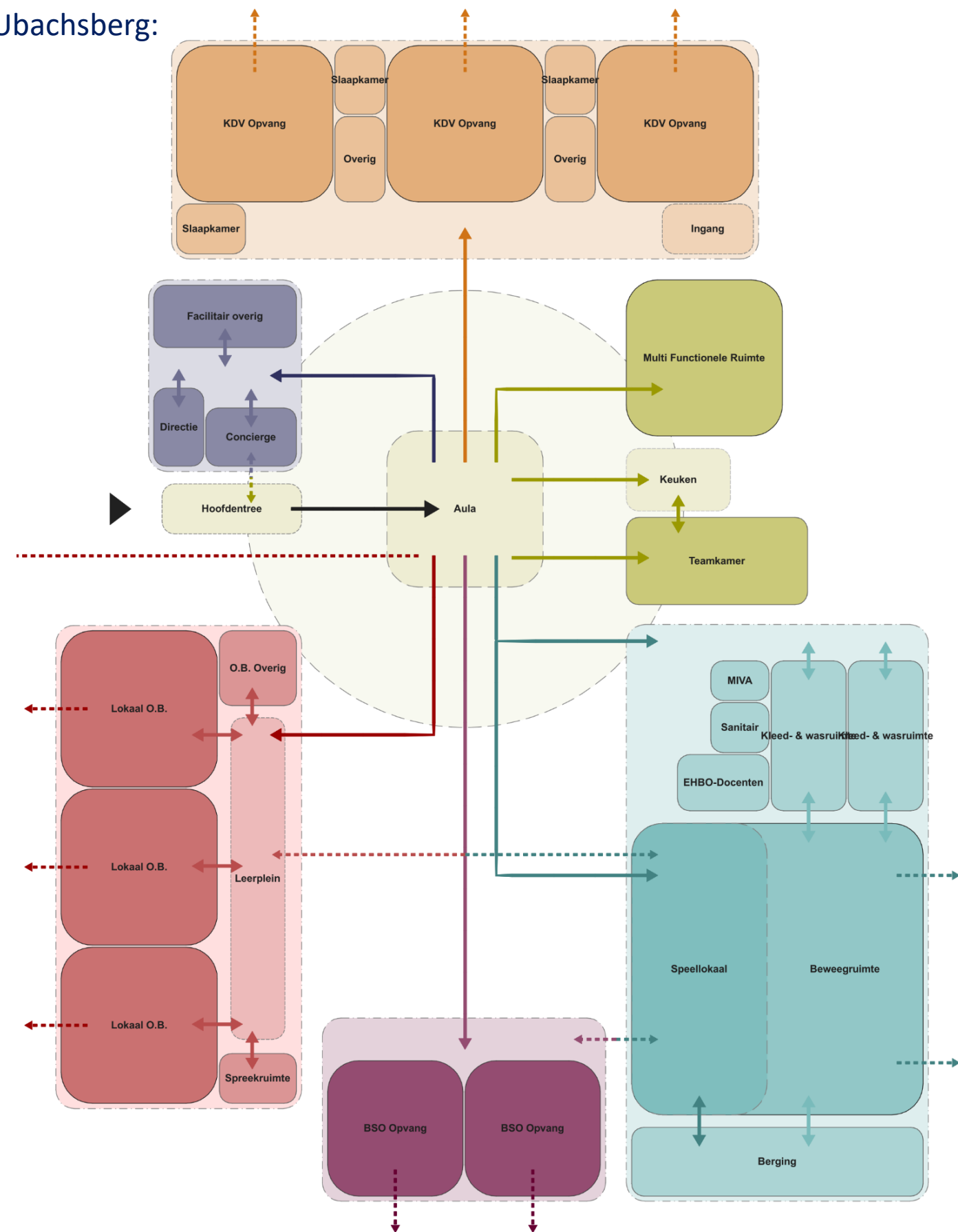
	LOC. 1	LOC. 2
GEBOUW	bruto m2	bruto m2
Onderwijs gebouw 100%	1187	1187
Kinderopvang Op 't Bergske 100%	329	329
<i>BSO de Zonnestraal (70% op loc. 1)</i>	<i>79</i>	<i>119</i>
Beweegruimte (minus m2 speellokaal)	315	315
	1.910	1.949
BUITEN SPELEN	bruto m2	bruto m2
Onderwijs buitenruimte	880	880
Kinderopvang Op 't Bergske	166	166
BSO de Zonnestraal (dubbelgebruik)	0	0
	1.045	1.045
PARKEREN	bruto m2	bruto m2
Fietsparkeren 25 stuks	50	50
	50	50
Auto parkeren 11 stuks, in openbare ruimte	275	275

Structuurontwerp – relatieschema

Ransdaal:



Ubachsberg:



