

ICS

ADVISEURS



MFC Beesel

Kansen benutten in het dorp

Opdrachtgever
Gemeente Beesel en Kerobei

Referentienummer
2210072/20210909Lke01

Datum
9 september 2021

Auteur(s)
Onno Damen en Joëlle Wijntjens

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Relatie tot eerdere onderzoeken	6
1.3 Leeswijzer	7
2. Uitgangspunten	8
2.1 Blij in Beesel, gemeente in gemeenschap	8
2.2 Onderwijs	9
2.3 Accommodatiebeleid	10
2.4 Samenkracht	10
2.5 Ruimtelijke ontwikkeling, wonen en bouwen	11
2.6 Duurzaamheid	11
2.7 Financiën	11
2.8 Regio	12
3. Locaties en scenario's	13
3.1 Beschrijving locaties	13
3.1.1 Bestaande schoollocatie 't Spick	13
3.1.2 Bestaande locatie gymzaal	13
3.1.3 Kerk en omgeving	14
3.1.4 Sportpark De Solberg	15
3.2 Scenario's	16
3.2.1 Ruimtebehoefte scenario's	16
4. Basisschool 't Spick: renovatie of nieuwbouw	20
4.1 Schouw	20
4.2 Renovatie versus nieuwbouw	21
5. Context	24
5.1 Gevolgen bestaande accommodaties	24
5.2 Exploitatie	25
5.3 Kansen synergie ruimtegebruik	26
6. Beoordeling locaties	27
6.1 Beoordelingscriteria	27
6.2 Algemeen	29

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.

6.3	Reflectie bestaande schoollocatie 't Spick	29
6.3.1	Reflectie bestaande locatie	29
6.3.2	Financiën	29
6.3.3	Locatie	29
6.3.4	Omgeving	30
6.3.5	Ligging	30
6.3.6	Beleid	30
6.3.7	Planning	31
6.3.8	Relatie bestaande accommodaties	31
6.3.9	Overig	31
6.3.10	Beschouwing scenario's	31
6.4	Reflectie locatie kerk en omgeving	31
6.4.1	Reflectie bestaande locatie	31
6.4.2	Financiën	32
6.4.3	Locatie	32
6.4.4	Omgeving	32
6.4.5	Ligging	33
6.4.6	Beleid	33
6.4.7	Planning	33
6.4.8	Relatie bestaande accommodaties	33
6.4.9	Overig	33
6.4.10	Beschouwing scenario's	34
6.5	Reflectie locatie bestaande gymzaal	34
6.5.1	Reflectie bestaande locatie	34
6.5.2	Financiën	34
6.5.3	Locatie	35
6.5.4	Omgeving	35
6.5.5	Ligging	36
6.5.6	Beleid	36
6.5.7	Planning	36
6.5.8	Relatie bestaande accommodaties	36
6.5.9	Overig	36
6.5.10	Beschouwing scenario's	37
6.6	Reflectie locatie sportpark De Solberg	37
6.6.1	Reflectie bestaande locatie	37
6.6.2	Financiën	37
6.6.3	Locatie	37
6.6.4	Omgeving	38

6.6.5	Ligging	39
6.6.6	Beleid	39
6.6.7	Planning	39
6.6.8	Relatie bestaande accommodaties	40
6.6.9	Overig	40
6.6.10	Beschouwing scenario's	40
6.7	Overzicht reflectie locaties	40
7.	Financiën	41
7.1	Nieuwbouw	41
7.2	Inzet bestaande kerk	41
7.3	Tijdelijke huisvesting	42
7.4	Buitenruimte en parkeren	42
7.5	Uitgangspunten kengetallen/disclaimer	42
7.6	Investeringen scenario's naar locatie	43
8.	Advies	45
	Bijlagen:	48
1.	Werkdocument Hoeve De Bongerd	48
2.	Schouwrapportage MFC Beesel	48
3.	Ruimteprogramma	48
4.	Bouwkostenraming d.d. 31-08-2021	48



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

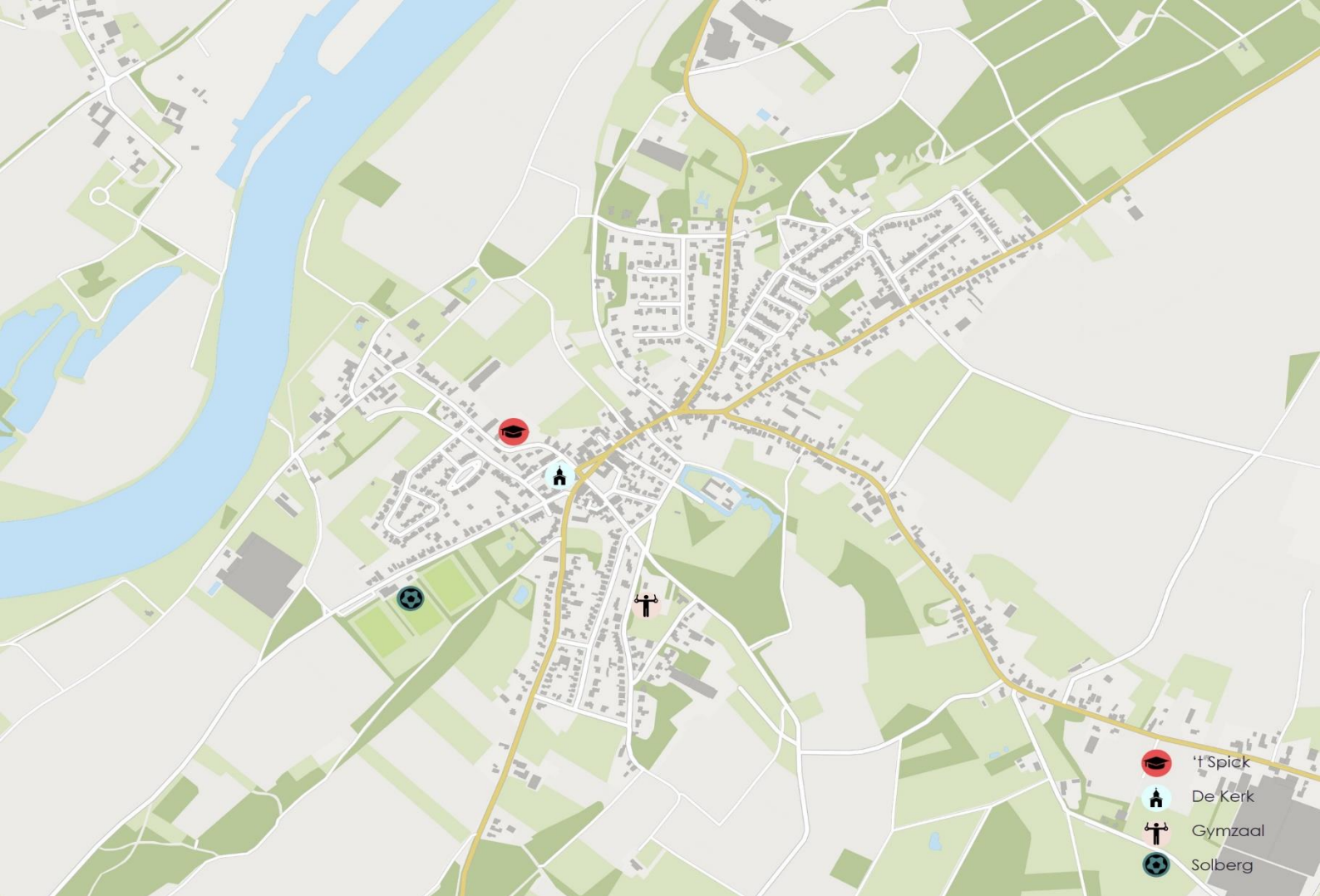
Het dorp Beesel, Drakedörp, is een karakteristiek dorp met een rijk verenigingsleven en de eeuwenoude traditie van het Draaksteken. Basisschool 't Spick, van Onderwijsstichting Kerobei, verzorgt het basisonderwijs in Beesel. Het behouden van goed en duurzaam onderwijs is één van de elementen voor de leefbaarheid in het dorp, dat bindt en verbindt¹. Het huidige schoolgebouw voldoet echter niet meer. Het schoolgebouw is technisch verouderd, is niet passend binnen de onderwijskundige visie van de school en is te groot voor het huidige en toekomstige aantal leerlingen. Dit vraagt om nieuwe huisvesting, renovatie of (vervangende) nieuwbouw, om goed basisonderwijs in de toekomst te garanderen. Dit is ook het natuurlijke moment om breder te kijken naar aanvullende behoeften vanuit het dorp om zo een multifunctionele accommodatie (MFC) te realiseren voor Beesel.

Met het wegvallen van een belangrijke verenigingslocatie medio 2020 is ook bij de (culturele) verenigingen een (urgente) huisvestingsbehoefte ontstaan.

Onderwijsstichting Kerobei, de gemeente Beesel en de projectgroep Blie in Beesel² hebben de handen ineen geslagen en zijn een onderzoek gestart naar de mogelijkheden en de kansen van een MFC in Beesel.

¹ Kernoverleg Beesel en haar Toekomst, nieuwe school in Beesel, 3 maart 2021.

² Blie in Beesel was eerst mede-initiator maar is gaandeweg in de rol van klankbord gekomen op hun verzoek.



Dit rapport gaat verder op de eerdere onderzoeken en biedt duidelijke uitgangspunten en kaders om zo tot een (eenduidige) beoordeling en advies te komen van de locaties en de scenario's. Het betreft de volgende vier locaties in Beesel (zie ook bovenstaande afbeelding):

- Bestaande schoollocatie 't Spick
- Bestaande locatie gymzaal
- Kerk en omgeving
- Sportvelden De Solberg

Naast een MFC is er ook een scenario om sport en cultuur van elkaar te scheiden.

De locaties zijn middels dezelfde beoordelingscriteria beoordeeld zodat betrokkenen een besluit kunnen nemen op basis van bruikbare en goed vergelijkbare informatie over de diverse locaties. Dit om de doelen van de opgave te realiseren. Deze zijn als volgt:

- Het realiseren van duurzame huisvesting voor basisschool 't Spick in Beesel.
- Daarbij de combinatie van onderwijshuisvesting met een MFC te onderzoeken en zo mogelijk te realiseren (op één of meerdere locaties).

1.2 Relatie tot eerdere onderzoeken

In aanloop naar dit onderzoek zijn eerdere onderzoeken verricht. Deze onderzoeken en de relatie met dit onderzoek worden hierna nader toegelicht:

DMV Architecten – Basisschool 't Spick en de kansen voor Beesel (2019)

In november 2019 heeft DMV Architecten een studie verricht naar de mogelijkheden van basisschool 't Spick, eventueel in combinatie met een MFC. Daarbij is een ruimteprogramma op hoofdlijnen gemaakt en een beknopt afwegingskader van de locaties/scenario's. Het verschil met de huidige studie is:

- De projectgroep Blie in Beesel heeft in samenwerking met Huis voor de Sport Limburg de ruimtebehoefte van de (culturele) verenigingen inzichtelijk gemaakt en afgestemd met de (culturele) verenigingen.
- Daarnaast is het huisvestingsvraagstuk bij de (culturele) verenigingen veranderd in verband met het wegvallen van de grote zaal.
- Een technische schouw van de onderwijslocatie inclusief financieel inzicht in het vergelijk tussen een renovatie- en nieuwbouwscenario. Daarnaast is dit onderbouwd met wie de investering pleegt en het gewenste ambitieniveau.
- Een verdieping van het afwegingskader om uiteindelijk tot besluitvorming te komen. Dit betekent duidelijke criteria inclusief beschrijving van risico's en beheersmaatregelen.
- In dit onderzoek ook kijken naar het scheiden van cultuur en sport/onderwijs.

Huis voor de Sport Limburg – Inventarisatie ruimtebehoefte verenigingen Beesel in (ver)nieuwbouw basisschool/MFC (2021)

Gelijktijdig met dit onderzoek is Blie in Beesel in samenwerking met Huis voor de Sport Limburg in gesprek gegaan met de Beeselse verenigingen. In zowel afzonderlijke als gezamenlijke gesprekken met de verenigingen is gekeken naar de behoeften en wensen en is dit vertaald naar een ruimtebehoefte.³

De bevindingen uit de rapportage van Huis voor de Sport Limburg zijn meegenomen in dit onderzoek.

Naast bovengenoemde twee rapporten van DMV Architecten en Huis voor de Sport Limburg zijn ook de volgende stukken geraadpleegd:

- Gemeente Beesel, Programmabegroting 2021 (oktober 2020)
- Gemeente Beesel, Richtinggevend kader toekomst voorzieningen Gemeente Beesel (november 2017)
- Huis voor de Sport Limburg, Sportakkoord gemeente Beesel (maart 2020)
- Gemeente Beesel, Duurzaamheidsvisie 2019-2030: Focus, lef en draakkracht (2019)
- Regio Noord-Limburg, Regiovisie Noord-Limburg 2040: de gezondste regio (januari 2020)
- Oplegnotitie inventarisatierapport "Ruimtebehoefte verenigingen Beesel in (ver)nieuwbouw basisschool/MFC door Blie in Beesel (augustus 2021)
- Visie op de accommodaties van de kern Beesel door Blie in Beesel (juli 2021).

1.3 Leeswijzer

Dit rapport beschrijft de locaties en de scenario's. In hoofdstuk 2 staan de uitgangspunten beschreven die voor de ontwikkeling gelden en worden vastgesteld voor de verdere planontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de locaties en de ruimtebehoefte van de scenario's beschreven. In hoofdstuk 4 wordt specifiek gekeken naar basisschool 't Spick en een afweging beschreven tussen renovatie of vervangende nieuwbouw. Hoofdstuk 5 beschrijft een aantal onderwerpen die als context voor het vraagstuk kunnen worden getypeerd. In hoofdstuk 6 worden de verschillende locaties beoordeeld door een reflectie op te nemen. Hoofdstuk 7 beschrijft de financiële kaders. In hoofdstuk 8 wordt uiteindelijk het rapport met een advies afgesloten.

³ Tijdens de contactmomenten met de gemeente heeft een aantal verenigingen te kennen gegeven een bepaald bedrag voor hun exploitatie te kunnen of willen betalen. Dit vormt een aandachtspunt voor het vervolgproces.

2. Uitgangspunten

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten en vormt het vertrekpunt voor het concretiseren en toetsen van de scenario's. De volgende uitgangspunten komen aan bod:

1. Blij in Beesel, gemeente in gemeenschap
2. Onderwijs
3. Accommodatiebeleid
4. Samenkracht
5. Ruimtelijke ontwikkeling, wonen en bouwen
6. Duurzaamheid
7. Financiën
8. Regio.

2.1 Blij in Beesel, gemeente in gemeenschap

Vanuit de waarde 'gemeente in gemeenschap (GIG)' kijkt de gemeente vanuit het perspectief van de inwoner, ondernemer of vereniging. De mens staat centraal en de gemeente sluit aan op zijn of haar vraag⁴. Om de verwachtingen, rollen en verantwoordelijkheden helder te hebben, onderscheidt dit onderzoek de volgende actoren:

Initiatiefnemers

Actoren	Verantwoordelijkheden
Kerobei	▪ Hoofdgebruiker van de school ▪ Juridisch eigenaar van het schoolgebouw (WPO, art. 103) ▪ Verantwoordelijk voor dagelijks en groot onderhoud ▪ Opstellen Programma van Eisen schoolgebouw
Gemeente Beesel	▪ Partner, meedenker en facilitator (GIG) ▪ Zorgplicht voor het bekostigen van de onderwijshuisvestingsvoorziening (WPO, art. 9) ▪ Economisch claimrecht bij beëindiging schoolgebouw door het schoolbestuur (Verordening voorziening huisvesting onderwijs, art. 37) ▪ Doorsluizen rijksmiddelen voor onderwijshuisvesting en inbreng eigen middelen
Projectgroep Blij in Beesel	▪ Adviseurs- en communicatierol richting en van de gemeenschap ▪ Behoeft inventarisatie verenigingen (in samenwerking met Huis voor de Sport Limburg)

Gebruikers

Actoren	Toelichting
Kindercentrum 't Rovertje	▪ Kindpartner (visie op doorgaande leerlijn)
Diverse culturele en sportvoorzieningen	▪ Ouderenvereniging ▪ Harmonie en koor ▪ Carnavalsvereniging ▪ Museum Beesel ▪ Stichting Keramisch Erfgoed ▪ (Binnen)sportverenigingen
Commerciële functies ⁵	▪ Gezondheidscentrum (huisarts, fysiotherapeut etc.) ▪ Horeca

⁴ Gemeente Beesel, Programmabegroting 2021 (oktober 2020).

⁵ Zijn potentiële gebruikers als ze het concept versterken. In beginsel begeeft de overheid (gemeente) zich niet op de vastgoedmarkt.

2.2 Onderwijs

Zoals in paragraaf 1.1 is beschreven staat het behouden van goed en duurzaam onderwijs in Beesel aan de basis. Dit is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor dit onderzoek. Voor de huisvesting van basisschool 't Spick betekent dit een afweging tussen renovatie en nieuwbouw. Onderdeel van de afweging zijn de kaders behorende bij nieuwbouw en renovatie. Bij nieuwbouw en renovatie voldoet het gebouw aan de volgende vereisten:

Nieuwbouw

- Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) en aardgasloos bouwen zijn voor rekening van de gemeente⁶.
- De stap naar Energieneutraal Gebouw (ENG) is voor rekening van het schoolbestuur, mits passend binnen de geldende wet- en regelgeving (WPO, art. 148 lid 1 en Onderwijsaccountantsprotocol).
- Indien het schoolbestuur de stap naar ENG niet of niet geheel kan financieren, dan kan worden besloten dat de gemeente investeert. Dit omdat nu investeren goedkoper is dan later alsnog het gebouw aanpassen. Bovendien draagt de gemeente op deze manier bij aan het halen van haar duurzaamheidsdoelstellingen.
- Voor de nieuwbouw geldt dat deze toekomstgericht is en dus aanpasbaar (met behoud van concept), uitbreidbaar en transformeerbaar naar een andere functie.
- Vanuit gezondheid wordt een ruime buitenruimte gerealiseerd voor het onderwijs met een minimum van 3 vierkante meter per leerling zonder een maximum. Het minimum van 3 vierkante meter per leerling is wettelijk verplicht.
- Voor het gebouw wordt Frisse Scholen klasse B aangehouden⁷.

Renovatie

- Het gaat om een levensduurverlengende investering voor een periode van 20 jaar (in lijn met gemeentelijke afschrijvingstermijn; in de praktijk zal het 20-25 jaar zijn). Daarna is alsnog een investering in vervangende nieuwbouw aan de orde.
- Voor de investeringskosten voor renovatie wordt uitgegaan van maximaal 70%⁸ van de nieuwbouwkosten. Als de kosten meer dan 70% bedragen, dan is vervangende nieuwbouw bedrijfseconomisch de verantwoorde keuze.
- Ook bij renovatie onderzoekt het schoolbestuur of deze kan bijdragen door een exploitatiegerichte investering met een redelijke terugverdientijd die past binnen de huidige wet- en regelgeving (WPO, art. 148 lid 1 en Onderwijsaccountantsprotocol).
- Voor renovatie wordt gestreefd naar het behalen van de doelstellingen van BENG (voor zover dat verantwoord en realistisch is).
- Voor renovatie wordt uitgegaan van aardgasloos als dat in de wijk / het dorp aan de orde is vanuit de warmtetransitie.
- Renovatie behelst het aanpassen van de bestaande voorzieningen door ingrepen in functionaliteit, bouwkundig en installatietechnisch.

Omvang onderwijs

De leerlingenprognose van Pronexus⁹ laat zien dat 't Spick op termijn circa 160 leerlingen heeft. De normatieve ruimtebehoefte die hierbij behoort is 1.005 m² bvo.

⁶ Wettelijke verantwoordelijkheid voor het bekostigen van de voorziening voor onderwijshuisvesting (WPO, art. 9).

⁷ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) adviseert om bij nieuwbouw en ingrijpende renovaties in beginsel te kiezen voor klasse B-kwaliteit. Een verdere toelichting is te vinden via RVO: Programma van Eisen Frisse Scholen (2021).

⁸ Het percentage van 70% vormt het kantelpercentage vanaf wanneer vervangende nieuwbouw vanuit bedrijfseconomisch oogpunt verantwoord is.

⁹ Pronexus, Leerlingenprognose, december 2019. Dit document is als separaat stuk beschikbaar.

Bewegingsonderwijs

Voor het onderwijs is de nabijheid van een gymzaal zeer gewenst om op de meest effectieve manier onderwijstijd in te kunnen zetten. Daarnaast is de koppeling van school en gymzaal van belang omdat het doel is het bewegingsonderwijs steeds meer door een vakdocent te gaan geven (landelijke richtlijnen).

Visie toekomstgericht onderwijs

Vanuit de directie 't Spick en schoolbestuur Kerobei is het streven toekomstgericht en hedendaags onderwijs aan te bieden. Daarbij wordt optimaal ingespeeld op ontwikkelingsmogelijkheden van kinderen. Hiervoor is ook de samenwerking tussen onderwijs en opvang zeer belangrijk.

De nieuwe visie op onderwijs vertaalt zich in een gebouw dat een diversiteit aan werkplekken kent. Waar groepsdoorbrekend kan worden gewerkt, en ook in kleine groepen. Dit in een leeromgeving die kinderen uitdaagt om te leren en positief bijdraagt aan hun ontwikkeling. Ook is het een leeromgeving die kan meebewegen met veranderingen in het onderwijs en daarop kan inspelen.

2.3 Accommodatiebeleid

De gemeente en het verenigingsleven werken in partnerschap samen om voor nu en in de toekomst voldoende voorzieningen te hebben die het woon- en leefklimaat goed houden. De kaders/richtlijnen die hierbij horen zijn¹⁰:

- Handhaving van maatschappelijke accommodaties is geen doel op zich. Maatschappelijke accommodaties moeten bijdragen aan maatschappelijke doelen, zoals het samenbrengen van inwoners, zorg en/of het bevorderen van meer bewegen.
- Accommodaties die financieel worden ondersteund door de gemeente moeten multifunctioneel, duurzaam, toegankelijk en geschikt zijn voor meerdere gebruikersdoelgroepen. Dat is vooral van belang met het oog op de vergrijzing, de krimp en de individualisering van de samenleving. We stimuleren verenigingen die hierin nieuwe activiteiten ontplooiën.
- Bij nieuwe initiatieven zoeken we samen met initiatiefnemers aansluiting bij bestaande initiatieven en activiteiten. We hanteren hierbij maatwerk. Uitgangspunt is dat we met gemeentelijke middelen geen aanvulling / uitbreiding van de maatschappelijke accommodaties faciliteren.
- Initiatieven van onderop die aansluiten bij Blij in Beesel worden gestimuleerd. Om in aanmerking te komen voor ondersteuning is een voorwaarde dat deze initiatieven toekomstbestendig zijn.

2.4 Samenkracht

Samenkracht in een inclusieve gemeenschap beschrijft uitgangspunten op het terrein van jeugd en opgroeien, sport en cultuur.

Opgroeien en wonen in Beesel

- Inzetten op een gezonde leefomgeving en leefstijl. Daarvoor wordt geïnvesteerd in preventie (sportbeoefening, tegenaan roken/overgewicht etc.).
- Ontmoetingsplekken (breed inzetbaar en open inloop) en doorontwikkeling van andere en alternatieve vormen van dagbesteding en ontmoeting.
- Kinderopvang, jeugdzorg en onderwijs zijn belangrijk. Daarom investeren in samenwerking tussen onderwijs, jeugdpartners, ondernemers en gemeente. Daarnaast wordt ingezet op preventie en aansluiten van het onderwijs op de arbeidsmarkt.

¹⁰ Gemeente Beesel, Richtinggevend kader toekomst voorzieningen gemeente Beesel, november 2017.

- Met partners inzetten op het ontplooiën van talenten voor iedereen (bijv. jeugdcultuurfonds, jeugdsportfonds, leergeld, bijzondere bijstand, inzet coaches, iedereen kan sporten, samenbrengen jong en oud, taalonderwijs).

Sport en cultuur

- Bewegingsonderwijs
- Inclusief sporten (rolstoeltoegankelijk)
- Lokaal sportakkoord in Beesel¹¹
- Duurzame sportinfrastructuur.

