

Variantenstudie huisvesting Sint Ursula

Eindrapportage
Oktober 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel en opdracht	3
1.3	Werkwijze	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Leerlingenpopulatie	5
2.2	Ruimtelijke situatie	6
2.3	Exploitatiekosten	7
3	Huisvestingsvarianten	8
3.1	Kaders en uitgangspunten SOML	8
3.2	Kaders en uitgangspunten Gemeente Leudal	9
3.3	Variant 1: Renoveren bestaande gebouwen	11
3.4	Variant 2: Nieuwbouw bestaande locaties	13
3.5	Variant 3: Renovatie voor unilocatie	14
3.6	Variant 4: Nieuwbouw voor unilocatie	15
4	Scenariovergelijking	16
4.1	Beoordelingscriteria	16
4.2	Variant 1: Renoveren bestaande gebouwen	17
4.3	Variant 2: Nieuwbouw bestaande locaties	18
4.4	Variant 3: Renovatie voor unilocatie	19
4.5	Variant 4: Nieuwbouw voor unilocatie	21
5	Conclusies en aanbevelingen	23
5.1	Conclusies	23
5.2	Aanbevelingen	24
	Bijlagen	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De twee onderwijsgebouwen van Sint Ursula in Horn en Heythuysen kennen door leerlingendaling een forse normatieve overmaat (circa 8.000 m² onbekostigd). Daarnaast voldoen de beide gebouwen niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd (onderwijsinhoudelijk, energie, duurzaamheid). Het schoolgebouw in Horn is gebouwd in 1975, dat in Heythuysen in 1958. In de tussenliggende periode heeft uitbreiding en renovatie plaatsgevonden.

De gebouwen raken aan het eind van hun levensduur, waardoor de vraag naar vervangende nieuwbouw of grootschalige renovatie aan de orde komt. Hoewel vervanging van de gebouwen niet op korte termijn aan de orde is, is het belangrijk dat gemeente en schoolbestuur SOML een gezamenlijk perspectief bepalen. De gemeente krijgt over een aantal jaar immers te maken met een forse investeringsvraag en kan zich daar op voorbereiden. Het schoolbestuur kan mogelijk de uitgaven voor het onderhoud aanpassen om zo de bestaande tekorten in financiering te beperken.

1.2 Doel en opdracht

SOML en de gemeente Leudal hebben een gezamenlijke ambitie om in de gemeente Leudal een breed en kwalitatief hoogstaand onderwijsaanbod in het voortgezet onderwijs aan te bieden. Passende en eigentijdse huisvesting is daarvoor randvoorwaardelijk, liefst in verbinding met andere functies en voorzieningen, in de gedachte van brede maatschappelijke voorzieningen. In het voorjaar van 2019 is een intentieovereenkomst opgesteld, waarin onder andere is afgesproken om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar het langetermijnperspectief voor de huisvesting van Sint Ursula.

Om de gemeenteraad en het College van Bestuur van SOML te kunnen laten beslissen op basis van een voorkeursscenario, is het wenselijk een locatiestudie te laten uitvoeren. Gezien de huidige en geprognosticeerde leerlingenaantallen is het daarbij verstandig om in verschillende scenario's te denken: het handhaven van de twee huidige locaties of het samenvoegen tot een unilocatie. En anderzijds; vervangende nieuwbouw of grootschalige renovatie. Zo ontstaan vier mogelijke scenario's, waarvan bestuurlijk het voorkeursscenario moet worden bepaald.

1.3 Werkwijze

In de periode juni – oktober 2019 heeft onder leiding van een projectgroep de uitwerking van het onderzoek plaatsgevonden. In deze projectgroep waren SOML en de directie van Sint Ursula vertegenwoordigd, evenals een ambtelijke afvaardiging van de gemeente Leudal. Adviesbureau RO groep deed de ondersteuning van het proces. De projectgroep was verantwoordelijk voor de dagelijkse begeleiding van het project, en vond afstemming plaats over van de stand van zaken van het onderzoek. In een stuurgroep vond afstemming plaats met de verantwoordelijk wethouder en het College van Bestuur van SOML, in voorbereiding op besluitvorming binnen de gemeente Leudal en het schoolbestuur.

Het onderzoek zelf verliep aan de hand van vier stappen:



1. Vaststellen perspectief op inhoud en ruimte

Gezamenlijk bepalen kaders en uitgangspunten voor het onderzoek. Middels een inventarisatie van beschikbare data inzicht verschaft in de feitelijke situatie van o.a. gebouwstaat, leerlingenontwikkeling, ruimtebehoefte, beleid, financieel.



2. Opstellen indicatieve ruimteprogramma's

Aan de hand van de resultaten uit de eerste stap werd een indicatief ruimteprogramma opgesteld voor de scenario's 'handhaven twee locaties' en 'unilocatie'. Dit op basis van de gemeentelijke verordening en de kaders van de huidige gebouwen.



3. Toepassen ruimteprogramma in variantenstudie

De ruimteprogramma's voor de scenario's werden geconfronteerd met de betrokken gebouwen en locaties, uitgaande van de twee huidige onderwijslocaties. Op welke wijze is inpassing van het programma mogelijk? En met welke consequenties (o.a. onderwijskundig, ruimtelijk, planologisch, financieel)?



4. Scenariovergelijking

Om tot een weloverwogen en objectief overzicht te komen van de varianten is een multi-criteria analyse uitgevoerd. Deze analyse geeft inzicht in de consequenties van de scenario's op verschillende criteria, en biedt ingrediënten om bestuurlijk een voorkeursscenario aan te wijzen.

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk verdiepen we langs de invalshoeken leerlingenpopulatie, gebouwen en exploitatiekosten de bestaande situatie op de twee locaties van Sint Ursula.

2.1 Leerlingenpopulatie

Sint Ursula verzorgt een breed aanbod van voortgezet onderwijs ten westen van de Maas op twee locaties. Feitelijk is sprake van één school, met twee locaties die ieder een deel van het onderwijsprogramma voor hun rekening nemen:

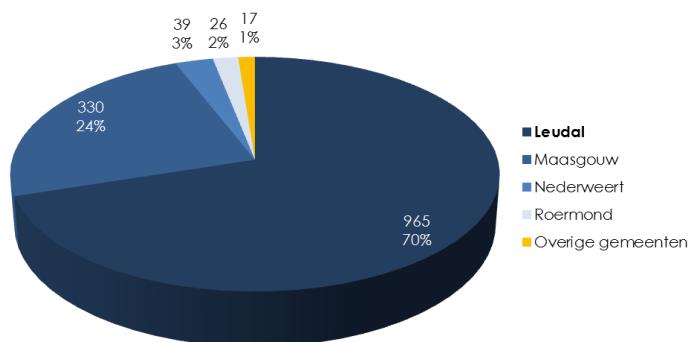
- Horn: Gymnasium, Atheneum, HAVO en VMBO-theoretisch
- Heythuysen: VMBO-theoretisch, VMBO-gemengd en VMBO-beroeps-gericht (kader en basis)

Sint Ursula heeft net zoals andere scholen in de regio te maken met een daling van het aantal leerlingen. Dit is een direct gevolg van de afname van het aantal inwoners van de regio, en de ontgroening (kleiner aandeel jongeren). De locatie Horn had in schooljaar 2018-2019 een leerlingenvomvang van 1.377 leerlingen, locatie Heythuysen telde toen 528 leerlingen (totaal 1.905 leerlingen). In de afgelopen jaren is het leerlingenaantal van de school al behoorlijk afgenomen. Als gevolg daarvan zijn de schoolgebouwen te groot voor de school, en ontstaat een tekort op de bekostiging. In de komende jaren zet deze leerlingendaling verder door.

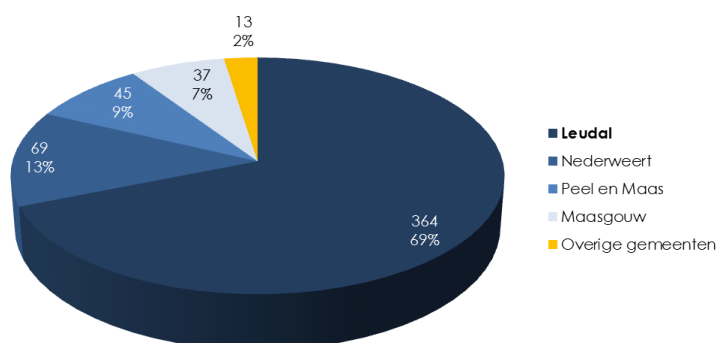
	2018-2019	2022-2023	2030-2031
Locatie Horn	1.377	1.160	1.013
Locatie Heythuysen	528	437	336
TOTAAL	1.905	1.597	1.349

Het grootste deel van de leerlingen van Sint Ursula woont in de gemeente Leudal (1.329 leerlingen), en de westzijde van de gemeente Maasgouw (367). De overige leerlingen zijn woonachtig in de omliggende gemeenten Nederweert (108), Peel en Maas, Roermond en een aantal andere gemeenten in de regio.

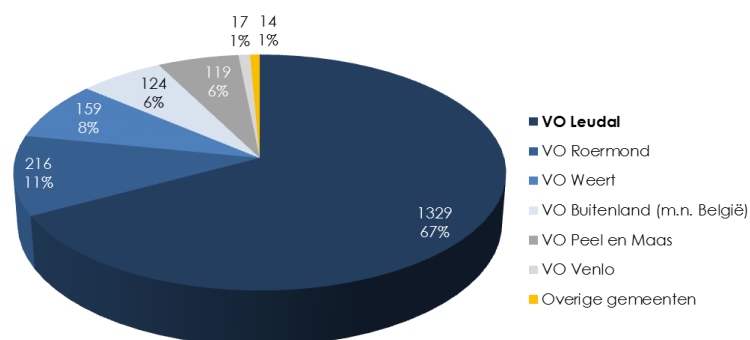
Locatie Horn



Locatie Heythuysen



De gemeente Leudal had in datzelfde jaar een basisgeneratie (potentieel aantal leerlingen) van 1.978 leerlingen. Van deze leerlingen gaan 1.329 leerlingen (67%) naar Sint Ursula; 965 leerlingen naar Sint Ursula Horn, 364 leerlingen naar Heythuysen. Van de basisgeneratie volgen 649 kinderen onderwijs in een andere gemeente; 216 leerlingen in Roermond (11%), 159 leerlingen in Weert (8%), 124 leerlingen in België, 119 leerlingen in Peel en Maas. Zo'n 2% van de leerlingen (31 in totaal) verspreide zich over andere scholen in de regio.



Voornaamste VO-locaties	
Bouwens vd Boije College	119
SGM Philips van Horne (Weert)	101
Mundium College, NT-2	74
Mundium College, Niekée	60
Het College	49
Bisschop College Broekhin	33
VO-locaties buitenland	124
Overige VO-locaties	89

649

Leerlingenprognoses zijn opgesteld vanuit het huidige belangstellingspercentage van het voedingsgebied. Leerlingen kunnen op basis van allerlei afwegingen en motieven in de toekomst kiezen voor een andere school dan leerlingen nu doen. Het belangstellingspercentage kan in de toekomst groter of kleiner worden dan nu het geval is. De leerlingenprognose zoals hier omschreven kan daardoor minder hard (of juist harder) krimpen. Het is daarom van belang om bij de uitwerking van huisvestingsplannen rekening te houden met flexibiliteit in de huisvesting, zodat bij een mogelijke groei of krimp van het aantal leerlingen, deze ook opgevangen kunnen worden in het gebouw.