Structuurontwerp – ruimtelijke inpassing

Ransdaal locatie 1:
bestaande locatie



- Contour spuitcirkels 20 m.
- Contour spuitcirkels 50 m.
- Geluidzone
- 30 m. afstand tot omliggende bebouwing

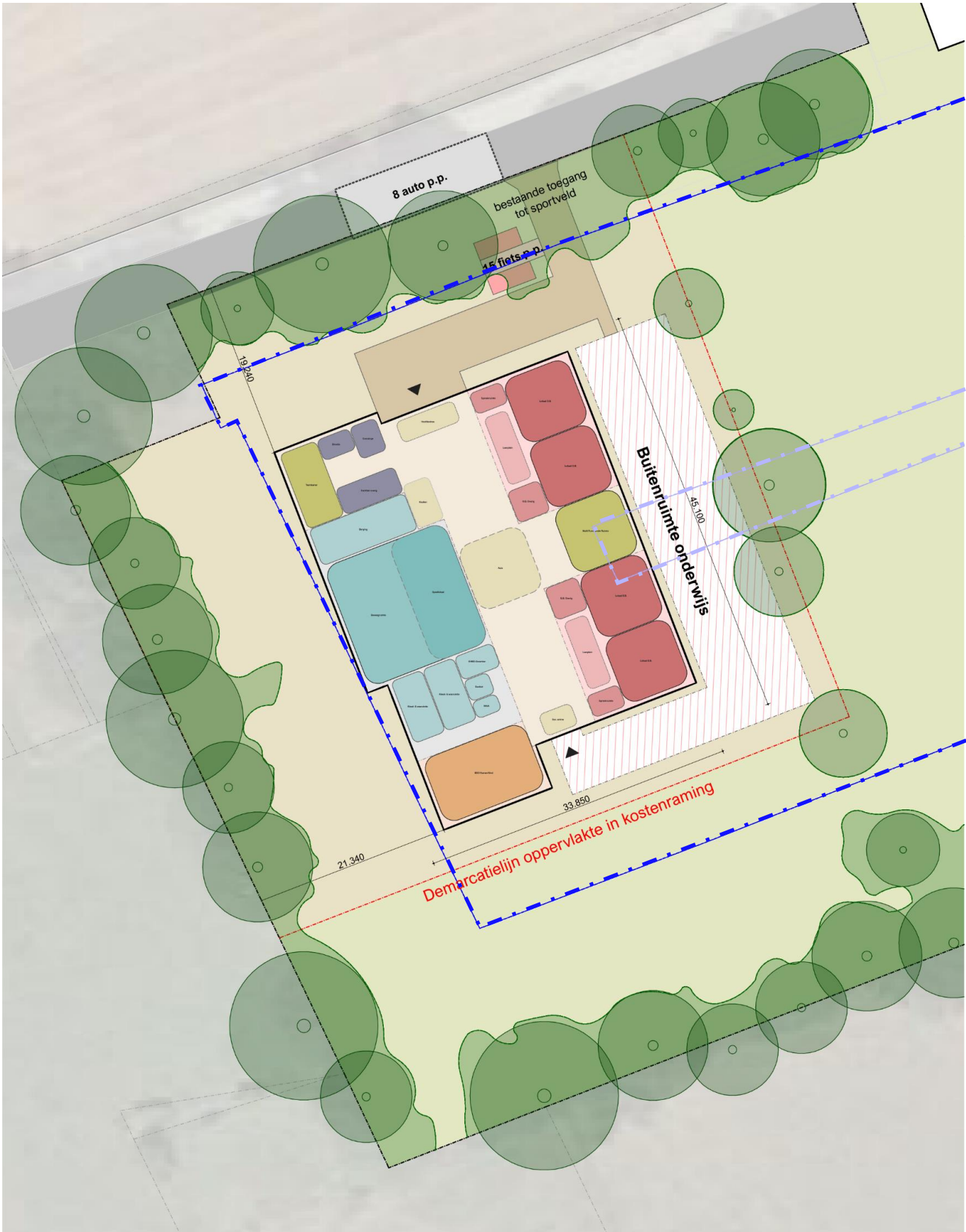


Structuurontwerp – ruimtelijke inpassing

Ransdaal locatie 2:
voetbalveld Spoorstraat

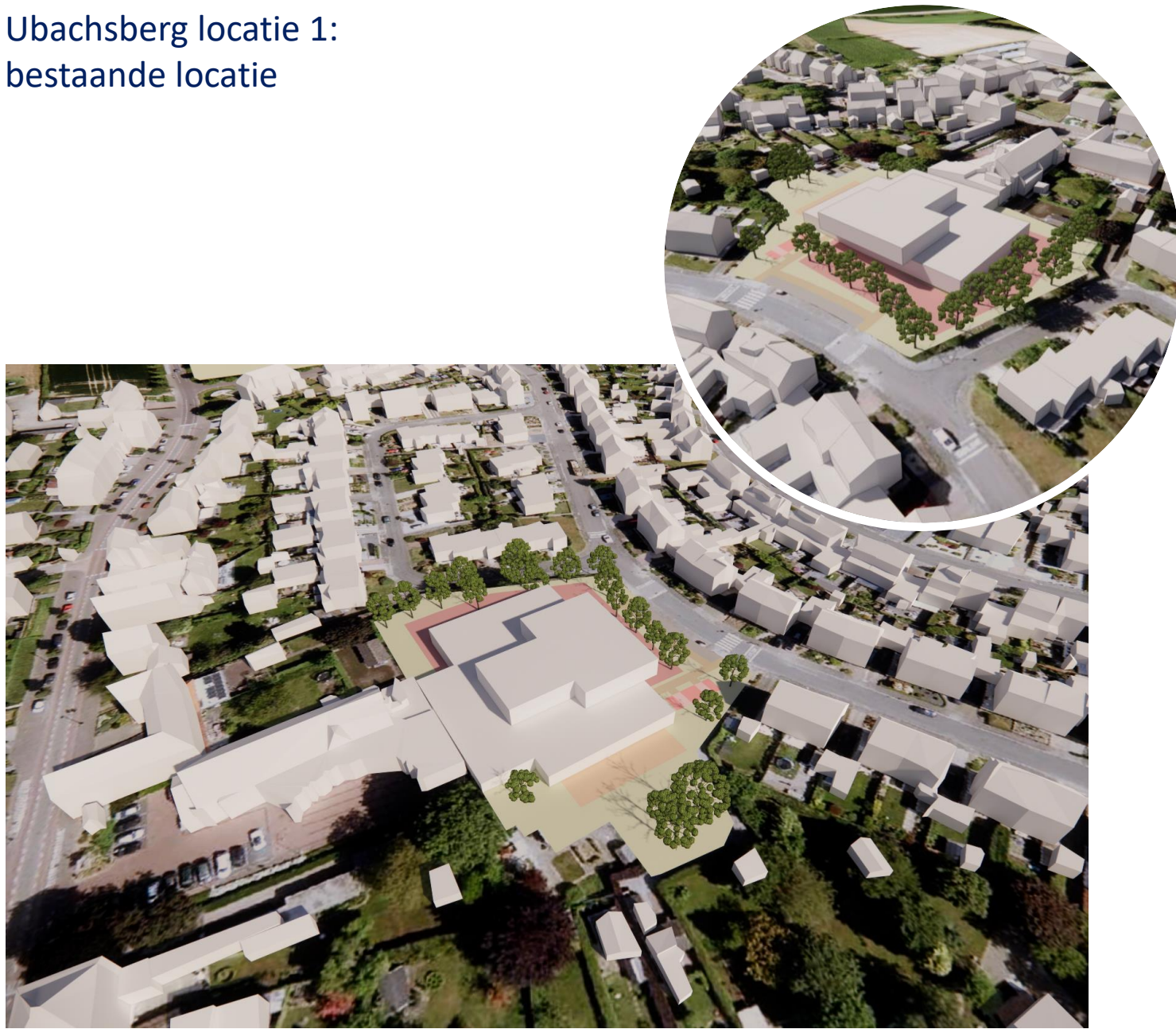


-  Contour spuitcirkels 20 m.
-  Contour spuitcirkels 50 m.