2.5 Ruimtelijke ontwikkeling, wonen en bouwen

In beginsel is elke plek binnen het Bestemmingsplan Bebouwde gebieden Beesel geschikt mits wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is aandacht voor een veilige verkeerssituatie en het behouden van een beschermd dorpsgezicht.

Bij de uitwerking van de scenario's is huisvesting van het onderwijs leidend. De mogelijkheid met wonen en/of een MFC is daarop volgend.

Woningbouw

De uitvoeringsagenda voor Wonen geeft richting aan ontwikkelingsmogelijkheden van circa 40 woningen in een tijdsbestek van 10 jaar. Hierbij is aandacht voor de juiste woning, voor de juiste doelgroep op de juiste plek (o.a. levensloopbestendige en seniorenwoningen, huurappartementen en starterswoningen).

Daarnaast geldt als uitgangspunt om cultuurhistorische panden zoveel mogelijk te behouden en een nieuwe invulling te geven bij leegstand om zo ook de omgeving aantrekkelijk te houden.

2.6 Duurzaamheid

Gemeente Beesel wil een economisch veerkrachtige, duurzame en groene gemeente zijn, waar iedereen gezond en veilig kan (be)leven en werken en waar iedereen meetelt en doet. Duurzaamheid in de breedste zin van het woord speelt daarin een rol¹².

De gemeente geeft samen met haar maatschappelijke partners, ondernemers en inwoners invulling aan duurzaamheid door te focussen op de vijf thema's: sociale duurzaamheid, duurzame energie, schone en slimme mobiliteit, circulaire economie, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

2.7 Financiën

Voor de toekomstige huisvesting vormt de huisvestingsverordening het vertrekpunt. Echter, in het onderzoek wordt uitgegaan van realistische (marktconforme) investeringsbedragen. Onderdeel van de financiële paragraaf vormt ook de bijdrage vanuit het schoolbestuur (en mogelijk kinderopvang).

Vanuit de gemeente geldt een aantal regels/uitgangspunten:

- Er wordt normaliter een afschrijvingstermijn gehanteerd van 40 jaar.
- De rekenrente is nu 0%. Nog niet duidelijk is hoe hoog deze medio 2023 is wanneer mogelijk de start van de bouw kan plaatsvinden. Rekening wordt gehouden met een bandbreedte van 0 - 1.5%.

¹¹ Huis voor de Sport Limburg, Gemeente Beesel, Sportakkoord, maart 2020.

¹² Gemeente Beesel, Duurzaamheidsvisie 2019-2030: Focus, Ief en draakkracht.

- De financiële vergoedingen voor het primair onderwijs zijn vastgelegd in de WPO. Dit zijn de minimale uitgangspunten. Bekend is dat deze in beginsel aan de lage kant zijn.
- In het accommodatiebeleid zijn geen harde (financiële) criteria opgenomen maar staat samen optrekken en maatwerk centraal. Dit geldt ook voor de financiële medeverantwoordelijkheid.
- Er is geen grondbeleid/GREX en er zijn geen fondsen voor bijvoorbeeld specifieke fondsen leefbaarheid of herstructurering die hieruit worden gevoed.
- Eventuele grondopbrengsten van woningbouwprojecten vloeien terug naar de algemene reserve.

Gemeente en schoolbestuur maken in samenspraak een dekkingsplan voor de te plegen investeringen.

2.8 Regio

De ontwikkeling in Beesel kan niet los worden gezien van de regionale ontwikkeling (Regiovisie Noord-Limburg 2040: de gezondste regio). Regionaal is het streven de gezondste regio te worden. Beesel is onderdeel van het netwerk daaromtrent. Mogelijk kan de gemeente aanspraak maken op een bijdrage in de investeringskosten vanuit dit regionale netwerk.

3. Locaties en scenario's

In dit onderzoek worden vier locaties en vijf scenario's onderscheiden voor de toekomstige huisvesting van basisschool 't Spick, in combinatie met een MFC. Paragraaf 3.1 beschrijft de locaties. Paragraaf 3.2 gaat verder in op de scenario's. Dit wil zeggen een totaalscenario (basisscenario) op één van de vier locaties of een scenario waarbij cultuur en sport van elkaar zijn gescheiden. Daarnaast is per scenario de ruimtebehoefte inzichtelijk.

3.1 Beschrijving locaties

Hieronder volgt een beschrijving van de vier locaties in Beesel die in dit onderzoek centraal staan.

3.1.1 Bestaande schoollocatie 't Spick

De bestaande schoollocatie 't Spick ligt aan een doorgaande straat nabij het centrum van Beesel. De school ligt in een bebouwde omgeving met aan de achterzijde agrarisch gebied. Het huidige schoolgebouw bestaat uit twee bouwdelen: een oorspronkelijk vooroorlogs bouwdeel (meisjesschool) en een bouwdeel uit de jaren 70. In de loop der jaren hebben er uitbreidingen plaatsgevonden ten behoeve van verwerkingsruimten. De meisjesschool heeft een architectonische waarde die past in de historische kern van Beesel.

Naast het onderwijs zijn ook ruimten in gebruik door de ouderenvereniging (in de meisjesschool) en de speelleergroep (voorheen peuterspeelzaal) 't Draeckske.

- De omvang van het perceel is circa 4.915 vierkante meter.
- De afstand tot het centrum is circa 175 meter.
- Het eigendom van de grond ligt bij de gemeente Beesel.
- In 2024 alleen nog boekwaarden ten behoeve van de verbouwing voor de ouderenopvang: € 38.800,-.
- Het bestemmingsplan geeft aan een maatschappelijk functie.



Figuur 1: Bestemmingsplan- en kadastrale kaart van de locatie 't Spick

3.1.2 Bestaande locatie gymzaal

De gymzaal gelegen aan de Kerstenbergweg is omringd door een grasveld, een tennisbaan en de blokhut van Jong Nederland. Aan de overkant van de straat zijn woningen gesitueerd. De huidige gymzaal is uit 1987 en is technisch verouderd. Daarnaast is de gymzaal niet multifunctioneel inzetbaar vanwege het beperkte vloeroppervlak van de gymzaal. Deze is 252 vierkante meter (12 m x 21 m) en is daarmee te klein voor bijvoorbeeld zaalvoetbal en korfbal.

- De omvang van het perceel inclusief grasveld is globaal 4.100 vierkante meter (waarvan 3.055 vierkante meter voor het grasveld). Het beschikbare terrein bij de tennisvelden (ter hoogte van Kerstenbergweg en Bakheide) is niet meegenomen. Hier een gebouw realiseren is praktisch niet mogelijk.
- De afstand tot het centrum is circa 320 meter.
- Het eigendom van de grond ligt bij de gemeente Beesel.
- Geen boekwaarden op de locatie.
- Het bestemmingsplan vraagt om een wijziging van sport naar maatschappelijke functie.



Figuur 2: Bestemmingsplan- en kadastrale kaart van de locatie gymzaal

Grasveld ten zuidoosten locatie

Ten zuidoosten van de locatie 'bestaande gymzaal' ligt een groot grasveld. Dit grasveld is van de gemeente Beesel maar wordt in de praktijk gebruikt door Jong Nederland voor haar activiteiten. Vanuit de gemeente hebben we conceptaktes onder ogen gekregen waarin het gebruik van dit grasveld door Jong Nederland is geregeld. Uit de aktes blijkt dat Jong Nederland een erfpacht heeft op dit grasveld tot en met 2035. In de gesprekken die Huis voor de Sport Limburg heeft gevoerd met verenigingen heeft Jong Nederland te kennen gegeven het grasveld voor haar activiteiten te willen blijven inzetten.

3.1.3 Kerk en omgeving

De Sint-Gertrudiskerk, gelegen aan Kerkplein 2, ligt centraal in het centrum van Beesel. Rondom de kerk zijn diverse parkeervoorzieningen, de voormalige Pastorie (in gebruik door Kindercentrum 't Rovertje) en woningen. Het kerkgebouw staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Het heeft een architectonische waarde die past in de historische kern van Beesel. Daarnaast is de kerk nog altijd in gebruik door de Parochie voor twee missen per week en begrafenissen, huwelijken en doopsels.

Het bestemmingsplan van de locatie geeft aan een maatschappelijke functie. Echter, de plaatselijke parochie is eigenaar van het gebouw en bevoegd de gebouwen te beheren. Voor ingrijpende veranderingen moeten zij toestemming aan het bisdom vragen.

- De omvang van het perceel is circa 3.326 vierkante meter inclusief Pastorie en parkeervoorziening.
- Monumentale status, zowel exterieur als interieur.
- De afstand tot het centrum is circa 60 meter.
- Het eigendom ligt bij de Parochie.
- Het bestemmingsplan geeft aan een maatschappelijk functie.



Figuur 3: Bestemmingsplan- en kadastrale kaart van de locatie kerk en omgeving

NB: Binnen de gemeente Beesel wordt gestart met een traject 'Kerkenvisie' waarin ook wordt gekeken naar het toekomstige gebruik van kerkgebouwen. Het kerkgebouw in Beesel maakt onderdeel uit van dit onderzoek.

3.1.4 Sportpark De Solberg

De locatie van de sportvelden van sportpark De Solberg ligt aan de rand van het dorp, op circa 530 meter van het centrum. Nabij de sportvelden ligt veel groen en aan de overkant van de straat staan woningen. De accommodatie is in 2013 gerenoveerd en biedt ruimte voor voetbal, korfbal, beugelen, darten, bootcamp, panna en jeu de boules.

- De omvang van het perceel is groot. Wel rekening houden met voldoende speelvelden voor voetbal/korfbal.
- De afstand tot het centrum is circa 530 meter.
- Het eigendom van de grond ligt bij de gemeente Beesel.
- Het bestemmingsplan vraagt om een wijziging van sport naar maatschappelijke functie.



Figuur 4: Bestemmingsplan- en kadastrale kaart van de locatie De Solberg

NB: Op de locatie sportpark De Solberg staat een telecom-mast. Navraag leert dat de aanwezigheid van deze mast geen beletsel vormt voor het realiseren van nieuwbouw omdat de straling van deze mast aan strenge eisen is gehouden.

3.2 Scenario's

In paragraaf 3.1 zijn de vier locaties beschreven die in dit onderzoek centraal staan om een nieuwe onderwijsvoorziening in combinatie met een MFC te realiseren. Dit wil ook zeggen dat er vier scenario's zijn om een onderwijsvoorziening met een MFC op één locatie in Beesel te realiseren. Afgesproken is om daar een scenario aan toe te voegen, namelijk een deelscenario door cultuur en sport van elkaar te scheiden. Dit betekent dat beide functies dan op een andere plek in Beesel liggen. Door cultuur en sport van elkaar te scheiden ontstaan er mogelijk meer opties in de kern. Samengevat betekent dit het volgende:

- Een totaalscenario (basisscenario) van een onderwijsvoorziening met een MFC op één van de vier locaties in Beesel:
 - Bestaande schoollocatie 't Spick
 - Bestaande locatie gymzaal
 - Kerk en omgeving
 - Sportpark De Solberg
- Een deelscenario door cultuur en sport van elkaar te scheiden. Hierbij wordt onderwijs bij sport ondergebracht omdat het onderwijs dan direct van de sportvoorzieningen gebruik kan maken. Daarnaast is de ouderenvoorziening ondergebracht bij het onderwijs omdat ook in de huidige situatie de meerwaarde van deze koppeling blijkt.

In onderstaande tabel zijn de 'varianten' van de scenario's per locatie weergegeven:

Overzicht scenario's per locatie	Locatie			
Scenario	't Spick	Gymzaal	Kerk en omgeving	Sportpark De Solberg
MFC (1)	X	X	X	X
Cultuur (2A)			X	
Sport en onderwijs inclusief ouderen (2B)	X	X		X

NB: Voor het scenario cultuur (2A) wordt gekeken naar de kerk en omgeving omdat deze variant primair is ontstaan om de kerk een andere zinvolle bestemming te geven en daarnaast vanwege het argument dat cultuur in het hart van de kern Beesel komt te liggen. De kerk beschikt over een grote ruimte die voor cultuur kan worden ingezet.

De Bongerd – ouderenvereniging

Er zijn ontwikkelingen om de locatie De Bongerd in te richten voor de ouderenvereniging, in combinatie met slaapmogelijkheden. De fase van deze ontwikkeling is nog te vroeg om daar duidelijke uitspraken over te doen. Om deze reden is deze ontwikkeling niet meegenomen in de scenario-uitwerking. De voorziening voor de ouderen maakt in dit onderzoek voorsnag onderdeel uit van het MFC en/of is gekoppeld aan het onderwijs (in het deelscenario waarin een splitsing van cultuur en sport aan de orde is).

Ons nadrukkelijke advies is om met de initiatiefnemer van locatie De Bongerd in gesprek te treden om te voorkomen dat er twee locaties zijn die zich primair gaan richten op ouderen. Dit moet worden voorkomen om leegstand en onderlinge concurrentie te vermijden.

NB: Vanuit de initiatiefnemers van De Bongerd is een aparte notitie gemaakt: "Werkdocument Hoeve De Bongerd". Deze notitie is als bijlage 1 opgenomen.

3.2.1 Ruimtebehoefte scenario's

Hieronder is de ruimtebehoefte per scenario nader toegelicht. Belangrijk daarbij is om te vermelden dat de ruimtebehoefte voor de verenigingen is afgestemd met de verenigingen zelf. Huis voor de Sport Limburg heeft in opdracht van projectgroep Blie in Beesel een behoefte-inventarisatie uitgevoerd bij de verenigingen in Beesel. Dit is gedaan door zowel afzonderlijke als gezamenlijke gesprekken met de verenigingen te voeren. De uitkomst van deze behoefte-inventarisatie is als gegeven overgenomen in dit onderzoek.

Door de gemeente Beesel is de inventarisatie uitgezet bij de functies van een gezondheidscentrum. Zij hebben aangegeven dat de huidige huisvesting voldoet en zij daarmee niet aansluiten in een MFC. In ieder geval niet binnen de komende 5-6 jaar.

Vanuit het schoolbestuur Kerobei is contact geweest met de opvangorganisatie. Deze heeft nog geen uitsluitsel kunnen geven over haar ruimtevraag. Vooralsnog is de bestaande ruimtebehoefte zoals aangehouden in het onderzoek van DMV als constante aangehouden.

Beesel heeft op dit moment geen grote zaal voor verenigingen, repetities, uitvoeringen et cetera. Er is behoefte aan een repetitie-/vergader ruimte, keuken met een uitgiftepunt, berging en spreekkamers. Al deze functies zijn multifunctioneel en kunnen door meerdere verenigingen en voor meerdere doeleinden worden gebruikt.

Voor het onderwijs geldt een normatieve ruimtebehoefte van 1.005 bruto vierkante meter (zie uitgangspunten in paragraaf 2.2).

Voor de kinderopvang is uitgegaan van 16 kindplaatsen voor de speelleergroep (peuterspeelzaal), 12 kindplaatsen voor kinderdagopvang en een ruimte voor BSO. Voor de kinderopvang gelden eisen waaraan een ruimte dient te voldoen. Deze eisen zijn meegenomen in de ruimtebehoefteberekening.

Voor sport is rekening gehouden met een sportvloer van 14 x 22 meter (oppervlakte 308 vierkante meter) en een vrije hoogte van 7 meter. Daarnaast valt onder sport ruimte voor (toestellen)berging, kleedkamers en douches/toiletten.

De gemeente heeft de ruimtebehoefte opgevraagd voor de expositie- en museumruimte. Het museum heeft aangegeven te werken met een expositieruimte en berging.

Voor ouderen is er een verblijfsruimte welke is ingericht als een huiskamer. Om te rusten is er rekening gehouden met een aparte ruimte. Daarnaast is er een pantry. In het geval van scenario 2 is rekening gehouden met een eigen keukenvoorziening (70 vierkante meter).

Scenario 1: Totaalscenario	
	Aantal m ² bvo
Multifunctioneel	732
Onderwijs	998
Kinderopvang	293
Sport	568
Museum	350
Gezondheidszorg	0
Ouderen	274
Keukenvoorziening ouderen	In multifunctioneel
Totaal omvang	3.215

Scenario 2: Deelscenario	
2A: Cultuur	2B: Sport en onderwijs
Aantal m ² bvo	Aantal m ² bvo
732	
	1.005
	293
	568
350	
	274
	70
1.082	2.210

Buitenruimte

Naast de ruimtebehoefte voor het gebouw is ook behoefte aan buitenruimte. In onderstaande tabel is deze ruimtebehoefte voor buiten weergegeven:

Indicatie buitenruimte				
omschrijving	aantal	aantal m ²	totaal m ²	opmerking
kindvoorzieningen				
schoolplein	1	480	480	3 m ² per kind (bovennormatief)
speelterrein peuterwerk	1	56	56	
speelterrein kinderopvang	1	42	42	
speelterrein bso	0	0	0	gebruik schoolplein
zandbak psz/school	2	25	50	
buitenberging	3	25	75	stelpost
berging afvalcontainers	1	10	10	stelpost
fietsenstalling basisonderwijs	120	1,5	180	aanname: 75% komt met de fiets
fietsenstalling personeel	12	1,5	18	aanname
fietsenstalling bezoekers	20	1,5	30	aanname
stalling scootmobielen	1	50	50	stelpost
buitenruimte ouderen	1	40	40	beschut
werkruimte Draaksteken buiten	1	100	100	
zoen-en-zoef zone	1	200	200	stelpost
toegangspaden	1	50	50	stelpost
mogelijkheid tot uitbreiding (bouwblok)	PM	PM	PM	nader te definiëren
subtotaal buitenruimte (exclusief groenblijvend en gebouw)			1.381	
groenblijvend	1	482	482	strook van 3 meter om het terrein
totaal buitenruimte (exclusief gebouw)			1.863	

Per scenario kunnen bepaalde functionaliteiten wel of niet aan de orde zijn. Het merendeel van de buitenruimte is direct gerelateerd aan onderwijs en opvang. Enkel de 'buitenruimte ouderen' en 'werkruimte Draaksteken buiten' vormen een uitzondering.

Parkeren

Een speciale ruimtebehoefte vormt het parkeren. Dit is medeafhankelijk van welke voorzieningen in een scenario op een locatie worden ondergebracht. In onderstaande tabel is de indicatieve parkeerbehoefte weergegeven zonder aftrek van de bestaande parkeerplaatsen.

Scenario	Parkeerbehoefte (aantal plaatsen)	Indicatieve omvang (in m ²)
Scenario 1 – MFC	25	625
Scenario 2A – Cultuur	15	375
Scenario 2B – Sport en onderwijs	20	500

Voor de bestaande locaties is de bestaande parkeerbehoefte:

- Basisschool 't Spick: 16 parkeerplekken
- Kerk en omgeving: 4 parkeerplekken
- Gymzaal: 15 parkeerplekken
- Sportpark De Solberg: 20 parkeerplekken

In de beschrijving van de locaties wordt de parkeerbehoefte verder uitgewerkt omdat deze per locatie specifiek is per scenario.

Samenvatting ruimtebehoefte

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de ruimtebehoefte per scenario (exclusief de parkeerbehoefte):

Scenario 1: Totaalscenario		Scenario 2: Deelscenario	
	Aantal m ² bvo	2A: Cultuur Aantal m ² bvo	2B: Sport en onderwijs Aantal m ² bvo
Multifunctioneel	732	732	
Onderwijs	998		1.005
Kinderopvang	293		293
Sport	568		568
Museum	350	350	
Gezondheidszorg	0		
Ouderen	274		274
Keukenvoorziening ouderen	In multifunctioneel		70
Totaal omvang	3.215	1.082	2.210
Gebouw op maaiveldniveau (60%)	1.929	649	1.326
Buitenruimte (stelpost)	1.863	462	1.746
Totaal (exclusief parkeren)	3.792	1.111	3.072

Berg- en werkruimte carnaval en Draaksteken

Voor zowel de carnavalsvereniging als het Draaksteken is behoefte aan berging en werkruimte. Voor de carnaval kan een oplossing worden gevonden in de vorm van het plaatsen van een aantal zeecontainers waarin spullen kunnen worden opgeborgen. Daarnaast zouden afspraken met lokale partijen/ondernemers kunnen worden gemaakt voor ruimte om praalwagens op te bouwen.

Voor Draaksteken gaat het enerzijds om voldoende plek om met diverse werkgroepen te kunnen overleggen, bergruimte en daarnaast werkruimte buiten. Met de laatste is rekening gehouden in de buitenruimte. Deze ruimte kan indien ongebruikt ook worden ingezet als extra speelruimte (grasveld) voor de basisschool. Voor de bergruimte kan evenals bij de carnaval worden uitgegaan van het plaatsen van zeecontainers. Voor de plek voor de werkgroepen kan worden gebruikgemaakt van ruimten in de lokale horeca, spreekkamers in het toekomstige MFC alsmede van klaslokalen in de school. Hierdoor zou voor de piekmomenten voldoende ruimte beschikbaar moeten zijn.

4. Basisschool 't Spick: renovatie of nieuwbouw

Zoals in paragraaf 1.1 beschreven is het schoolgebouw van 't Spick technisch verouderd, niet passend binnen de onderwijskundige visie van de school en te groot voor het huidige en toekomstige aantal leerlingen. Deze punten vragen om aandacht en daarmee aanpassingen van het schoolgebouw om goed en duurzaam onderwijs te garanderen. Om een juiste afweging te maken tussen renovatie en (vervangende) nieuwbouw is een schouw uitgevoerd van de huidige locatie. Dit hoofdstuk beschrijft de bevindingen uit de schouw. Daarnaast zijn de bevindingen financieel vertaald om de afweging tussen renovatie en nieuwbouw financieel te onderbouwen. De schouwrapportage is als bijlage 2 toegevoegd aan het rapport.

4.1 Schouw

Tijdens de schouw is het schoolgebouw beoordeeld op vijf onderdelen/thema's middels een zespuntschaal:

1	Goede conditie	Nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
2	Goede conditie	Een bouw- of installatiedeel vertoont kenmerken van beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen
4	Redelijke conditie	Het verouderingsproces is duidelijk zichtbaar
5	Slechte conditie	Het verouderingsproces is niet meer te keren
6	Slechte conditie	De bouwkundige staat is zo slecht dat deze niet meer onder conditie 5 kan

Deze scores dienen ter ondersteuning van de bevindingen uit de rapportage. Hieronder volgt een korte beschrijving per thema/onderdeel. De volledige schouwrapportage is in bijlage 2 te vinden.

Technische staat

De gevel van zowel de meisjesschool als het jaren-70-gedeelte is in een redelijke staat. De dakbedekking van het plat dak is in zeer slechte staat en is aan vervanging toe. De aluminium kozijnen zijn voorzien van dubbelglas uit 1983. De energetische waarde hiervan is beperkt. De vloeren zijn over het algemeen in redelijke staat, wel is sprake van slijtageplekken. De school heeft geen mechanische ventilatie. Door het openen van ramen worden de ruimten natuurlijk geventileerd. De score per subthema is als volgt:

Geheel algemeen	4
Buitenkant	4
Binnenkant	4
Installaties	4

Functionaliteit

Onderwijsvisie 't Spick

Het huidige schoolgebouw, met name de meisjesschool, bestaat uit traditionele klaslokalen aan een lange gang. Dit is niet passend binnen de onderwijsvisie van 't Spick, waarbij aandacht is voor het persoonlijke ontwikkelproces voor ieder kind (ruimte voor talent) en betekenisvol onderwijs in een veilige, sfeervolle en krachtige leer- en leefomgeving.

Dit vraagt om ruimten die dit faciliteren zoals: lokalen die onderling met elkaar zijn verbonden, leerpleinen en ruimten voor persoonlijke aandacht. Dit zodat kinderen leren op basis van niveau, onderwijsbehoeften, interesse en/of leerstijl.