2.2 Ruimtelijke situatie

Sint Ursula heeft de beschikking over twee gebouwen in de kernen Horn en Heythuysen, met ieder hun eigen kenmerken en achtergronden. Het schoolgebouw van Sint Ursula Horn heeft een totale omvang van 13.539 m² bvo exclusief drie gymnastieklokalen (met een totale omvang van 1.186 m² bvo). Het oudste gebouwdeel is gerealiseerd in 1975, het nieuwste deel (E-vleugel) dateert van 2002. Het gebouw kent met name in de oudbouw veel open ruimte (onder andere aula, garderobe, kleedruimte). De gebouwen van Sint Ursula in Heythuysen zijn in totaal 8.894 m² bvo groot, exclusief twee gymnastieklokalen (met een totale omvang van 840 m² bvo). Het oudste gebouwdeel, met de hoofdingang, is gebouwd in 1958 en grotendeels gerenoveerd in 2008. De achterliggende praktijkruimten dateren van respectievelijk 1973 en 1975.



De bestaande ruimtecapaciteit van de gebouwen bedraagt in totaal 22.523 m² bvo, exclusief de gymnastieklokalen (met een totale omvang van 2.026 m² bvo). De ruimtecapaciteit van de gebouwen inclusief de gymnastieklokalen bedraagt 24.549 m² bvo.

Op beide locaties is er daarmee in de huidige situatie sprake van een grote normatieve leegstand. Het leerlingenaantal van 1.377 op de locatie Horn komt overeen met een normatieve ruimtebehoefte van 9.289 m² bvo, waarmee de normatieve leegstand afgelopen schooljaar 4.250 m² bvo is. In de toekomst loopt dat op naar 6.448 m² bvo.

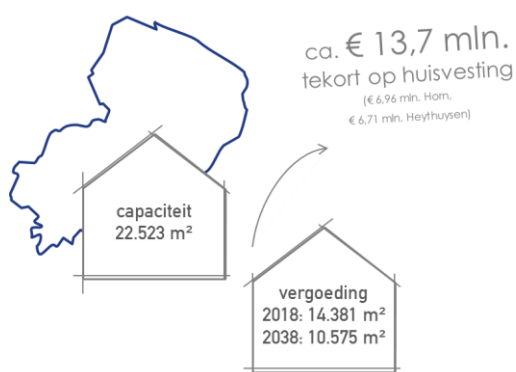
	2018-2019	2022-2023	2030-2031
Leerlingenaantal	1.377	1.160	1.013
Ruimtebehoefte	9.289 m ² bvo	7.979 m ² bvo	7.091 m ² bvo
Normatief overschot	4.250 m ² bvo	5.560 m ² bvo	6.448 m ² bvo

Voor de locatie Heythuysen betekent 528 leerlingen een ruimtebehoefte van 5.092 m² bvo, waarmee de normatieve leegstand 3.892 m² bvo is. In de toekomst groeit die onbekostigde leegstand naar 5.500 m² bvo.

	2018-2019	2022-2023	2030-2031
Leerlingenaantal	528	437	336
Ruimtebehoefte	5.092 m ² bvo	4.329 m ² bvo	3.484 m ² bvo
Normatief overschot	3.892 m ² bvo	4.655 m ² bvo	5.500 m ² bvo

2.3 Exploitatiekosten

De bekostiging voor onderwijshuisvesting vanuit het Rijk vindt plaats op basis van het aantal ingeschreven leerlingen. Normatieve leegstand wordt hierdoor niet bekostigd, maar dient toch geëxploiteerd te worden door Sint Ursula (SOML). De bekostiging is op dit moment al niet meer toereikend voor onderhoud en exploitatie van de bestaande gebouwen. In de toekomst loopt het verschil nog verder op.



De meerjaren opbrengsten en uitgaven voor huisvesting, zoals deze op de locaties van Sint Ursula bekend zijn, zijn met elkaar in verband gebracht in een voor SOML op maat gemaakt *Dashboard Onderwijshuisvesting*. De inkomsten zijn conform de bekostiging van huisvesting door het Rijk, en toegepast conform de verwachte leerlingenprognoses voor Sint Ursula. De overige inkomsten, kosten en uitgaven, volgen uit de begroting van SOML en de opgestelde meerjaren onderhoudsprognoses.

Conclusie is dat bij instandhouding en handhaving van de huidige situatie, er voor Sint Ursula een tekort is van € 13,7 miljoen (*Netto Contante Waarde*, over een exploitatieperiode van 25 jaar). Oftewel, bij niks doen en enkel uitvoeren van gepland onderhoud en exploitatie, kan Sint Ursula de huisvestingsverplichtingen op basis van momenteel bekende inkomsten niet nakomen. Geld dat bedoeld is voor onderwijsinhoud, moet daardoor noodgedwongen worden ingezet voor huisvesting.

3 Huisvestingsvarianten

De variantenstudie voor Sint Ursula richt zich op vier mogelijke varianten; in de vormen nieuwbouw of renovatie, en de vormen 'twee locaties' of een clustering in unilocatie. Aan de hand van verschillende invalshoeken worden de voor- en nadelen van deze varianten in dit onderzoek in beeld gebracht. In dit hoofdstuk verdiepen we op de kaders en uitgangspunten van SOML en de gemeente Leudal, en wordt de uitwerking voor de vier varianten gepresenteerd.

	Renovatie bestaande gebouwen	Nieuwbouw
Bestaande onderwijslocaties Horn & Heythuysen handhaven	Variant 1	Variant 2
Unilocatie Sint Ursula	Variant 3	Variant 4

Belangrijk is om te benoemen dat voor de onderzoeksvarianten 'nieuwbouw' op dit moment wordt uitgegaan van de bestaande onderwijslocaties in Horn en Heythuysen. Indien één van deze varianten wordt gekozen, dan is het wenselijk om in een vervolgfase te onderzoeken welke alternatieve locaties beschikbaar zijn, en in hoeverre deze al dan niet passender zijn dan de huidige onderwijslocaties. Voor de onderzoeksvarianten 'unilocatie' zijn zowel de locatie in Horn als Heythuysen in beeld gebracht.

3.1 Kaders en uitgangspunten SOML

SOML wil uitstekend onderwijs realiseren, passend bij een veranderende samenleving. De ontwikkelingen in het onderwijs en in de samenleving, maar ook demografische ontwikkelingen vragen een frisse kijk op de organisatie van onderwijs en hierop toegespitste huisvestingsvormen. Veranderingen in onze samenleving gaan steeds sneller. Van individuele burgers, bedrijven, organisaties en overheden wordt in de toekomst meer responsiviteit, adaptief en aanpassings- en absorptievermogen verwacht om te kunnen komen tot passende innovatie. In haar 'Regionale visie op onderwijs en huisvesting' heeft SOML de kaders geschetst van haar toekomstbeeld op het onderwijs in Midden-Limburg.

Deze aanpak vraagt maatwerk in onderwijs en de ruimte voor leerlingen (en docenten) om hun individuele talenten te ontwikkelen. SOML kiest daarom voor een gepersonaliseerde benadering van de leerling, in onderwijs dat uitgaat van 'Persoonlijk Leren'. Persoonlijk Leren vindt nadrukkelijk plaats in een sociale context, in verbondenheid, leerlingen (en medewerkers) leren van en met elkaar en leren door te 'doen'. Onderwijs bevindt zich daarom niet op een eiland: om échte stappen te kunnen zetten in Persoonlijk Leren, in onderwijs dat opleidt voor de samenleving van de toekomst, is samenwerking binnen de school en met partners in het (vervolg)onderwijs, bedrijfsleven en de politiek noodzakelijk, op alle niveaus.



De school voor de toekomst is een inspirerende leeromgeving en geen 'leerfabriek'. De leeromgeving daagt uit om jezelf te kunnen zijn en te worden, zodat je het beste uit jezelf haalt. De fysieke omgeving van de school biedt gevarieerde mogelijkheden aan leerlingen, medewerkers en externe partners, voor ontmoeting en samenwerking. Ze bepalen zelf waar en wanneer ze de kennis tot zich nemen. Er vindt een verschuiving plaats van frontaal onderwijs aan grote groepen naar maatgericht contactonderwijs, individueel of in kleine (project)groepen. *Blended learning* leidt ertoe dat leerlingen, medewerkers en partners minder tijd aanwezig hoeven te zijn. Daarbij zijn ze flexibel met hun eigen smartphones, tablets en laptops. Ander onderwijs, onderzoekers, instellingen, bedrijven en overheid worden betrokken bij het leren en ervaren van leerlingen.

Deze visie op onderwijs vraagt 'open' gebouwen en faciliteiten zodat mensen elkaar kunnen ontmoeten, samen werken en leren. De school is bij voorkeur een epicentrum van voorzieningen en gemeenschap van kennis en expertise. De school is hierdoor een hedendaagse socialisatie-instantie, van leerlingen onderling maar ook met bijvoorbeeld onderzoekers, bedrijven, de lokale gemeenschap en de buurt.

Vanuit deze visie op onderwijshuisvesting vindt SOML het belangrijk om op al haar locaties een toekomstbestendig, breed, onderwijsaanbod te kunnen garanderen. Door het aanbieden van een breed palet van VMBO tot en met gymnasium wordt leerlingen optimale ontwikkelkansen geboden, en kan beter ingespeeld worden op de individuele interesses en behoeften van de leerling. Ook wordt zo voorkomen dat leerlingen te vroeg keuzes moeten maken, en draagt het bij aan het waarborgen van kansengelijkheid in het onderwijs.

3.2 Kaders en uitgangspunten Gemeente Leudal

In wet- en regelgeving is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verantwoordelijkheid voor onderwijs en onderwijshuisvesting. Dat betekent dat schoolbesturen in Nederland volledig en zelfstandig verantwoordelijk zijn voor de inrichting, vormgeving en kwaliteit van het onderwijs. In het geval van Sint Ursula is SOML zogenoemd bevoegd gezag.

De gemeente waarin een bepaalde school is gehuisvest, is wettelijk verantwoordelijk voor het aanbieden van passende en eigentijdse onderwijshuisvesting, en ontvangt daarvoor jaarlijks financiering via het gemeentefonds. Deze verantwoordelijkheid kan vorm gegeven worden door middel van (vervangende) nieuwbouw of renovatie van bestaande gebouwen. Na realisatie is het betreffende schoolbestuur integraal verantwoordelijk voor het onderhoud van het schoolgebouw.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 'Samenspel 2018 – 2022' is opgetekend dat de gemeente in principe maar beperkte taken heeft op het vlak van onderwijs, maar dat de coalitie zich hard wil maken voor het behoud van goed onderwijs, ook bij toenemende ontgroening. Bestuurlijk worden de ogen niet gesloten voor een "duidelijke teruggang in het aantal leerlingen" waardoor de roep tot het samengaan van locaties steeds groter wordt. De gemeente Leudal wil gaan voor "kwalitatief hoogwaardig en waar mogelijk innovatief onderwijs", en zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met de diverse partners.