Structuurontwerp – ruimtelijke inpassing

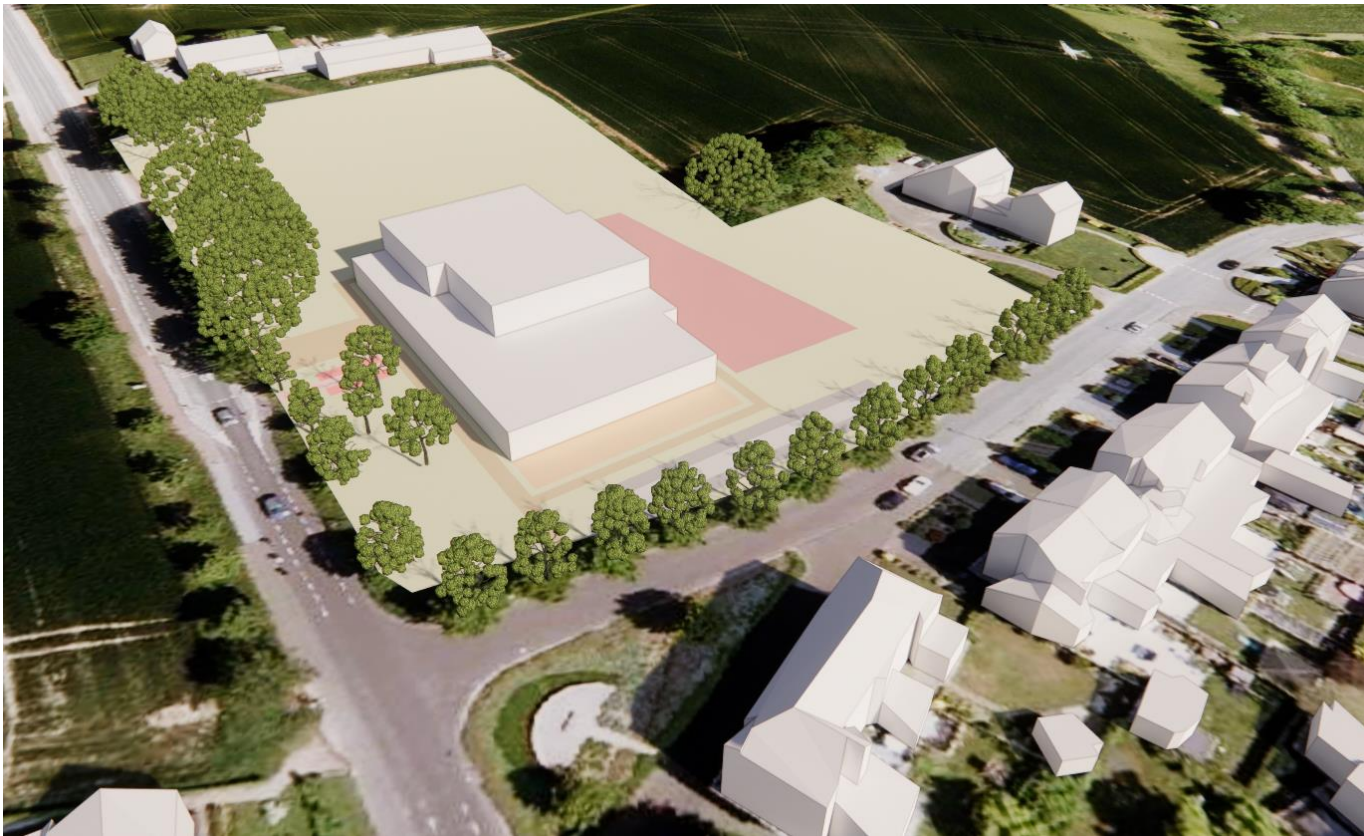
Ubachsberg locatie 1:
bestaande locatie



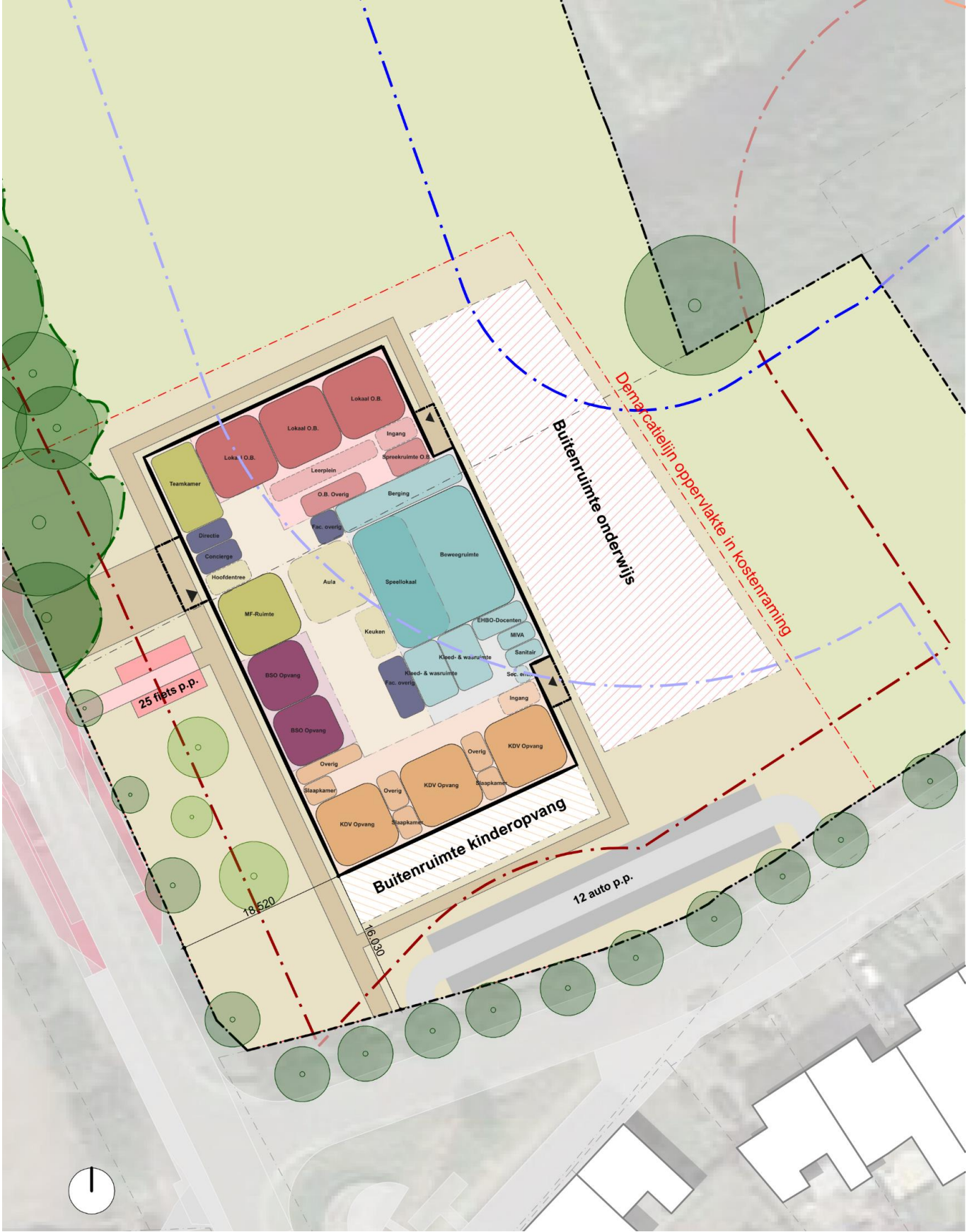
 30 m. afstand tot omliggende bebouwing

Structuurontwerp – ruimtelijke inpassing

Ubachsberg locatie 2:
locatie CNO



- Contour spuitcirkels 50 m.
- 30 m. afstand tot omliggende bebouwing
- Contour spuitcirkels 20 m.
- 30 m. afstand tot ontwikkeling Bergseweg



Beoordeling structuurontwerp

KINDCENTRUM RANSDAAL		Locatie 1: bestaand	Locatie 2: sportveld
STRUCTUUR & INPASSING	Onderwijs (ruimtegebruik, verbindingen binnen buiten)	+-	+
	Bewegen, beleving buitenruimte	+-	+
	Verbinding met dorp een koppeling met versterkende faciliteiten	+	-
	Toekomstbestendigheid (groeipotentie)	-	+
	Veiligheid , afsluitbaarheid en sociale controle	+	+-
	Uitvoerbaarheid	-	+
OMGEVING	Scheiden langzaam en snel verkeer	-	+
	Parkeren / Kiss and ride oplosbaar	-	+
	Impact omwonenden (beweging en gebouw)	-	+
PROCES	Verhuisbewegingen / fasering	-	+
	Overlast school tijdens bouw	+-	+
	Tijdlijn	+-	+-
KOSTEN	Bouwkosten gebouw	+-	+-
	Aanvullende beweegruimte	+	-
	Tijdelijke huisvesting	-	+
	Infrastructurele aanvullende maatregelen	+-	-