De onderwijsruimten scoren op functionaliteit slecht omdat deze niet voldoen aan de behoefte (zie bovenstaand tekstkader). Er is geen ruimte om leerpleinen te creëren en er is weinig verbinding tussen de groepen onderling. De toegankelijkheid wordt beperkt doordat het handvaardigheidslokaal op de

1^e verdieping niet toegankelijk is voor mindervaliden. De kinderen hebben veel speelruimte buiten. De score per subthema is als volgt:

Onderwijsruimten	5
Toegankelijkheid	4
Speelplein	2

Binnenklimaat

Het onderdeel binnenklimaat met de bijbehorende subthema's scoren slecht. De ventilatie, temperatuur en geluid zijn allen beoordeeld als slecht. Dit komt doordat mechanische ventilatie ontbreekt, de HR cv-ketels einde levensduur zijn, door dubbelbeglazing veel wordt gestookt en de radiatoren zijn verouderd. Het klimaat wordt daardoor in de meeste onderwijslokalen als onaangenaam ervaren. De lokalen in de meisjesscholen hebben nog een houten ondervloer en akoestische voorzieningen zijn niet aanwezig. Tenslotte is in de verkeersruimten geen ledverlichting. De score per subthema is als volgt:

Ventilatie	5
Temperatuur	5
Licht	3
Geluid	5

Veiligheid

De veiligheid in en rondom het gebouw is goed. De brandcompartimentering is juist uitgevoerd. De verkeersveiligheid vraagt om aandacht. De school is omsloten door een doorgaande weg, er is geen parkeergelegenheid en/of kiss & ride strook. Hierdoor kunnen er tijdens haal- en brengmomenten verkeersonveilige situaties ontstaan. De score per subthema is als volgt:

Veiligheid in/rond gebouw	2
Verkeersveiligheid	4

Duurzaamheid

De school heeft beperkte maatregelen genomen om de duurzaamheid te verbeteren, zoals (deels) ledverlichting en het isoleren van het dak bij de meisjesschool t.b.v. het klaslokaal. Aandachtspunten zijn: ventilatie, vloer- en dakisolatie, cv-ketel, radiatoren, kozijnen en beglazing. Daarnaast zijn er geen energieopwekkende installaties, bijv. zonnepanelen aanwezig.

4.2 Renovatie versus nieuwbouw

In paragraaf 2.2 zijn de uitgangspunten voor nieuwbouw en renovatie opgenomen. Voor renovatie geldt dat wordt gestreefd naar het behalen van de doelstellingen van BENG. Vanuit dit oogpunt is tijdens de schouw gekeken naar de mogelijkheden en de maatregelen die nodig zijn om het huidige schoolgebouw, zoveel mogelijk, te laten voldoen aan BENG. Op basis daarvan zijn de grootste aandachtspunten in het benaderen van BENG:

- Na-isoleren bovenzijde vloer;
- Na-isoleren gevel d.m.v. voorzetwanden aan de binnenzijde van de gevel;
- Na-isoleren van het dak;
- Gevelopeningen voorzien van nieuwe kozijnen met dubbele beglazing (HR++) inclusief kierdichting en geïsoleerde deuren;
- Vervangen niet-geïsoleerde daklichten door geïsoleerde daklichten;
- Aanbrengen mechanisch ventilatiesysteem D incl. WTW t.b.v. beter binnenklimaat;
- Warmte-opwekkingsinstallatie vervangen door een duurzamere installatie;
- Verlichting overige ruimten vervangen door ledverlichting;

- Het leveren en aanbrengen van pv-panelen.

De meisjesschool (oorspronkelijk bouwdeel) – gebouwelijke (on)mogelijkheden

De constructie van dit bouwdeel is massief. Hierdoor is het niet mogelijk om installatievoorzieningen, ten behoeve van verduurzaming en Frisse Scholen klasse B, te verwerken boven het plafond, in de wanden of onder de vloer. In combinatie met een te lage vrije netto hoogte is verduurzamen op de begane grond niet haalbaar.

Wel bestaat de mogelijkheid om de gehele 1^e verdieping te gebruiken voor de installaties en de daarbij behorende distributiekkanalen over de verdieping door de vloer naar de onderliggende lokalen te laten lopen. Echter, dit gaat ten koste van de bruikbaarheid van het lokaal op de 1^e verdieping. Daarnaast zijn de aangrenzende aanbouwen op deze manier niet bereikbaar voor de installaties.

Het advies is om de meisjesschool niet te behouden als onderwijslocatie omdat dit bouwdeel niet geschikt is voor een upgrade naar Frisse Scholen klasse B en/of verduurzamen naar het huidige bouwbesluit (en daarmee ook het benaderen van BENG).

Jaren-70-bouwdeel – gebouwelijke (on)mogelijkheden

Het nieuwere bouwdeel met plat dak is wel geschikt voor de upgrade en verduurzaming. Het dak biedt voldoende ruimte voor luchtbehandelingskasten en boven de plafonds is genoeg ruimte voor het plaatsen van de kanalen. De constructie van de laagbouw dient echter wel te worden onderzocht door een constructeur in verband met de belasting die de installatie met zich meebrengt.

Het advies is om de meisjesschool niet te behouden als onderwijslocatie omdat ook dit bouwdeel niet geschikt is voor een upgrade naar Frisse Scholen klasse B en/of verduurzamen naar het huidige bouwbesluit (en het benaderen van BENG).

Financiële onderbouwing renovatie versus nieuwbouw

In de investeringskostenraming is nieuwbouw afgezet tegen renovatie. Hierbij is uitgegaan van:

- Nieuwbouw: 1.005 bruto vierkante meter.
- Renovatie: 952 bruto vierkante meter (deel zonder de meisjesschool).
 - Kosten voor uitbreiding (49 bruto vierkante meter) zijn niet meegenomen.
 - Kosten voor interne aanpassingen om de ruimtelijke opzet fundamenteel te wijzigen zijn niet meegenomen.
 - Bij renovatie is tijdelijke huisvesting benodigd. Deze kosten zijn bij de investeringskosten niet meegenomen. Een indicatieve investering daarvoor is circa € 285.000,-.

Onderstaande tabel laat de investeringskosten voor nieuwbouw en renovatie zien. De renovatiekosten bedragen meer dan 70% van de nieuwbouwkosten. De stelregel is dat bij een overschrijving van 70% het meer verantwoord is om vervangende nieuwbouw te plegen. In onderstaande tabel is voor beide scenario's de indicatieve kapitaallast berekend (rekenrente 1%; afschrijving nieuwbouw bouwkundig 40 jaar en installaties 15 jaar; afschrijving renovatie bouwkundig 20 jaar en installaties 15 jaar). Hieruit blijkt dat de kapitaallast voor renovatie hoger is dan voor nieuwbouw.

Vergelijk nieuwbouw vs. renovatie 't Spick			
	Investeringskosten	Procentueel	Kapitaallast (jaar 1)
Nieuwbouw	€ 2.876.983	100%	€ 142.652
Renovatie	€ 2.101.687	73%	€ 162.758

NB: In bovenstaande berekening is bij vervangende nieuwbouw nog geen rekening gehouden met tijdelijke huisvesting indien de school op de huidige locatie wordt herbouwd.

Conclusie

Uit het investeringskostenoverzicht blijkt dat de renovatiekosten meer dan 70% van de nieuwbouwkosten bedragen. De stelregel is dat bij een overschrijving van 70% het meer verantwoord is om vervangende nieuwbouw te plegen. Daarnaast is voor beide scenario's de indicatieve kapitaallast berekend (rekenrente 1%; afschrijving nieuwbouw bouwkundig 40 jaar en installaties 15 jaar; afschrijving renovatie bouwkundig 20 jaar en installaties 15 jaar). Daaruit blijkt dat de kapitaallasten voor renovatie (in jaar 1) hoger zijn dan voor nieuwbouw.

Vanuit financieel oogpunt is het advies om vervangende nieuwbouw te plegen en de bestaande locatie af te stoten en herontwikkeling te plegen voor bijvoorbeeld woningbouw. Dit advies wordt versterkt doordat bij nieuwbouw betere functionaliteit en hogere duurzaamheidsdoelstelling kunnen worden behaald. Daarnaast is het voorkomen van tijdelijke huisvesting een goed uitgangspunt.

In het verdere onderzoek gaan we uit van vervangende nieuwbouw voor basisschool 't Spick en komt de optie van levensduurverlengende renovatie in de beschrijving verder te vervallen.

5. Context

In dit hoofdstuk wordt een aantal algemene context-zaken beschreven die op alle scenario's van toepassing zijn. Het gaat dan om de gevolgen voor bestaande accommodaties en exploitatie.

5.1 Gevolgen bestaande accommodaties

Bestaand schoolgebouw

Het advies om vervangende nieuwbouw te realiseren voor 't Spick heeft gevolgen voor het bestaande schoolgebouw. Het dorp hecht waarde aan het bouwdeel meisjesschool. Dit deel zou behouden kunnen worden en te transformeren tot (doelgroep)woningen. De overige bouwdelen kunnen worden gesloopt. Afhankelijk van de keuze van de locatie / het scenario kan op het vrijkomende deel nieuwbouw voor het MFC of sport/onderwijs worden gerealiseerd. De vraag die zich wel aandient is hoe dit zich qua omvang en esthetisch verhoudt tot het bouwdeel meisjesschool. Bij een MFC kan dit worden geïntegreerd.

Wanneer wordt gedacht vanuit het deelscenario, is het mogelijk om naast de meisjesschool een grote zaal te realiseren waardoor een cultuurvoorziening ontstaat. Een combinatie met sport/onderwijs is niet realistisch omdat dan een spanning gaat ontstaan tussen woningen (getransformeerde meisjesschool) met buitenruimte (tuinen en parkeren) en de sport-/onderwijsvoorziening. De locatie wordt dan vanuit deze spanning suboptimaal ingevuld.

Het is zeer aannemelijk om de meisjesschool te behouden en transformeren en de rest van het gebouw te slopen. Het meest realistisch is van deze locatie een woningbouwlocatie te maken met bijvoorbeeld appartementen/seniorenwoningen die op korte afstand van het centrum liggen.

Kerk

Het gebruik van het kerkgebouw is voor kerkelijke activiteiten minimaal. De verwachting is dat dit gebruik door de verdere ontkerkelijking nog verder zal teruglopen. Voor de kern Beesel is het wenselijk dat dit kerkgebouw behouden blijft, ook vanwege de monumentale status en het beeldbepalend karakter. Het onderbrengen van een cultuurfunctie in de kerk is dan een kansrijke mogelijkheid. Dit zal verderop in deze rapportage aan de orde komen.

Bestaande gymzaal

De bestaande gymzaal is gedateerd en dient te worden vernieuwd. Het is aannemelijk dat deze wordt gesloopt en een nieuwe gymzaal voor hedendaags bewegingsonderwijs en gebruik door verenigingen wordt gerealiseerd.

Het is een overweging om de gymzaal, nadat een nieuwe gymzaal is gerealiseerd, nog te laten staan als berging/werkruimte voor carnaval en Draaksteken. De verenigingen kunnen met inzet van vrijwilligers dit gebouw nog een tijd in stand houden. Hierdoor hoeft niet direct te worden overgegaan tot het plaatsen van zeecontainers ergens in het dorp. Ons advies is zodra het scenario is gekozen, te bekijken op welke wijze de behoefte aan berging voor carnaval en Draaksteken goed kan worden vormgegeven.

Bestaande verenigingsaccommodaties

In het onderzoek van Huis voor de Sport Limburg staat het volgende over de bestaande verenigingsaccommodaties:

“Jong Nederland, Tennisvereniging 't Brönshout en Schutterij zijn allen bezig met het toekomstbestendig maken van hun accommodatie. Alle gebruikers van deze accommodaties zijn vitaal en zullen zeker op de korte en middellange termijn (5-10 jaar) gebruik blijven maken van de eigen accommodatie. Voor de lange

termijn geven de tennisvereniging, de clubs op De Solberg en Jong Nederland aan vitaal genoeg te blijven om een eigen accommodatie te kunnen blijven exploiteren."

Vanuit bovenstaande koers is het aannemelijk dat deze accommodaties vooralsnog blijven voortbestaan en geen onderdeel gaan uitmaken van het MFC¹³.

Gezondheidsfuncties

Zoals eerder benoemd gaan de gezondheidsfuncties vooralsnog (komende 5-6 jaar) niet mee in een MFC. Mocht dit op termijn wel het geval zijn, dan heeft deze verplaatsing ook consequenties/ruimtelijke consequenties voor de locaties waar deze functies nu zitten. Hiervoor zal door de gemeente of de eigenaar een nieuwe structurele invulling moeten worden gevonden.

5.2 Exploitatie

Een belangrijke partij bij het ontwikkelen van de toekomstige huisvesting is het onderwijs. Een schoolbestuur krijgt een gebouw in gebruik vanuit de lokale overheid (gemeente). Voor de instandhouding (exploitatie) ontvangt het schoolbestuur een materiële instandhoudingsvergoeding (MI-vergoeding) vanuit de rijksoverheid. Deze vergoeding is beperkt en leidend voor de exploitatie van de huisvesting (onder andere voor onderhoud, energie en schoonmaak). Om te borgen dat de toekomstige huisvesting ook daadwerkelijk te bekostigen is voor het onderwijs is ons advies deze MI-vergoeding leidend te laten zijn. In onderstaande tabel is de indicatieve vergoeding weergegeven:

Rijksbijdrage OCW- materieel				
Groepsafhankelijke PvE's	bovenschool	2021		
		1-okt-20	1-mrt-21	
1. Onderhoud				
a. Gebouw	0%	€ 33.397,20	€ 33.397,20	
b. Tuin	0%	€ 540,14	€ 540,14	
c. Schoonmaak	0%	€ 20.452,60	€ 20.452,60	
		€ 54.389,94	€ 54.389,94	
2. Energie/ water				
a. Electriciteitsverbruik	0%	€ 1.742,70	€ 1.742,70	
b. Verwarming	0%	€ 6.903,59	€ 6.903,59	
c. Waterverbruik	0%	€ 524,26	€ 524,26	
		€ 9.170,55	€ 9.170,55	
3. Publiekrechtelijke heffingen	0%	€ 2.515,67	€ 2.515,67	
totaal conform afrondingswijze DUO		€ 66.056,00	€ 66.056,00	

Figuur 5: Materiële instandhouding (Londo) voor basisonderwijs 2021 (PO-Raad)

Voor de school vertaalt bovenstaande zich in een exploitatiebedrag van circa € 66,- per vierkante meter. Ons advies is dit aan te houden als exploitatiekader ongeacht welk scenario. Dit kan gelden voor het gehele gebouw.

Ter illustratie: de exploitatielasten van 't Spick bedragen nu circa € 80.000,-. Dit is inclusief extra schoonmaakkosten vanwege COVID-19. Normaliter bedragen de exploitatielasten circa € 76.000,- per jaar.

¹³ Als wordt gekozen voor het scenario / de locatie De Solberg dan maken de sportvoorzieningen bij De Solberg onderdeel uit van de planontwikkeling. Dit kan ook aan de orde zijn voor de locatie gymzaal afhankelijk van omgang erfpacht.

NB: Dit is exclusief kosten voor een beheerder. Een onderwijsorganisatie wordt daar niet voor bekostigd. Indien een vorm van professioneel beheer noodzakelijk is, dan is een extra indicatief bedrag van € 25,- per vierkante meter noodzakelijk. Dit is wel sterk afhankelijk van de invulling van het beheer en hetgeen wordt gevraagd. Anders kan het bedrag verder oplopen.

Draagkracht exploitatie

In de verdere planontwikkeling, na de keuze voor een locatie/scenario, is het belangrijk aandacht te hebben voor het kunnen dragen van de exploitatie door de toekomstige gebruikers. Voor het onderwijs is een kader eerder benoemd. Voor verenigingen en kleine gebruikers kan bij nieuwbouw de exploitatie (huur en servicelasten) een aandachtspunt vormen. Het is verstandig daar in een fase Programma van Eisen/ontwerpfase over na te denken en dat zo concreet mogelijk te maken (door toetsing aan de hand van verwachte lasten). In de huidige fase van de ontwikkeling is dat nog niet mogelijk.

5.3 Kansen synergie ruimtegebruik

Er is nog niet gesproken met toekomstige gebruikers. De ruimtebehoefte is tot stand gekomen met de input vanuit de eerdere onderzoeken, het onderzoek van Huis voor de Sport Limburg en vanuit inbreng vanuit de gemeente en Kerobei. In dit onderzoek hebben we wel gedacht vanuit kansen voor gezamenlijk ruimtegebruik en synergievoordelen. In het basisscenario MFC zijn we uitgegaan van:

- Gezamenlijke spreekkamers;
- Gezamenlijke keukenvoorziening;
- Gezamenlijke toiletten;
- Combinatie van ruimten tussen school en buitenschoolse opvang;
- Gezamenlijke werkkasten.

Daarnaast zijn er meer mogelijkheden voor synergie zoals multifunctioneel gebruik van spreek- en werkkamers die nu bij de school staan of het werken met gedeelde werkkamers. Ook kan worden gekeken naar een combinatie van speellokaal en gymzaal. In de fase Programma van Eisen kan deze verdiepingsslag worden aangebracht in samenspraak met de toekomstige gebruikers.

Indien voor locatie De Solberg wordt gekozen, dan zijn er wellicht nog extra mogelijkheden tot synergie in ruimtegebruik door te kijken naar de bestaande verenigingsgebouwen. Daarbij kan worden gedacht aan dubbelgebruik van de kleedruimten voor de gymzaal en gebruik van vergaderruimten.

In bijlage 3 is het gehanteerde ruimteprogramma opgenomen.

6. Beoordeling locaties

De beoordeling van de vier geselecteerde locaties vindt plaats aan de hand van een aantal criteria. Deze criteria gelden voor alle vier de locaties. Dit om een eenduidige beoordeling te krijgen. In dit hoofdstuk worden de criteria nader toegelicht.

6.1 Beoordelingscriteria

Criteria	Toelichting op beoordeling
Reflectie bestaande locatie	<i>Hergebruik perceel 't Spick</i> Hier wordt aangegeven wat de meerwaarde is van het hergebruik van het perceel van 't Spick voor woningen. <i>Meerwaarde hergebruik bouwdelen</i> Bij de beoordeling van de locatie wordt gekeken naar de meerwaarde van het hergebruik van bouwdelen.
Financiën	<i>Investeringskosten</i> Bij de beoordeling van de locaties wordt gekeken naar de noodzaak van tijdelijke huisvesting. Daarnaast wordt gekeken naar kosten voor (vervangende) nieuwbouw en renovatie. <i>Exploitatiekosten (kwalitatief)</i> Volledig vervangende nieuwbouw zorgt voor een verbetering van het exploitatieperspectief ten opzichte van bestaande bouw.
Locatie	<i>Huidig gebruik</i> Hier wordt aangegeven welk gebruik (functie) het perceel momenteel kent. Bij de beoordeling wordt gekeken naar hoe het huidige gebruik zich verhoudt tot de mogelijkheid om nieuwe huisvesting te realiseren. <i>Perceelgrootte</i> De grootte van het perceel (in vierkante meters) geeft een indicatie van de mogelijkheid om de school en MFC op de locatie in te passen, rekening houdend met (eventuele) toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. <i>Eigenaar grond</i> Wie eigenaar van de grond is, is van invloed op het proces dat moet worden doorlopen inclusief de kosten voor aanschaf grond.
Omgeving	<i>Verkeer (ontsluiting en veiligheid)</i> Het thema verkeer is opgesplitst in ontsluiting en veiligheid. Ontsluiting betreft de bereikbaarheid van de locatie met verschillende vervoersmiddelen (auto, fiets of lopend). Verkeersstromen van en naar de locatie spelen hierbij een rol. Verkeersveiligheid gaat vooral om de aanwezigheid van gevaarlijke/drukke verkeersroutes en/of mate van verlichting op de verkeersroute. <i>Omliggende bebouwing</i> Hierbij wordt aangegeven hoe de directe omgeving van de locatie stedenbouwkundig wordt gekenmerkt. Liggt de locatie in een woonwijk of groene omgeving of zijn er ook bedrijven, kantoren, et cetera in de buurt gevestigd? In de beoordeling van de locatieomgeving wordt er rekening meegehouden of een schoolfunctie passend is in de omgeving. <i>Zonering</i> De mogelijke aanwezigheid van diverse zoneringen rondom de locaties wordt onderzocht. Milieu- (en bedrijfs)zones spelen hierbij een rol.

	<i>Bodemonderzoek (archeologie) en groenstructuur</i> Zijn er belemmeringen aanwezig in de sfeer van het bodemonderzoek (archeologie) en/of het groenstructuurplan?
Ligging	<i>Ten opzichte van het centrum</i> Wat is de positie ten opzichte van het dorpscentrum in relatie tot leefbaarheid, horecafaciliteiten en toekomstbestendig verenigingsleven (synergie). <i>Afstand tot de kern Beesel</i> Wat is de afstand van de kern van Beesel tot één van de locaties en levert dit een beperking op?
Beleid	<i>Bestemmingsplan</i> Geeft het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van een school en MFC of dient een wijziging van het bestemmingsplan in gang te worden gezet? Hoeveel tijd is hiermee gemoeid? <i>Woningbouw</i> Is de locatie bij de gemeente in beeld als woningbouwlocatie of kan de (eventueel) vrijkomende locatie hiervoor in beeld worden gebracht? Wordt er al een bepaalde opbrengstpotentie verwacht (zo ja, hoe hoog) en/of kan voor een vrijkomende locatie een opbrengstpotentie worden gegenereerd (zo ja, hoeveel)? De herontwikkelingsopbrengst wordt vooralsnog niet gekwantificeerd. <i>Verkeer en overig beleid</i> Zijn er andere (beleidsmatige) zaken die aandacht behoeven in het kader van het voorliggende vraagstuk? <i>Geluid</i> Een onderwijsgebouw is een geluidsgevoelig gebouw. Wanneer deze in de geluidszone van een weg wordt gerealiseerd, is toetsing aan de wettelijke geluidsnormen verplicht. Uitzondering op deze regel vormen wegen met een maximum snelheid van 30 km per uur en woonerven.
Planning	<i>Moment van oplevering</i> Het gaat hier om zaken die van invloed zijn op het plannings-/realisatieproces en het moment van oplevering. Er kan vertraging oplopen in de planning door de aankoop c.q. de beschikbaarheid van grond en/of de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan.
Relatie bestaande accommodaties	<i>Impact op bestaande accommodaties</i> Wat is de impact op bestaande accommodaties en de omgeving ervan?
Overig	<i>Projectrisico's</i> De risico's zijn overige zaken die het project kunnen vertragen of extra kosten met zich kunnen meebrengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om vertraging door de verwerving van de grondpositie, mogelijke grondsanering, en dergelijke.

De beoordeling van de locatie / het scenario aan de hand van de criteria vindt plaats door een vijfpuntschaal. De waarderingscore van de beoordeling is daarbij als volgt:

Beoordeling	Score	Kleur	Score
Zeer goed / zeer positief	++	Donkergroen	5
Goed / positief	+	Lichtgroen	4
Gemiddeld / negatief noch positief	+/-	Geel	3
Slecht / negatief	-	Oranje	2
Zeer slecht / zeer negatief	--	Rood	1

Bij de beoordeling van de criteria per locatie gaat het om de verhouding ten opzichte van elkaar. Er wordt dus gebruikgemaakt van relatieve beoordelingen om de locaties/scenario's zo goed mogelijk met elkaar te kunnen vergelijken.

6.2 Algemeen

Voor een aantal beoordelingscriteria geldt dat deze voor alle locaties en scenario's gelijk zijn. Deze worden hieronder beschreven.

Exploitatiekosten

Zoals eerder omschreven is het uitgangspunt voor de school vervangende nieuwbouw. Dit betekent dat in alle scenario's wordt uitgegaan van nieuwbouw. Zoals eerder omschreven wordt nieuwbouw volgens ENG en gasloos gerealiseerd. Dit betekent dat de exploitatiekosten aanzienlijk verbeteren voor de gebruikers, waaronder de school. Daarnaast is een uitgangspunt voor de exploitatiekosten eerder benoemd (zie paragraaf 5.2) waardoor het gebouw te exploiteren moet zijn. Voor alle partijen geldt dat vergeleken met de huidige situatie dit een verbetering is.

Zonering

Uit de risicokaart voor de kern Beesel blijkt dat er geen gevaren zijn die een belemmering vormen om de nieuwbouw te realiseren. Alle scenario's worden op dit onderdeel gelijk beoordeeld.

Flora en fauna

Voor alle locatie geldt dat deze redelijk landelijk liggen. Hierdoor is het aannemelijk dat een diversiteit aan flora en fauna kan worden aangetroffen. Ons advies is zodra zicht is op een locatie tijdig te beginnen met een vooronderzoek/quick scan flora en fauna om inzicht te krijgen of verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Dit geldt ook voor scenario's waarin amoveren van gebouwen aan de orde is.