Startnotitie accommodatiebeleid

In de komende periode wordt door de gemeente Leudal, in samenspraak met haar inwoners, een nieuw accommodatiebeleid opgesteld. Recent zijn door de gemeenteraad richtinggevende kaders vastgesteld voor toekomstige keuzes. Een aantal daarvan kunnen ook bepalend zijn voor het onderzoek naar de toekomstige huisvesting van Sint Ursula.

- Het (toekomstige) accommodatiebeleid kent 4 leidende hoofduitgangspunten:
 - verminderen van het aantal accommodaties
 - optimaliseren van de bezettingsgraad
 - inzetten op samenwerking en multifunctionaliteit
 - maatwerk leveren per dorp.
- Herbestemming heeft de voorkeur boven nieuwbouw. Nieuwbouw wordt pas gepleegd als hergebruik om inhoudelijke, functionele of andere reden niet mogelijk is.
- Nieuwbouw alleen wanneer toekomstbestendige exploitatie is gegarandeerd.
- Bij locatiekeuze rekening houden met: bereikbaarheid gebruikers (afstand, veilige routes, parkeren). Gemeente gaat zoveel mogelijk uit van bestaande bestemmingen.
- Streven naar een goede bereikbaarheid en geografisch evenwichtige spreiding van functies en accommodaties. Het voortgezet onderwijs wordt georganiseerd op gemeenteniveau.
- Iedereen moet fysiek de mogelijkheid hebben om toegang te krijgen tot activiteiten in gebouw.
- Streven naar betaalbare accommodaties voor gemeente en gebruikers.



3.3 Variant 1: Renoveren bestaande gebouwen

De eerste variant gaat uit van een handhaving van de huidige situatie, waarbij twee onderwijslocaties blijven bestaan. In aanvulling op de huidige situatie is sprake van twee aparte scholen, met een breed onderwijsaanbod op beide locaties. Daarbij gaan we uit van de aanname dat de totale leerlingenpopulatie evenredig wordt verdeeld over beide locaties. De demografische veranderingen in de omgeving leiden er echter toe dat de leerlingendaling op beide locaties zal doorzetten. Dit heeft ook consequenties voor de ruimtebehoefte van het onderwijs. Normatief ziet dat er als volgt uit.

Horn	2018-2019	2022-2023	2030-2031
Leerlingenaantal	953	799	675
Ruimtebehoefte	8.012 m ² bvo	6.976 m ² bvo	6.109 m ² bvo
Normatief overschot t.o.v. huidige situatie	5.527 m ² bvo	6.563 m ² bvo	7.430 m ² bvo

Heythuysen	2018-2019	2022-2023	2030-2031
Leerlingenaantal	953	799	675
Ruimtebehoefte	8.012 m ² bvo	6.976 m ² bvo	6.109 m ² bvo
Normatief overschot t.o.v. huidige situatie	972 m ² bvo	2.008 m ² bvo	2.875 m ² bvo

Bovenstaande ruimtebehoefte is de ruimteomvang waarop de school op basis van de gemeentelijke verordening recht zou hebben ingeval van nieuwbouw. Voor renovatieopgaven is deze systematiek richtinggevend, maar niet bepalend omdat de ruimtebehoefte moet worden ingepast in een bestaand gebouw. Om gevoel te krijgen bij de functionele ruimtebehoefte is op basis van de huidige lessentabel ook een indicatief ruimteprogramma opgesteld (zie bijlage 2). Indicatief bestaat voor beide locaties de volgende functionele ruimtebehoefte.

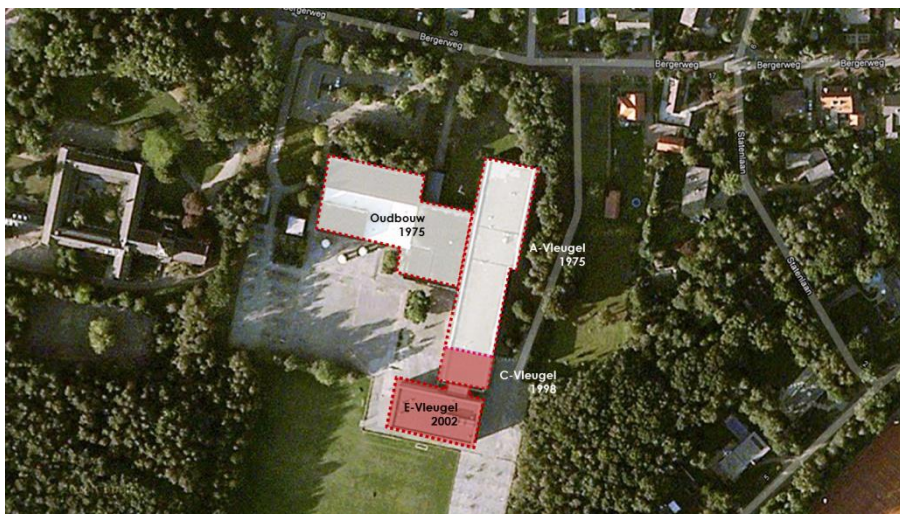
Lokaal	Aantal ruimten	Omvang totaal
Theorielokalen	26	1.300
Computerlokaal	1	60
Omgeving Binas	11	770
Omgeving Beeldende Vorming & muziek	9	810
Praktijk Economie en Ondernemen	3	240
Praktijk Zorg en Welzijn	3	420
Praktijk Techniek (PIE/BWI)	4	560
Opslag praktijklokalen	4	120
Subtotaal instructieruimten	61	4.280
Ontmoeten en verwerken		1.300
Personeel / ondersteunend		750
Overige ruimten / facilitair		450
Totaal netto vloeroppervlak		6.780
Totaal bruto vloeroppervlak		9.153

Vanuit beide invalshoeken (normatieve ruimtebenadering vanuit verordening, en de ruimtelijk-functionele benadering) is naar de beide bestaande gebouwen gekeken. Daarbij is gezocht om in een zo beperkt mogelijk gebouwdeel het benodigde ruimtprogramma in te passen. Immers; de kosten voor zowel de renovatie, als de exploitatie zijn hoger wanneer een groter gebouwdeel in gebruik blijft. Tegelijkertijd moet er in de gebouwen uiteraard voldoende ruimte blijven om het gewenste onderwijsprogramma in te blijven uitvoeren.

Sint Ursula Horn

Het schoolgebouw van Sint Ursula Horn heeft een totale omvang van 13.539 m² bvo (exclusief drie gymnastieklokalen). Het oudste gebouwdeel is gerealiseerd in 1975, het nieuwste deel (E-vleugel) dateert van 2002. Het gebouw kent met name in de oudbouw veel open ruimte (onder andere aula, garderobe, kleedruimte).

Op basis van bovengenoemde ruimtprogramma's wordt geconcludeerd dat het mogelijk moet zijn om de E-vleugel en de naastgelegen C-vleugel af te stoten. Dit betreft twee aparte bouwdelen die eenvoudig kunnen worden gesepareerd. De gebouwdelen A (oudbouw), B en D zijn benodigd om het ruimtprogramma functioneel in te kunnen passen en worden in dit scenario gerenoveerd. De overige gebouwdelen kunnen eventueel worden ingezet voor andere bestemmingen¹. Bij realisatie van dit scenario wordt 4.415 m² afgestoten en resteert een gebouw met een omvang van 9.125 m² (reductie van 33%). Daarmee blijft een normatieve overmaat bestaan van 1.112 m², oplopend tot 3.015 m² in 2030.



Sint Ursula Heythuysen

De gebouwen van Sint Ursula in Heythuysen zijn in totaal 8.984 m² bvo groot (exclusief twee gymnastieklokalen). Het oudste gebouwdeel, met de hoofdingang, is gebouwd in 1958 en grotendeels gerenoveerd in 2008. De achterliggende praktijkruimten dateren van respectievelijk 1973 en 1975.

¹ Toekomstig gebruik varieert van herbestemming voor een andere functie tot sloop en herinrichting van schoolterrein. Bij keuze voor dit scenario moet in een vervolgfase de meest passende herbestemming worden bepaald.

Gezien de bouwkundige staat en opzet van de gebouwen wordt geadviseerd om het gehele onderwijsprogramma te concentreren in het hoofdgebouw. De achterliggende praktijklokalen worden afgestoten. Deze gebouwdelen verliezen hun functie, en moeten worden gesloopt of ingezet voor andere bestemmingen¹.

Bij realisatie van dit scenario wordt circa 2.671 m² afgestoten en resteert een gebouw met een omvang van circa 6.313 m² (reductie van 30%). Dat is onvoldoende om het ruimteprogramma (normatief én indicatief) in te passen, rekening houdend met een inpassingsverlies van 20%. Een uitbreiding van het gebouw met 1.059 m² is noodzakelijk. Daarmee ontstaat in de nieuwe situatie een normatief ruimtetekort van 640 m², afnemend tot een normatieve overmaat van 1.263 m² in 2030.



3.4 Variant 2: Nieuwbouw bestaande locaties

Ook in de tweede variant blijven de beide locaties van Sint Ursula in Horn en Heythuysen bestaan, uitgebreid met een breed onderwijsaanbod. De huidige schoolgebouwen worden in deze variant vervangen door nieuwbouw. Net als bij variant 1 wordt uitgegaan van twee aparte scholen, en een evenredige verdeling van leerlingen over de twee locaties.

De omvang van de nieuwbouw op beide locaties is, op basis van de gemeentelijke verordening bepaald op de ruimtebehoefte over vijftien jaar. Dat betekent de volgende omvang van de nieuwbouw voor de twee scholen.

	Horn	Heythuysen
Leerlingenaantal 2018	953	953
Leerlingenaantal 2030	675	675
Omvang nieuwbouw	6.109 m ² bvo	6.109 m ² bvo

In deze variant wordt uitgegaan van de bestaande locaties. De huidige gebouwen worden volledig gesloopt. Nieuwbouw wordt *Bijna Energieneutraal* (BENG) gerealiseerd, dit is namelijk vanaf 1 juli 2020 wettelijk verplicht.

3.5 Variant 3: Renovatie voor unilocatie

In variant 3 worden beide scholen samengevoegd tot een unilocatie Sint Ursula. De totale omvang van de leerlingenpopulatie, en de bijbehorende normatieve ruimtebehoefte ziet er als volgt uit. De ruimtebehoefte voor de unilocatie is kleiner dan de optelsom van beide scholen apart, omdat naast de leerlingenvomvang per school met een vaste voet wordt gerekend. Bij een unilocatie is sprake van één vaste voet, bij twee locaties hebben beide scholen een vaste voet in de ruimtebehoefte berekening.