	Grondverwerving / grondruil noodzakelijk	+	+

KINDCENTRUM UBACHSBERG		Locatie 1: bestaand	Locatie 2: CNO
STRUCTUUR & INPASSING	Onderwijs (ruimtegebruik, verbindingen binnen buiten)	+-	+
	Bewegen, beleving buitenruimte	-	+
	Verbinding met dorp een koppeling met versterkende faciliteiten	+	-
	Toekomstbestendigheid (groeipotentie)	-	+
	Veiligheid , afsluitbaarheid en sociale controle	+	+-
	Uitvoerbaarheid	-	+
OMGEVING	Scheiden langzaam en snel verkeer	+-	+
	Parkeren / Kiss and ride oplosbaar	-	+
	Impact omwonenden (beweging en gebouw)	-	+
PROCES	Verhuisbewegingen / fasering	-	+
	Overlast school tijdens bouw	+-	+
	Tijdlijn	+-	+-
KOSTEN	Bouwkosten gebouw	+-	+-
	Aanvullende beweegruimte	-	-
	Tijdelijke huisvesting	-	+
	Infrastructurele aanvullende maatregelen	+-	-
	Grondverwerving / grondruil noodzakelijk	+	-

Uitgangspunten technische prestaties

Doel, ambitie, context:

- Kindcentrum met toekomstwaarde en belevingswaarde
- Frisse school
- Paris Proof (CO2 budget energie en materiaal)
- Netcongestie

Uitgangspunt: kwaliteitskader



Financiële haalbaarheid – opbouw kostenramingen

De stichtingskosten begrotingen zijn opgebouwd conform NEN2699 en bestaan uit 4 hoofdonderdelen:

1. Grondkosten
2. Bouwkosten
3. Inrichtingskosten
4. Bijkomende kosten

1. Grondkosten (locatie gebonden kosten)

- Sloopwerken – milieukosten
 - Bouwwerken
 - Ondergronds
- Infrastructurele voorzieningen
 - Grondwerken
 - Verhardingen
 - Rioleringen
 - Groenaanleg
 - Nutsvoorzieningen
 - Bouw(werken), bv. fietsenstalling

2. Bouwkosten

- Directe bouwkosten (school = $M^2 \times \text{€}$)
 - Levensduurscenario kwaliteitskader $= + (\text{€..} / M^2)$
+
 - Aanvullende gebouwprestaties $= + (\text{€..} / M^2)$
+
 - Extra t.a.v. circulariteit $= + (\text{€..} / M^2)$

= Totaal directe kosten zoals verrekend

Deze kosten bestaan uit de volgende onderdelen:

- Bouwkundige werken
- Installaties
waaronder een accu i.v.m. netcongestie (aanvullend op kwaliteitskader)
- Vaste inrichtingen en voorzieningen
- Terrein
- Indirecte bouwkosten
 - Algemene bouwplaats kosten (.. %)
 - Algemene bedrijfskosten (.. %)
 - Opslag Winst en Risico (.. %)
- 3. Inrichtingskosten**
 - Losse inrichtingen
 - Bv. inrichting beweegruimte (indien van toepassing)
- 4. Bijkomende kosten**
 - Bijkomende kosten bouw
 - Projectbegeleiding
 - Honoraria (architect, directievoering, constructeur, bouwfysica, onderzoeken, installateur etc.)
 - Aansluitkosten (excl. accupakket)
 - Leges
 - Verzekeringen (CAR)
 - Risicoverrekening (indexering)
 - Aanloopkosten
 - Tijdelijke huisvesting

Financiële haalbaarheid – kostenramingen

KOSTENRAMING KINDCENTRUM RANSDAAL

	LOC. 1	LOC. 2
1. GRONDKOSTEN		
Sloopwerken — milieukosten	€ 82.000	
Infrastructurele voorzieningen	€ 216.000	€ 566.500
TOTALE GRONDKOSTEN	€ 298.000	€ 566.500
2. BOUWKOSTEN		
Bouwkundige werken	€ 1.809.000	€ 2.119.500
Installaties	€ 782.000	€ 890.500
Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 50.500	€ 56.500
Terrein	€ 86.000	€ 98.500
TOTALE DIRECTE BOUWKOSTEN	€ 2.727.500	€ 3.165.000
Algemene uitvoeringskosten/diversen	€ 440.500	€ 529.000
TOTALE INDIRECTE BOUWKOSTEN	€ 456.000	€ 529.000
TOTALE DIRECTE EN INDIRECTE BOUWKOSTEN	€ 3.183.500	€ 3.694.000
3. INRICHTINGSKOSTEN		
Losse inrichtingen		€ 67.000
TOTALE INRICHTINGSKOSTEN	€ 0	€ 67.000
4. BIJKOMENDE KOSTEN		
Bijkomende kosten bouw	€ 987.000	€ 1.100.000
Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)	€ 472.500	€ 22.500
TOTALE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 1.459.500	€ 1.122.500
ONVOORZIEN		
TOTALE ONVOORZIENE KOSTEN	€ 247.000	€ 272.500
TOTALE STICHTINGSKOSTEN excl. BTW	€ 5.188.000	€ 5.722.500
TOTALE STICHTINGSKOSTEN incl. BTW	€ 6.277.480	€ 6.924.000