6.3 Reflectie bestaande schoollocatie 't Spick

6.3.1 Reflectie bestaande locatie

Deze locatie ligt centraal in de kern Beesel op zeer korte afstand (175 meter) van het dorps hart. Het gebouwdeel van de voormalige meisjesschool is niet structureel geschikt als vastgoed met maatschappelijke doeleinden (wellicht wel voor een ouderenvoorziening). Dit gebouwdeel leent zich wel voor transformatie tot woonfunctie, waarbij doelgroepwoningen het meest voor de hand ligt.

Het andere deel van de school vergt een dermate investering dat continuering als onderwijslocatie niet aan de orde is. Hier bestaat de mogelijkheid om een nieuwbouw van het MFC te plegen omdat dan ook de voormalige meisjesschool kan worden geïntegreerd. Echter, dit zal altijd een suboptimaal samenspel zijn tussen een bestaand gebouw en nieuwbouw. Voor een maatschappelijke functie, zoals een MFC, zijn de beschikbare ruimte in de voormalige meisjesschool te inflexibel. Een structureel gebruik van deze locatie als woningbouwlocatie ligt meer voor de hand.

De beoordeling is: gemiddeld.

6.3.2 Financiën

De huidige locatie is in gebruik door de school en de ouderen. Voor elk scenario op deze locatie betekent dit dat tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor beide functies. Dit maakt inzet van deze locatie kostenverhogend.

Voor inzicht in de investeringskosten verwijzen we naar hoofdstuk 7.

De beoordeling is: slecht.

6.3.3 Locatie

De locatie wordt op dit moment gebruikt door de school en de ouderen. Beide functies staan een ander gebruik niet in de weg. Mits voorzien wordt in tijdelijke huisvesting kan hier een nieuwe voorziening worden gerealiseerd.

De locatie heeft een omvang van 4.915 vierkante meter. Indien het MFC op deze locatie wordt gevestigd vraagt dit een ruimtebehoefte op maaiveldniveau van circa 4.000 vierkante meter (ruimtebehoefte zoals eerder beschreven met daarnaast negen parkeerplaatsen op eigen terrein). De omvang van het perceel is voldoende.

Indien een sport, onderwijs en ouderenvoorziening wordt gerealiseerd heeft dit een ruimtebehoefte van circa 3.200 vierkante meter (ruimtebehoefte zoals eerder omschreven met daarnaast vier parkeerplaatsen op eigen terrein). De omvang van het perceel is voldoende.

De locatie is eigendom van de gemeente Beesel waardoor realisatie mogelijk is.

De beoordeling is: gemiddeld. De hoofdredenen om niet voor 'goed' te kiezen is dat rekening moet worden gehouden met de bestaande meisjesschool. Dit zal beperkingen opleveren in de verdere ontwikkeling.

6.3.4 Omgeving

De zonering is eerder beschreven en is neutraal beoordeeld.

Rondom deze locatie vormt de verkeerssituatie een aandachtspunt. De Kerkstraat is onderdeel van de hoofdstructuur van de kern Beesel en daarmee een relatief drukke weg in het dorp. Aan deze weg ligt een beperkt aantal parkeerplaatsen. Met de huidige functionaliteiten op de locatie is de verkeerssituatie bij halen en brengen van tijd tot tijd onveilig. Als hier een MFC wordt gerealiseerd, zal dit alleen maar toenemen wat extra druk geeft op de omgeving.

Aan drie zijden van de locatie bevindt zich woningbouw. Aan één zijde ligt een agrarisch bedrijf. Het continueren van het bestaande gebruik (onderwijs met ouderen) is passend. Wanneer meer functionaliteiten worden toegevoegd zal het grote bouwvolume tot gevolg hebben dat de bebouwing dichterbij de woningen komt te staan (geldt voor woningen naast het perceel, niet voor die aan de overkant van de weg). Een MFC zal ook langere openingstijden kennen wat voor meer overlast voor direct omwonenden zal zorgen.

De beoordeling is: slecht. Het toevoegen van meer bebouwing op deze locatie past niet bij de verkeerssituatie en de omliggende bebouwing.

6.3.5 Ligging

De locatie ligt dichtbij de kern van het dorp Beesel (175 meter). Hierdoor is de locatie vanuit het hart van het dorp eenvoudig te voet te bereiken. De verbinding met de reuring (horeca) in het dorp is goed. Voor een MFC- of cultuur-invulling is dit een pre. Voor het onderwijs is de centrale ligging handig vanwege bereikbaarheid (lees: afstand). De daadwerkelijke bereikbaarheid is minder (zie beschrijving omgeving en verkeerssituatie).

De beoordeling is: zeer goed. Het is een centrale locatie in het dorp.

6.3.6 Beleid

De locatie kent de bestemming 'maatschappelijk'. Dit is geschikt voor de gewenste bebouwing. Vanuit het bestemmingsplan is het huidige bouwvlak leidend. Naar het zich laat aanzien is het mogelijk hier de gewenste bebouwing te realiseren. Voor de locatie geldt wel een maximale goothoogte van 6 meter. Hiervoor zal een procedure moeten worden doorlopen omdat vermoedelijk in meerdere bouwlagen moet worden gebouwd en dan is de goothoogte te beperkend. Vanwege de doorlooptijd zal deze procedure vallen onder de nieuwe omgevingswet. Vermoedelijk kan vanuit het omgevingsplan volstaan worden met een binnenplanse procedure.

Vanuit de eerdere plannen is de locatie in beeld gekomen als mogelijke woningbouwlocatie. Vanwege de ligging is dit een geschikte locatie voor woningbouw. Vermoedelijk zijn ontwikkelaars ook wel geïnteresseerd in dit perceel voor woningbouw.

De locatie is vanuit het oogpunt van het bestemmingsplan geschikt om er een maatschappelijke voorziening te realiseren. Vanuit geluid is de verwachting dat er geen beletsel is.

De beoordeling is: goed. Het is mogelijk om de gewenste voorziening te realiseren.

6.3.7 Planning

Voor deze locatie is een beperkte bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. De grootste factoren voor de planning zijn het realiseren van een tijdelijke voorziening voor onderwijs en de ouderen. Een eventuele tijdelijke voorziening zou op een andere locatie moeten plaatsvinden. De locatie kent nu al een maatschappelijke bebouwing. Met een goed participatietraject met de direct omwonenden kunnen procedures worden voorkomen.

De beoordeling is: gemiddeld. De locatie is niet direct beschikbaar om te bouwen.

6.3.8 Relatie bestaande accommodaties

Voor de bestaande accommodaties kan het zijn dat het gebouw of delen daarvan behouden blijven. De gebouwdelen hebben geen beschermde status. Verder is het denkbaar dat de verkeersintensiteit zal toenemen.

De beoordeling is: gemiddeld.

6.3.9 Overig

In het bestemmingsplan is de locatie aangemerkt als 'waarde – archeologie 1'. Omdat een deel van het gebouw wordt gesloopt waarbij meer dan 500 vierkante meter van de grond wordt verstoord, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek kan pas plaatsvinden nadat de sloopwerkzaamheden hebben plaatsgevonden en leidt tot vertraging.

De beoordeling is: slecht. Vermoedelijke vertraging door archeologische waarde.

6.3.10 Beschouwing scenario's

Vanuit bovenstaande blijkt dat de locatie niet direct het realiseren van een MFC (basisscenario) of deelscenario (sport, onderwijs en ouderen) uitsluit. Het behouden en renoveren van de voormalige meisjesschool vormt wel een beperking voor de realisatie. Dit gedeelte meisjesschool kan beter worden geïntegreerd in een scenario waarbij een MFC wordt gerealiseerd. Het gedeelte meisjesschool kan opgaan in het maatschappelijk deel van het MFC niet zijnde de onderwijsruimten. Echter, een MFC kent een grote toeloop en de locatie is daarvoor niet geheel geschikt, onder andere vanwege de verkeerssituatie en bereikbaarheid met gemotoriseerd verkeer. Het realiseren van een MFC kan, maar wij adviseren dit niet te doen omdat dit een te grote druk geeft op deze locatie en de infrastructuur van het dorp.

Voor het realiseren van het deelscenario kan naar twee zaken worden gekeken: (1) realisatie van onderwijs, sport en ouderenvoorziening of (2) cultuurvoorziening. Voor de eerste optie vormt het behouden van de meisjesschool een belemmering. Dit kan gedeeltelijk geschikt worden gemaakt voor de ouderenvoorziening maar het restant is niet nodig. Dit deel is niet geschikt te maken voor onderwijs of sport. Ook is het positioneren van een sportvoorziening op deze plek in het dorp niet voor de hand liggend. Een sportvoorziening is logisch nabij het sportpark als onderdeel van sporten in Beesel of bij het onderwijs vanwege functioneel gebruik door de school. De andere optie is een cultuurvoorziening hier te realiseren. De voormalige meisjesschool kan dan worden getransformeerd tot kleine expositieruimten of ondersteunende functies. In de vorm van nieuwbouw kunnen dan een expositieruimte en grote zaal worden gerealiseerd.

Het meest waarschijnlijke scenario voor deze locatie is het eventueel realiseren van een cultuurvoorziening (deelscenario 2A).

6.4 Reflectie locatie kerk en omgeving

6.4.1 Reflectie bestaande locatie

Deze locatie ligt zeer centraal in de kern Beesel. Eigenlijk vormt ze mede het hart van de kern met het prominente aanzicht van de kerk. De kerk heeft een monumentale status en binnen het dorp wordt veel

waarde gehecht aan het behoud van het kerkgebouw, ondanks dat de kerkelijke activiteiten de laatste jaren zijn afgenomen en de verwachting is dat dit doorzet.

De beoordeling is: goed. Door hier een voorziening te realiseren is een structureel lange-termijengebruik van het kerkgebouw geborgd.

6.4.2 Financiën

De kerk is eigendom van het bisdom. Er is weinig zicht op de exploitatielasten van het kerkgebouw. Vanuit ervaring weet ICSadviseurs dat deze aanzienlijk zijn en dat wordt versterkt door de monumentale status wat een hogere graad van onderhoud vergt. Daarnaast is een kerkgebouw energetisch niet duurzaam wat ook haar weerslag heeft op de exploitatie.

Bij het realiseren van nieuwbouw aan/nabij de kerk dient altijd rekening te worden gehouden met aansluiting op de bestaande gebouwde omgeving. Dit werkt ook kostenverhogend.

In paragraaf 7.2 is inzet van de kerk als culturele voorziening verder beschreven en opgenomen.

De beoordeling is: zeer slecht. Vermoedelijk hoge exploitatielasten en investeringskosten.

6.4.3 Locatie

De kerk wordt nu nog een aantal malen in de week ingezet voor kerkelijke activiteiten. Daarnaast ligt op de locatie de voormalige Pastorie die nu wordt gebruikt door de kinderopvang. Daarnaast wordt een deel van de locatie nu ingezet als wandel-/pleinomgeving en parkeervoorziening.

De locatie heeft een omvang van circa 3.330 vierkante meter. Zoals uit eerdere studie vanuit DMV Architecten is gebleken, is het mogelijk hier het MFC te realiseren met deels inzet/gebruik van het kerkgebouw. In dit onderzoek gaan we uit van een lagere programmering/ruimtebehoefte dus de locatie is passend op basis van de studie van DMV Architecten. Voor de sportzaal wordt dan de kerk ingezet en een nabijgelegen pand (nu fysiotherapie Beesel) kan eventueel toekomstig worden ingezet voor het gezondheidscentrum (zoals ook in de studie van DMV Architecten is gedaan).

Het kerkgebouw is geen eigendom van de gemeente Beesel. Dat betekent dat overleg noodzakelijk is met het kerkbestuur en het bisdom. Het is onduidelijk of het kerkbestuur/bisdom de noodzaak ziet voor transformatie van de functie van het kerkgebouw en derhalve medewerking willen verlenen. Dit moet nader worden uitgezocht.

De ontwikkeling van het MFC past niet in het vigerende bestemmingsplan – zie verdere beschrijving bij paragraaf 6.4.6. Hiervoor zal een procedure moeten worden doorlopen die valt binnen de omgevingswet. Vanwege de niet passende bestemming en de verandering van functie gaat dit om een volledige procedure inclusief participatie en inzet van omgevingstafels.

De beoordeling is: slecht. Geen eigendom van de gemeente, derhalve locatie niet zomaar voorhanden.

6.4.4 Omgeving

Deze locatie bevindt zich in het hart van het dorp en bevat tevens een aantal parkeervoorzieningen. Door deze ontwikkeling, conform schetsplan van DMV Architecten, verdwijnt een aantal parkeerplaatsen nabij de kruising Kerkstraat/Markt en komt een aantal terug tegenover de fysiotherapiepraktijk. Deze parkeerplaatsen liggen allemaal op relatieve loopafstand van elkaar.

De verkeerssituatie vormt een aandachtspunt. Rondom de locatie liggen secundaire straten die niet zijn toegerust op grote verkeersstromen. Door hier meer volume (lees: functie in accommodaties) te realiseren neemt de verkeersdruk enorm toe. Dit zorgt voor een grote toeloop gedurende de dag op de locatie waarop de infrastructuur niet is berekend. Tijdens het halen en brengen van kinderen leidt dit tot onveilige situaties of situaties waarbij kinderen niet of lastig in staat zijn eigenstandig naar school te komen. Voor ouders die kinderen met de auto brengen zijn onvoldoende parkeerplaatsen en goede ontsluitingsroutes aanwezig.

Rondom de locatie liggen woningen. Deze liggen zeer dicht op de locatie. Op dit moment hebben deze woningen te maken met geen directe aangrenzende bebouwing maar een pleintje achter hun woning. Met de realisatie van het MFC of een deelscenario wordt dit direct anders. Deze verdichting van bebouwing heeft direct gevolg voor hun woongenot en leidt zeer waarschijnlijk ook tot procedures vanuit deze omwonenden. Er zijn al belanghebbenden die zich hebben gemeld bij de gemeente.

Ook deze locatie kent in het bestemmingsplan 'waarde – archeologie 1'. Ook hier zal meer dan 500 vierkante meter grond worden aangeroerd waardoor ook een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De beoordeling is: zeer slecht. De omgeving is niet geschikt om een dergelijke voorziening te vestigen. Daarnaast betekent dit ook een aantasting/verandering van dit dorpsgezicht.

6.4.5 Ligging

Deze locatie ligt zeer centraal in het dorp. Vanuit deze locatie is een directe verbinding met het hart van het dorp en de aanwezige horecavoorzieningen. Het MFC kan op deze plek integraal onderdeel worden van het dorp.

De beoordeling is: zeer goed. De meest centrale ligging van de potentiële locaties.

6.4.6 Beleid

In het bestemmingsplan hebben de verschillende locaties die kadastraal bekend zijn als 2820, 2820 en 3464 de bestemming 'maatschappelijk'. Het perceel met nummer 3618 heeft de bestemming 'verkeer'. Voor de kerk en de pastoriewoning geldt dat het bouwvlak direct om de bebouwing ligt. Om hier nieuwbouw te realiseren zal een uitgebreide bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Vanwege de doorlooptijd zal dit een procedure worden die binnen de nieuwe omgevingswet gaat vallen.

De locatie is bij de gemeente niet in beeld als woningbouwlocatie. Daarnaast zijn er vanuit geluid geen beletsels om hier te kunnen bouwen. Wel vormt geluid een aandachtspunt vanwege de omliggende woningen in combinatie met het geluid van spelende kinderen. Het belangrijkste obstakel vormt de dichtheid qua bebouwing die gaat ontstaan in relatie tot de omliggende woningen.

Beoordeling: zeer slecht. Vanwege de te doorlopen procedure en de dichtheid van bebouwing die gaat ontstaan.

6.4.7 Planning

Om tot realisatie over te kunnen gaan is de eerdergenoemde bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Daarnaast is ook overleg met het kerkbestuur/bisdom noodzakelijk. Beide maken dat het realiseren van een voorziening op deze locatie tijd in beslag gaat nemen.

Beoordeling: zeer slecht. Vanwege bestemmingsplanprocedure en afhankelijkheid kerkbestuur/bisdom.

6.4.8 Relatie bestaande accommodaties

Met het kunnen realiseren van een scenario wordt de kerk behouden doordat zij een andere functionele invulling krijgt. In de voormalige pastoriewoning zitten nu gebruikers. Zij zullen ook moeten worden uitgeplaatst/herplaatst. Daarnaast zal de voormalige pastoriewoning gaan worden gesloopt wat een heel ander aanzicht geeft van dit deel van het dorp.

Beoordeling: gemiddeld. Goed voor behoud van de kerk maar negatief voor het aanzicht.

6.4.9 Overig

Het gesprek met het kerkbestuur/bisdom is op voorhand lastig te taxeren. Afhankelijk van of vanuit de huidige eigenaar enige urgentie wordt gevoeld kan dit mogelijk iets sneller verlopen. Er is een grote afhankelijkheid van deze organisaties waarop lastig kan worden gestuurd met beheersmaatregelen.

De beoordeling is: zeer slecht. Grote mate van afhankelijkheid.

6.4.10 Beschouwing scenario's

Het realiseren van een MFC op deze locatie lijkt in eerste instantie een logische gedachte vanwege de centrale ligging in het dorp. Echter, vanwege de verzwarende van de logistieke stromen die dit geeft in het dorp alsmede het aantasten van het aanzicht ligt dit niet voor de hand en is niet raadzaam.

De locatie (lees: kerkgebouw) leent zich meer voor deelscenario 2A waarbij enkel cultuur op deze locatie wordt gevestigd. Dit kan door in het kerkgebouw een grote zaal te realiseren waarbij in de beuken en ruimte aan de zijkant plek vrijkomt als permanente expositieruimte voor het museum. Het altaar-gedeelte blijft overeind waardoor de ruimte ook functioneel blijft voor kerkelijke activiteiten. Een impressie hiervan is terug te vinden in de schetsen van DMV Architecten.

Wellicht is het zelfs denkbaar dat gemeente met het kerkbestuur/bisdom een afspraak kan maken over gebruik van het kerkgebouw zonder aankoop maar in een huursituatie. Daarnaast is het ook goed denkbaar dat een aantal ruimten die verbonden zijn met het cultuurscenario in de voormalige pastoriewoning onderdak kunnen krijgen. Op deze wijze kan een cultuurplek worden gemaakt midden in het dorp zonder dat het aanzicht wordt aangetast. Daarnaast ontstaat zo een structurele situatie waarin de kerk kan worden behouden en geëxploiteerd. Ook ligt het dan dichtbij lokale voorzieningen voor bijvoorbeeld een nazit na een repetitie of bespreking.

6.5 Reflectie locatie bestaande gymzaal

6.5.1 Reflectie bestaande locatie

Deze locatie bevindt zich iets ten zuidoosten van het hart van het dorp, op circa 300 meter van de kern. Op de locatie staat de gymzaal van het dorp. Deze gymzaal is gedateerd en in de planvorming wordt uitgegaan van nieuwbouw.

De locatie gymzaal (het kadastrale perceel) heeft een afwijkende vorm van een 'soort omgekeerde J'. De locatie grenst aan de Kerstenbergweg en daarnaast wordt deze aan de andere kant ingesloten door de tennisvereniging en een grasveld. Het grasveld wordt gebruikt door Jong Nederland. Op dit grasveld ligt een erfpachtafspraak die in ieder geval doorloopt tot 2035. Vanuit Jong Nederland is aan Huis voor de Sport Limburg te kennen gegeven dat zij dit grasveld voor haar activiteiten wil blijven gebruiken.

De punt van de omgekeerde 'J' naast de tennisvereniging is niet geschikt om een gebouw te realiseren vanwege de beperkte breedte. Dit deel is hooguit geschikt als verblijfsruimte, bijvoorbeeld voor ouderen of speelterrein voor de school. Zonder inzet van het grasveld heeft de locatie een beperkte omvang. Bij de verdere beschrijving gaan we uit van toch een inzet van het grasveld. Als dit niet mogelijk blijkt te zijn in overleg met Jong Nederland, dan komt deze locatie als potentiële plek te vervallen.

De bestaande gymzaal is gedateerd en het continueren van het gebruik als gymzaal is niet wenselijk, vandaar dat ook in dit onderzoek wordt uitgegaan van realisatie van een nieuwe gymzaal. Als deze locatie niet voor het MFC of een deelscenario wordt gebruikt, dan ligt hier wel een kans om de gymzaal (tijdelijk) te gebruiken als werk-/bergruimte voor de carnavalsvereniging en het Draaksteken. Deze verenigingen zouden dan met inzet van vrijwilligers de locatie nog enige tijd overeind kunnen houden. Dit voorkomt dat zeecontainers moeten worden geplaatst.

De beoordeling is: zeer slecht. De locatie is beperkt qua omvang en inzetbaarheid. Daarnaast speelt het vraagstuk rond de erfpacht.

6.5.2 Financiën

De huidige locatie is in gebruik als gymaccommodatie voor het onderwijs en als beweeglocatie voor verenigingen. Wanneer hier een bouwactiviteit gaat plaatsvinden, dan betekent dit dat deze functies tijdelijk elders moeten worden ondergebracht. Nader onderzoek moet uitwijzen of er locaties in de omgeving zijn (buiten de kern Beesel) waar de activiteiten tijdelijk kunnen worden ondergebracht. Met de tijdelijke

voorziening zullen extra kosten zijn gemoeid (vervoer of iets anders) waardoor deze locatie kostenverhogend is.

Voor inzicht in de investeringskosten verwijzen we naar hoofdstuk 7.

De beoordeling is: slecht.

6.5.3 Locatie

Op de locatie staat de gymzaal van het dorp. Mits wordt gezorgd voor tijdelijke huisvesting vormt dit geen beletsel.

De locatie bestaande gymzaal is kadastraal bekend als F1635. Deze locatie heeft een omvang van 4.235 vierkante meter. Echter, deze zijn door de vorm niet allemaal inzetbaar voor een eventuele nieuwbouw. Het grasveld daarnaast is kadastraal bekend als F1636 en heeft een omvang van 3.055 vierkante meter. Beide locaties zijn eigendom van de gemeente. Wanneer het grasveld wordt gecombineerd met een deel van de locatie waarop de gymzaal staat dan ontstaat een locatie met een globale omvang van 4.100 vierkante meter. Aandachtspunt is wel de huidige bestemming die aangepast moet worden om het gewenste gebruik mogelijk te maken.

De ontwikkeling van het MFC past niet in het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor zal een procedure moeten worden doorlopen die valt binnen de omgevingswet. Vanwege de niet passende bestemming en de verandering van functie gaat dit om een volledige procedure inclusief participatie en inzet van omgevingstafels.

Indien het MFC op deze locatie wordt gevestigd vraagt dit een ruimtebehoefte op maaiveldniveau van circa 4.050 vierkante meter (ruimtebehoefte zoals eerder beschreven met daarnaast tien parkeerplaatsen op eigen terrein). De omvang van het perceel is voldoende, zeker als een aantal verblijfsruimten zoals speelplein op de smalle delen van de locatie bestaande gymzaal worden ondergebracht.

Indien een sport, onderwijs en ouderenvoorziening wordt gerealiseerd heeft dit een ruimtebehoefte van circa 3.200 vierkante meter (ruimtebehoefte zoals eerder omschreven met daarnaast vijf parkeerplaatsen op eigen terrein). De omvang van het perceel is voldoende.

De locatie is eigendom van de gemeente Beesel. Echter, de erfpacht op de locatie kan een beletsel vormen.

De beoordeling is: slecht. Potentieel is het een locatie met voldoende omvang. Echter, de beschikbaarheid is niet voldoende vanwege de erfpacht.

6.5.4 Omgeving

De locatie bestaande gymzaal ligt aan de Kerstenbergweg. Dit is een 'hoofdweg' in het dorp. De bereikbaarheid van de locatie via deze weg is goed. Uitgaande van het kunnen betrekken van het nabijgelegen grasveld ligt de potentiële locatie ook aan de weg Hoornpost. Hiermee kan samen met de weg Bakheide een soort rondje om de locatie worden gereden. Dit kan het halen en brengen van kinderen vereenvoudigen en dat komt de verkeersveiligheid ten goede. Tevens is het goed denkbaar (indien het grasveld kan worden ingezet) om een goede Kiss & Ride voorziening te maken voor ouders die kinderen naar het MFC brengen of voor bezoekers van het MFC. Dit kan de (parkeer)druk in de straten rondom de locatie aanzienlijk verlagen.

De locatie ligt ingesloten tussen woningen. Daarnaast vormt het grasveld een groene zone in de kern Beesel waar bewoners vermoedelijk aan hechten. Vanwege de potentiële functieverandering van enkel een gymzaal naar een MFC of een deelscenario is de verwachting dat dit ook op weerstand bij bewoners stuit. Via de gemeente hebben we begrepen dat voor deze locatie inmiddels al veel zorgen door bewoners zijn geuit.

Ook deze locatie kent in het bestemmingsplan 'waarde – archeologie 1'. Ook hier zal meer dan 500 vierkante meter grond worden aangeroerd waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De beoordeling is: zeer slecht. Vanuit de omgeving zal inzet van deze locatie op weerstand stuiten. Daarnaast is enkel een goede ontsluiting mogelijk als het grasveld onderdeel kan worden van de planontwikkeling, wat onzeker is.

6.5.5 Ligging

Deze locatie ligt enigszins centraal in het dorp. Er is geen directe verbinding met het dorp maar met 300 meter afstand tot de kern is sprake van nabijheid. Ook de nabijheid van de tennisvereniging, Jong Nederland en nu de bestaande gymzaal maakt dit een gekende locatie in het dorp. Het realiseren van een MFC op deze locatie kan zorgen voor een as in het dorp tussen de kern en via de weg Bakheide naar deze locatie waarop meerdere maatschappelijke voorzieningen te vinden zijn.

De beoordeling is: goed. Deze locatie biedt kansen om onderdeel te worden van een maatschappelijke as in het dorp.

6.5.6 Beleid

In het bestemmingsplan heeft de locatie van de gymzaal de bestemming 'sport'. Het nabijgelegen grasveld heeft deze bestemming ook. Voor het realiseren van een MFC of een deelscenario betekent dit dat de bestemming moet worden gewijzigd. Om hier nieuwbouw te realiseren zal een uitgebreide bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Vanwege de doorlooptijd zal dit een procedure worden die binnen de nieuwe omgevingswet gaat vallen. De zorgen vanuit de bewoners maken dat dit vermoedelijk een lange procedure kan worden.

De locatie is bij de gemeente niet in beeld als woningbouwlocatie. Wel leent de locatie gymzaal zich bij het verdwijnen van de gymzaal om als woningbouwlocatie te worden aangeboden in de markt, bijvoorbeeld voor doelgroep woningen.

Een aandachtspunt voor deze locatie vormt geluid. In het MFC zitten onderwijs en opvang met spelende kinderen. Deze maken tijdens het spelen geluid en dat is gedurende de school- en opvangdag. Rondom de locatie staan woningen aan meerdere kanten. Het is derhalve niet mogelijk om het nieuwe gebouw als buffer voor het geluid te gebruiken naar alle woningen toe. Daarom vormt geluid een aandachtspunt voor deze locatie.

De beoordeling is: zeer slecht. Door de vele omwonenden zal dit veel aandacht en tijd vragen bij de ontwikkeling. Geluid vormt daarbij een nadrukkelijk aandachtspunt.

6.5.7 Planning

Om tot realisatie over te kunnen gaan is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De inschatting is dat deze procedure tijd zal vragen vanwege de nabijheid van woningen. Dit maakt dat de proceduretijd meer zal zijn dan een gebruikelijke wijzigingsprocedure.

De beoordeling is: zeer slecht. Vanwege de bestemmingsplanprocedure en de vermoedelijke inbreng van omwonenden.

6.5.8 Relatie bestaande accommodaties

Op de locatie staat nu een gymzaal. Wanneer een nieuwe gymzaal wordt gerealiseerd, kan deze komen te vervallen. Planontwikkeling op deze locatie vraagt om inzet van het grasveld dat nu in erfpacht is door Jong Nederland. Wanneer hier een MFC of deelscenario wordt gerealiseerd, zal dat gevolgen hebben voor de activiteiten die Jong Nederland kan ontplooiën.

De beoordeling is: slecht. Ontwikkeling op deze locatie heeft gevolgen voor bestaande accommodaties/activiteiten.

6.5.9 Overig

Het proces om de erfpachtafspraak eerder te ontbinden zal tijd kosten. Daarnaast vormt de locatie een groene zone in het dorp. Het is waarschijnlijk dat hier ook sprake kan zijn van specifieke flora en fauna waar

rekening mee gehouden moet worden tijdens de ontwikkeling. Dit kan tot vertraging leiden in de planontwikkeling.

De beoordeling is: slecht. Vermoedelijk extra aandachtspunten voordat tot ontwikkeling kan worden overgegaan. Er is een grote mate van afhankelijkheid.

6.5.10 Beschouwing scenario's

Het realiseren van welk scenario dan ook op deze locatie vergt inzet van het grasveld dat nu door Jong Nederland in gebruik is. Het realiseren van een MFC op deze locatie kan leiden tot een locatie, samen met tennisvereniging en Jong Nederland, die een prominente plek krijgt in het dorp. Wanneer de gehele locatie kan worden gebruikt, dan is het mogelijk om een goede voorziening te realiseren die ook bereikbaar is. Echter, dit is één van de locaties waar vanuit direct omwonenden veel bezwaren te verwachten zijn, zeker bij realisatie van een MFC.

Wanneer wordt gekeken naar een deelscenario dan ligt dit anders. Uitgaande van het deelscenario cultuur is dit geen voor de hand liggende locatie. Afgezet tegen de locatie 'kerk en omgeving' verdient die de voorkeur (mits het kerkbestuur en bisdom willen meewerken) omdat cultuur op die locatie meer verbinding heeft met de kern van het dorp.

Het andere alternatief is hier sport, onderwijs en de ouderenvoorziening te realiseren. Om de ouderenvoorziening hier te realiseren moet echt sprake zijn van verbinding met het onderwijs. Als deze er niet is, dan biedt de locatie voor ouderen niet direct een meerwaarde. Ook moet worden gekeken naar de ontwikkeling De Bongerd. Uitgaande van sport en onderwijs is dit een denkbare locatie. Het is goed mogelijk, met inzet van het grasveld, om hier een goede voorziening te realiseren. Al biedt de locatie voor onderwijs en sport minder meerwaarde dan bijvoorbeeld de locatie sportpark De Solberg omdat daar meer verbinding mogelijk is met het sportpark. Sport en onderwijs zullen weinig verbinding hebben met de tennisvereniging en Jong Nederland.

6.6 Reflectie locatie sportpark De Solberg

6.6.1 Reflectie bestaande locatie

Deze locatie is aan de rand van Beesel op circa 500 meter van de dorpskern. Op deze locatie bevinden zich de accommodatie en velden van voetbalvereniging Beesel (VV Bieslo) en korfbalvereniging ROKA. Daarnaast is het sportpark verbreed opdat ook andere sportactiviteiten kunnen plaatsvinden.

Op de locatie is ruimte voor de ontwikkeling van een MFC of deelscenario mits rekening wordt gehouden met de bestaande sportactiviteiten. Daarnaast ligt boven het sportpark een grasveld en grasveld met bosschages dat wellicht extra kansen biedt. Deze locaties zijn wel particulier eigendom.

De beoordeling is: goed. De locatie is beschikbaar (met uitzondering van de grasvelden) en eigendom van de gemeente.

6.6.2 Financiën

Bij een eventuele realisatie van een MFC of deelscenario dient rekening te worden gehouden met de continuïteit van de activiteiten van VV Bieslo en korfbalvereniging ROKA. Met een slim plan inclusief faserings-/ uitvoeringsplan moet dat kunnen en heeft dit geen specifieke consequenties. Wel dient rekening te worden gehouden met eventuele aanvullende plankosten doordat sportvoorzieningen moeten worden aangepast.

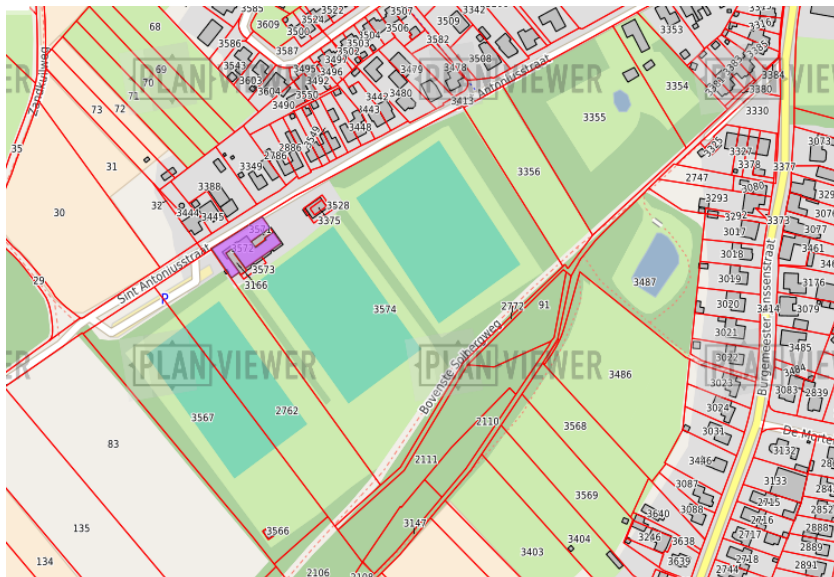
Voor inzicht in de investeringskosten verwijzen we naar hoofdstuk 7.

De beoordeling is: goed.

6.6.3 Locatie

De locatie is op dit moment in gebruik voor sportactiviteiten. Zoals eerder beschreven staat dit de realisatie van nieuwbouw niet in weg.

In onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven. Het sportpark De Solberg bestaat uit de kadastrale percelen die bekend zijn onder de nummers G3567, G2762 en G3574. Deze hebben respectievelijk een omvang van 10.199, 8.570 en 28.708 vierkante meter.



Figuur 6: Kadastrale percelen

Daarnaast liggen er nog twee locaties ten noordoosten van het sportpark die kadastraal bekend zijn onder de nummers G3356 en G3355. Deze locaties hebben samen een omvang van circa 13.500 vierkante meter. Beide percelen zijn privaat eigendom. Wellicht biedt dit nog kansen om deze locaties te verwerven om zo extra mogelijkheden te hebben om de nieuwbouw te realiseren. Het verwerven kan wellicht plaatsvinden door een bestaande locatie uit te ruilen met deze locatie waardoor dit kostenneutraal kan gebeuren.

Indien het MFC op deze locatie wordt gevestigd vraagt dit een ruimtebehoefte op maaiveldniveau van bijna 4.000 vierkante meter (ruimtebehoefte zoals eerder beschreven met daarnaast vijf parkeerplaatsen op eigen terrein).

Indien een sport, onderwijs en ouderenvoorziening wordt gerealiseerd heeft dit een ruimtebehoefte van circa 3.200 vierkante meter (ruimtebehoefte zoals eerder omschreven zonder toevoeging van extra parkeerplaatsen op eigen terrein).

De locatie (het geheel van de afzonderlijke locaties) heeft voldoende omvang om een MFC of deelscenario te realiseren.

De ontwikkeling van het MFC past niet in het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor zal een procedure moeten worden doorlopen die valt binnen de omgevingswet. Vanwege de niet passende bestemming en de verandering van functie gaat dit om een volledige procedure inclusief participatie en inzet van omgevingsafels.

De locatie is eigendom van de gemeente Beesel en kan mogelijk worden uitgebreid door particuliere locaties te verwerven.

De beoordeling is: zeer goed. Er is meer dan voldoende ruimte beschikbaar.

6.6.4 Omgeving

De zonering is eerder beschreven en beoordeeld als neutraal.

Nabij de locatie is nu een parkeervoorziening aanwezig voor bezoekers van de sportverenigingen. Wanneer het MFC of een deelscenario hier wordt gevestigd, dan betekent dit dat de parkeervoorziening via

dubbelgebruik kan worden ingezet maar daarnaast ook eventuele aanvullende plaatsen kunnen worden gerealiseerd. De bereikbaarheid van de locatie is goed. Eventueel zouden nog snelheidverlagende maatregelen kunnen worden genomen in de Sint Antoniusstraat als blijkt dat dit noodzakelijk is om langzame verkeersdeelnemers (bijvoorbeeld fietsers) meer comfort te geven bij het gebruik van deze aanrijroute.

Het merendeel van de locatie is groen of agrarisch gebied. Tegenover de locatie, aan de andere kant van de Sint Antoniusstraat, liggen woningen. Deze bewoners zijn al gewoon met een sportvereniging. Wanneer bij de positionering van de nieuwbouw in combinatie met voldoende parkeervoorzieningen goed rekening wordt gehouden met de omgeving, dan is de verwachting dat bewoners hierin geen beletsel ervaren.

Deze locatie kent in het bestemmingsplan 'waarde – archeologie 1'. Hier zal meer dan 500 vierkante meter grond worden aangeroerd waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De beoordeling is: goed. De bereikbaarheid en ontsluiting zijn goed en de verwachting is dat het voor direct omwonenden geen beletsel vormt mits goed wordt gecommuniceerd.

6.6.5 Ligging

De locatie ligt aan de rand van het dorp maar is goed bereikbaar via een hoofdweg. Daarnaast is deze ook bereikbaar vanuit de Zandkuilweg en is het denkbaar om via de Bovenste Solbergweg nog een extra toegangsweg te realiseren. De afstand tot de kern van het dorp is circa 500 meter. Deze 'decentrale' ligging is relatief. Voor het MFC kan dit minder wenselijk zijn. Voor een deelscenario met sport en onderwijs is dit geen belemmering.

De beoordeling is: gemiddeld. Dit is sterk afhankelijk van het scenario. Bij sport en onderwijs is de beoordeling eerder goed.

6.6.6 Beleid

In het bestemmingsplan hebben de locaties die in eigendom zijn van de gemeente de bestemming 'sport'. De andere locaties die in particulier bezit zijn hebben de bestemmingen 'natuur' en 'wonen'. Voor alle locaties geldt dat een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Vanwege de vermoedelijke doorlooptijd wordt dit een procedure die valt onder de nieuwe omgevingswet.

Voor alle locaties geldt ook dat in het bestemmingsplan ze de typering 'waarde – archeologie 1' hebben. Dat betekent dat voor het deel van het perceel dat gaat worden ingezet voor de nieuwbouw een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De locatie is bij de gemeente niet in beeld als woningbouwlocatie.

Nabij de locatie staat een zendmast. Voor een zendmast of antenne gelden geen restricties in relatie tot bebouwing. Voor de zendmast gelden blootstellingslimieten. Er mag nergens een overschrijding van de blootstellingslimieten plaatsvinden ongeacht of de bebouwing dichtbij of zelfs recht onder de antenne-installatie is.

De locatie is verder van voldoende omvang om een positionering van de nieuwe bebouwing zodanig te maken dat omwonenden geen last hebben van geluid, bijvoorbeeld door spelende kinderen. Bij een slimme positionering van het gebouw kan dit een bufferwerking hebben.

De beoordeling is: goed. Ondanks de bestemmingsplanprocedure biedt dit kansen voor realisatie van een nieuwe voorziening door de flexibiliteit van de locatie.

6.6.7 Planning

Om tot realisatie over te gaan is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Afhankelijk van de behoefte om de locatie te vergroten zullen afspraken moeten worden gemaakt met de particuliere eigenaren van de locaties ten noordoosten van de locatie. Dit zal meer tijd vragen. Echter, de taxatie nu is dat dit niet nodig is om tot realisatie over te gaan.

De beoordeling is: goed.

6.6.8 Relatie bestaande accommodaties

Het realiseren van nieuwbouw heeft geen gevolgen voor de bestaande gebouwde accommodaties. Deze blijven bestaan. Wel heeft het gevolgen voor de velden. Echter, wanneer hier rekening mee wordt gehouden, dan is deze impact zeer beperkt.

De beoordeling is: goed. Geen directe lange-termijengevolgen voor de bestaande accommodaties.

6.6.9 Overig

Elk scenario vraagt afstemming met beide verenigingen en gebruikers van het sportpark. Daarnaast is ook overleg met omwonenden noodzakelijk. Taxatie is wel dat dit geen structureel beletsel gaat vormen mits dit procesmatig vroegtijdig wordt opgepakt.

De beoordeling is: goed.

6.6.10 Beschouwing scenario's

Het realiseren van een MFC op deze locatie ligt niet voor de hand. Voor een aantal ontmoetingsfuncties binnen cultuur is het wenselijker om deze meer centraal in het dorp een plek te geven. Het realiseren van een deelscenario waarbij sport, onderwijs en eventueel ouderen worden gehuisvest op deze locatie ligt voor de hand. De nieuwe gymzaal kan dan integraal onderdeel worden van het sportpark De Solberg. Daarnaast biedt het sportpark ook kansen voor het onderwijs om de sportfaciliteiten te gebruiken voor bewegen en gymmen buiten. Voor het onderwijs vormt de afstand tot de kern van het dorp ook geen beletsel.

Deze locatie is derhalve zeer geschikt om een nieuwe school met gymzaal te realiseren. Voor de ouderen is dat nog te bezien. Dit is mede ook afhankelijk van de ontwikkeling bij De Bongerd. Vestiging van de ouderen bij onderwijs en sport biedt ook kansen om meer aandacht te hebben voor meer beweegactiviteiten van ouderen.

6.7 Overzicht reflectie locaties

In onderstaande tabel is een samenvatting van de reflectie van de locaties weergegeven.

Criterium/locatie	't Spick	Kerk en omgeving	Bestaande gymzaal	Sport park Solberg
Reflectie huidige locatie	3	4	1	4
Financiën	2	1	2	4
Locatie	3	2	2	5
Omgeving	2	1	1	4
Ligging	5	5	3	3
Beleid	4	1	1	4
Planning	3	1	1	4
Relatie bestaande accommodaties	3	3	2	4
Overig	2	1	2	4
Totaalscore	27	19	15	36

Uit de tabel blijkt dat locatie sportpark De Solberg het beste scoort, daarna is de volgorde: locatie 't Spick, locatie Kerk en omgeving en locatie bestaande gymzaal. In [hoofdstuk 8](#) staat een verdere reflectie op de locaties en scenario's opgenomen.

7. Financiën

In dit hoofdstuk worden de investeringskosten bekeken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de verschillende nieuwbouwsenario's en daarnaast in inzet van de bestaande kerk. De eerdere afweging tussen levensduurverlengde renovatie en nieuwbouw van 't Spick is eerder beschreven en hier niet meer opgenomen.

Voor nieuwbouw gaan we uit van de eerder beschreven parameters. In hoofdlijnen betekent dit dat nieuwbouw voldoet aan: Bouwbesluit, aardgasloos, ENG en Frisse Scholen klasse B.

7.1 Nieuwbouw

In onderstaande tabel zijn de stichtingskosten voor de verschillende nieuwbouwsenario's weergegeven. Deze stichtingskosten zijn voor het gebouw exclusief terrein/buitenruimte.

Nieuwbouw MFC	MFC	Deelscenario cultuur	Deelscenario sport en onderwijs
omvang (in m ² bvo)	3.215	1.082	2.210
stichtingskosten (per m ²)	€ 3.050	€ 3.350	€ 3.300
subtotaal	€ 9.805.140	€ 3.625.370	€ 7.292.670
10% marge	€ 980.514	€ 362.537	€ 729.267
totaal stichtingskosten	€ 10.785.654	€ 3.987.907	€ 8.021.937

7.2 Inzet bestaande kerk

Het idee is het kerkgebouw in te zetten als culturele ruimte waarbij aan de zijkanten expositieruimte is voor het museum en in het midden een grote multifunctionele zaal wordt gerealiseerd. Het altaar met podiumfunctie kan zodanig worden vormgegeven dat dit ook kan worden gebruikt als podium voor diverse activiteiten, waaronder kerkelijke activiteiten. Dit idee is verder omschreven in de eerdere studie uitgevoerd door DMV Architecten.

Van de bestaande kerk zijn weinig gegevens beschikbaar over de staat van het gebouw en het onderhoud dat de komende jaren noodzakelijk is. Er zijn meerdere opties denkbaar, namelijk:

- Het kerkgebouw blijft eigendom van het kerkbestuur/bisdom en de gemeente huurt het gebouw waardoor het kan worden ingezet voor maatschappelijke activiteiten, waaronder cultuur. Gemeente en kerkbestuur/bisdom maken gezamenlijk afspraken over de investeringskosten voor de aanpassing van het kerkgebouw intern. Het onderhoud en dergelijke blijft een verantwoordelijkheid van kerkbestuur/bisdom en is verdisconteerd in de huurvergoeding;
- De gemeente verworft het eigendom van het kerkgebouw en pleegt de investering om het gebouw aan te passen. Tevens is zij verantwoordelijk voor het onderhoud van het kerkgebouw. De kerk gaat in dit geval het gebouw huren voor haar activiteiten.

Vanuit het beleid rond maatschappelijk vastgoed van de gemeente is voor de kern Beesel maatwerk benoemd als uitgangspunt. Een gemeente (en dus ook de gemeente Beesel) heeft primair niet de taak om maatschappelijk vastgoed te bezitten, zeker geen kerkgebouw, maar te ondersteunen in maatschappelijk vastgoed om zinvolle maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken. Vanuit het kerkbestuur/bisdom is het wenselijk om kerkelijke activiteiten zolang mogelijk te continueren, ook in de kern Beesel. Vanuit deze beide grondgedachten is het huren van het kerkgebouw de meest voor de hand liggende optie. Gemeente en kerkbestuur/bisdom kunnen met elkaar in overleg gaan over een realistische huurvergoeding. Vanwege het ontbreken van gedegen gegevens van de staat van het kerkgebouw is het lastig inschatten wat een realistisch huurvergoeding is.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een investering om de gewenste grote ruimte en expositieruimte te realiseren. Dat gaat over het intern aanpassen van het kerkgebouw en het aanbrengen van de volgende wijzigingen:

- Realiseren van de transparante en dimbare glaswanden tussen grote zaal en zijbeuken kerkgebouw. Uitgangspunt hierbij is brandwerende beglazing, doorvalveilig glas en te dimmen via Wifi of schakelaar. De hoogte is circa 5 meter;
- Het behouden van het altaar met tevens inzet als multifunctioneel podium: vast houten podium (hoogte 1.500 mm) met luiken om stoelen onder het podium op te bergen;
- Aanbrengen multifunctionele vloer met mogelijkheid om led-patronen aan te lichten;
- Aanpassen/aanbrengen van de verlichting;
- Aanpassen/aanbrengen van de geluidsinstallatie.

Daarnaast wordt in de kostenindicatie uitgegaan van een 'interne renovatie' (de exacte invulling van deze post dient in een vervolgstap nader te worden uitgezocht).

7.3 Tijdelijke huisvesting

In een aantal scenario's is tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Hiervoor hanteren we een kengetal als stelpost van € 300,- per bruto vierkante meter per jaar.

7.4 Buitenruimte en parkeren

Voor het realiseren van buitenruimte is een apart investeringsbudget noodzakelijk. Hiervoor rekenen we met een kengetal van € 150,- bouwkosten per vierkante meter.

Voor het realiseren van parkeerplaatsen hanteren we een kengetal van € 2.500,- bouwkosten per parkeerplaats.

Voor beide kengetallen geldt dat dit bouwkosten zijn. Om te komen tot stichtingskosten komt daar 10% onvoorzien bij, 25% begeleidingskosten en 21% btw.

7.5 Uitgangspunten kengetallen/disclaimer

De gehanteerde uitgangspunten bij de kostenraming zijn:

- Het prijspeil is 1 september 2021.
- Eventuele aankoop van grond/ kerk, woonrijp en eventuele aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele asbestinventarisatie en grondsanering zijn niet opgenomen in de kostenramingen. In een vervolgfase kan een asbestonderzoek en/of grondonderzoek worden uitgevoerd.
- Eventueel aanpassingen van het terrein (anders dan genoemd) zijn niet meegenomen in de kostenramingen.
- Eventuele kosten voor het verleggen van kabels en leidingen zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele losse inventaris (bureaus, stoelen, meubilair, speeltoestellen) zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- ICT (losse componenten) is niet opgenomen in de kostenramingen.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Gelet op de fase waarin het project zich bevindt (haalbaarheid) en de beschikbare informatie, is in de investeringskosten een post onvoorzien opgenomen van 10%.
- Eventuele consequenties uit eventuele flora- en fauna-activiteiten (bescherming van soorten) zijn vooralsnog niet meegenomen in de kostenramingen.
- Consequenties uit eventuele Waterschapverordening zijn vooralsnog niet meegenomen in de kostenramingen.

- Consequenties voor de exploitatiekosten zijn buiten beschouwing gelaten. Dit kan in een ontwerpfase nadere worden gespecificeerd.
- Verhuiskosten zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- T.b.v. de inpassing van de kerk zijn weinig gegevens beschikbaar van het bestaande gebouw. De m² bvo zijn ingeschat op 774 m² bvo (bron: BAGviewer), uitgaande van één brandcompartiment. In een vervolgfase kan de brandcompartimentering worden uitgezocht.
- Eventuele verduurzaming, achterstallig en/of planmatig onderhoud van de kerk zijn niet opgenomen in de kostenramingen. Deze onderdelen kunnen worden verwerkt in de huurvergoeding.

7.6 Investerings scenario's naar locatie

In onderstaande tabel is een overzicht van de geschatte investeringskosten per scenario weergegeven.

Overzicht indicatie investering scenario's				
locatie/sceanrio		MFC	Cultuur	Sport en onderwijs
't Spick	stichtingskosten nieuwbouw	€ 10.785.656	n.v.t.	€ 8.021.937
	stichtingskosten terreininrichting	€ 464.935		€ 435.736
	stichtingskosten parkeren	€ 37.434		€ 16.638
	tijdelijke huisvesting	€ 346.440		€ 346.440
	totaal investeringsindicatie	€ 11.634.465		€ 8.820.751
Kerk en omgeving	stichtingskosten nieuwbouw	€ 10.785.656	PM: in kerk	n.v.t.
	stichtingskosten terreininrichting	€ 464.935	€ 115.298	
	stichtingskosten parkeren	€ 87.347		
	tijdelijke huisvesting	PM	PM	
	totaal investeringsindicatie	€ 11.337.938	€ 115.298	
Bestaande gymzaal	stichtingskosten nieuwbouw	€ 10.785.656	n.v.t.	€ 8.021.937
	stichtingskosten terreininrichting	€ 464.935		€ 435.736
	stichtingskosten parkeren	€ 41.594		€ 20.797
	tijdelijke huisvesting	PM: vervoer		PM: vervoer
	totaal investeringsindicatie	€ 11.292.185		€ 8.478.470
Sportpark Solberg	stichtingskosten nieuwbouw	€ 10.785.656	n.v.t.	€ 8.021.937
	stichtingskosten terreininrichting	€ 464.935		€ 435.736
	stichtingskosten parkeren	€ 20.797		€ 0
	tijdelijke huisvesting	n.v.t.		n.v.t.
	totaal investeringsindicatie	€ 11.271.388		€ 8.457.673

Toelichting:

- Voor de locatie 'Kerk en omgeving' is geen tijdelijke huisvesting gerekend. De kerk kan tijdelijk buiten gebruik worden gesteld en de kerkelijke activiteiten kunnen in overleg in het schoolgebouw plaatsvinden. Voor de kinderopvang kan worden gekeken naar een gefaseerde realisatie waardoor ze langer kunnen blijven zitten en/of gebruik kunnen maken van een deel van het schoolgebouw als tijdelijke situatie.
- Voor de locatie 'bestaande gymzaal' wordt voor bewegen uitgeweken naar andere sportvoorzieningen. Hiermee zijn mogelijk vervoerkosten gemoeid. Deze zijn nu niet goed in te schatten.
- Voor de locatie 'sportpark De Solberg' is geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Wel zal enige tijd minder veldcapaciteit beschikbaar zijn voor sportactiviteiten van VV Bieslo en ROKA.

NB: Indien de ouderenvoorziening van De Bongerd doorgaat, dan betekent dit een indicatieve vermindering van de investering van circa € 1.000.000,- tot € 1.250.000,-.

Kostenraming inhuizen kerk

Voor het inhuizing/aanpassen van de kerk is een aparte kostenraming gemaakt. Deze gaat uit van huur van de kerk en daarna aanpassing. De kosten voor aanpassing worden geraamd op € 2.300.000,- stichtingskosten (dit is zonder aanpassing van de aanwezige kelder). In bijlage 4 is een specificatie van deze investering opgenomen.

8. Advies

Het onderzoek naar MFC Beesel en de uitkomst inclusief besluit dat wordt genomen zijn beeldbepalend voor de kern Beesel. Met de keuze voor het huisvesten van de verschillende maatschappelijke functies wordt eigenlijk de spreekwoordelijke kaart van Beesel 'opnieuw' vormgegeven. Deze keuze is bepalend voor een langere en structurele periode. Dit vraagt om een nauwgezette afweging hoe deze nieuwe kaart van Beesel er op de meest optimale manier uitziet.

Alles in ogenschouw nemend gaat dit onderzoek om het adequaat huisvesten van de volgende maatschappelijke functies:

- Onderwijs en sport (als gezamenlijk cluster)
- Cultuur en ontmoeten (inclusief expositieruimte museum)
- Ouderen en voorzieningen voor ouderen.

Daarnaast speelt nog de nadrukkelijke wens om in de kern Beesel woningbouw te realiseren, en dan vooral ook gericht op de oudere bewoners van de kern.

Vanuit dit onderzoek komen we tot het volgende advies rondom de verschillende functies:

Onderwijs en sport

Voor het onderwijs is komen vast te staan dat de huidige huisvesting niet voldoet zowel functioneel als bouwkundig. Voor basisschool 't Spick is vervangende nieuwbouw de keuze. Vanuit het onderwijs vormt het bewegingsonderwijs integraal onderdeel van haar programma en daarnaast is de vorming van een kindcentrum gewenst. Het is logisch dat bij de nieuwbouw van het onderwijs ook kinderopvang en sport worden meegenomen. Onderwijs, sport en opvang vormen daarmee een logische cluster van voorzieningen.

De locatie die voor het onderwijs in combinatie met sport (lees: de nieuwe gymzaal) de beste optie vormt, is de locatie van sportpark De Solberg. Hiermee ontstaat een logische clustering van voorzieningen rondom het jonge kind (onderwijs en opvang) en bewegen (gymzaal, VV Bieslo en ROKA). Deze locatie scoort ook goed als potentiële locatie en daarnaast zijn de verwachte investeringskosten voor de locatie ook het meest gunstig.

Cultuur en ontmoeten

Met het wegvallen van de zaal bij De Bongerd is dringend behoefte aan een nieuwe ontmoetingsfunctie in het dorp voor verenigingen. Daarnaast is behoefte om ook voor cultuur (lees: het museum) een voorziening te realiseren. In de kern Beesel staat het behouden of een structureel zinvolle invulling vinden voor het kerkgebouw ook hoog op de agenda. De kerklocatie is logisch als nieuwe plek voor ontmoeten en cultuur vanwege de centrale ligging. Met de nabijheid van de horeca is ook voor toeristische bezoekers de horeca in combinatie met een museumbezoek in het hart van de dorp een logische combinatie.

Daarnaast heeft eerdere studie van DMV Architecten laten zien dat in het kerkgebouw de mogelijkheid is om een ontmoetingsfunctie, cultuurfunctie en expositieruimte te combineren. Indien in overleg met kerkbestuur/bisdom tot overeenstemming kan worden gekomen, dan is dit een goede locatie voor die voorzieningen. De locatie 't Spick zou ook kunnen, maar door voor de kerklocatie te kiezen is ook meteen het gebruik van het kerkgebouw geborgd.

Ouderen en voorzieningen voor ouderen

De voorziening die nu voor ouderen in de voormalige meisjesschool zit voldoet maar er is behoefte aan uitbreiding van deze voorziening. De meisjesschool kan daarvoor worden aangewend. Deze locatie ligt centraal in het dorp en kent goede bereikbaarheid en loopafstanden naar de kern. De koppeling met het onderwijs prevaleert wat ons betreft niet boven een goede ligging. Voor het onderwijs is het advies naar de

locatie sportpark De Solberg te kijken. Dit betekent automatisch dat de koppeling tussen ouderen en onderwijs wordt losgelaten.

Het verdient aanbeveling om met de initiatiefnemer van de ontwikkeling De Bongerd in gesprek te gaan. Voorkomen moet worden dat twee voorzieningen voor (dagbesteding) ouderen worden gerealiseerd. Als de ouderenvoorziening bij De Bongerd kan worden ondergebracht verdient dat de voorkeur omdat dit kansen biedt voor de locatie 't Spick voor woningbouw (zie hieronder).

Gezondheidszorg

Op dit moment is verhuizing van de functies voor gezondheidszorg niet aan de orde vanwege de lopende contracten. In het proces van nieuwbouw van het MFC of deelscenario's kan in de nadere uitwerking rekening worden gehouden met een toekomstige uitbreiding voor deze functies. Op de locatie 't Spick is dit niet mogelijk vanwege de beperkte omvang in combinatie met een MFC. Als eigenstandige gezondheidslocatie past het wel. Op de locatie De Solberg is het wel passend, maar de vraag is of dit de meest geëigende plek is voor gezondheidszorg. Op de locatie gymzaal kan het wel mits nieuwe afspraken over de erfpacht mogelijk zijn. Op de locatie kerk kan het door inzet van het huidige gebouw van de fysiotherapie.

Woningbouw

Op de locatie 't Spick bestaat vanuit het dorp de wens om de voormalige meisjesschool te behouden. Dit is goed mogelijk door een combinatie te maken met transformatie van dit gebouw met woningen. Dit plan is uitgewerkt in de eerdere studie door DMV Architecten. Ons advies is deze studie ter hand te nemen als vertrekpunt en op de locatie 't Spick doelgroepwoningen te realiseren met een accent op de oudere inwoner van het dorp Beesel.

Carnaval en Draaksteken

Voor deze verenigingen adviseren we serieus te kijken naar het (tijdelijk) inzetten van de bestaande gymzaal als berging en werkruimte. Deze ruimte kan goed voldoen voor de verenigingen. Zodra dit gebouw niet meer redelijkerwijs overeind te houden is, kunnen in het dorp op een nader te bepalen locatie zeecontainers voor opslag worden geplaatst. Voor het bouwen van praalwagens kan in overleg met particulieren in het dorp een invulling worden gevonden.

Voor de vele overleggen die vanuit Draaksteken eens in de zoveel tijd plaatsvinden kan gebruikgemaakt worden van nieuwe ruimten in het MFC /de basisschool om zo de piekmomenten voor overleggen te faciliteren. Voor de napraat kan bij de lokale horeca een drankje en hapje worden genuttigd.

Groeiscenario

Voor alle locaties geldt dat wanneer een keuze is gemaakt, dan kan worden bekeken op basis van het Programma van Eisen of de locatie zich leent voor een groeiscenario waarbij meerdere functies op termijn kunnen aanhaken (lees: gebouw vergroten). Voor de locatie 't Spick en bestaande kerk is dat het meest lastig omdat de omvang meer wordt beperkt. Voor de locatie bestaande gymzaal en sportpark De Solberg is dit beter mogelijk omdat daar minder beperkingen zijn. Voor de locatie bestaande gymzaal zijn dan wel afspraken over de erfpacht noodzakelijk.

Vervolgproces

Dit onderzoek is een haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan het dorp en de gemeente een keuze moeten maken voor huisvesting van de maatschappelijke functies. Zodra een principekeuze is gemaakt, is ons advies een vervolgproces in gang te zetten waarbij wordt toegewerkt naar een realistisch Programma van Eisen. Onderdeel van dit proces is van betrokken partijen/toekomstige gebruikers een uitspraak te vragen over hun participatie/deelname. Dit adviseren wij te doen op basis van realistische uitgangspunten qua ruimtegebruik en de daaraan verbonden kosten (huur, exploitatie en beheer). Op deze manier ontstaat een goed beeld van de toekomstige omvang van de locatie(s) voor maatschappelijke functies. Daarna kan een proces in gang worden gezet waarbij het doel is te komen tot een gedragen ontwerp en realisatie van dat ontwerp.

Vanwege de urgentie voor de ontmoetingsfunctie maar ook vanuit het onderwijs om te beschikken over een functioneel en te exploiteren gebouw, adviseren wij om voortgang in het proces te houden. Als de gemeenteraad in 2021 een richting kan vaststellen is het mogelijk om in 2022 de beschreven stappen te zetten om de planontwikkeling concreet te krijgen en over te gaan tot realisatie.

Bijlagen:

- 1. Werkdocument Hoeve De Bongerd**
- 2. Schouwrapportage MFC Beesel**
- 3. Ruimteprogramma**
- 4. Bouwkostenraming d.d. 31-08-2021**



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

Colofon

Datum: 9 september 2021
Auteur(s): Onno Damen en Joëlle Wijntjens

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

HOEVE DE BONGERD

ontmoeten – dagbesteding – overnachten voor 65-plussers



Onze ambitie.

Een centrum voor ouderen (in- of extern) uit de gemeente Beesel, waar een zinvolle dagbesteding en zorg op maat geboden worden in een huiselijk, uitdagende en veilige omgeving met als doel de ouderen te betrekken bij de maatschappij en de gevoelens van eenzaamheid te voorkomen.

Ons motto.

Kwaliteit van leven in de eigen omgeving.

Waarom willen we dat?

Het is een bekend gegeven dat de vergrijzing het meest is toegenomen in Limburg. Meer dan 22% van de bevolking is 65 jaar of ouder in Midden-en Noord Limburg. Een van de redenen is dat jongeren wegtrekken uit de regio om te gaan studeren of werken. Daardoor daalt uiteraard ook het geboortecijfer. Een goede gezondheidszorg en een goede voeding hebben ertoe bijgedragen dat de mensen steeds ouder worden.

In 2020 telt het dorp Beesel 2140 inwoners, waarvan 535 65 jaar en ouder zijn. Dat is 25%, waarvan meer dan de helft in goede gezondheid verkeerd. Recentelijk onderzoek geeft aan dat veel ouderen vrijwilligerswerk doen bij sport- en culturele verenigingen en in de zorg. In 2019 was de resterende levensverwachting op 65-jarige leeftijd 19,2 jaar voor mannen en voor vrouwen 21,7.

De Beeselse ouderen hebben aangegeven zolang mogelijk in Beesel te willen blijven wonen, maar dat het moeilijk is in Beesel een geschikte, kleinere woning te vinden. De gemeente Beesel heeft toegezegd hiermee aan de slag te willen gaan. In Beesel is geen verpleeghuisvoorziening, zodat ouderen met een verpleeghuisindicatie sowieso Beesel moeten verlaten.

Los van de woonomstandigheden is het een gegeven dat veel ouderen gevoelens van eenzaamheid hebben. Deze kunnen invloed hebben op de gezondheid, het welzijn en de kwaliteit van leven. Vooral boven de 75 jaar is er een toename van eenzaamheid. Als oorzaken worden aangegeven: overlijden van partner, vrienden en familieleden en het verlies aan mobiliteit en zelfstandigheid. Mensen staan er alleen voor, voelen zich opgesloten in hun huis en missen de nauwere contacten (geen partner, fysieke afstand van de kinderen). Ze hebben vaak zelf de energie niet meer om (nieuwe) dingen op te pakken of zaken die hun in het verleden energie gaven. Ze missen een uitdaging.

Die uitdaging willen wij bieden in een omgeving die vele mogelijkheden biedt, waardoor zij op een aangename manier hun tijd kunnen doorbrengen met anderen.

Hoe gaan we dat doen?

Door aan te sluiten bij de individuele belevingswereld van de oudere. In gesprekken wordt duidelijk wat de oudere aantrekt en boeit. Wat ze in het verleden allemaal ondernomen hebben of niet, maar wat ze wel nog zouden willen.

Door het bieden van continuïteit. De meeste ouderen zijn gebaat bij regelmaat en vaste patronen.

Door vaste contacten. Professionals en vrijwilligers zullen bekende gezichten voor hun zijn en niet steeds wisselen. Dat ervaren ouderen als niet prettig en brengt hen vaak in verwarring.

Door een omgeving te creëren waar alles kan en niets moet. Waar tal van activiteiten worden aangeboden en waar men samen kan eten en kan rusten gedurende de dag.

Door onze positie midden in de kern van Beesel, waardoor directe contacten met de omgeving en de activiteiten in Beesel vanzelfsprekend geborgd zijn.

Wat gaan we doen?

De ambitie om aan te sluiten bij de belevingswereld van ieder individu maakt dat wij een breed aanbod van activiteiten willen realiseren voor iedereen die deze thuis niet of niet meer kunnen realiseren. Het gebouw aan de Markt in Beesel (met lift van kelder tot bovenverdieping) biedt de volgende mogelijkheden.

Het voormalige pand van Herberg de Bongerd, gelegen aan de Markt in Beesel, wordt geschikt gemaakt om onze doelstellingen te realiseren.



De entree komt aan de Burg. Janssenstraat, waar je via een poort in de patio komt. Er is plek om de ouderen die gebracht worden veilig te laten uitstappen. De patio is een ontvangstruimte waar een gastvrouw/-heer een kopje thee/koffie aanbiedt. Bij goed weer kan het dak open en zo wordt de patio een uitnodigende ruimte om elkaar te ontmoeten en een praatje te maken of gewoon eens binnen te lopen.

Achter de patio bevindt zich het restaurant met een open keuken, waar de ouderen samen kunnen koken en eten. Vanuit deze ruimte kun je naar buiten aan de achterkant van het gebouw, waar een fruit-, groenten- en kruidentuin ingericht wordt. Natuurlijk in bakken, zodat de ouderen die dat willen hier kunnen tuinieren. In deze ruimte bevindt zich ook een trap naar de kelder en de verdiepingen en er is een lift van de kelder tot op de bovenverdieping.



Aan de rechterkant van patio en restaurant bevinden zich twee ruimtes; een wordt ingericht met relaxstoelen, waar ouderen die even willen rusten zich kunnen terugtrekken. In de andere ruimte vinden de activiteiten plaats. Deze ruimte is via dubbele deuren verbonden met het restaurant zodat, wanneer het nodig is, beide ruimtes voor de activiteiten gebruikt kunnen worden. Aangrenzend aan deze ruimten is een terras aan de zijde van de Markt. Hier kunnen de ouderen zitten bij goed weer en bij de vele marktactiviteiten die in Beesel georganiseerd worden.



Aan de linkerkant van de patio en het restaurant bevindt zich een grote zaal. Deze zal gebruikt worden voor bewegingsactiviteiten en voor voorstellingen (zang, toneel e.d.).

Het hele pand is van meerdere kelders voorzien. Een van de kelders wordt ingericht als werkplaats/hobbyruimte waar kleine reparaties uitgevoerd kunnen worden, maar ook houtbewerken en andere handenarbeid waar speciaal gereedschap voor nodig is. Deze ruimte is ook toegankelijk voor ouderen die hiervoor thuis geen plaats (meer) hebben. De andere kelders doen dienst als opslagruimte. Tevens bevindt zich hier een ruime toiletgroep met invalidetoilet.

Op de eerste verdieping zijn tien eenpersoonsskamers met inloopdouche en toilet voor de ouderen die intern verblijven. Tevens is er een slaapruijnte voor de nachtdienst en een ruimte die als kantoor ingericht wordt.

Wij zullen een activiteitenprogramma aanbieden op vaste tijdstippen in de week, zodat onze doelgroep de keuze heeft aan welke activiteiten ze willen/kunnen deelnemen. Wij denken hierbij aan:

- Gezelschapsspellen/kaarten
- Handwerken
- Creatief bezig zijn o.l.v. Beeselse kunstenaars
- Bloemschikken
- Lezingen
- Muziek en zang
- Wandelen in het dorp
- Bewegen
- Optredens i.s.m. Beeselse verenigingen

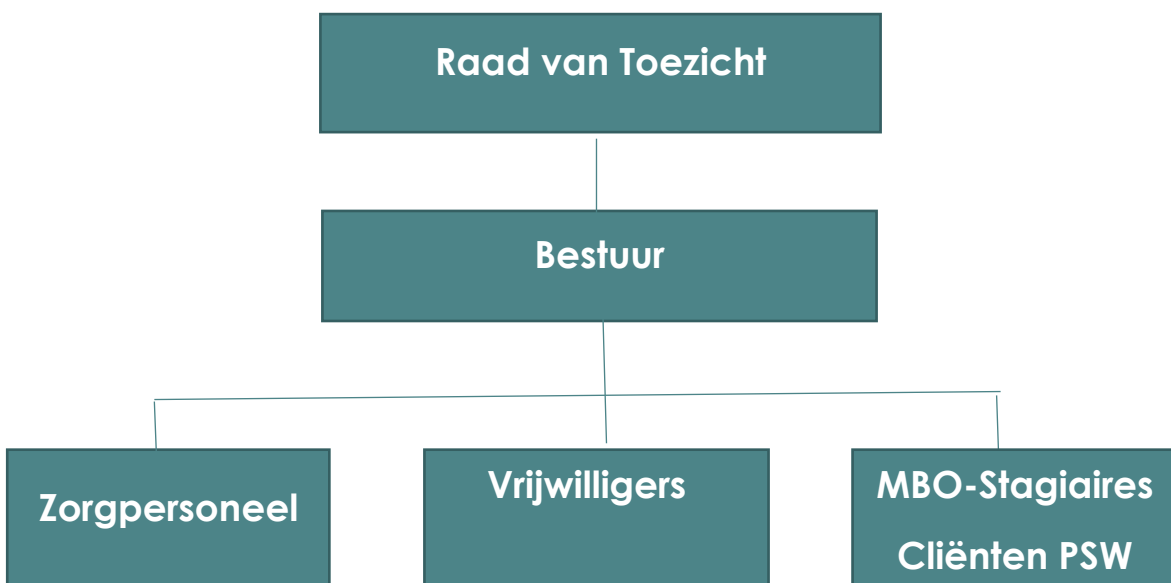
- Participatie bij activiteiten die in Beesel georganiseerd worden
- Geheugentraining
- Uitstapjes

En uiteraard dagelijks de gezamenlijke maaltijden.

Hoe ziet onze organisatie eruit?

De organisatie is ondergebracht in een stichting. De stichting heeft niet het doel om winst te maken. Is dat wel het geval, dan wordt de winst geïnvesteerd in de doelstellingen van de stichting. Er wordt een bestuur samengesteld. De statuten worden door de notaris opgesteld. Een raad van toezicht houdt toezicht op het bestuur. Het bestuur wordt gevormd door een voorzitter, tevens locatiemanager, een secretaris, een penningmeester en een of twee leden. Het bestuur kan ondersteund worden door adviseurs met specifieke kennis op bepaald gebied.

De ouderen kunnen rekenen op een vast team van professionals (verzorgende IG) en vrijwilligers. Van de vrijwilligers vragen wij affiniteit met en/of kennis op het gebied van gastheerschap, koken en menusamenstelling, activiteitenbegeleiding, tuinieren, wandelen, uitstapjes organiseren. Daarnaast vrijwilligers die als slaapwacht willen fungeren.



Voor wie gaan we dit doen?

Onze doelgroep definiëren we als volgt:

- Ouderen van 65+ zonder of met lichte fysieke/psychische beperkingen.
- Ouderen van 65+ zonder of met een indicatie.
- Ouderen van 65+ uit Beesel of in (de gemeente) Beesel geboren en terug willen keren, hebben voorrang.
- Ouderen van 65+ uit Beesel die niet meer zelfstandig kunnen of willen wonen kunnen intern verblijven om mantelzorgers tijdelijk te ontlasten.

Hiervoor zijn 10 eenpersoonskamers beschikbaar.

- Ouderen die herstellende zijn van een ziekte of uit het revalidatiecentrum komen en die (nog) niet naar huis kunnen.
- Wat de leeftijd van 65 jaar betreft, hierop kan een uitzondering gemaakt worden indien de situatie daarom vraagt.

Voor wie kunnen wij niets betekenen?

- Voor ouderen met een verpleeghuisindicatie.
- Voor ouderen met een verslavingsproblematiek en/of een psychiatrisch ziektebeeld.
- Voor ouderen zonder vaste woon- of verblijfplaats.
- Voor ouderen die op vakantie willen (anders dan het ontlasten van de mantelzorger).

Wanneer kunnen ouderen bij ons terecht?

Iedere dag, zeven dagen per week. De openingstijden zijn van 08.30 tot 22.00 uur. Zowel de interne als de externe ouderen hebben de keuze uit:

- een hele dag te komen inclusief een warme maaltijd,
- een dagdeel te komen voor een bepaalde activiteit,
- alleen te komen voor de warme maaltijd,
- binnenlopen voor een praatje of te kaarten,
- of om gezellig op het terras te genieten van een kopje koffie.



Met welke zorgwetten hebben we te maken?

1. Wet langdurige zorg (Wlz)

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/verpleeghuizen-enzorginstellingen/wet-langdurige-zorg-wlz>

Uitvoering: Zorgverzekeraar

Bij zorg vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) gaat het om zorg met verblijf in een instelling. Denk hierbij aan verpleeg- of verzorgingshuis of een woonvorm in de gehandicaptenzorg. Een cliënt kan ook thuis blijven wonen. Men kan in aanmerking komen voor 24-uurs zorg. Het Centrum Indicatiestelling zorg (CIZ) bekijkt dan of iemand in aanmerking komt voor zorg uit de Wlz.

Om in aanmerking te komen voor zorg uit de Wlz heeft men een indicatiebesluit nodig. Dit besluit wordt door het CIZ genomen.

2. Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO).

Uitvoering: Gemeente

WMO-loket gemeente Beesel.

De cliënt dient zelf een aanvraag in te dienen. Er vindt dan een keukentafelgesprek plaats over de persoonlijke omstandigheden en welke ondersteuning hierbij past. Gedacht moet worden aan thuiszorg, begeleiding, dagbesteding, vrijetijdsbesteding, mantelzorg, een plaats in een beschermde woonomgeving. Alles is er op gericht zolang als mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.

De gemeente kan onder voorwaarden een persoonsgebonden budget geven (pgb). Met een pgb kan de cliënt de ondersteuning zelf kiezen en inhuren. Het geld komt niet op de eigen rekening. De Sociale Verzekeringsbank zorgt voor de betaling.

Gemeenten mogen een eigen bijdrage vragen voor WMO-ondersteuning die zij mensen thuis bieden, meestal € 19,- per maand.

BOA

ADVIES

ontwikkelen
in ontmoeting

KEROB



Schouwrapport MFC Beesel

'T Spick, Kerkstraat 12, 5954 BC Beesel

Opdrachtgever
Gemeente Beesel en Kerobei

Referentienummer
2210072/20210831

Datum
31 augustus 2021

Auteur(s)
F. Alphenaar
G. Salem

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Projectgegevens	5
2.1 Ligging / locatie	5
2.2 Bereikbaarheid	5
2.3 Objectgegevens	5
3. Locatiebezoek	6
3.1 Inspectie & betrokkenen	6
3.2 Analyse gebouw	6
3.2.1 Funderingsconstructie	6
3.2.2 Skelet	6
3.2.3 Daken	6
3.2.4 Gevels	6
3.2.5 Binnenwanden	6
3.2.6 Vloeren	6
3.2.7 Trappen & hellingen	7
3.2.8 Plafonds	7
3.2.9 W-installaties	7
3.2.10 E-installaties	7
3.2.11 Transportinstallaties	7
3.2.12 Vaste inrichtingen	7
3.2.13 Terrein	7
3.3 Conditieniveau	8
3.3.1 Technische staat	9
3.3.2 Functionaliteit	10
3.3.3 Binnenklimaat	11
3.3.4 Veiligheid	12
3.3.5 Duurzaamheid	13
4. Verbeteren afwerkingsniveau	14
4.1 Bevindingen	14
4.1.1 Afwerkingen interieur	14
4.1.2 Exterieur	14

De inhoud van deze uitgave is eigendom van BOA advies B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee BOA advies 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 BOA advies B.V., d.d. december 2008, 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 BOA advies B.V.

4.1.3	Gebouwinstallaties	14
4.1.4	Terrein	15
4.2	Conclusie / aanbeveling	15
5.	Verduurzamingsonderzoek	16
5.1	Bevindingen	16
5.1.1	Gebouwschil na-isoleren	16
5.1.2	Gebouwinstallaties	16
5.1.3	Terrein(installaties)	16
5.2	Conclusie / aanbeveling	17
6.	Foto's specifieke bevindingen	18



1. Inleiding

Voor basisschool 't Spick te Beesel is door Kerobei een studie verricht naar de mogelijkheden voor de toekomstige huisvesting van de school. De reden van de studie is dat het leerlingenaantal een daling kent en daarnaast het huidige gebouw onderwijskundig niet voldoet. In de studie is naast de school ook gekeken naar de huisvesting van peuteropvang, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, bewegingsonderwijs, zorg (gezondheidszorg, GGD, jeugdgezondheidszorg, huisarts, tandarts), Huis voor verenigingen te Beesel en ouderenopvang. Daarbij is het idee dat met de verandering van huisvesting van deze functies ook de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het dorp te verbeteren. Daarnaast is een verkenning gedaan naar mogelijkheden van woningen voor starters en ouderen.

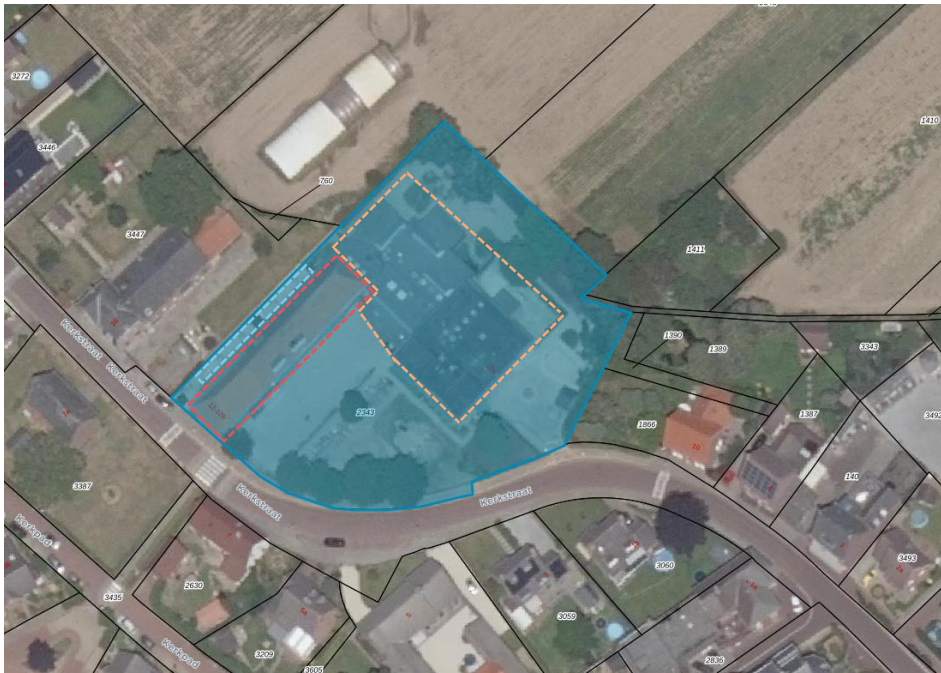
De gemeente en het schoolbestuur hebben kennisgenomen van de door DMV architecten uitgevoerde studie. Onderdeel van de studie is een beknopt afwegingskader. Vanuit zowel gemeente als Kerobei is behoefte aan een verdieping van het afwegingskader om uiteindelijk tot besluitvorming te komen. Beide willen graag ondersteuning van het proces om de juiste stappen te zetten.

U heeft ons gevraagd de renovatievariant nader uit te werken. Dit houdt in dat de school een levensduurverlening krijgt en de nodige maatregelen inclusief de bijhorende kosten inzichtelijk worden gemaakt. Om uw vraag te beantwoorden is een locatiebezoek uitgevoerd waarbij de analyse en bevindingen zijn vertaald in dit schouwrapportage. Dit rapport is tevens de onderlegger voor de kostenraming.

2. Projectgegevens

2.1 Ligging / locatie

Adres : Kerkstraat 12
 Plaats: : 5954 BC Beesel
 Asbestinventarisatie : onbekend
 MJOP : onbekend
 Schoolnaam : 'T Spick



Figuur 1 - ligging schoolgebouw met onderscheid meisjesschool (rood), bouwdeel jaren 70 (oranje) en aanbouw 2009 (blauw)- bron: kadastralekaart.com

2.2 Bereikbaarheid

'T Spick heeft geen eigen parkeervoorzieningen. Er is een parkeergelegenheid aanwezig op ca. 500m afstand aan de Markt. Hier is tevens een laadvoorziening aanwezig voor elektrische voertuigen.

2.3 Objectgegevens

Functie	: Schoolfunctie
Doelgroep / onderwijsniveau	: PO
Bouwjaar	: Vanaf 1932 – 2009
Monumentale status	: Cultuur historische waarde
BVO m ²	: 1.678 m ²
Aantal bouwlagen	: 2 bouwlagen
Inhoud m ³	: -
Uitbreidingen/verbouwingen	: Diversen uitbreidingen
Terrein m ²	: 4.915 m ²

3. Locatiebezoek

3.1 Inspectie & betrokkenen

Datum schouw : 29 april 2021

Adviseurs : Fernando Alphenaar en Gamal Salem

3.2 Analyse gebouw

3.2.1 Funderingsconstructie

- De kruipruimte in de meisjesschool is niet toegankelijk
- Begane grondvloer bevat 5cm EPS isolatie t.p.v. het nieuwere schooldeel
- Bij de meisjesschool in de gangen en aanbouwen betonvloer en houten vloer t.p.v. klaslokalen
- In de gevel zijn t.b.v. de kruipruimte later ventilatiekokers aangebracht

3.2.2 Skelet

- Meisjesschool, steensopbouw
- Het nieuwere aangebouwde schoolgebouw is opgebouwd uit een staalconstructie
- Staalconstructies zijn brandwerend bekleed

3.2.3 Daken

- De aanbouwen uit 2009 t.p.v. de meisjesschool hebben per ruimte 1 daklichten (totaal 4)
- Zie dak plattegrond (zijn er veel) enkele beglazing, door opening last van lekkage bij sneeuw
- T.p.v. 1^e verdieping meisjesschool kapconstructie met dakkapellen en een nooduitgang incl. brandtrap
- Daken aanbouw 2009 voorzien van dakgrind
- Hellend dak voorzien van dakpannen meisjesschool en binnenzijde geïsoleerd ter hoogte van het lokaal
- Boeidelen voorzien van volkernbeplating t.p.v. plat dak
- Overstek hellend dak voorzien van dakbeschot wit geschilderd
- Zinken dakgoot hellend dak

3.2.4 Gevels

- Buitenwandafbouw constructie
- (oude aanbouw:) Aluminium kozijnen + schuiframen enkelglas excl. ventilatieroosters
- Aluminium kozijnen dubbelglas incl. ventilatieroosters
- Houten buitenkozijnen t.p.v. aanbouw dubbelglas 2009
- Houten deuren incl. beglazing t.p.v. entrees enkel beglazing (slechte staat)
- Spuiventilatie voorzieningen is aanwezig
- Zonwering aanwezig handbediend / deels elektrisch bediend

3.2.5 Binnenwanden

- Houten binnenwandopeningen incl. deur + beglazing (niet WBDBO) excl. kleefmagneten
- T.p.v. de entree voorzien van deurdrangers elektrisch t.b.v. MIVA toegankelijkheid
- Oude lambriseren in de gangen t.p.v. de oudere lokalen
- T.p.v. pantry's in lokalen tegelwerk ca 1 m²
- T.p.v. gangen en lokalen schilderwerk steens muren
- Houten binnenwandopeningen inclusief enkele beglazing (sommige te openen)
- Geen veiligheids glas

3.2.6 Vloeren

- Vloerafwerking tapijt t.p.v. gangen en diversen ruimten
- sanitaire ruimten voorzien van tegelwerk
- linoleum in gezamenlijke ruimte + tegelwerk t.p.v. keukenopstelling
- houten plinten
- marmoleum in de oudere aanbouw t.p.v. gang en 2 lokalen

3.2.7 Trappen & hellingen

- Steens trap incl. linoleum vloerbedekking
- Stalen balustrade t.p.v. trapopening
- Houten muurleuning
- Stalen noodtrap aanwezig, van dak aanbouwen naar openbare weg

3.2.8 Plafonds

- Houten latten plafonds
- Systeemplafonds in de meest recente aanbouwtjes
- HWC plafonds in lokalen meisjesschool
- Beschadigingen van lekkages in systeemplafonds

3.2.9 W-installaties

- Water / vloeistoffen, aanwezig, gedateerd
- Cv ketels 2011 2x
- Afvoeren HWA pvc onderste 2 m¹ staal aangesloten op riool
- Luchtbehandelingsinstallaties niet aanwezig, natuurlijke ventilatie d.m.v. kozijnen roosters en pijpen door dak
- Verwarmingsinstallaties radiatoren veelal gedateerd incl. thermostaatknoppen

3.2.10 E-installaties

- Centrale elektrische voorzieningen, gedateerd / Meterkast is gedateerd en dient ontkoppeld te worden, deze is nu aangesloten op de bestaande MK van de meisjesschool / alle kabelgoten en wcd's
- Verlichtingsinstallatie (3 jaar geleden LED verlichting reeds vervangen)
- Communicatie, geen belinstallatie aanwezig
- Data installatie aanwezig
- Beveiliging, aanwezig: camera's ontbreken, inbraakinstallatie is aanwezig
- BMI aanwezig, geen doormelding aan brandweer
- Rookmelders op het net aangesloten
- Noodverlichting pictogrammen variëren, zijn gedateerd

3.2.11 Transportinstallaties

- Niet aanwezig

3.2.12 Vaste inrichtingen

- Kapstokhaakjes aanwezig op de gang
- Keukenopstelling in de gezamenlijke ruimten, gedateerd
- Toiletten veelal gedateerd
- Pantry in (ieder) leslokaal incl. 1.5 m² wandtegels

3.2.13 Terrein

- Terreinverharding 30x30 betontegels
- Basketbalveldje
- Zitgedeelte op terrein
- Glijbaan op zandhoop
- Groenstrook langs gevel
- Vlaggenmast
- Tafeltennistafel
- Diverse bomen
- Klimrek
- Zandbak peuters afgezet met hekwerk 1.2 m¹ hoog
- Terreinverlichting aanwezig

3.3 Conditieniveau

Tijdens de schouw is het onderwijsgebouw beoordeeld op de volgende vijf onderdelen / thema's:

1. Technische staat
2. Functionaliteit
3. Binnenklimaat
4. Veiligheid
5. Duurzaamheid

De toegekende conditiescores worden weergegeven op een zespuntsschaal en zijn niet conform de NEN-standaard. Deze scores dienen puur ter ondersteuning van de bevindingen in de rapportage.

3.3.1 Technische staat

De bouwkundige elementen van zowel het exterieur (buitenkant van het gebouw) als het interieur (binnenkant) zijn tijdens de schouw beoordeeld. Bij het beoordelen van het exterieur is gekeken naar de staat van: de gevels, het schilderwerk, het voegwerk, hang- en sluitwerk van buitenkozijnen en het dak.

Bij het beoordelen van het interieur is gekeken naar de staat van: de vloeren, wanden, sanitaire ruimtes en het plafond. Tevens zijn de installaties beoordeeld op de werking.

1	Goede conditie	Nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
2	Goede conditie	Een bouw- of installatiedeel vertoont kenmerken van beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen
4	Redelijke conditie	Het verouderingsproces is duidelijk zichtbaar
5	Slechte conditie	Het verouderingsproces is niet meer te keren
6	Slechte conditie	De bouwkundige staat is zo slecht dat deze niet meer onder conditie 5 kan

Technische staat		Toelichting
Geheel algemeen	4	De gevel is in een redelijke staat. Het dak van de laagbouw is echter in een zéér slechte staat.
Buitenkant	4	De kozijnen zijn voorzien van gedateerde aluminium kozijnen met dubbelglas uit 1983.
Binnenkant	4	De vloeren zijn over het in een redelijke staat. In de lokalen zijn ze in een wat slechtere staat door slijtage.
Installaties	4	Er is geen mechanische ventilatie van de lokalen. De CV-units zijn in 2011 geplaatst.

Impressies:



3.3.2 Functionaliteit

De functionaliteit van het gebouw wordt op 3 aspecten beoordeeld. Hierbij wordt beoordeeld op de functionaliteit van:

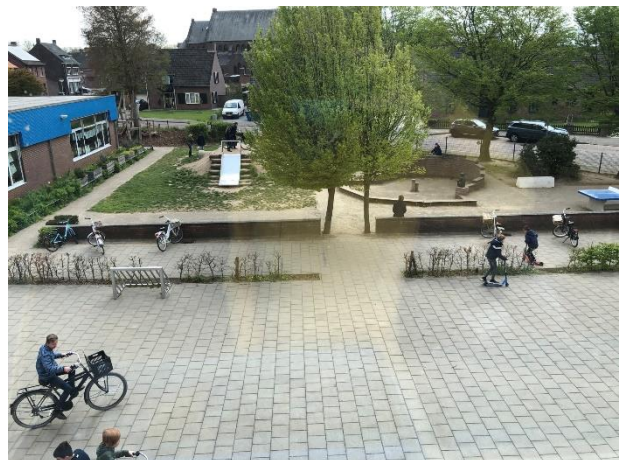
- Onderwijsruimten
- Toegankelijkheid
- Speelplein

Hierbij worden de volgende scores toegepast:

1	Goede conditie
2	Goede conditie
3	Redelijke conditie
4	Redelijke conditie
5	Slechte conditie
6	Slechte conditie

Functionaliteit		Toelichting
Onderwijsruimten	5	De onderwijsruimten voldoen niet aan de behoefte. De vormgeving van de meisjesschool biedt geen ruimte voor leerpleinen.
Toegankelijkheid	4	Het lokaal op de 1 ^e verdieping is niet toegankelijk voor mindervaliden, dit betreft echter één lokaal.
Speelplein	2	Er is rondom de school veel speelruimte.

Impressies:



3.3.3 Binnenklimaat

Tijdens de schouw is het binnenklimaat beoordeeld op ventilatie, temperatuur, licht en geluid.

Het binnenklimaat als volgt beoordeeld:

1	Goede conditie	prettig werkklimaat met aangename temperatuur
2	Goede conditie	werkende mechanische of natuurlijke ventilatie – geen klachten
3	Redelijke conditie	mechanische of natuurlijke ventilatie werkt niet optimaal - regelmatig klachten
4	Redelijke conditie	ventilatie werkt niet optimaal, temperatuur is onaangenaam
5	Slechte conditie	ventilatiemogelijkheden zijn gering - veel klachten
6	Slechte conditie	Ventilatiemogelijkheden ontbreken

Binnenklimaat		Toelichting
Ventilatie	5	Mechanische ventilatie ontbreekt. De lokalen worden onvoldoende geventileerd. Er wordt natuurlijk geventileerd.
Temperatuur	5	De HR CV-ketels zijn aan einde levensduur. Door de verouderde dubbele beglazing wordt er nog steeds veel gestookt. Het klimaat wordt in de meeste klaslokalen als onaangenaam ervaren. De radiatoren zijn tevens ook verouderd.
Licht	3	LED verlichting is zo'n 3 jaar geleden aangebracht in de lokalen. In de verkeersruimtes is nog conventionele verlichting aanwezig.
Geluid	5	Er zijn geen akoestische voorzieningen aanwezig.

Impressies:



3.3.4 Veiligheid

De veiligheid wordt beoordeeld op 2 aspecten, te weten:

- Veiligheid in en rond de school waarbij de brandveiligheid hier onderdeel van uit maakt;
- Verkeersveiligheid in de directe omgeving van de school.

De veiligheid wordt als volgt beoordeeld:

1	Goede conditie	open inrichting, volledig zichtbaar vanuit de omgeving, juiste brandcompartimentering
2	Goede conditie	redelijk open inrichting, bijna volledige zichtbaarheid, juiste brandcompartimentering
3	Redelijke conditie	redelijk open inrichting, beperkt zicht publieke ruimten, sparringen in brandcompartiment niet juist uitgevoerd
4	Redelijke conditie	redelijk open inrichting, beperkt zicht publieke ruimten, brandcompartimentering deels niet uitgevoerd
5	Slechte conditie	gesloten inrichting en de brandveiligheid van het gebouw kan niet gewaarborgd worden
6	Slechte conditie	Gesloten inrichting en het gebouw is zéér brandgevaarlijk

Veiligheid	Toelichting	
Veiligheid in/rond gebouw	2	De ligging van de school in de wijk is goed. Er is veel speelruimte voor de kinderen. De brandcompartimentering is juist uitgevoerd.
Verkeersveiligheid	4	De school is omsloten door wegen. Er is geen parkeergelegenheid.

Impressies:



3.3.5 Duurzaamheid

Tijdens de schouw wordt beoordeeld welke verbeteringsmaatregelen mogelijk zijn voor het schoolgebouw ten aanzien van het energiegebruik en het binnenmilieu.

De school heeft beperkte maatregelen genomen om de duurzaamheid te verbeteren. De lokalen zijn, met uitzondering van de ouderendagbesteding, voorzien van LED verlichting. In verkeersruimtes, met uitzondering van de centrale hal, is er nog conventionele verlichting aanwezig.

Op het dak zijn geen zonnepanelen aanwezig. De kozijnen en beglazing uit 1983 zijn gedateerd. De CV-ketels en radiatoren zijn tevens ook gedateerd.

Mechanische ventilatie ontbreekt in de lokalen, tevens zijn de vloeren onvoldoende geïsoleerd. Tijdens de dak werkzaamheden van de laagbouw is het raadzaam het platte dak te voorzien van isolatie. Bij de meisjesschool is enkel het dak t.p.v. het klaslokaal geïsoleerd. Het advies is om het gehele dak opnieuw te voorzien van isolatie.

Impressies:



4. Verbeteren afwerkingsniveau

4.1 Bevindingen

4.1.1 Afwerkingen interieur

Vloerafwerking

Er zijn meerdere vloerafwerkingen in het gebouw aanwezig:

- vloertegelwerk in bruinrood, blauw en beige/geel tpv sanitaire ruimten;
- linoleum in blauw en beige/geel;
- slechte staat laagpolig tapijt in blauw en beige/geel;

Het tapijt in veel verkeersruimtes en klaslokalen is gedateerd en op vrij wel alle plekken versleten.

Plafondafwerking

In het gebouw zijn diverse systeemplafonds toegepast. De plafondplaten zijn wit met een grijze spikkel. De plafondplaten ogen in dit gedeelte niet schoon en vertonen sporen van lekkage. Ook zijn er in de lokalen van de oude meisjesschool grijze houtwolcement platen toegepast. In 3 lokalen zijn t.p.v dakopbouw voorzien van een plafond van houten latten.

Binnenwanden/wandafwerking

Er zijn verschillende wandafwerkingen toegepast:

- wit en beige sauswerk stenen binnenwanden;
- onbehandelde bakstenen binnenwanden;
- wit en geel tegelwerk;
- binnenwandopeningen niet voorzien van kleefmagneten en zijn gedateerd

Net als de vloerafwerking zijn er diverse aantal wandafwerkingen in het gebouw aanwezig. De conditie van de wanden is over het algemeen goed. De stenen binnenwanden met wit sauswerk ogen gedateerd. Op sommige wanden zijn slijtagesporen zichtbaar.

Sanitair

Zowel de toiletten als het tegelwerk zijn gedateerd en ogen niet fris.

4.1.2 Extérieur

Gevel

De gevel verkeert in een redelijke staat met enkele scheuren.

Staalplatafwerking niet fraai (blauw) in combinatie met de volkernbeplating.

Dak

Het dak van de laagbouw verkeert in een zéér slechte staat, het bitumen dient vervangen te worden.

De dakramen van de oude meisjesschool vormen een koudebrug. Ook is het dak voor een deel voorzien van isolatie.

4.1.3 Gebouwinstallaties

De centraal elektrische voorzieningen zijn gedateerd en dienen te worden vervangen. Tevens dienen de groepenkasten te worden ontkoppeld en gemoderniseerd.

De noodverlichtingsinstallatie is gedateerd en dient vervangen te worden.

Er is geen belinstallatie aanwezig.

De aanwezige brandmeld- en ontruimingsinstallatie kan worden gehandhaafd. Wel zijn aanpassingen naar de nieuwe situatie noodzakelijk. Er is niet voldoende informatie beschikbaar om een beeld te krijgen bij de resterende levensduur van de installatie.

4.1.4 Terrein

Het grootste gedeelte van het terrein bestaat uit stoeptegels, groen, onverhard speelterrein en gevormde tegels. Deze verkeren in prima conditie.

Daarnaast zijn er op meerdere plekken in het binnenplein speelvoorzieningen aanwezig. Samen met een voetbal- en basketbalvoorziening, een tafeltennistafel en zitbanken vormt dit de inrichting op het terrein.

Aan de voorzijde is een fietsenstalling aanwezig.

4.2 Conclusie / aanbeveling

Opname van het afwerkingsniveau en voorstel voor verbeteringen

Wanneer er gekeken wordt naar het gewenste afwerkingsniveau kan er gesteld worden dat er meer afstemming tussen de verschillende ruimtes gecreëerd moet worden, zodat het gebouw aan gaat voelen als één geheel.

De aandachtspunten zoals hieronder omschreven zijn onderdelen waar nu een groot verschil zit in afwerkingsniveau of materiaal keuze. Bij de onderdelen waar vervanging staat aangeven dient goed gekeken te worden naar de huidige afwerking.

De grootste aandachtspunten voor het halen van het juiste afwerkingsniveau betreffen:

- vervangen vloerafwerking;
- vervangen van plafondaafwerking;
- eenduidigheid wandafwerkingen;
- renoveren sanitaire ruimtes;
- vervangen dakbedekking laagbouw;

De aanbouwen van de meisjesschool vergroten de functionaliteit enigszins maar de klassen lenen zich niet uit voor een flexibele manier van lesgeven. De aanbouwruidtes zijn ook te klein om als lokaal te functioneren.

Qua veiligheid is de brandscheiding juist uitgevoerd. De noodverlichting is echter wel aan vernieuwing toe.

De technische staat is redelijk, de gevel is in een redelijke staat met enkele scheuren. Het dak van de laagbouw is in een slechte staat en is zéér verouderd. De aluminium kozijnen zijn daarnaast ook sterk verouderd.

5. Verduurzamingsonderzoek

5.1 Bevindingen

5.1.1 Gebouwschil na-isoleren

De in de kruipruimte aangebrachte isolatie is gering en daarmee wordt het bouwbesluit niveau niet behaald. De bovenzijde van de vloer is wel te isoleren, hiermee is echter niet te garanderen dat het gewenste niveau bereikt kan worden.

Het is niet mogelijk om de spouwmuur te inspecteren zonder destructief onderzoek. Daarnaast ontbreken de detailtekeningen, waarop staat aangegeven hoe de gevel is opgebouwd en of de gevel reeds is voorzien van isolatie inclusief type en dikte. Om zeker te zijn dat de BENG-ambitie wordt benaderd, wordt geadviseerd de binnenzijde van de gevel te voorzien van een binnenwand inclusief isolatie en afwerkingen.

Er zijn verschillende typen buitenwandopeningen in het gebouw. Verreweg de meeste openingen betreft een aluminium kozijn met enkel- of gedateerd dubbelglas. Deze dienen worden te vervangen door kozijnen met HR++ beglazing inclusief kierdichting en geïsoleerde deuren.

Er valt uit het locatiebezoek niet op te maken of het platte dak geïsoleerd is. Nader onderzoek naar mogelijkheden om aanvullend te kunnen isoleren is noodzakelijk.

Er zijn in totaal 25 ongeïsoleerde daklichten in het gebouw aanwezig. Om de BENG-ambitie te benaderen, dienen de ongeïsoleerde daklichten te worden vervangen door geïsoleerde daklichten.

5.1.2 Gebouwinstallaties

Momenteel is de school plaatselijk voorzien van natuurlijke toevoer doormiddel van roosters in de kozijnen en natuurlijke afvoer door pijpen in het plafond. Bij koude buitentemperaturen worden de ramen dichtgehouden en is er geen toestroom van verse lucht. Dit leidt tot een matig tot slecht binnenklimaat. Een installatieadviseur dient een passend advies te geven voor het verbeteren van de ventilatievoorziening. Het advies is om een ventilatiesysteem D (mechanisch afvoer en toevoer) inclusief warmteterugwinning (WTW) aan te brengen. Hiermee wordt tevens voldaan aan het Programma van Eisen voor frisse scholen. Dit geldt voor de laagbouw.

De meisjesschool is niet van mechanische ventilatie te voorzien doordat de constructieopbouw geen ruimte biedt voor het wegwerken van de installaties en voorzieningen. Dit betekent dat er sprake zal zijn van een opbouwsysteem ten behoeve van de aan te brengen installaties, gevolg hiervan is dat er onvoldoende vrije hoogte over blijft om de ruimtes te kunnen gebruiken.

De warmte-opwekkingsinstallatie bestaat uit 2 Remeha CV-ketels uit 2011, en de warmte wordt afgegeven door radiatoren. Beiden zijn gedateerd. Voor het benaderen van het ambitieniveau BENG dient de warmte-opwekkingsinstallatie te worden vervangen door een duurzamere installatie. Bijvoorbeeld een warmtepomp met vloerverwarming. Het exacte type warmtepomp dient nader te worden bepaald door een installatieadviseur.

Ten aanzien van de verlichtingsinstallatie zijn er mogelijkheden tot verduurzamen door het toepassen van LED verlichting in de gangen waar nu nog conventionele verlichting aanwezig is.

Er zijn geen energieopwekkingssystemen aanwezig.

5.1.3 Terrein(installaties)

Camera installatie ontbreekt en de buitenverlichting vervangen door LED-uitvoering.

5.2 Conclusie / aanbeveling

Overzicht van de te treffen duurzame maatregelen

Voor het behalen van de verduurzamingsambitie op maat dient een passend advies en Plan van Aanpak te worden opgesteld door een bouwfysische-/installatieadviseur. Verder onderzoek kan uitwijzen welke exacte mogelijkheden er zijn en welke consequenties deze mogelijkheden kennen.

Het is niet mogelijk de meisjesschool te verduurzamen, omdat de constructie van dit bouwdeel massief is. Hierdoor is het niet mogelijk installatievoorzieningen te verwerken boven het plafond, in de wanden of onder de vloer. In combinatie met een te lage vrije netto hoogte is verduurzamen op alle fronten niet haalbaar.

De mogelijkheid is er om de gehele 1^e verdieping te gebruiken voor het toepassen van luchtbehandelingskasten met de daarbij behorende distributiekkanalen over de verdieping door de vloer naar de onderliggende lokalen. Dit gaat wel ten koste van de bruikbaarheid van het lokaal op de 1^e verdieping, tevens zijn de aangrenzende aanbouwen op deze manier niet bereikbaar.

De grootste aandachtspunten in het benaderen van de verduurzamingsambitie BENG zijn:

- Na isoleren bovenzijde vloer;
- Na isoleren gevel d.m.v. voorzetwanden aan de binnenzijde van de gevel;
- Gevelopeningen voorzien van nieuwe kozijnen met dubbele beglazing inclusief kierdichting en geïsoleerde deuren;
- Na-isoleren van het dak;
- Vervangen ongeïsoleerde daklichten door geïsoleerde daklichten;
- Aanbrengen mechanische ventilatie systeem D incl. WTW t.b.v. beter binnenklimaat.
- Warmte-opwekkingsinstallatie vervangen door een duurzame installatie.
- Verlichting overige ruimtes vervangen door LED-verlichting;
- Het leveren en aanbrengen van pv-panelen.

Wij adviseren de meisjesschool niet te behouden als onderwijslocatie. Het mechanisch ventileren levert problemen op voor dit schooldeel, evenals het na-isoleren van de vloeren. Deze locatie is niet geschikt om te upgraden naar Frisse Scholen klasse B en/of te verduurzamen naar het huidige bouwbesluit. Het nieuwere bouwdeel met plat dak is wel geschikt voor de upgrade en verduurzaming. Het dak biedt voldoende ruimte voor de LBK's en boven de plafonds is genoeg ruimte voor het plaatsen van de kanalen. De constructie van de laagbouw dient echter wel onderzocht te worden door een constructeur in verband met de belasting die de installatie met zich mee brengt.

6. Foto's specifieke bevindingen



Conventionele verlichting in verkeersruimtes



Lekkagesporen op de plafondplaten



Opbollend dak van de laagbouw



Dak van de laagbouw dient vervangen te worden



Toiletten zijn voorzien van verouderd tegelwerk



Dakramen zijn niet kierdicht uitgevoerd



Boven het plafond is er geen ruimte voor het wegwerken van kabels en dergelijke



Kabels en leidingen kunnen niet worden weggewerkt achter de wand



Daklichten zijn ongeïsoleerd



Ongeïsoleerde dakramen dienen te worden vervangen



Verlagen van het plafond brengt problemen t.h.v. de gevelopeningen en de resterende vrije hoogte



Het dak van de laagbouw biedt genoeg ruimte voor het plaatsen van een LBK



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

Colofon

Datum: 31 augustus 2021
Auteur(s): F. Alphenaar & G. Salem
Gereviewd door: Onno Damen

info@boa-advies.nl
020 - 494 23 63

mutatiedatum:	31-8-2021
---------------	-----------

Scenario 1: Basisscenario

omschrijving	aantal m² bvo
multifunctioneel	732
onderwijs	998
kinderopvang	293
sport	568
museum	350
gezondheidszorg	0
ouderen	274
keukenvoorziening ouderen	in multifunctioneel
totaal omvang	3.215
gebouw op maaiveldniveau (60%)	1.929
buitenruimte (stelpost)	1.863
totaal (exclusief parkeren)	3.792

Scenario 2: gescheiden functies

2A	2B
cultuur	sport en onderwijs
732	
	1.005
	293
	568
350	
	274
	70
1.082	2.210
649	1.326
462	1.746
1.111	3.072

opmerking: voor bijeenkomsten wijkt school uit naar cultuur deel (grote zaal)

3.292

mutatiedatum: 31-8-2021

Functie: Multifunctioneel

omschrijving	aantal	aantal m ² nvo	totaal m ² nvo	opmerking
grote zaal	1	300	300	deelbaar in kleinere ruimten; podium
repetitie/les/vergaderruimte	1	40	40	
keuken	1	40	40	ook voor maaltijdbereiding grotere groepen
uitgiftepunt horeca	1	20	20	
koel-/vriesruimte	1	6	6	
werkkast	4	2	8	verspreid over gebouw
garderobe	1	6	6	
toiletten heren	1	6	6	nabij ouderenruimten
toiletten dames	1	6	6	nabij ouderenruimten
mindervalidentoilet	1	5	5	nabij ouderenruimten
spreekkamers	3	12	36	
opslag gevraagd				
carnavalsvereniging	1	0	0	oplossing niet in dure stenen; wel adresseren in document
Draaksteken	1	0	0	oplossing niet in dure stenen; wel adresseren in document
Harmonie	1	20	20	
Gemengd Koor Beesel	1	30	30	
totaal m ² nvo			523	
bruto nuttig verhouding	1,4			
totaal m ² bvo			732	

Draaksteken:
Enorme piek behoefte aan spreekruimten. Inzet klaslokalen en spreekruimten op die momenten

mutatiedatum: 31-8-2021

Functie: Onderwijs

aantal leerlingen	160
normatieve omvang	1.005

omschrijving	aantal	aantal m² nvo	totaal m² nvo	opmerking
onderwijsunits OB	1	420	420	vrij indeelbaar o.b.v. onderwijsconcept
toiletten	5	2,5	13	
garderobe	7	2	14	
speellokaal	1	84	84	koppeling met gymzaal gewenst
berging speellokaal	1	6	6	
aula	0	0	0	gebruik MF-ruimte in complex (incidenteel)
spreek- en werkkamers	3	12	36	kans: in PvE-fase mogelijk inderdieneffect door MF-gebruik
specifieke eigen werkkamers	3	12	36	kans: in PvE-fase mogelijk inderdieneffect door MF-gebruik
teamkamer	1	35	35	
crea-ruimte	1	35	35	
berging crea-ruimte	1	12	12	
kopieerruimte	1	6	6	
toiletten docenten	1	4	4	dames en heren gezamenlijk; daarnaast mindervalidentoilet
mindervalidentoilet	0	0	0	zie multifunctioneel
buitenberging (inpandig)	1	12	12	
totaal m² nvo			713	
bruto nuttig verhouding	1,4			
totaal m² bvo			998	

normering	1.005
saldo	7

mutatiedatum: 31-8-2021

Functie: Kinderopvang

omschrijving	aantal	aantal m² nvo	totaal m² nvo	opmerking
peuteropvang/peuterspeelzaal				16 kindplaatsen
ruimte	1	56	56	
verschoningsruimte/wc	1	9	9	gezamenlijk met KDV
buitenberging (inpandig)	1	10	10	gezamenlijk PTO/KDV
kinderdagopvang				12 kindplaatsen
ruimte	1	42	42	
slaapruimten	2	6	12	
verschoningsruimte/wc	0	0	0	gezamenlijk met PTO
berging	1	6	6	
buitenschoolse opvang				
bso-ruimte (eigen woonkamer)	1	50	50	andere meters gebruik schoolruimte; buiten opvangtijden door school
keuken	1	12	12	
bijzondere ruimten	0	0	0	gebruik ruimten in complex
toiletten	0	0	0	gebruik toiletten school
buitenberging (bso)	1	12	12	gebruik met school mogelijk?
ondersteunende ruimten				
spreek-/werkkamer opvang	0	0	0	gebruik ruimte van school
totaal m² nvo			209	
bruto nuttig verhouding	1,4			
totaal m² bvo			293	

mutatiedatum: 31-8-2021

Functie: Sport

omschrijving	aantal	aantal m ² nvo	totaal m ² nvo	opmerking
sportvloer	1	308	308	tevens als MF-zaal te gebruiken; minimale vrije hoogte 7 m
toestellenberging	1	40	40	
kleedkamers	2	20	40	
douches/wc	2	12	24	
trainerruimten i.c.m. miva	1	7	7	
mindervalidentoilet	0	0	0	zie trainerruimte
werkkast	1	2	2	
DIO gymclub	1	16	16	3 kasten
totaal m ² nvo			437	
bruto nuttig verhouding	1,3			
totaal m ² bvo			568	

mutatiedatum: 31-8-2021

Functie: Museum

<i>omschrijving</i>	<i>aantal</i>	<i>aantal m² nvo</i>	<i>totaal m² nvo</i>	<i>opmerking</i>
expositieruimte	1	150	150	stelpost
berging	1	100	100	stelpost; later nader specificeren
totaal m² nvo			250	
<i>bruto nuttig verhouding</i>	1,4			
totaal m² bvo			350	

mutatiedatum: 31-8-2021

Funcie: Gezondheidszorg

omschrijving	aantal	aantal m² nvo	totaal m² nvo	opmerking
artskamer	0	0	0	
lab	0	0	0	
tandartskamer	0	0	0	
technische ruimte	0	0	0	
röntgenapparaat	0	0	0	
sterilisatieruimte	0	0	0	
personeelsruimte	0	0	0	in kantine MF
diëtist	0	0	0	in spreekkamer MF
ergotherapie	0	0	0	in spreekkamer MF
therapieruimte divers	0	0	0	in spreekkamer MF
yoga	0	0	0	in speellokaal of gymzaal
receptie	0	0	0	
wachtruimte	0	0	0	
toilet	0	0	0	
mindervalidentoilet	0	0	0	
berging	0	0	0	
werkkast	0	0	0	
totaal m² nvo			0	
bruto nuttig verhouding		1,4		
totaal m² bvo			0	

**NB: Om financiële redenen nu niet aan de orde: pas over 5-6 jaar.
Meenemen uitbreidbaarheid locatie**

mutatiedatum: 31-8-2021

Functie: Ouderen

omschrijving	aantal	aantal m ² nvo	totaal m ² nvo	opmerking
verblijfsruimte dagopvang	2	60	120	huiskamer
ruimte dagopvang	2	25	50	
pantry dagopvang	1	6	6	
keuken	1	0	0	zie multifunctioneel
toilet heren	1	0	0	zie multifunctioneel
toilet dames	1	0	0	zie multifunctioneel
mindervalidentoilet	1	0	0	zie multifunctioneel
opslag	1	20	20	
koel-/vriesruimte	1	0	0	zie multifunctioneel
werkkast	1	0	0	zie multifunctioneel
totaal m ² nvo			196	
bruto nuttig verhouding	1,4			
totaal m ² bvo			274	

mutatiedatum: 31-8-2021

Indicatie buitenruimte				
omschrijving	aantal	aantal m²	totaal m²	opmerking
kindvoorzieningen				
schoolplein	1	480	480	3 m² per kind (bovennormatief)
speelplein peuterwerk	1	56	56	
speelplein kinderopvang	1	42	42	
speelplein bso	0	0	0	gebruik schoolplein
zandbak psz/school	2	25	50	
buitenberging	3	25	75	stelpost
berging afvalcontainers	1	10	10	stelpost
fietsenstalling basisonderwijs	120	1,5	180	aanname: 75% komt met de fiets
fietsenstalling personeel	12	1,5	18	aanname
fietsenstalling bezoekers	20	1,5	30	aanname
stalling scootmobielen	1	50	50	stelpost
buitenruimte ouderen	1	40	40	beschut
werkrimte Draaksteken buiten	1	100	100	
zoen-en-zoef zone	1	200	200	stelpost
toegangspaden	1	50	50	stelpost
mogelijkheid tot uitbreiding (bouwblok)	PM	PM	PM	nader te definiëren
subtotaal buitenruimte (exclusief groenblijvend en gebouw)			1.381	
groenblijvend	1	482	482	strook van 3 meter om het terrein
totaal buitenruimte (exclusief gebouw)			1.863	

Indicatie enkel cultuur				
omschrijving	aantal	aantal m²	totaal m²	opmerking
berging afvalcontainers	1	10	10	stelpost
fietsenstalling bezoekers	20	1,5	30	aanname
stalling scootmobielen	1	50	50	stelpost
werkrimte Draaksteken buiten	1	100	100	
toegangspaden	1	50	50	stelpost
subtotaal (exclusief groenblijvend en gebouw)			240	
groenblijvend	1	222	222	strook van 3 meter om het terrein
totaal buitenruimte (exclusief gebouw)			462	

Indicatie buitenruimte sport en onderwijs (inclusief ouderen)				
omschrijving	aantal	aantal m²	totaal m²	opmerking
kindvoorzieningen				
schoolplein	1	480	480	3 m² per kind (bovennormatief)
speelplein peuterwerk	1	56	56	0
speelplein kinderopvang	1	42	42	0
speelplein bso	0	0	0	gebruik schoolplein
zandbak psz/school	2	25	50	0
buitenberging	3	25	75	stelpost
berging afvalcontainers	1	10	10	stelpost
fietsenstalling basisonderwijs	120	2	180	aanname: 75% komt met de fiets
fietsenstalling personeel	12	2	18	aanname
fietsenstalling bezoekers	20	2	30	aanname
stalling scootmobielen	1	50	50	stelpost
buitenruimte ouderen	1	40	40	beschut
werkrimte Draaksteken buiten	0	0	0	
zoen-en-zoef zone	1	200	200	stelpost
toegangspaden	1	50	50	stelpost
mogelijkheid tot uitbreiding (bouwblok)	PM	PM	PM	nader te definiëren
subtotaal buitenruimte (exclusief groenblijvend en gebouw)			1.281	
groenblijvend	1	465	465	strook van 3 meter om het terrein
totaal buitenruimte (exclusief gebouw)			1.746	

mutatiedatum: 31-8-2021

NB: parkeerberekening uitgevoerd door gemeente Beesel

scenario	parkeerbehoefte (aantal plaatsen)	indicatieve omvang (in m ²)
1 (MFC)	25	625
2A (cultuur)	15	375
2B (sport en onderwijs)	20	500

huidige situatie	
scenario	parkeerbehoefte
't Spick	16
Kerk en omgeving	4
Gymzaal	15
Sportpark Solberg	20

locatie 't Spick	MFC	9	225	3.792	4.017
	sport en onderwijs	4	100	3.072	3.172
locatie gymzaal	MFC	10	250	3.792	4.042
	sport en onderwijs	5	125	3.072	3.197
sportpark Solberg	MFC	5	125	3.792	3.917
	sport en onderwijs	0	0	3.072	3.072
Kerk en omgeving	MFC	21	525	3.792	4.317
	sport en onderwijs	n.v.t.			

Project 2210072 MFC Beesel - inpassing kerk

Opdrachtgever: Gemeente Beesel en Kerobei

Bestek: ICSadviseurs onderzoeksrapport d.d. augustus 2021
Versie: Versie 1

Wijzigingsdatum: 31-8-2021
Peildatum: 1-8-2021

Bruto inhoud 0,00
Bruto vloeroppervlak 774,00

	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Eenheidsprijs	TOTAAL
B.	BOUWKOSTEN	774	m2	€ 1.461	€ 1.130.800
B.0.	ALGEMEEN	774	m2		
00	Beschikbare gegevens				
	ICSadviseurs onderzoeksrapport d.d. augustus 2021				
00	Meetgegevens				
	BVO	774	m2		
	Uitsluitingen:				
	- achterstallig/ planmatig onderhoud				
	- kosten t.b.v. Frisse Scholen eisen				
	- kosten verduurzaming				
	INPASSING KERK	774	BVO	€ 1.461	€ 1.130.800
	Glaswanden, dimbaar	300	m2	€ 850	€ 255.000
	glaswanden tussen grote zaal en zijbeuken, in metalen kozijnen	300	m2	€ 550	€ 165.000
	toeslag transparante en dimbare LED smart-folie op glaswanden	300	m2	€ 300	€ 90.000
	Vaste houten podium h=1500mm, luiken voor stoelen	50	m2	€ 1.000	€ 50.000
	vaste houten podium h=1500mm, luiken voor stoelen	1	tot	€ 50.000	€ 50.000
	Multifunctionele vloer, incl. tpv podium	774	m2	€ 217	€ 167.900
	renoveren/ verhogen vloer, excl. tpv podium (nader uit te zoeken)	724	m2	€ 50	€ 36.200
	vloerafwerking (marmoleum)	724	m2	€ 75	€ 54.300
	multifunctionele vloer	774	m2	€ 100	€ 77.400
	Interne renovatie	774	m2	€ 250	€ 193.500
	interne renovatie (nader in te vullen)	774	m2	€ 250	€ 193.500
	Installaties	774	m2	€ 530	€ 410.220
	mechanische ventilatie (nader onderzoek naar technische mogelijkheden noodzakelijk)	774	m2	€ 250	€ 193.500
	brandbestrijding n.v.t. (in huur)				
	sanitair n.v.t. (in huur)				
	w-installaties regeling (mv)	774	m2	€ 30	€ 23.220
	centrale elektrotechnische voorzieningen	774	m2	€ 30	€ 23.220
	communicatie installatie (data, geluid)	774	m2	€ 50	€ 38.700
	inbraakbeveiligingsinstallatie	774	m2	€ 10	€ 7.740
	brandbeveiligingsinstallatie	774	m2	€ 10	€ 7.740
	verlichting inclusief armaturen	774	m2	€ 100	€ 77.400
	e-installaties regeling	774	m2	€ 50	€ 38.700
	Bouwkundige voorzieningen	774	m2	€ 70	€ 54.180
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. installaties	774	m2	€ 50	€ 38.700
	diverse sloopwerk/ timmerwerk	774	m2	€ 20	€ 15.480

S Omschrijving	Hoefl Een	Alle kost.	Totaal	Sectietotaal H
t	heid heid	soorten		L
@ Directe kosten	1	€ 1.130.800	€ 1.130.800	
* Directe kosten		€ 1.130.800	€ 1.130.800	
.				
% Bouwplaatskosten	%	10,00%	€ 113.080	
/ Directe kosten incl. ABK		€ 1.243.880	€ 1.243.880	€ 1.243.880
.				
% Nader te detailleren	%	5,00%	€ 62.194	
*		€ 1.306.074	€ 1.306.074	
% Algemene kosten	%	7,00%	€ 91.425	
*		€ 1.397.499	€ 1.397.499	
% Winst + Risico	%	4,00%	€ 55.900	
*		€ 1.453.399	€ 1.453.399	
% CAR-verzekering	%	0,42%	€ 6.104	
*		€ 1.459.503	€ 1.459.503	
% Afkoop tot start bouw (zie stiko)	%			
.				
* TOTAAL BOUWKOSTEN excl. BTW		€ 1.459.503	€ 1.459.503	
/				
\ eenheidsprijs per m2 bvo	774	€ 1.886	€ 1.886	