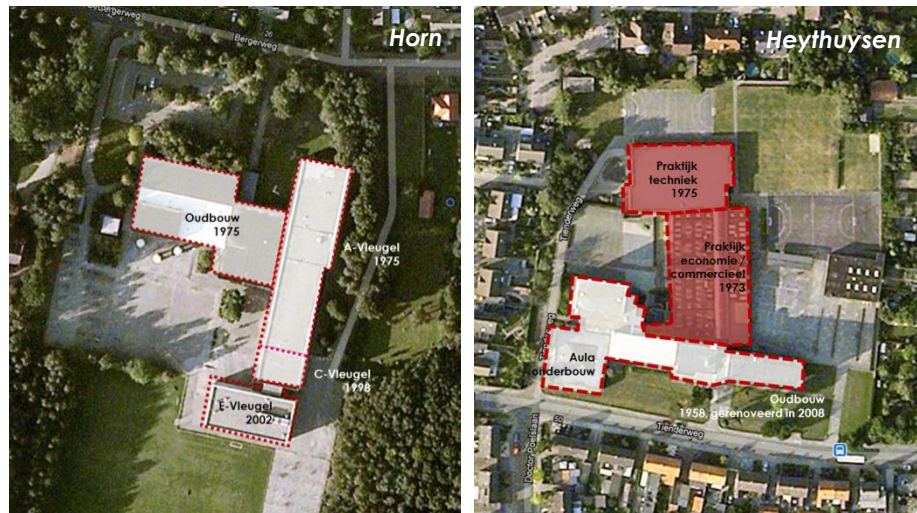
	2018-2019	2022-2023	2030-2031
Leerlingenaantal	1.905	1.597	1.349
Ruimtebehoefte	14.381 m² bvo	12.308 m² bvo	10.575 m² bvo

Bovenstaande ruimtebehoefte is de ruimteomvang waarop de school op basis van de gemeentelijke verordening recht zou hebben ingeval van nieuwbouw. Voor renovatieopgaven is deze systematiek richtinggevend, maar niet bepalend omdat de ruimtebehoefte moet worden ingepast in een bestaand gebouw. Om gevoel te krijgen bij de functionele ruimtebehoefte is op basis van de huidige lessentabel ook een indicatief ruimteprogramma opgesteld (zie bijlage 2). Indicatief bestaat voor de unilocatie de volgende functionele ruimtebehoefte.

Lokaal	Aantal ruimten	Omvang totaal
Theorielokalen	50	2500
Computerlokaal	1	60
Omgeving Binas	16	1.070
Omgeving Beeldende Vorming & muziek	11	960
Praktijk Economie en Ondernemen	4	320
Praktijk Zorg en Welzijn	4	560
Praktijk Techniek (PIE/BWI)	6	840
Opslag praktijklokalen	7	210
Subtotaal instructieruimten	99	6.520
Ontmoeten en verwerken		2.200
Personeel / ondersteunend		1.200
Overige ruimten / facilitair		550
Totaal netto vloeroppervlak		10.470
Totaal bruto vloeroppervlak		14.135

De inpassing van het ruimteprogramma voor de unilocatie is gedaan voor beide schoolgebouwen. Bij de locatie Horn wordt daarbij uitgegaan van renovatie van het totale bestaande gebouw (13.539 m²). Daarmee ontstaat in de huidige situatie een normatief ruimtetekort van 842 m², afnemend tot een normatieve overmaat van 2.964 m² in 2030.

De variant waarbij de unilocatie wordt gerealiseerd op de locatie Heythuysen is wat anders van opzet. Hier wordt vanwege de bouwstaat en de functionaliteit van de praktijkgebouwen geadviseerd om deze te amoveren. De 'oudbouw' wordt gerenoveerd voor de unilocatie (omvang van 6.313 m²), met aansluitend een uitbreiding (nieuwbouw) van 5.525 m² bvo. In de renovatie is rekening gehouden met een inpassingsverlies van 20%, waardoor in 2030 een normatieve overmaat aanwezig is van 1.273 m².



3.6 Variant 4: Nieuwbouw voor unilocatie

In variant 4 wordt nieuwbouw gerealiseerd voor een unilocatie van Sint Ursula, op een nader te bepalen locatie. De omvang van de nieuwbouw op beide locaties is, op basis van de gemeentelijke verordening bepaald op de ruimtebehoefte over vijftien jaar. Dat betekent dat een gebouw gerealiseerd wordt van 10.575 m² bvo. In deze variant wordt uitgegaan één van de bestaande locaties, waarbij het huidige gebouw volledig wordt gesloopt. Nieuwbouw wordt *Bijna Energieneutraal* (BENG) gerealiseerd, dit is namelijk vanaf 1 juli 2020 wettelijk verplicht.

4 Scenariovergelijking

In het voorgaande hoofdstuk is op hoofdlijnen inzicht gegeven in de wijze waarop het benodigd ruimteprogramma kan worden ingepast op de locaties en in de bestaande gebouwen. In hoofdstuk 4 wordt op basis daarvan een analyse gedaan op de haalbaarheid van iedere variant, en de bijbehorende consequenties.

4.1 Beoordelingscriteria

In dit hoofdstuk worden de vier huisvestingsvarianten aan de hand van een aantal criteria beoordeeld op haalbaarheid. Scores in 'plussen' (sterk) en 'minnen' (minder sterk) zijn per criterium toegekend, die de mate van haalbaarheid en uitvoerbaarheid



van de betreffende varianten bepalen. De scenariobeoordeling is bedoeld om ingrediënten en argumenten voor de afweging van de opties te geven. Dit als basis voor bestuurlijke besluitvorming. In het onderzoek is daarom bewust geen weging tussen de criteria bepaald, omdat dit afhankelijk is van deze bestuurlijke afweging.

Van de vier huisvestingsvarianten wordt de haalbaarheid en wenselijkheid bepaald aan de hand van een beoordeling op verschillende criteria:

- Kansen voor onderwijskwaliteit**
 De kans voor onderwijskwaliteit geeft de mate aan waarin de locaties en bijbehorende gebouwen passen bij de visie op onderwijs. Kan het (toekomstige) onderwijs optimaal uitgevoerd worden?
- Ruimtelijk-functionele inpassing**
 De effecten naar gebouw en omgeving die een scenario met zich meebrengt, uitgedrukt in consequentie voor ruimtelijke kaders, mobiliteit en duurzaamheid. Flexibiliteit in gebruik en flexibiliteit naar de toekomst toe vindt binnen dit criterium eveneens toetsing
- Financieel en mogelijke risico's**
 Inzicht in investeringskosten, veranderingen in exploitatielasten, mogelijke opbrengsten vrijvallende locaties en eventuele risico's.

In bijlage 3 staan de toegekende scores van de varianten op bovenstaande criteria overzichtelijk uitgewerkt in een samenvattende matrix.

4.2 Variant 1: Renoveren bestaande gebouwen

In de eerste variant blijven twee locaties bestaan, waarbij deze worden doorontwikkeld tot twee brede scholen. De aanwezige basisgeneratie uit de gemeente Leudal, en deels uit de gemeente Maasgouw, wordt verdeeld over beide locaties. Voor het onderzoek wordt aangenomen dat de leerlingenaantallen evenredig worden verdeeld, wat resulteert in 950 leerlingen op beide scholen (2018), teruglopend naar 675 leerlingen in 2030.

Kansen voor onderwijskwaliteit

Verwacht wordt dat een deel van de ouders een kleinschalige school in de directe omgeving waardeert, wat wellicht een klein voordeel heeft op de instroom. In vergelijking met de varianten 'unilocatie' is er minder risico op weglek naar andere scholen in de regio. Nuancerend daarbij is dat de meeste scholen onder bevoegd gezag van SOML vallen, dus dat de financieel-organisatorische gevolgen van migratie beperkt zijn.

Door het 'verdelen' van de aanwezige leerlingen over twee locaties ontstaan op termijn risico's, bijvoorbeeld op het garanderen van aanbod op alle profielen en/of vakken. Op termijn komen de grenzen van de opheffingsnormen in beeld, zeker wanneer leerlingen niet evenredig voor beide locaties kiezen. Voor het personeel heeft deze variant de consequentie dat waarschijnlijk tussen de twee onderwijslocaties verkeersbewegingen noodzakelijk zijn.

Ruimtelijk-functionele inpassing

Op alle bestaande locaties in het onderzoek is het realiseren van onderwijs binnen het bestemmingsplan toegestaan. Is daarmee geen onderscheidend criterium. De omvang van de kavels in Horn en Heythuysen zijn respectievelijk circa 32.500 m² en 19.300 m² groot. Op beide locaties is daarmee ruim voldoende omvang beschikbaar voor inpassing van de scholen en benodigde buitenruimte. Benodigde voorzieningen parkeren zijn reeds aanwezig. Ook bij eventuele clustering van voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan sporthal of zwembad) is op beide locaties voldoende ruimte voorhanden.

Qua functionaliteit betekent renovatie een afhankelijkheid van de huidige gebouwen en indeling, waarmee de functionaliteit en flexibiliteit wordt beperkt. De huidige gebouwen op beide locaties kennen veel inefficiënte meters, die wel door schoolbestuur onderhouden moeten worden maar niet bekostigd zijn. Op beide locaties moeten soortgelijke voorzieningen worden gerealiseerd, waardoor minder gebouwelijke kwaliteit kan worden geboden aan leerlingen dan in de varianten unilocatie. Scoort daarmee sterk negatief ten opzichte van de andere varianten.

Duurzaamheidsmaatregelen moeten genomen worden op bestaande situaties; is per definitie beperkend op energie en klimaat. Daar staat tegenover dat herbestemming van bestaand vastgoed in principe duurzamer is dan vervangende nieuwbouw.

Financieel en mogelijke risico's

Op basis van de inpassingsstudie voor deze variant is een indicatieve kostenraming voor de investeringskosten gemaakt. Deze komt uit op € 49,5 mln. inclusief btw. Daarvan is € 5,8 mln. toe te rekenen aan de binnensportvoorzieningen. Met een afschrijving over 25 jaar betekent dat een kapitaallast van gemiddeld € 2,6 mln. per jaar voor de gemeente Leudal.

In deze variant blijft een forse normatieve overmaat in beide gebouwen bestaan, groeiend naar circa 4.278 m² in 2030. Dit betekent voor SOML een tekort op de bekostiging van circa € 280.000 per jaar. Daardoor moet geld dat voor onderwijs is bedoeld, worden ingezet voor de huisvesting, wat ten koste kan gaan van de onderwijskwaliteit.

Een randvoorwaarde (risico) voor bovenstaande berekening is een blijvende evenredige verdeling van leerlingen over de twee locaties; bij uitbreiding op (een van de) locaties ontstaat een groter tekort op de bekostiging.

Bij realisatie van twee brede scholen is er geen sprake van vrijvallende locaties, waardoor herbestemming of herontwikkeling geen inkomsten oplevert.

De variant is erg kwetsbaar bij onevenredige verdeling van leerlingen over de twee locaties en/of fluctuaties in leerlingenaantallen over de jaren. Vastgoed is slechts beperkt flexibel, waardoor leegstand of uitbreiding in deze variant zeer waarschijnlijk is. Dit levert voor het onderwijs substantiële risico's op in financiële, organisatorische en onderwijsinhoudelijke zin.

De verdeling van onderwijsprogramma over twee locaties heeft waarschijnlijk consequenties voor de inzet van docenten (in totaal zijn meer medewerkers en onderwijsuren benodigd), zonder dat daar extra inkomsten tegenover staan. Is daarmee financieel kostbaarder dan de varianten unilocatie.