Vershil ±10%:
ca. € 650.000,-

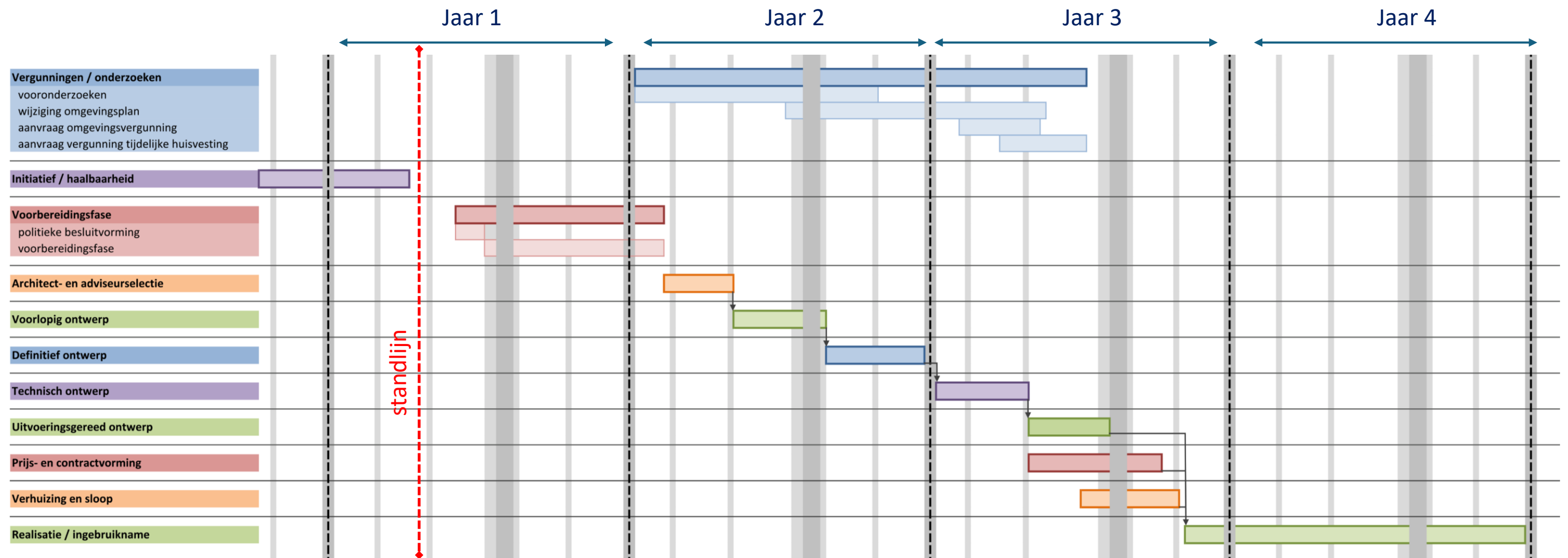
KOSTENRAMING KINDCENTRUM UBACHSBERG

	LOC. 1	LOC. 2
1. GRONDKOSTEN		
Sloopwerken — milieukosten	€ 64.500	
Infrastructurele voorzieningen	€ 206.000	€ 294.000
TOTALE GRONDKOSTEN	€ 270.500	€ 294.000
2. BOUWKOSTEN		
Bouwkundige werken	€ 3.291.000	€ 3.358.000
Installaties	€ 1.400.000	€ 1.423.500
Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 78.000	€ 79.500
Terrein	€ 122.000	€ 136.000
TOTALE DIRECTE BOUWKOSTEN	€ 4.891.000	€ 4.997.000
Algemene uitvoeringskosten/diversen	€ 817.000	€ 835.000
TOTALE INDIRECTE BOUWKOSTEN	€ 817.000	€ 835.000
TOTALE DIRECTE EN INDIRECTE BOUWKOSTEN	€ 5.708.000	€ 5.832.000
3. INRICHTINGSKOSTEN		
Losse inrichtingen	€ 67.000	€ 67.000
TOTALE INRICHTINGSKOSTEN	€ 67.000	€ 67.000
4. BIJKOMENDE KOSTEN		
Bijkomende kosten bouw	€ 1.433.500	€ 1.456.000
Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)	€ 587.500	€ 22.500
TOTALE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 2.021.000	€ 1.478.500
ONVOORZIEN		
TOTALE ONVOORZIENE KOSTEN	€ 403.500	€ 383.500
TOTALE STICHTINGSKOSTEN excl. BTW	€ 8.470.000	€ 8.055.000
TOTALE STICHTINGSKOSTEN incl. BTW	€ 10.248.700	€ 9.746.550

Vershil ±5%:
ca. € 500.000,-

Doorloopplanning

- Standlijn = politieke besluitvorming
- 6 maanden = voorbereidingsfase
- 1,5 jaar = wijziging omgevingsplan (incl. 12 weken zienswijzen)
- 1,5 jaar = ontwerptraject (VO, DO, TO, UO)
- 4 maanden = prijs- en contractvorming aannemer (sloop en tijdelijke huisvesting, indien van toepassing, loopt gelijk met prijs- en contractvorming)
- 2 maanden = bouwvoorbereiding
- 1 jaar = realisatie



Samenvattend

In beide dorpen kent locatie 2 (nieuwe locatie) de meeste kansen en de minste risico's, mits:

- Ingebed in een woonomgeving (tijdig ontwikkelen masterplan)
- De voordelen van de locaties ruimte krijgen in het ontwerp (inbedden in kaderstelling ontwerp)
- In Ubachsberg de betrokkenheid van de kind partners wordt vastgelegd

Overige aandachtspunten t.b.v. concretiseren opgave:

- Grondopbrengsten
- Huuropbrengsten
- Kosten delen met overige ontwikkelingen
- Procesvorm

Rol van de gemeenteraad bij haalbaarheidsonderzoek

Rol van de gemeenteraad

- **Volksvertegenwoordigende rol:**
 - Afwegen hoe locaties aansluiten bij behoeften inwoners
 - Toetsing aan wensen en behoeften
- **Kaderstellende rol:**
 - Beoordeling hoe haalbaarheidsstudie aansluit bij kaders
 - Bepalen van uitgangspunten voor locatiekeuze
 - Kritisch kijken naar financiële opgave
- **Controlerende rol (vervolgtraject):**
 - Toezicht op proceskwaliteit en transparantie
 - Stellen van kritische vragen aan het college

Participatie om gemeenschap te beluisteren

- *Inwonersbijeenkomst Ransdaal*
- *Inwonersbijeenkomst Ubachsberg*

Ophalen inzichten en organiseren gesprek

- *Gesprek over locaties, planning en financiële opgave*
- *Reflectie opbrengst inwonersbijeenkomsten*

Reflectie

1 – binnen of buiten de kern

Zienswijze voor de gemeenteraad: Locatiekeuze Kindcentrum

"De keuze voor de locatie van het kindcentrum moet primair worden bepaald door de combinatie van buitenruimte, verkeersveiligheid en verbinding met het dorp. Een locatie met ruime buitenruimte biedt mogelijkheden voor buitenonderwijs en draagt bij aan een gezonde leeromgeving. Tegelijkertijd mag de verkeerssituatie rondom het kindcentrum niet leiden tot onveilige of ongewenste situaties; waar nodig moet de infrastructuur worden aangepast om de veiligheid van kinderen te waarborgen. Verder moet het kindcentrum in voldoende mate verbonden zijn met het dorp, zowel sociaal als functioneel, zodat kinderen en de gemeenschap van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren. Toezicht op de veiligheid van kinderen moet in elke situatie goed worden georganiseerd, ongeacht de locatie. "

Reflectiepunt:

Een nieuwe school aan de rand van het dorp biedt kansen als het gaat om veiligheid, kwalitatief goed onderwijs en toekomstperspectief. Een gecombineerde ontwikkeling met woningbouw wordt daarbij als randvoorwaarde gezien.

Wij zijn benieuwd naar uw kijk hierop

Welke kansen en risico's ziet u bij deze denkrichting? Welke argumenten pleiten voor of tegen deze locatie en koppeling met woningbouw?

2 - financiën

Zienswijze voor de gemeenteraad: Financiële kaders

- Berekeningen zijn gebaseerd op realisatie 2027
- Mogelijke opbrengsten zijn niet meegenomen
- In MJR zijn investeringsbedragen opgenomen, deze zijn lager dan de geraamde investeringen uit de haalbaarheidsstudie
- De MJR vraagt integrale afweging

Reflectiepunt

De gepresenteerde benodigde investeringen voor de toekomst van beide scholen vragen om een goede integrale afweging: tussen taakvelden (zoals onderwijs, wonen, verkeer en voorzieningen) en in wat we samen kunnen dragen. Afwegingen die ten grondslag moeten liggen aan de begroting 2026.

Wij zijn benieuwd naar uw reflectie

Wat vindt u belangrijk bij het maken van deze afwegingen? Waar zou de prioriteit moeten liggen, en welke voorwaarden zijn voor u cruciaal?

3 - doorlooptijd

Zienswijze voor de gemeenteraad: Doorlooptijd

- Standlijn = politieke besluitvorming
- 6 maanden = voorbereidingsfase
- 1,5 jaar = wijziging omgevingsplan (incl. 12 weken zienswijzen)
- 1,5 jaar = ontwerptraject (VO, DO, TO, UO)
- 4 maanden = prijs- en contractvorming aannemer (sloop en tijdelijke huisvesting, indien van toepassing, loopt gelijk met prijs- en contractvorming)
- 2 maanden = bouwvoorbereiding
- 1 jaar = realisatie

Reflectiepunt:

De voorgestelde totale doorlooptijd wordt als realistisch beschouwd. Er is nog aanvullende informatie nodig om tot een uitvoerbare planning te komen en vraagt zorgvuldige voorbereiding.

We zijn benieuwd hoe u dit ziet

Welke aspecten zijn voor u belangrijk bij het komen tot een planning? Zijn er risico's of kansen die volgens u in deze planning extra aandacht vragen?

Vooruitblik

Vooruitblik

- Haalbaarheidsstudie afgerond (maart 2025)
- Themasessie raad (vandaag)
- Raadsbesluit (juni 2025):
 - voorkeurslocaties aanwijzen en definitieve locatiekeuze met planning in november
 - op terughoudende wijze voorbereidingen treffen zonder onomkeerbare gevolgen

Dankwoord, afronding en vervolg