4.3 Variant 2: Nieuwbouw bestaande locaties

Ook in de tweede variant blijven twee locaties bestaan, waarbij deze worden doorontwikkeld tot twee brede scholen. De bestaande gebouwen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De aanwezige basisgeneratie uit de gemeente Leudal, en deels uit de gemeente Maasgouw, wordt verdeeld over beide locaties. Voor het onderzoek wordt aangenomen dat de leerlingenaantallen evenredig worden verdeeld, wat resulteert in 950 leerlingen op beide scholen (2018), teruglopend naar 675 leerlingen in 2030.

Kansen voor onderwijskwaliteit

Verwacht wordt dat een deel van de ouders een kleinschalige school in de directe omgeving waardeert, wat wellicht een klein voordeel heeft op de instroom. In vergelijking met de varianten 'unilocatie' is er minder risico op weglek naar andere scholen in de regio. Nuancerend daarbij is dat de meeste scholen onder bevoegd gezag van SOML vallen, dus dat de financieel-organisatorische gevolgen van migratie beperkt zijn.

Bijkomend voordeel van nieuwbouw is dat ervaring leert dat er een tijdelijk effect is van aantrekkingskracht op leerlingen in de eerste jaren.

Door het 'verdelen' van de aanwezige leerlingen over twee locaties ontstaan op termijn risico's, bijvoorbeeld op het garanderen van aanbod op alle profielen en/of vakken. Op termijn komen de grenzen van de opheffingsnormen in beeld, zeker wanneer leerlingen niet evenredig voor beide locaties kiezen.

Voor het personeel heeft deze variant de consequentie dat waarschijnlijk tussen de twee onderwijslocaties verkeersbewegingen noodzakelijk zijn.

Ruimtelijk-functionele inpassing

Op alle bestaande locaties in het onderzoek is het realiseren van onderwijs binnen het bestemmingsplan toegestaan. Is daarmee geen onderscheidend criterium.

De omvang van de kavels in Horn en Heythuysen zijn respectievelijk circa 32.500 m² en 19.300 m² groot. Op beide locaties is daarmee ruim voldoende omvang beschikbaar voor inpassing van de scholen en benodigde buitenruimte. Benodigde voorzieningen parkeren zijn reeds aanwezig. Ook bij eventuele clustering van voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan sporthal of zwembad) is op beide locaties voldoende ruimte voorhanden.

Qua functionaliteit zijn de huisvesting en faciliteiten vanwege de nieuwbouw volledig op maat te maken op de gewenste visie op onderwijs en kwaliteit. Bij een intelligent ontwerp is het gebouw optimaal flexibel aan te passen op demografische en inhoudelijke ontwikkelingen.

Nadeel is dat op beide locaties soortgelijke voorzieningen moeten worden gerealiseerd, waardoor minder gebouwelijke kwaliteit kan worden geboden aan leerlingen dan in de varianten unilocatie.

Duurzaamheidsmaatregelen zijn vanwege de nieuwbouw maximaal toepasbaar, in gebouw, op locatie en in verbinding met omgeving.

Financieel en mogelijke risico's

Op basis van de inpassingsstudie voor deze variant is een indicatieve kostenraming voor de investeringskosten gemaakt. Deze komt uit op € 38,4 mln. inclusief btw. Daarvan is € 7,2 mln. toe te rekenen aan de binnensportvoorzieningen. Met een afschrijving over 40 jaar betekent dat een kapitaallast van gemiddeld € 1,5 mln. per jaar voor de gemeente Leudal.

Nieuwbouw wordt op beide locaties gerealiseerd op basis van de geldende normering uit de gemeentelijke verordening. Daarmee is er geen sprake van normatieve overmaat. De ontwikkelingen van de exploitatiekosten voor het schoolbestuur zijn passend bij de Rijksbekostiging die zij ontvangt voor de huisvesting.

Bij realisatie van twee brede scholen is er geen sprake van vrijvallende locaties, waardoor herbestemming of herontwikkeling geen inkomsten oplevert.

De variant is erg kwetsbaar bij onevenredige verdeling van leerlingen over de twee locaties en/of fluctuaties in leerlingenaantallen over de jaren. Vastgoed is slechts beperkt flexibel, waardoor leegstand of uitbreiding in deze variant zeer waarschijnlijk is. Dit levert voor het onderwijs substantiële risico's op in financiële, organisatorische en onderwijsinhoudelijke zin.

De verdeling van onderwijsprogramma over twee locaties heeft waarschijnlijk consequenties voor de inzet van docenten (in totaal zijn meer medewerkers en onderwijsuren benodigd), zonder dat daar extra inkomsten tegenover staan. Is daarmee financieel kostbaarder dan de varianten unilocatie.

4.4 Variant 3: Renovatie voor unilocatie

In variant 3 wordt het onderwijs aangeboden op één locatie. Vanuit de aanwezige basisgeneratie uit de gemeente Leudal, en deels uit de gemeente Maasgouw, kent de school een omvang van circa 1.900 leerlingen in 2018, tot 1.350 leerlingen in 2030.

Kansen voor onderwijskwaliteit

Onderwijskundig betekent dit scenario een voortzetting van het huidige aanbod, echter geclusterd op één locatie. Ten opzichte van de varianten waarbij een tweede school in de gemeente Leudal wordt gerealiseerd, is er sprake van minder keuze.

Een keuze voor één locatie betekent automatisch dat één locatie wordt verlaten. Voor de omgeving daarvan kan het voelen als 'vertrek' van de school, waardoor mogelijk weglek naar andere scholen ontstaat. Nuancering daarbij is dat de meeste scholen onder bevoegd gezag van SOML vallen, dus dat de financieel-organisatorische gevolgen van migratie beperkt zijn.

Door clustering van de aanwezige leerlingen kan voor de aanwezige basisgeneratie op onderwijskundig gebied de meest toekomstbestendige situatie worden gerealiseerd: er is per schoolsoort ruim voldoende basisgeneratie aanwezig om het gewenste onderwijsaanbod nu en in de toekomst te garanderen.

Ruimtelijk-functionele inpassing

Op alle bestaande locaties in het onderzoek is het realiseren van onderwijs binnen het bestemmingsplan toegestaan. Is daarmee geen onderscheidend criterium. De omvang van de kavels in Horn en Heythuysen zijn respectievelijk circa 32.500 m² en 19.300 m² groot. Op beide locaties is daarmee ruim voldoende omvang beschikbaar voor inpassing van de scholen en benodigde buitenruimte. Een toename van de verkeersbewegingen zou op beide locaties een belangrijk aandachtspunt zijn bij de verdere uitwerking van deze variant. Benodigde voorzieningen parkeren zijn reeds aanwezig, maar moeten worden uitgebreid.

Ook bij eventuele clustering van voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan sporthal of zwembad) is op beide locaties voldoende ruimte voorhanden.

Qua functionaliteit betekent renovatie een afhankelijkheid van de huidige gebouwen en indeling, waarmee de functionaliteit en flexibiliteit wordt beperkt. De huidige gebouwen op beide locaties kennen veel inefficiënte meters, die wel door schoolbestuur onderhouden moeten worden maar niet bekostigd zijn. Vanwege de grotere omvang van de unilocalie is het gewenst ruimteprogramma eenvoudiger in te passen (mogelijkheden synergie), waardoor meer gebouwelijke kwaliteit kan worden geboden aan leerlingen en docenten.

Duurzaamheidsmaatregelen moeten genomen worden op bestaande situaties; is per definitie beperkend op energie en klimaat. Daar staat tegenover dat herbestemming van bestaand vastgoed in principe duurzamer is dan vervangende nieuwbouw.

Financieel en mogelijke risico's

Op basis van de inpassingsstudie voor deze variant is een indicatieve kostenraming voor de investeringskosten gemaakt. Deze komt uit op € 34,6 mln. inclusief btw. Daarvan is € 4,2 mln. toe te rekenen aan de binnensportvoorzieningen. Met een afschrijving over 25 jaar betekent dat een kapitaallast van gemiddeld € 1,8 mln. per jaar voor de gemeente Leudal.

In deze variant blijft een normatieve overmaat bestaan, groeiend naar circa 1.263 m² in 2030. Dit betekent voor SOML een tekort op de bekostiging van circa € 82.000 per jaar. Daardoor moet geld dat voor onderwijs is bedoeld, worden ingezet voor de huisvesting, wat ten koste kan gaan van de onderwijskwaliteit.

Bij realisatie van een unilocalie is er sprake van minimaal één vrijvallende locatie. Deze vrijvallende locatie kan worden herbestemd (inkomsten via huur of verkoop), herontwikkeld (inkomsten via verkoop) of opnieuw kan worden ingericht voor bijvoorbeeld natuur of waterberging (maatschappelijke meerwaarde).

De risico's die zich voordoen bij de keuze voor twee locaties (verdeling leerlingen, en inzet personeel) doen zich niet voor bij de varianten unilocatie. Op dat aspect scoren de varianten 'unilocatie' beter dan de varianten waarbij 2 locaties worden gerealiseerd.

4.5 Variant 4: Nieuwbouw voor unilocatie

Ook in de vierde variant wordt het onderwijs aangeboden op één locatie. Het bestaande gebouw van de locatie die wordt gekozen, wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Vanuit de aanwezige basisgeneratie uit de gemeente Leudal, en deels uit de gemeente Maasgouw, kent de school een omvang van circa 1.900 leerlingen in 2018, tot 1.350 leerlingen in 2030.

Kansen voor onderwijskwaliteit

Onderwijskundig betekent dit scenario een voortzetting van het huidige aanbod, echter geclusterd op één locatie. Ten opzichte van de varianten waarbij een tweede school in de gemeente Leudal wordt gerealiseerd, is er sprake van minder keuze. Een keuze voor één locatie betekent automatisch dat één locatie wordt verlaten. Voor de omgeving daarvan kan het voelen als 'vertrek' van de school, waardoor mogelijk weglek naar andere scholen ontstaat. Nuancering daarbij is dat de meeste scholen onder bevoegd gezag van SOML vallen, dus dat de financieel-organisatorische gevolgen van migratie beperkt zijn.

Door clustering van de aanwezige leerlingen kan voor de aanwezige basisgeneratie op onderwijskundig gebied de meest toekomstbestendige situatie worden gerealiseerd: er is per schoolsoort ruim voldoende basisgeneratie aanwezig om het gewenste onderwijsaanbod nu en in de toekomst te garanderen. Bijkomend voordeel van nieuwbouw is dat ervaring leert dat er een tijdelijk effect is van aantrekkingskracht op leerlingen in de eerste jaren.

Ruimtelijk-functionele inpassing

Op alle bestaande locaties in het onderzoek is het realiseren van onderwijs binnen het bestemmingsplan toegestaan. Is daarmee geen onderscheidend criterium. De omvang van de kavels in Horn en Heythuysen zijn respectievelijk circa 32.500 m² en 19.300 m² groot. Op beide locaties is daarmee ruim voldoende omvang beschikbaar voor inpassing van de scholen en benodigde buitenruimte. Een toename van de verkeersbewegingen zou op beide locaties een belangrijk aandachtspunt zijn bij de verdere uitwerking van deze variant. Benodigde voorzieningen parkeren zijn reeds aanwezig, maar moeten worden uitgebreid. Ook bij eventuele clustering van voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan sporthal of zwembad) is op beide locaties voldoende ruimte voorhanden.

Qua functionaliteit zijn de huisvesting en faciliteiten vanwege de nieuwbouw volledig op maat te maken op de gewenste visie op onderwijs en kwaliteit. Bij een intelligent ontwerp is het gebouw optimaal flexibel aan te passen op demografische en inhoudelijke ontwikkelingen.

Vanwege de grotere omvang van de unilocatie is het gewenste ruimteprogramma eenvoudiger in te passen (mogelijkheden synergie), waardoor meer gebouwelijke kwaliteit kan worden geboden aan leerlingen en docenten.

Duurzaamheidsmaatregelen zijn vanwege de nieuwbouw maximaal toepasbaar, in gebouw, op locatie en in verbinding met omgeving.

Financieel en mogelijke risico's

Op basis van de inpassingsstudie voor deze variant is een indicatieve kostenraming voor de investeringskosten gemaakt. Deze komt uit op € 32,5 mln. inclusief btw. Daarvan is € 5,4 mln. toe te rekenen aan de binnensportvoorzieningen. Met een afschrijving over 40 jaar betekent dat een kapitaallast van gemiddeld € 1,2 mln. per jaar voor de gemeente Leudal.

Nieuwbouw wordt op beide locaties gerealiseerd op basis van de geldende normering uit de gemeentelijke verordening. Daarmee is er geen sprake van normatieve overmaat. De ontwikkelingen van de exploitatiekosten voor het schoolbestuur zijn passend bij de Rijksbekostiging die zij ontvangt voor de huisvesting.

Bij realisatie van een unilocatie is er sprake van minimaal één vrijvallende locatie. Deze vrijvallende locatie kan worden herbestemd (inkomsten via huur of verkoop), herontwikkeld (inkomsten via verkoop) of opnieuw kan worden ingericht voor bijvoorbeeld natuur of waterberging (maatschappelijke meerwaarde).

De risico's die zich voordoen bij de keuze voor twee locaties (verdeling leerlingen, en inzet personeel) doen zich niet voor bij de varianten unilocatie. Op dat aspect scoren de varianten 'unilocatie' beter dan de varianten waarbij 2 locaties worden gerealiseerd.

5 Conclusies en aanbevelingen

In dit afrondende hoofdstuk worden conclusies getrokken vanuit de eerdere analyses. Van daaruit volgen aanbevelingen voor vervolgstappen en nader onderzoek. Doel van de analyse is om gezamenlijk een voorkeursscenario aan te wijzen, dat stap voor stap verder kan worden uitgewerkt.

5.1 Conclusies

Vanuit de huidige en toekomstige ruimtebehoefte zijn vier huisvestingsscenario's voor Sint Ursula bekeken en vergeleken. Uit de analyse blijkt dat geen van de varianten onmogelijk is, maar dat er wel duidelijke verschillen tussen de scenario's bestaan. Daarbij is het van belang om te benadrukken dat het onderzoek op dit moment met name vanuit de onderwijshuisvesting is bekeken, en dat in het vervolg moet worden verdiept op de consequenties voor de onderwijsinhoud. Zowel de gemeente Leudal als SOML geeft immers in haar beleidskaders aan dat de onderwijskwaliteit voorop dient te staan bij keuzes over de toekomstige huisvesting van onderwijsvoorzieningen in de gemeente.

	Renoveren bestaande gebouwen	Nieuwbouw bestaande locaties	Renovatie voor unilocatie	Nieuwbouw voor unilocatie
Kansen voor onderwijskwaliteit	0	+	0	+
Ruimtelijk-functionele inpassing	--	+	0	++
Financieel en mogelijke risico's	--	0	—	+

Geconcludeerd kan worden dat de renovatievarianten op alle aspecten slechter scoren dan de varianten waarin voor nieuwbouw wordt gekozen. Onderwijsinhoudelijk en ruimtelijk-functioneel scoren de nieuwbouw varianten in de vergelijking overduidelijk sterker. Maar ook financieel blijkt het onaanvaardbaar om voor renovatie te kiezen. Dat heeft met name te maken met de overmaat die in de gebouwen overblijft na inpassing van het benodigd ruimtprogramma, en de afschrijvingstermijnen die worden gehanteerd voor renovatie (25 jaar) en nieuwbouw (40 jaar).

Tussen de varianten 'nieuwbouw bestaande locaties' en 'nieuwbouw unilocatie' blijken op het gebied van onderwijshuisvesting verschillen te bestaan, afhankelijk van de waarde die aan de verschillende (sub)criteria worden toegekend. Dat is per definitie een bestuurlijke afweging. Geconcludeerd kan worden dat de variant 'nieuwbouw unilocatie' het sterkst scoort op alle aspecten.

De variant 'unilocatie' scoort op de ruimtelijk-functionele criteria duidelijk sterker, en heeft op de criteria 'kansen voor onderwijskwaliteit' vergelijkbare scores. Op de aspecten 'financieel en mogelijke risico's' valt de onderlinge vergelijking over de gehele linie uit in het voordeel van de variant 'unilocatie nieuwbouw'. De totale investeringskosten worden geraamd op € 38,4 mln. (twee locaties), tegenover € 32,5 mln. (unilocatie), beide bedragen inclusief btw. SOML geeft aan deze variant ook onderwijskundig als voorkeursvariant te zien.

5.2 Aanbevelingen

Bewust is in deze fase van het onderzoek nog geen vergelijking tussen verschillende locaties gedaan. Daarmee was een objectieve vergelijking tussen de diverse huisvestingsvarianten mogelijk.

Definitieve locatiekeuze

Een keuze voor nieuwbouw maakt het mogelijk om in het vervolg ook naar andere locaties te kijken. Wellicht zijn ook andere locaties in de omgeving beschikbaar, of te verwerven. Als vervolgstap adviseren wij daarom inzichtelijk te maken welke mogelijke locaties voorhanden zijn, en deze onderling met elkaar te vergelijken. Met name de verkeerssituatie in de omgeving van de schoollocaties en de samenhang met andere maatschappelijke voorzieningen verdienen daarbij ruime aandacht. Uiteindelijk dient ook op dit punt de gemeenteraad een besluit te nemen over de meest wenselijke oplossing.

Doorkijk op mogelijk tijdspad

SOML en de gemeente Leudal zijn tijdig met elkaar in overleg getreden over vervangende huisvesting. Gezien de huidige staat van de onderwijsgebouwen is realisatie van nieuwe huisvesting niet direct noodzakelijk.

Het blijft tegelijkertijd wenselijk om op afzienbare termijn duidelijkheid te kunnen geven op de toekomstige huisvesting. Wij adviseren daarom direct na besluitvorming over het voorkeursscenario de locatieanalyse op te pakken. Het moet haalbaar zijn om medio 2020 definitieve besluitvorming aan de Raad voor te leggen. Daarmee kunnen de financiële consequenties worden meegenomen in de gemeentelijke begrotingsbehandeling in het najaar van 2020.

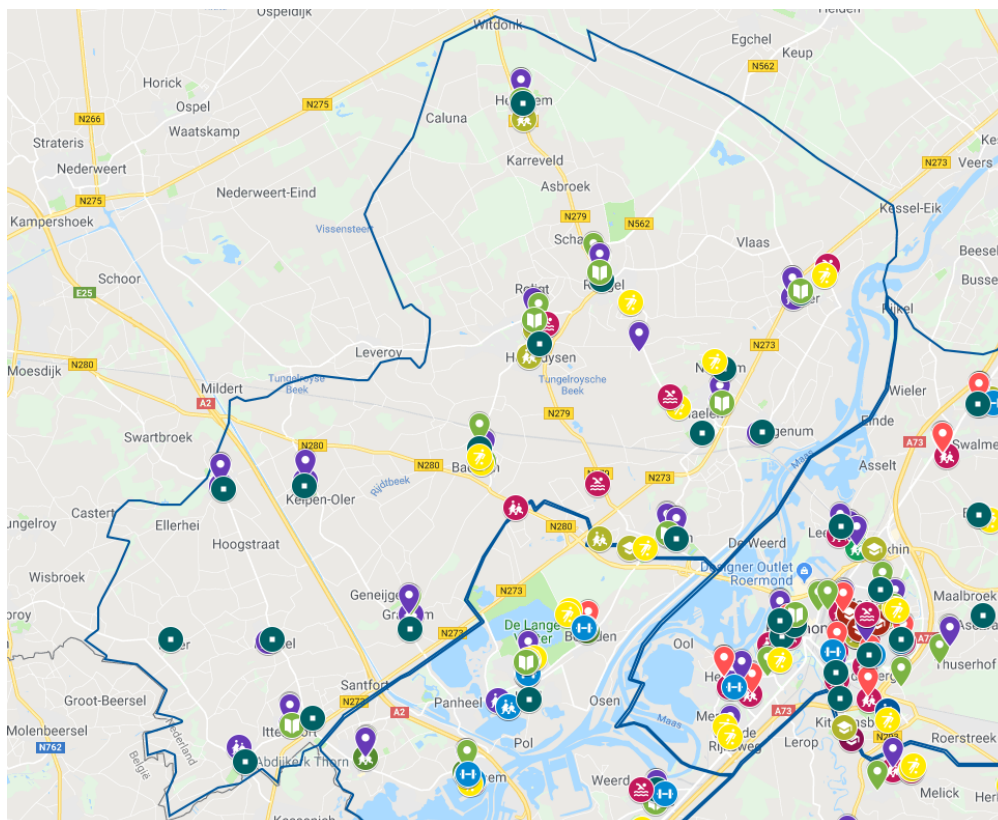
Het tijdspad van daadwerkelijke realisatie van de huisvesting is afhankelijk van de termijnen die gemeente en SOML met elkaar afspreken. Na besluitvorming moet voor oplevering minimaal rekening gehouden worden met een periode van twee jaar voor voorbereiding, aanbesteding en bouw voordat een nieuw gebouw in gebruik kan worden genomen.

Bijlagen

1. Overzichtskaart maatschappelijk vastgoed
2. Indicatieve ruimteprogramma's
3. Matrix vergelijking varianten
4. Stichtingskostenramingen

Bijlage 1. Overzichtskaart maatschappelijk vastgoed

Interactieve kaart te raadplegen via <http://rogroep.nl/kaartml/>.



Bijlage 2.

Indicatief ruimteprogramma unilocatie (ca. 1.900 leerlingen, 14.380 m² bvo)

Omschrijving ruimte	Aantal ruimten	Omvang per ruimte (nvo)	m ² totaal (nvo)
Onderwijsruimte			
Instructieplekken			
Groepsplekken theorie	50	50	2.500
Computerlokaal	1	60	60
Vaklokaal Binas	8	80	640
Vaklokaal Mens en Natuur	2	80	160
Laboratorium	1	120	120
Kabinet Binas	5	30	150
Vaklokaal Beeldende Vorming	3	120	360
Vaklokaal Muziek	2	120	240
Vaklokaal Design & Technology	2	120	240
Opslag Crea	4	30	120
Praktijk Economie en Ondernemen	4	80	320
Praktijk Zorg en Welzijn	4	140	560
Praktijk Techniek (PIE/BWI)	6	140	840
Opslag praktijk lokalen	7	30	210
Subtotaal instructieruimten			6.520
Ontmoeten en verwerken			
Verwerking en verblijf (tevens kantinefunctie)			
Verblijf- en ontmoetingszone			
Individuele en groepsruimten (groot)			2.200
Individuele en groepsruimten (klein)			
Mediatheek			
Lockers + garderobe leerlingen			
Subtotaal ontmoeten en verwerken			2.200
Kantoor / facilitair			
Personeel onderwijzend / ondersteunend			
Werkplek IB / orthopedagoog / RT			
Ruimte leerlingbegeleiding			
Personeelszone / werkluunge			
Pantry personeel / opslag			
Garderobe personeel + lockers			
Kantoor teamleiders			
Kantoor centrale directie			
Kantoor locatiedirectie			
Secretariaat			1.200
Balie / leerlingeninfo			
Administratie / ondersteuning			
Berging administratie / archief			
Werkplek roostermaker			
Werkplek decaan			
Vergaderruimte (12 personen)			
Vergaderruimte (8 personen)			
Vergaderruimte (2 - 4 personen)			
Repro			
Subtotaal personeel onderwijzend / ondersteunend			1.200
Overige ruimten / facilitair			
Leerlingtoiletten			
Minderv alidetoilet			
Personeelstoiletten			
Douche/kleedruimte personeel			
Opslag goederen, leermiddelen, linnenkast/werkplaats			550
Werkkast schoonmaakmachine			
Werkkast schoonmaak			
Werkplaats / kantoor ICT			
Werkplaats / kantoor technische dienst / conciërge			
Inbouwkasten t.b.v. patchkasten etc			
Subtotaal overige ruimten / facilitair			550
Totaal netto vloeroppervlak			10.470
netto/bruto factor	1,35		
Totaal bruto vloeroppervlak			14.135

Bijlage 2.
Indicatief ruimteprogramma 2 locaties (ca. 950 leerlingen, 8.000 m² bvo)

Omschrijving ruimte	Aantal ruimten	Omvang per ruimte (nvo)	m² totaal (nvo)
Onderwijsruimte			
Instructieplekken			
Groepsplekken theorie	26	50	1.300
Computerlokaal	1	60	60
Vaklokaal Binas	5	80	400
Vaklokaal Mens en Natuur	2	80	160
Laboratorium	1	120	120
Kabinet Binas	3	30	90
Vaklokaal Beeldende Vorming	2	120	240
Vaklokaal Muziek	2	120	240
Vaklokaal Design & Technology	2	120	240
Opslag Crea	3	30	90
Praktijk Economie en Ondernemen	3	80	240
Praktijk Zorg en Welzijn	3	140	420
Praktijk Techniek (PIE/BWI)	4	140	560
Opslag praktijk lokalen	4	30	120
Subtotaal instructieruimten			4.280
Ontmoeten en verwerken			
Verwerking en verblijf (tevens kantinefunctie)			
Verblijf- en ontmoetingszone			
Individuele en groepsruimten (groot)			1.300
Individuele en groepsruimten (klein)			
Mediatheek			
Lockers + garderobe leerlingen			
Subtotaal ontmoeten en verwerken			1.300
Kantoor / facilitair			
Personeel onderwijzend / ondersteunend			
Werkplek IB / orthopedagoog / RT			
Ruimte leerlingbegeleiding			
Personeelszone / werklounge			
Pantry personeel / opslag			
Garderobe personeel + lockers			
Kantoor teamleiders			
Kantoor centrale directie			
Kantoor locatiedirectie			
Secretariaat			
Balie / leerlingeninfo			
Administratie / ondersteuning			
Berging administratie / archief			
Werkplek roostermaker			
Werkplek decaan			
Vergaderruimte (12 personen)			
Vergaderruimte (8 personen)			
Vergaderruimte (2 - 4 personen)			
Repro			
Subtotaal personeel onderwijzend / ondersteunend			750
Overige ruimten / facilitair			
Leerlingtoiletten			
Minderv alidetoilet			
Personeelstoiletten			
Douche/kleedruimte personeel			
Opslag goederen, leermiddelen, linnenkast/werkplaats			
Werkkast schoonmaakmachine			
Werkkast schoonmaak			
Werkplaats / kantoor ICT			
Werkplaats / kantoor technische dienst / conciërge			
Inbouwkasten t.b.v. patchkasten etc			
Subtotaal overige ruimten / facilitair			450
Totaal netto vloeroppervlak			6.780
netto/bruto factor	1,35		
Totaal bruto vloeroppervlak			9.153

Bijlage 3.
Matrix vergelijking varianten

		Twee locaties, beide breed aanbod Renovatie bestaande gebouwen		Twee locaties, beide breed aanbod Vervangende nieuwbouw		Unilocatie Sint Ursula Renovatie één van bestaande gebouwen		Unilocatie Sint Ursula Vervangende nieuwbouw																														
1. Kansen voor onderwijskwaliteit		0		+		0		+																														
	Voedingsgebied onderwijs Totale basisgeneratie Leudal 1.854 leerlingen (2018)	Basisgeneratie in gemeente Leudal, Noordelijk deel: 1.039 (56%). Zuidelijk deel: 815 (44%). Basisgeneratie in gemeente Maasgouw: 1.255 leerlingen (38% naar Sint Ursula: 426 Horn, 56 Heythuysen).	0	Basisgeneratie in gemeente Leudal, Noordelijk deel: 1.039 (56%). Zuidelijk deel: 815 (44%). Basisgeneratie in gemeente Maasgouw: 1.255 leerlingen (38% naar Sint Ursula: 426 Horn, 56 Heythuysen).	0	Basisgeneratie in gemeente Leudal, Noordelijk deel: 1.039 (56%). Zuidelijk deel: 815 (44%). Basisgeneratie in gemeente Maasgouw: 1.255 leerlingen (38% naar Sint Ursula: 426 Horn, 56 Heythuysen).	0	Basisgeneratie in gemeente Leudal, Noordelijk deel: 1.039 (56%). Zuidelijk deel: 815 (44%). Basisgeneratie in gemeente Maasgouw: 1.255 leerlingen (38% naar Sint Ursula: 426 Horn, 56 Heythuysen).	0																													
	Bereidheid van (toekomstige) doelgroep om te participeren	Huidige locaties blijven bestaan, beide in vorm van brede schoolgemeenschap. Betekent meer keuze dan in huidige aanbod. Deel ouders waardeert kleinschalige school in directe omgeving. Minder risico op 'weglek' naar andere scholen (grotendeels tevens SOML-scholen).	+	Huidige locaties blijven bestaan, beide in vorm van brede schoolgemeenschap. Betekent meer keuze dan in huidige aanbod. Deel ouders waardeert kleinschalige school in directe omgeving. Minder risico op 'weglek' naar andere scholen (grotendeels tevens SOML-scholen). Nieuwbouw kent een - tijdelijk - effect van aantrekkingskracht op leerlingen.	+	Onderwijskundig betekent dit voortzetting van het huidige aanbod, echter op één locatie geclusterd. Minder keuze dan in de varianten waarbij een tweede school in Leudal wordt gerealiseerd. Voor omgeving waarin de locatie verdwijnt, kan het voelen als 'vertrek' van de school, waardoor mogelijk weglek naar andere onderwijslocaties ontstaat (grotendeels tevens SOML-scholen).	—	Onderwijskundig betekent dit voortzetting van het huidige aanbod, echter op één locatie geclusterd. Minder keuze dan in de varianten waarbij een tweede school in Leudal wordt gerealiseerd. Voor omgeving waarin de locatie verdwijnt, kan het voelen als 'vertrek' van de school, waardoor mogelijk weglek naar andere onderwijslocaties ontstaat (grotendeels tevens SOML-scholen). Nieuwbouw kent een - tijdelijk - effect van aantrekkingskracht op leerlingen.	0																													
	Consequenties voor inhoudelijke activiteiten Opheffingsnormen: 615 leerlingen, per afdeling: - VWO: 195 leerlingen - Havo: 130 leerlingen - Mavo: 130 leerlingen - VBO 3 profielen: 160 ll.	Door 'verdelen' van aanwezige leerlingen over twee locaties ontstaan op termijn risico's, bijvoorbeeld op garanderen van aanbod op alle profielen en/of vakken. Op termijn komen grenzen van opheffingsnormen in beeld. Zeker wanneer leerlingen niet evenredig voor beide locaties kiezen. Gemiddeld aantal leerlingen per school (indicatief bij evenredige verdeling): <table><tr><td></td><td>2018-2019</td><td>2022-2023</td></tr><tr><td>VWO</td><td>268</td><td>225</td></tr><tr><td>Havo</td><td>277</td><td>235</td></tr><tr><td>Mavo</td><td>162</td><td>138</td></tr><tr><td>VBO</td><td>244</td><td>207</td></tr></table> Prognose gemiddeld aantal leerlingen in leerjaar 4 VMBO in 2023: 86 leerlingen (indicatief bij evenredige verdeling). Consequenties voor personeel: omwille van verdelen leerlingen waarschijnlijk tussen locaties verkeersbewegingen noodzakelijk.		2018-2019	2022-2023	VWO	268	225	Havo	277	235	Mavo	162	138	VBO	244	207	—	Door 'verdelen' van aanwezige leerlingen over twee locaties ontstaan op termijn risico's, bijvoorbeeld op garanderen van aanbod op alle profielen en/of vakken. Op termijn komen grenzen van opheffingsnormen in beeld. Zeker wanneer leerlingen niet evenredig voor beide locaties kiezen. Gemiddeld aantal leerlingen per school (indicatief bij evenredige verdeling): <table><tr><td></td><td>2018-2019</td><td>2022-2023</td></tr><tr><td>VWO</td><td>268</td><td>225</td></tr><tr><td>Havo</td><td>277</td><td>235</td></tr><tr><td>Mavo</td><td>162</td><td>138</td></tr><tr><td>VBO</td><td>244</td><td>207</td></tr></table> Prognose gemiddeld aantal leerlingen in leerjaar 4 VMBO in 2023: 86 leerlingen (indicatief bij evenredige verdeling). Consequenties voor personeel: omwille van verdelen leerlingen waarschijnlijk tussen locaties verkeersbewegingen noodzakelijk.		2018-2019	2022-2023	VWO	268	225	Havo	277	235	Mavo	162	138	VBO	244	207	—	Door clustering van aanwezige leerlingen kan voor de aanwezige basisgeneratie op onderwijskundig gebied de meest toekomstbestendige situatie worden gerealiseerd: er is per schoolsoort ruim voldoende basisgeneratie aanwezig om het gewenste onderwijsaanbod nu en in de toekomst te garanderen. Prognose aantal leerlingen in leerjaar 4 VMBO in 2023: 173 leerlingen.	+	Door clustering van aanwezige leerlingen kan voor de aanwezige basisgeneratie op onderwijskundig gebied de meest toekomstbestendige situatie worden gerealiseerd: er is per schoolsoort ruim voldoende basisgeneratie aanwezig om het gewenste onderwijsaanbod nu en in de toekomst te garanderen. Prognose aantal leerlingen in leerjaar 4 VMBO in 2023: 173 leerlingen.
	2018-2019	2022-2023																																				
VWO	268	225																																				
Havo	277	235																																				
Mavo	162	138																																				
VBO	244	207																																				
	2018-2019	2022-2023																																				
VWO	268	225																																				
Havo	277	235																																				
Mavo	162	138																																				
VBO	244	207																																				

		Twee locaties, beide breed aanbod Renovatatie bestaande gebouwen		Twee locaties, beide breed aanbod Vervangende nieuwbouw		Unilocatie Sint Ursula Renovatatie één van bestaande gebouwen		Unilocatie Sint Ursula Vervangende nieuwbouw	
2. Ruimtelijk-functionele inpassing		— —		+		0		+ +	
	Ruimtelijk-planologisch	Functie in bestemmingsplan is op beide locaties 'maatschappelijk': onderwijs is daarbinnen toegestaan.	0	Functie in bestemmingsplan is op beide locaties 'maatschappelijk': onderwijs is daarbinnen toegestaan.	0	Functie in bestemmingsplan is op beide locaties 'maatschappelijk': onderwijs is daarbinnen toegestaan.	0	Functie in bestemmingsplan is op beide locaties 'maatschappelijk': onderwijs is daarbinnen toegestaan.	0
	Stedenbouwkundig	<i>Normatief ruimteprogramma:</i> <i>Twee locaties van circa 9.200 m².</i> Omvang kavel Horn: circa 32.500 m². Omvang kavel Heythuysen: circa 19.300 m². Op beide locaties is daarmee ruim voldoende omvang aanwezig voor inpassing van de scholen en benodigde buitenruimte. Voorzieningen parkeren zijn reeds aanwezig. Ook bij eventuele clustering van voorzieningen (denk aan sporthal, zwembad) is op beide locaties voldoende ruimte voorhanden.	0	<i>Normatief ruimteprogramma:</i> <i>Twee locaties van circa 9.200 m².</i> Omvang kavel Horn: circa 32.500 m². Omvang kavel Heythuysen: circa 19.300 m². Op beide locaties is daarmee ruim voldoende omvang aanwezig voor inpassing van de scholen en benodigde buitenruimte. Voorzieningen parkeren zijn reeds aanwezig. Ook bij eventuele clustering van voorzieningen (denk aan sporthal, zwembad) is op beide locaties voldoende ruimte voorhanden.	0	<i>Normatief ruimteprogramma:</i> <i>Unilocatie van circa 10.600 m².</i> Omvang kavel Horn: circa 32.500 m². Omvang kavel Heythuysen: circa 19.300 m². Op beide locaties is daarmee ruim voldoende omvang aanwezig voor inpassing van de unilocatie en benodigde buitenruimte. Toename verkeersbewegingen is op beide locaties belangrijk aandachtspunt. Voorzieningen parkeren zijn reeds aanwezig, maar moet worden uitgebreid. Ook bij eventuele clustering van voorzieningen (denk aan sporthal, zwembad) is op beide locaties voldoende ruimte voorhanden.	0	<i>Normatief ruimteprogramma:</i> <i>Unilocatie van circa 10.600 m².</i> Omvang kavel Horn: circa 32.500 m². Omvang kavel Heythuysen: circa 19.300 m². Op beide locaties is daarmee ruim voldoende omvang aanwezig voor inpassing van de unilocatie en benodigde buitenruimte. Toename verkeersbewegingen is op beide locaties belangrijk aandachtspunt. Voorzieningen parkeren zijn reeds aanwezig, maar moet worden uitgebreid. Ook bij eventuele clustering van voorzieningen (denk aan sporthal, zwembad) is op beide locaties voldoende ruimte voorhanden.	0
	Functionaliteit	Renovatatie betekent een afhankelijkheid van de huidige gebouwen en indeling, waarmee functionaliteit en flexibiliteit wordt beperkt. Huidige gebouwen op beide locaties kennen veel inefficiënte meters, die wel door schoolbestuur onderhouden moeten worden maar niet bekostigd zijn. Op beide locaties moeten soortgelijke voorzieningen worden gerealiseerd, waardoor minder gebouwelijke kwaliteit kan worden geboden aan leerlingen dan in de varianten unilocatie.	— —	Nieuwbouw en hierdoor qua aard en omvang huisvesting / faciliteiten maximaal flexibel voor aanpasbaarheid aan visionaire kwaliteit. Bij intelligent ontwerp ook optimaal flexibel aan te passen op demografische en inhoudelijke ontwikkelingen. Op beide locaties moeten soortgelijke voorzieningen worden gerealiseerd, waardoor minder gebouwelijke kwaliteit kan worden geboden aan leerlingen dan in de varianten unilocatie.	0	Renovatatie betekent een afhankelijkheid van de huidige gebouwen en indeling, waarmee functionaliteit en flexibiliteit wordt beperkt. Huidige gebouwen op beide locaties kennen veel inefficiënte meters, die wel door schoolbestuur onderhouden moeten worden maar niet bekostigd zijn. Vanwege grotere omvang van unilocatie is gewenst ruimteprogramma eenvoudiger in te passen (synergie eenvoudiger), waardoor meer gebouwelijke kwaliteit geboden kan worden aan leerlingen en docenten.	—	Nieuwbouw en hierdoor qua aard en omvang huisvesting / faciliteiten maximaal flexibel voor aanpasbaarheid aan visionaire kwaliteit. Bij intelligent ontwerp ook optimaal flexibel aan te passen op demografische en inhoudelijke ontwikkelingen. Vanwege grotere omvang van unilocatie is gewenst ruimteprogramma eenvoudiger in te passen (synergie eenvoudiger), waardoor meer gebouwelijke kwaliteit geboden kan worden aan leerlingen en docenten.	+ +
	Duurzaamheid op locatie	Maatregelen moeten genomen worden op bestaande situaties; per definitie beperkend op energie en klimaat. Herbestemming bestaand vastgoed is in principe duurzamer dan vervangende nieuwbouw.	0	Gewenste maatregelen zijn maximaal toepasbaar, in gebouw, op locatie en in verbinding met omgeving.	+	Maatregelen moeten genomen worden op bestaande situaties; per definitie beperkend op energie en klimaat. Herbestemming bestaand vastgoed is in principe duurzamer dan vervangende nieuwbouw.	0	Gewenste maatregelen zijn maximaal toepasbaar, in gebouw, op locatie en in verbinding met omgeving.	+
	Historische waarden	Geen bijzonderheden	0	Geen bijzonderheden	0	Geen bijzonderheden	0	Geen bijzonderheden	0

3. Financieel

Bijlage 4. Stichtingskostenramingen

SAMENVATTING scenariostudie

Project: Scholengemeenschap St. Ursula
Projectnummer: 2910
Omschrijving: Variantenstudie renovatie
Revisie: 1
Wijzigingen: Toevoeging vaste voet bij duolocaties, toevoeging gymzalen , schrappen tijdelijke huisvesting Heythuysen

Opmerkingen

1. De ramingen zijn gemaakt op basis van kengetallen. Ze geven een ruwe indicatie van de bouwkosten en zijn niet bruikbaar als gedetailleerde kostenraming.
2. Het prijspeil is januari 2019. In recente aanbestedingen merken wij dat de aanbestedingsbedragen significant hoger kunnen liggen dan de kengetallen.
3. Grondkosten zijn niet in rekening gebracht.
4. Voor de raming van de renovatiekosten is uitgegaan van nieuwbouw, met een correctiefactor voor het hergebruik van de onder- en bovengrondse constructies.
5. Kosten voor de inrichting van het terrein zijn niet in rekening gebracht, aangezien het nog onduidelijk is welke oppervlakte wordt afgestoten.
6. De tijdelijke huisvestingskosten zij enkel in rekening gebracht voor locatie Horn. Aanname is dat de helft van de leerlingen tijdelijk in Heythuysen terecht kan.
7. Er is geen rekening gehouden met rente tijdens de bouw.
8. Voor reservering totale werk is er vanuit gegaan dat de bouw start over 3 jaar en dat de bouwtijd 2 jaar bedraagt.

Scenario	Twee locaties renovatie		Unilocatie renovatie		Twee locaties nieuwbouw		Unilocatie nieuwbouw			
	Heythuysen	Horn	Heythuysen	Horn	Heythuysen	Horn				
Werkzaamheden bestaande gebouwen										
Heythuysen: Oudbouw incl uitbreiding 2008	renoveren		renoveren		afstoten		slopen			
Heythuysen: Uitbreidingen 1973, 1975	slopen		slopen		afstoten		slopen			
Heythuysen: Gymzalen	renoveren		renoveren		afstoten		slopen			
Horn: A-, B- en D-vleugel	renoveren		afstoten		afstoten		afstoten			
Horn: C- en E-vleugel	afstoten		afstoten		afstoten		afstoten			
Horn: Gymzalen	renoveren		afstoten		afstoten		afstoten			
Oppervlaktes										
Renovatie	7153 m2 bvo	10310 m2 bvo	7153 m2 bvo	14725 m2 bvo	-	-	-			
Nieuwbouw	1059 m2 bvo	-	6125 m2 bvo	-	7273 m2 bvo	7273 m2 bvo	12320 m2 bvo			
Totaal	18522 m2 bvo		13278 m2 bvo		14545 m2 bvo		12320 m2 bvo			
Investeringskosten										
Grondkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -			
Bouwkosten	€ 11.681.712	€ 13.691.549	€ 18.918.437	€ 18.889.770	€ 10.473.448	€ 10.473.448	€ 17.924.108			
Inrichtingskosten	€ 221.148	€ 273.720	€ 355.128	€ 406.170	€ 183.270	€ 183.270	€ 317.250			
Voorbereidings- en begeleidingskosten	€ 1.709.754	€ 1.996.838	€ 2.453.123	€ 2.454.020	€ 1.378.998	€ 1.378.998	€ 2.145.908			
Heffingen	€ 210.000	€ 236.000	€ 304.000	€ 304.000	€ 195.000	€ 195.000	€ 291.000			
Verzekeringen	€ 68.063	€ 79.811	€ 108.633	€ 108.750	€ 60.179	€ 60.179	€ 101.936			
Rente tijdens de bouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -			
Tijdelijke huisvesting	€ -	€ 2.025.154	€ -	€ 2.025.154	€ -	€ -	€ -			
Reservering totale werk	€ 4.039.000	€ 4.737.000	€ 6.498.000	€ 6.506.000	€ 3.600.000	€ 3.600.000	€ 6.129.000			
Totaal (excl. BTW)	€	40.969.748	€	28.637.322	€	31.781.789	€	26.909.202		
Totaal (incl. BTW)	€	49.500.736	€	34.597.820	€	37.086.235	€	38.395.065	€	32.509.525
waarvan onderwijs (incl. BTW)	€	43.689.967	€	30.386.426	€	33.711.120	€	31.236.509	€	27.134.801
waarvan sport (incl. BTW)	€	5.810.769	€	4.211.393	€	3.375.115	€	7.158.556	€	5.374.724
Totaal per m2 bvo (excl. BTW)	€	2.212	€	2.157	€	2.084	€	2.185	€	2.184
Totaal per m2 bvo (incl. BTW)	€	2.673	€	2.606	€	2.519	€	2.640	€	2.639

RO groep Maastricht

Postbus 3086 6202 NB Maastricht

Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep Eindhoven

Videolab, eerste verdieping

Torenallee 20, 5617 BC Eindhoven

T 026 - 370 0111, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl