

**Ontwikkelplan
onderwijshuisvesting
Berg a/d Maas -
Urmond**

**Eindrapportage
18 april 2019**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel en opdracht	3
1.3	Werkwijze	4
2	Samenwerkingsconcept	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Kaders in wet- en regelgeving	5
2.3	Huidige situatie	6
2.4	Visie op samenwerking	8
3	Ontwikkelplan Berg aan de Maas	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Toekomstperspectief	12
3.3	Getekend ruimteprogramma	13
3.4	Kostenraming	14
4	Ontwikkelplan Urmond	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Toekomstperspectief	17
4.3	Getekend ruimteprogramma variant renovatie	18
4.4	Kostenraming variant renovatie	19
4.5	Variant nieuwbouw	21
4.6	Kostenraming variant nieuwbouw	22
5	Scenariovergelijking Urmond	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Beoordeling varianten	25
5.3	Beoordeling (sub)criteria	25
5.4	Conclusies	29
6	Afsprakenkader	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Kader voor formele afspraken	31
6.3	Onderdelen afsprakenkader	32
7	Conclusies en vervolgstappen	34
7.1	Inleiding	34
7.2	Conclusies	34
7.3	Advies projectgroep op vervolgstappen	38
	Bijlagen	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2017 is samen met Kindante, schooldirecteuren, stichting Spelenderwijs, Kidts Kinderopvang, stichting MSU, gemeente, vertegenwoordigers van o.a. de MR'en, ouderaden en DOP-werkgroepen onderzoek verricht naar het meest wenselijke toekomstperspectief voor de scholen en kindpartners in Berg a/d Maas en Urmond. Destijds zijn de huisvestingsscenario's '*unilocatie*' of '*handhaven twee locaties*' getoetst op aangedragen criteria zoals draagvlak, kans voor onderwijskwaliteit, ruimtelijk, beleid en financieel. Op basis van een nauwgezette afweging van de criteria is een advies naar de gemeenteraad ontstaan.

Het gezamenlijke advies was: '*de beste oplossing is een samenwerkingsconcept op twee locaties in Berg a/d Maas en Urmond*'. Vanuit het onderzoek bleken op dat moment geen doorslaggevende argumenten om één van de scholen te moeten sluiten. In dit voorkeursscenario heeft iedere locatie basisonderwijs en peuteropvang. Het aanbod van kinderdagopvang en buitenschoolse opvang is compleet aanwezig, verdeeld over de twee locaties. Daarmee is sprake van een dekkend aanbod voor beide kernen.

Het advies vanuit het onderzoek is eind 2017 voorgelegd aan de gemeenteraad van Stein. In november 2017 heeft de gemeenteraad als principebesluit ingestemd met het voorkeursscenario '*samenwerkingsconcept op twee locaties*'. De raad heeft aanvullend gevraagd om de in het scenario genoemde voorwaarden verder uit te werken, samen met de dorpen.

1.2 Doel en opdracht

Vanuit bovengenoemde voorkeursvariant waren de gemeente, Kindante en kindpartners aan zet om het concept voor de twee scholen verder uit te werken. Doel daarvan was om te komen tot een door alle betrokkenen gedragen en haalbaar '*Ontwikkelplan*' voor de onderwijsgebouwen in Berg a/d Maas en Urmond. Het ontwikkelplan voorziet in de uitwerking van het concept, een visueel ruimteprogramma en een financieel plan; op basis hiervan kunnen afspraken geformaliseerd worden met betrokkenen. Aan de hand daarvan kan de gemeenteraad tot definitieve besluitvorming komen op de investeringsvraag voor beide onderwijslocaties.

Als onderdeel van het ontwikkelplan heeft de Raad gevraagd om de in het scenario genoemde voorwaarden verder uit te werken, samen met de dorpen. Dat betekent een gezamenlijke beantwoording van de hoe-vraag (*op welke wijze*):

- Invulling wordt gegeven aan het samenwerkingsconcept (inhoudelijk en organisatorisch);
- De betrokkenheid van ouders en anderen vorm krijgt in het concept;
- De continuïteit van de twee scholen en het samenwerkingsconcept geborgd blijft;
- Flexibiliteit wordt ingebouwd voor mogelijke veranderingen in de toekomst, en de wijze waarop daar op wordt ingespeeld;
- De logistiek van en naar de gymzaal veilig kan plaatsvinden.

Het voorkeursscenario gaat in beginsel uit van renovatie en deels uitbreiding/sloop van de bestaande gebouwen. In het vooronderzoek is, vanwege het stabiele leerlingenaantal, de suggestie gedaan om binnen het scenario voor Urmond tevens een nieuwbouwvariant bij het sportpark te onderzoeken. Dit scenario wordt bij de uitwerking van dit onderzoek als variant meegenomen.

1.3 Werkwijze

De uitwerking van deze tweede fase van het onderzoek is medio 2018 opgepakt onder regie van een gezamenlijke stuur- en projectgroep. In beide gremia waren de gemeente Stein, Kindante, Spelenderwijs en Kidts Kinderopvang de betrokken partijen. Adviesbureau RO groep deed de ondersteuning van het proces. De projectgroep was verantwoordelijk voor de dagelijkse begeleiding van het project. In de projectgroep vond afstemming plaats van de stand van zaken van het onderzoek. De resultaten zijn door de projectgroep voorgelegd aan de stuurgroep. De stuurgroep was verantwoordelijk voor de integrale aansturing van de projectorganisatie. Daarmee had zij als taak de inhoud en de belangen in het totale proces te bewaken.

In de periode september – november 2018 heeft een interactief traject plaatsgevonden om te komen tot een gedragen en haalbaar plan waarbij de twee basisscholen samen met de kindpartners en de directe omgeving invulling geven aan het samenwerkingsconcept. Ouders, toekomstige ouders en inwoners, maar ook de scholen, de kindpartners en de gemeente werden in de gelegenheid gebracht hierover mee te denken. Daarvoor werden vier werkateliers georganiseerd, waarin eenieder ideeën, wensen en suggesties kenbaar kon maken.



1. [Inspiratiesessie op woensdag 12 september](#)
Informeren van de deelnemers over de ontwikkelingen, de opgave en vraagstelling. Delen van verwachtingen, ambities en behoeften.
2. [Verdiepingssessies op dinsdag 25 september](#)
Uitwerken van de visie op samenwerking tussen onderwijs, kindfuncties en de kernen. Wat kunnen partijen voor elkaar betekenen? En wat betekent dat voor onderwijs, huisvesting en locatie? (deel 1).
3. [Verdiepingssessies op dinsdag 9 oktober](#)
Uitwerken van de visie op samenwerking tussen onderwijs, kindfuncties en de kernen. Wat kunnen partijen voor elkaar betekenen? En wat betekent dat voor onderwijs, huisvesting en locatie? (deel 2).
4. [Opbrengstsessie op dinsdag 27 november](#)
Presenteren gezamenlijke opbrengst en afspraken. Delen van de opbrengsten en concreet maken van de intenties en afspraken.

2 Samenwerkingsconcept

2.1 Inleiding

In deze tweede fase van het onderzoek is veel aandacht besteed aan de wijze van samenwerking binnen het educatieve netwerk voor de twee kernen. Vanuit dit 'samenwerkingsconcept' worden richtinggevende keuzes gemaakt voor de twee onderwijslocaties. In dit hoofdstuk wordt het samenwerkingsconcept gepresenteerd. Met de term samenwerkingsconcept wordt in deze rapportage overigens de wijze van samenwerking in het gebied tussen de twee scholen, kindpartners, ouders en omgeving bedoeld; het is nadrukkelijk niet de bedoeling om een organisatorische eenheid voor de scholen te realiseren.

Gestart wordt met een beeld van de huidige situatie, om van daaruit het toekomstperspectief en de onderlinge samenwerking te verbeelden. In de vorm van een afsprakenkader (zie hoofdstuk 6) worden afspraken tussen partijen vastgelegd. Daarmee committeert iedere partner zich aan elkaar, en aan de uitgangspunten onder het gezamenlijke samenwerkingsconcept, voor zover dat binnen de dynamiek van de veranderende omgeving en wet- en regelgeving mogelijk is.

2.2 Kaders in wet- en regelgeving

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 BS De Avonturijn en OBS De Maaskei is Stichting Kindante 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.

Stichting Kindante heeft recent een nieuw beleidskader '*Perspectief Kindcentra Kindante*' vastgesteld, dat een richtinggevend kader geeft voor alle scholen binnen de stichting. Dit nieuwe beleid is ook van invloed op onderhavig project. Alle scholen van het schoolbestuur hebben een gezamenlijke opdracht en verantwoordelijkheid voor het aanbieden van goed onderwijs aan de kinderen in de stichting. Daarbinnen wordt in het 'cluster Stein' samengewerkt tussen de scholen in de gemeente Stein. Scholen nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de onderwijskwaliteit op alle locaties.

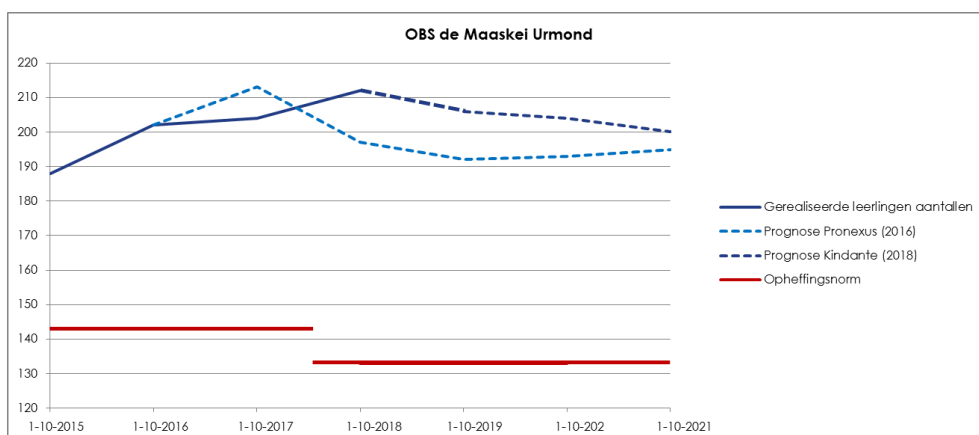
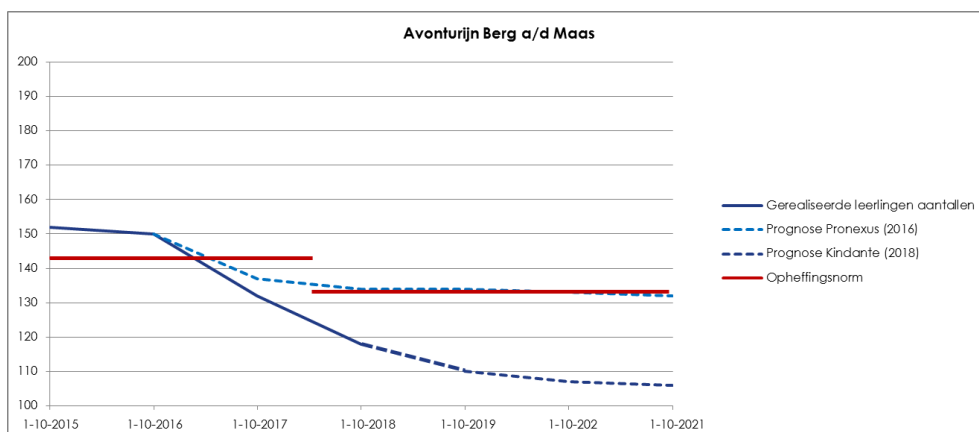
Aanvullend is van belang dat normen worden gesteld voor de omvang van scholen. Kindante stelt dat zij niet langer de gemeentelijke opheffingsnormen hanteert maar een eigen, stichtingsbrede, norm instelt die geldt voor alle scholen. Daarbij geldt dat onder de 150 leerlingen jaarlijks gemonitord wordt hoe de ontwikkeling van de leerlingenaantallen verloopt. Op het moment dat een school minder dan 100 leerlingen heeft, start Kindante een proces om de school naar 'een ander perspectief' te begeleiden. Dat kan bijvoorbeeld door fusie of sluiting; per situatie wordt de meest passende oplossing gezocht.

Op basis van de Wet op het primair onderwijs heeft een gemeente een heldere verantwoordelijkheid voor de huisvesting van het onderwijs. Vanuit de wet bestaat voor gemeenten enkel de verplichting passende huisvesting aan te bieden voor het onderwijs. Kinderopvang (peuteropvang, kinderdagopvang en buitenschoolse

opvang) wordt vanuit wetgeving gezien als een commerciële activiteit, ondanks hun sociaal-maatschappelijke rol en de wens om te komen tot (integrale) kindcentra. Dat betekent dat gemeenten geen verplichting hebben om huisvesting te bieden voor kinderopvang, ook niet als besloten wordt een kindcentrum te realiseren. Desondanks is de gemeente Stein bereid te investeren voor de kindpartners, waarbij afspraken tussen de gemeente en de kindpartners noodzakelijk zijn.

2.3 Huidige situatie

Basisschool De Avonturijn telde bij aanvang van schooljaar 2016-2017 een omvang van 152 leerlingen, OBS De Maaskei in Urmond had dat schooljaar 202 leerlingen. Volgens de meest recente prognoses van Pronexus¹ daalt het aantal leerlingen van basisschool De Avonturijn de komende tien jaar tot 132, waarna het leerlingenaantal redelijk stabiel blijft. Het leerlingenaantal van OBS De Maaskei blijft volgens de prognose de komende tien jaar stabiel (circa 200 leerlingen), maar fluctueert over de jaren. In het huidige schooljaar (2018-2019) ligt het leerlingenaantal van de twee scholen respectievelijk op 118 en 212 leerlingen (peildatum 1-10-2018).



Per 1 augustus 2018 ligt de bekostigingsnorm voor de gemeente Stein op 133 leerlingen. Basisschool De Avonturijn ligt voor het tweede jaar onder de norm, waardoor na volgend schooljaar de bekostiging vanuit het Rijk in principe zou eindigen. Kindante kan gebruik maken van de gemiddelde schoolgrootte waardoor de basisschool alsnog bekostiging blijft ontvangen. Zij doet dat ook, zolang de omvang van de school binnen de eigen beleidskaders valt (boven 100 leerlingen).

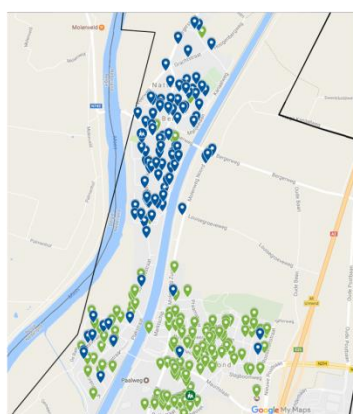
¹ Leerlingenprognoses september 2016 opgesteld door Pronexus in opdracht van gemeente Stein.

Opvallend is dat het leerlingenaantal van BS De Avonturijn in de afgelopen twee schooljaren onder de prognose uitkomt. De instroom in groep 1 van de school blijft in de laatste twee jaar achter op de verwachtingen. Waar in 2014 en 2015 de instroom op 19 en 23 leerlingen lag, zijn de afgelopen twee jaar slechts 11 nieuwe leerlingen ingestroomd. Blijft deze ontwikkeling zich doortrekken, dan komt de gestelde ondergrens van 100 leerlingen in zicht, tegen de eerdere verwachtingen in. De korte termijn prognoses van Kindante geven een meer realistisch beeld dan de langetermijnprognoses. Helaas laten ook deze prognoses zien dat de leerlingendaling in Berg a/d Maas zich harder voltrekt dan in de prognose van 2016 voorspeld.

De lagere instroom van het aantal kinderen in groep 1 is deels te verklaren door een lager aantal geboorten in Berg a/d Maas en Nattenhoven. De laatste vier jaar zijn er gemiddeld 12 kinderen per jaar geboren, terwijl dat in de acht jaar daarvoor nog gemiddeld 17 kinderen per jaar waren. In Urmond (Oud en Oost) werden gemiddeld 25 kinderen geboren in de laatste vier jaar en gemiddeld 27 kinderen in de acht jaar daarvoor. Zie bijlage 1 voor het aantal 0-12 jarigen.

Leerlingenmigratie

De basisgeneratie, het totaal aantal kinderen van 4 tot 12 jaar in het onderzoeksgebied Berg a/d Maas – Urmond, is circa 400 leerlingen (Nattenhoven 13, Berg a/d Maas 151, Urmond West 64 en Urmond Oost 179). Ongeveer 82% van de basisgeneratie gaat momenteel naar basisschool De Avonturijn of OBS De Maaskei. Tussen de kernen Berg a/d Maas en Urmond is er relatief weinig leerlingenmigratie. 4% (circa 15 kinderen) gaat naar een school voor speciaal (basis) onderwijs buiten de gemeente. Bijna 60 kinderen (14%) kiest voor een school buiten het voedingsgebied, waarvan ongeveer de helft naar scholen in België. Van de uitstroom van kinderen naar scholen buiten het voedingsgebied, gaan 4 kinderen naar De Tovertuin in Sittard voor waarschijnlijk NT2-onderwijs. Na het doorlopen van de taalklassen is het mogelijk dat zij overstappen naar een basisschool in Berg a/d Maas of Urmond.



Leerlingenmigratie



Met name voor de kern Berg a/d Maas is de grote uitstroom opvallend. De basisgeneratie van Berg a/d Maas ligt ruim boven de 150 leerlingen, terwijl de omvang van de basisschool in de afgelopen jaren een stuk lager ligt. Het betekent een risico bij de beslissing op de benodigde investeringen. Er bestaat immers de kans dat ondanks de gezamenlijke inspanningen het leerlingenaantal van de school in de toekomst onder de 100 leerlingen zakt.

De omgeving van de school blijft immers in verandering; ouders en kinderen kiezen en handelen op basis van hun eigen agenda's en behoeften. Zij kijken daarbij niet enkel

naar hetgeen beschikbaar is binnen de eigen kern en gemeentegrenzen. Kindante kan daarom niet garanderen dat er een lange termijn (bijvoorbeeld 10 jaren) perspectief voor deze locatie is.

Kinderopvang

Aanbieders van kinderopvang (peuteropvang, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang) spelen een belangrijke rol in het educatieve netwerk. In de kernen Berg a/d Maas en Urmond zijn vier organisaties voor kinderopvang werkzaam; Kidts, Spelenderwijs, KDV Twinkle en Dolfijn Kinderopvang.

In het schoolgebouw van BS De Avonturijn biedt Kidts momenteel buitenschoolse opvang (BSO), peuteropvang en kinderdagopvang aan (KDV). In OBS De Maaskei delen Spelenderwijs en Kidts een lokaal voor het aanbieden van respectievelijk peuteropvang en buitenschoolse opvang.

In de leeftijdscategorie 0 tot 4 jaar wonen circa 210 kinderen in het gebied die gebruik kunnen maken van kinderopvang. In potentie zijn dit tevens de toekomstige leerlingen van beide scholen. De totale omvang van kinderen tussen 0 tot 12 jaar, doelgroep voor de kinderopvang, is in het gebied momenteel circa 600 kinderen. Kidts en Spelenderwijs hanteren geen eigen beleidskader en/of normaantallen, maar verwachten op basis van deze aantallen de huidige dienstverlening ook in de toekomst te kunnen blijven aanbieden. Zij willen dit ook in de toekomst in combinatie, en onder één dak, met het onderwijs vormgeven.

2.4 Visie op samenwerking

In het najaar van 2018 is met een brede vertegenwoordiging van professionals (schoolbestuur, scholen en kindpartners) en ouders / buurtbewoners een visie op samenwerking uitgewerkt voor de onderwijslocaties in Berg a/d Maas en Urmond. Dit concept is tot stand gekomen in vier interactieve werkateliers en geeft kaders en uitgangspunten voor het ontwikkelplan voor beide onderwijslocaties. Ook schetst het de hoofdlijnen voor de samenwerking tussen gemeente, Kindante, Spelenderwijs en Kidts Kinderopvang. Als uitwerking van deze visie op samenwerking is tevens een afsprakenkader opgesteld tussen deze partijen (zie hoofdstuk 6).

Achtergrond

Het nieuwe beleidskader 'Perspectief Kindcentra Kindante' is een belangrijke verandering ten opzichte van de voorgaande onderzoeksfase waarin meer onduidelijkheid bestond over de positie van de scholen in de samenwerking.

Het betekent dat scholen, ouders en gemeenten duidelijkheid hebben over het toekomstperspectief van alle scholen binnen Kindante. En dat zij de zekerheid hebben dat wanneer veranderingen zich gaan voordoen, er voldoende tijd is om daar op te anticiperen. Tevens doet het richtinggevende uitspraken over de wijze waarop zij samenwerking tussen scholen en met andere partijen vorm geeft.

Daarnaast is ook de norm die Kindante hanteert voor de omvang van scholen een nieuw uitgangspunt. Als nieuwe beleidslijn voor alle scholen geldt dat onder de 150 leerlingen jaarlijks gemonitord wordt hoe de ontwikkeling van de leerlingenaantallen verloopt. Op het moment dat een school minder dan 100 leerlingen heeft, start Kindante een proces op om de school naar 'een ander perspectief' te begeleiden.



Dat kan bijvoorbeeld door fusie of sluiting; per situatie wordt de meest passende oplossing gezocht. Deze situatie is niet ondenkbaar voor BS De Avonturijn.

Gezamenlijke visie op samenwerkingsconcept

Voor het gebied Berg a/d Maas en Urmond wordt gestreefd naar het bereiken van samenwerking in kennis, menskracht, functies en diensten voor kinderen van 0 tot ongeveer 13 jaar. Deze samenwerking draagt zorg voor versterking van de kwaliteit van het leer- en ontwikkeltraject van deze kinderen. Door samen te werken kan beter worden aangesloten op de lokale behoefte, waardoor ook de levensvatbaarheid van de individuele functies toekomstbestendiger wordt.

In de kernen zijn twee eigen onderwijsprofielen beschikbaar, ieder op een aparte locatie, met op elke locatie aanpalende kindfuncties. Op beide locaties is naast de school in ieder geval een voorschoolse voorziening (peuteropvang) aanwezig. Andere kindfuncties – kinderdagopvang, voor- en tussenschoolse opvang en buitenschoolse opvang – worden afhankelijk van de (markt)vraag toegevoegd. Binnen het samenwerkingsconcept werken onderwijs en kindpartners vanuit één pedagogische visie in het kader van passend aanbod voor ieder kind. In samenhang ontstaat zo voor de twee kernen een dekkend netwerk aan onderwijs- en kindfuncties. Waar mogelijk worden deze aangevuld met aanpalende (maatschappelijke / zorg) functies.

Kindante hanteert een toelatingsbeleid op inhoud: individuele scholen hebben de verantwoordelijkheid om te onderzoeken of zij invulling kunnen geven aan dat wat leerlingen aan ontwikkelbehoeften hebben. Kindante hanteert geen toelatingsbeleid om scholen van een evenredig leerlingenaantal te voorzien. Uitgangspunt is de vrijheid van ouders om te kiezen voor die school die in hun ogen het best aansluit bij de behoeften van hun kind en die van henzelf.

Inhoudelijke samenwerking

Op de twee onderwijslocaties wordt binnen het gezamenlijk kader op eigen wijze invulling gegeven aan het onderwijs met verschillende profielen. Daarmee blijft de keuzevrijheid van ouders in de beide kernen bestaan. Dat geldt overigens ook voor de kinderopvang; het is een meerwaarde dat ouders en kinderen in Berg a/d Maas en Urmond kunnen kiezen voor zowel opvang op de onderwijslocatie als in een andere omgeving.

Elke onderwijslocatie van Kindante maakt deel uit van het netwerk aan onderwijsvoorzieningen binnen de stichting. In dit concrete geval maken de locaties in Berg a/d Maas en Urmond deel uit van het cluster Stein. Vanuit de visie van de stichting zijn scholen binnen een cluster samen verantwoordelijk voor alle kinderen in de gemeente Stein. Op die manier wordt afstemming en samenwerking tussen scholen vormgegeven op een groot aantal terreinen. Scholen delen expertise van personeel (Intern Begeleider, ICT-er, gedragsspecialist, dyslexiespecialist etc.), maken gebruik van een vervangerspool om ad-hoc vervangingen in te vullen, stemmen beleid af op financieel gebied (contracten, aanbestedingen, inkoop van materialen en diensten etc.) en geven vorm aan de opdracht van Passend Onderwijs. Door intensief contact tussen de scholen en een blijvende verbinding van de scholen met de omliggende gemeenschappen, wordt concurrentie op de leerlingen(aantallen) tussen de scholen voorkomen. Activiteiten en themabijeenkomsten worden samen voorbereid en gezamenlijk georganiseerd. Verbinding met de gemeenschappen in Berg a/d Maas en Urmond wordt gezocht in het aansluiten bij bestaand lokaal aanbod als AUGST en ECSPORE.

Het aanbod aan buitenschoolse opvang wordt verdeeld over de twee locaties, passend bij het aantal deelnemende kinderen. Hierbij kan meerwaarde worden gecreëerd door, indien wenselijk of noodzakelijk, groepen samen te voegen (bijvoorbeeld in vakantieperioden).

Samenwerking over de twee locaties heen vindt op die manier plaats langs de inhoudelijke lijn, waarbij kinderen zoveel mogelijk doorlopende ontwikkelijnen wordt geboden. Dat zorgt er voor dat kinderen een warme overdracht hebben naar beide scholen, ongeacht op welke locatie zij hun voorschoolse periode hebben doorgebracht. Alle educatieve partners borgen dat uitgangspunt in hun beleid, om zo over de twee kernen heen een structureel en volledig educatief aanbod te borgen. Kindante heeft in het gebied Urmond – Berg a/d Maas gekozen voor Spelenderwijs en Kidts als educatieve partners voor de twee onderwijslocaties.

Organisatorisch op locatie

Idealiter zou op iedere onderwijslocatie een volledig aanbod aan kindfuncties worden aangeboden. Uit voorgaand onderzoek blijkt dat vanwege de beperkte kind aantallen en het brede aanbod in de twee kernen niet mogelijk. Uitgangspunt is daarom in ieder geval het behouden van het huidige aanbod, en deze voor het gehele gebied in samenhang te laten functioneren. Waar in de toekomst - bijvoorbeeld door veranderingen in wet- en regelgeving - uitbreiding mogelijk blijkt, dan wordt dat in samenspraak tussen in ieder geval Kindante en de gemeente Stein besloten. Doel daarvan is ongezone concurrentie tussen kindfuncties en/of kindpartners te voorkomen.

Voor de twee locaties zijn alle functies van kinderopvang beschikbaar. Onder kinderopvang wordt verstaan de verschillende opvangmogelijkheden om kinderen in een georganiseerd verband een ontwikkelingsgericht aanbod te bieden. Kinderopvang is voor kinderen van 0 tot 12 jaar. Formeel wordt binnen kinderopvang een onderscheid gemaakt tussen kinderdagopvang (al dan niet inclusief peuteropvang), buitenschoolse opvang en gastouderopvang.

Voor het samenwerkingsconcept Berg a/d Maas-Urmond wordt uitgegaan van:

- *Kinderdagopvang* is de opvang voor kinderen van 0 tot 4 jaar. Deze is informeel gesplitst in 'dagopvang 0-4 jaar' en 'peuteropvang 2-4 jaar' (voormalige peuterspeelzaalwerk). Peuteropvang is in de basis aanwezig op beide schoollocaties in Berg a/d Maas en Urmond. Op beide locaties kunnen VVE geïndiceerde kinderen geplaatst worden. Kinderdagopvang is in Berg a/d Maas op de onderwijslocatie aanwezig, in Urmond in de nabije omgeving. Indien in de toekomst op basis van inhoudelijke overwegingen en de belangen voor de kinderen de noodzaak blijkt te ontstaan om het aanbod in Urmond te verruimen c.q. aan te passen, zijn beide huidige aanbieders bereid hierover in gesprek te gaan.
- *Buitenschoolse opvang* (tevens voor- en tussenschoolse opvang) is de opvang voor schoolgaande kinderen, buiten schooltijd. Op basis van vraag, is buitenschoolse opvang, alsmede tussen- en voorschoolse opvang in het samenwerkingsconcept aanwezig, zowel op de scholen als in de directe omgeving.
- *Gastouderopvang* is een kleinschalige vorm van kinderopvang (maximaal 6 kinderen tegelijkertijd), en heeft niet direct inhoudelijke of ruimtelijke verbinding met de educatieve programma's in het samenwerkingsconcept.

Om vanuit de visie op samenwerking tot een ruimteprogramma voor de locaties te komen is in de projectgroep eveneens doorgekeken op een gezamenlijke visie op het ruimtegebruik. Dat maakt het in het ontwikkelplan mogelijk om de haalbaarheid van de renovatievarianten te kunnen controleren, en tot een financiële raming daarvan te komen. De visie vormt het vertrekpunt voor het denken in ruimte; het is bepalend voor het ruimteprogramma of gekozen wordt voor een meer traditioneel of meer flexibel onderwijsproces. Een concreet ontwerp voor beide locaties moet in een volgende fase worden uitgewerkt, na definitieve besluitvorming door de gemeenteraad. De visie op ruimte is bijgevoegd in bijlage 2.

3 Ontwikkelplan Berg aan de Maas

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 kijken we door naar het ontwikkelplan Berg a/d Maas, voor BS De Avonturijn en de aanpalende functies. Vanuit de aanwezige functies en hun onderlinge samenwerking is een ruimteprogramma opgesteld dat aan de basis ligt van het ontwikkelplan. Vervolgens kijken we door naar de ruimtelijke inpassing en de financiële consequenties.

3.2 Toekomstperspectief

Als basisconcept voor de onderwijslocatie in Berg a/d Maas wordt uitgegaan van een basisschool, kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang. Op dit moment biedt Kidts In het schoolgebouw van BS De Avonturijn buitenschoolse opvang (BSO), peuteropvang en kinderopvang aan (KDV). Belangrijk kader is dat het gebouw van BS De Avonturijn op korte termijn zal worden aangewezen als gemeentelijk monument.

Vanuit de visie op samenwerking is ook ruimte gezocht voor functies die niet permanent in het gebouw aanwezig zijn. Denk bijvoorbeeld aan externe ondersteuning voor individuele leerlingen die op meerdere momenten in de week en/of maand een plek moeten vinden. Ten behoeve van deze ondersteunende functies is in het projectprogramma flexibiliteit toegepast; er zijn geen specifieke ruimte gerealiseerd. De flexibiliteit wordt gezocht in de al aanwezige ruimten en faciliteiten. Specifiek voor deze functies gaat het daarbij bijvoorbeeld om de spreekruimtes, de IB-werkplek, en het kantoor van de leidinggevende.

Ook bij de inpassing van de kindfuncties op deze locatie is gezocht naar flexibiliteit, enerzijds in het gezamenlijk ruimtegebruik tussen onderwijs en kinderopvang, en anderzijds bij de indeling van de ruimtes van kinderopvang. In de structuurschets zijn twee ruimten ingetekend voor kinderopvang, die in verschillende varianten zijn in te zetten voor drie functies (peuteropvang, kinderopvang en buitenschoolse opvang). Doordat peuteropvang en buitenschoolse opvang op andere momenten hun activiteiten uitvoeren is gedeeld gebruik mogelijk. Ook is een combinatie van kinderopvang en peuteropvang in één ruimte mogelijk (mits aangeboden door één partner). Wel moet rekening worden gehouden met een aansprekende inrichting, die kan wisselen al naargelang welke doelgroep aanwezig is. Door efficiënt met ruimte en financiële middelen om te gaan, kan worden meebewogen met groei en krimp van deze functies. Zo wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van de kindfuncties, ook als er in de toekomst wijzigingen in financiering en/of vraag ontstaat.



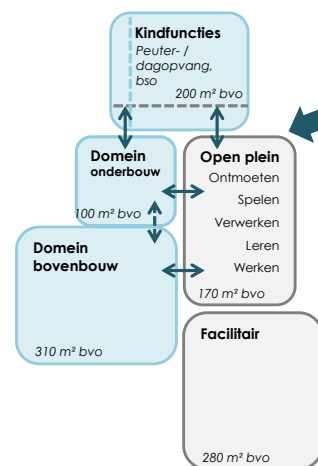
3.3 Getekend ruimteprogramma

De inpassing van het ruimtelijk concept in het bestaande schoolgebouw is gedaan vanuit de visie op samenwerking en is vertaald in een functioneel-ruimtelijk kader voor de toekomstige huisvesting. Hierbij geldt de gemeentelijke verordening huisvesting onderwijs als toetsinstrument. De ruimtebehoefte voor de basisschool is geprognosticeerd tot 2029, op basis van de uitgangspunten uit de verordening van de gemeente Stein. Voor de kinderopvang is rekening gehouden met normen uit geldende wet- en regelgeving. Het ruimtelijk-functioneel programma voor BS De Avonturijn is als volgt samengevat (concreet uitgewerkt in bijlage 4).

Locatie Berg a/d Maas: 133 leerlingen, basis kindfuncties:

Ruimtebehoefte	1.060 m ² bvo
Domein onderbouw	100 m ² bvo
Domein bovenbouw	310 m ² bvo
Domein kindfuncties	200 m ² bvo
Open plein	170 m ² bvo
Facilitair	280 m ² bvo

De structuurschets voorziet in een onderwijsdomein met circa zes plekken voor de 'basisgroepen'. Door de structuur van het gebouw is dit domein niet geheel open te realiseren. Het plan voorziet in meer besloten ruimten voor kinderdagopvang en peuteropvang; de buitenschoolse opvang is verondersteld geïntegreerd in de ruimte voor kinderopvang en aansluitend in het open plein. De buitenruimte is voldoende.



Als onderdeel van het meer open maken van het gebouw, het toelaten van meer licht in de ruimten, en het creëren van een doorkijk richting het achterliggende groene gebied, wordt circa 100 m² van het bestaande gebouw geamoveerd. Amoveren draagt tevens bij aan vermindering van de normatieve overmaat en zorgt daarmee voor een betere financiële gebouwexploitatie voor het schoolbestuur.

Buitenprogramma

Het buitenprogramma bij de locatie blijft zoveel mogelijk gehandhaafd als bestaand. Na renovatie en gedeeltelijk sloop van het gebouw dient de buitenruimte ten minste aangeheeld te worden. Tevens kan ervoor gekozen worden de buitenruimte opnieuw in te richten. Hierbij dient in Berg a/d Maas tenminste een (verharde) speelruimte voor het onderwijs van 400 m² te zijn. Voor de peuter- en dagopvang wordt in een aparte (afgeschermd) speelruimte voorzien van twee keer 64 m².

Voor het parkeren is rekening gehouden met de reeds aanwezige parkeerplaatsen. Het parkeervraagstuk krijgt een plek in de integrale aanpak voor de herinrichting van het Beatrixplein, dat door het DOP is geïnitieerd.

Buitenprogramma	Berg a/d Maas
Speelruimte (minimaal)	528 m ²

Structuurschets locatie Berg a/d Maas

In deze fase van het onderzoek is een structuurschets opgesteld, als verkenning in hoeverre het gewenste ruimtprogramma is in te passen in het bestaand gebouw. Op basis van het schetsontwerp is een kostenraming opgesteld. Het schetsontwerp is niet bedoeld als concreet ontwerp. In de volgende fasen van ontwikkeling wordt dit door een architect verder uitgewerkt, samen met de gebruikers.



3.4 Kostenraming

Op basis van de structuurschets is een stichtingskostenraming voor deze renovatie variant opgesteld. Deze kostenraming is opgebouwd aan de hand van kosten kengetallen per vierkante meter bvo voor een 'zware', 'middel', of 'lichte' renovatie en een aanname voor heraanleg van buitenruimte. Daarbij is een onderverdeling gemaakt naar het schooldeel en het deel voor de kindfuncties.

Investeringskosten voor het schooldeel komen op grond van de wettelijke verantwoordelijkheid voor rekening en risico van de gemeente Stein. Na oplevering blijft het gehele gebouw in juridisch eigendom van het schoolbestuur. Investeringskosten voor het deel van de kindfuncties moeten in principe worden opgebracht door de betreffende aanbieder(s) van kinderopvang. De gemeente Stein is, vanuit de gezamenlijke ambitie om tot kindcentra te komen, bereid de

investeringskosten op zich te nemen, mits deze kosten in de loop der jaren worden terugbetaald. Omdat definitieve keuzes in ontwerp, renovatieniveau en materiaalgebruik bepalend zijn voor de definitieve investeringskosten, is het in deze fase nog niet mogelijk om definitieve bijdragen af te spreken. Wel kan een indicatie worden afgegeven op basis van de aannames onder het samenwerkingsconcept en de structuurschets om zodoende de haalbaarheid te bepalen.

Opvallend zijn de fors hogere kosten ten opzichte van de kostenraming medio 2017. Dit heeft te maken met de enorme prijsstijging die in de afgelopen periode heeft plaatsgevonden in de bouw, als gevolg van tekorten in personeel en materiaal. Met deze kostenraming is op dit moment sprake van een actueel kostenoverzicht, en tegelijkertijd van een risico. De prijzen in de bouw blijven als gevolg van tekorten op personeel en materialen naar verwachting ook in de komende periode flink stijgen. Advies is om in het verdere verloop van het project voortdurend te blijven monitoren welke prijsontwikkelingen zich voordoen en wat de consequenties daarvan op dit project zijn.

Gemeente en kindpartner moeten in de volgende fase samen bepalen welke maatregelen zij in het deel voor de kindfuncties willen laten uitvoeren en met welk kwaliteitsniveau. Afhankelijk van de gekozen maatregelen en het kwaliteitsniveau kunnen beide zo samen bepalen hoe hoog de investeringskosten zijn, en wat de bijbehorende dekking wordt. De totale investeringskosten moeten immers over de jaren worden terugbetaald aan de gemeente.

Om toch nu al een indicatie te kunnen geven van de haalbaarheid van het project, is op basis van de huidige kaders en uitgangspunten een voorlopige kostendekkende berekening opgesteld. Hieruit kan de (voorzichtige) conclusie getrokken worden dat er sprake is van een haalbaar plan voor de aanvullende huisvesting van de kindfuncties. In de volgende fase moet dit, in overleg, verder worden uitgewerkt. De gehanteerde investeringskosten en bijdrage zijn taakstellend. In de uitwerking trachten gemeente en kindpartner de investeringskosten en bijdrage zo laag mogelijk te krijgen.

Tijdelijke huisvesting

Tijdens de renovatiewerkzaamheden is het noodzakelijk dat het onderwijs niet dusdanig gehinderd wordt, dat onveilige situaties ontstaan of dat de kwaliteit van het onderwijs wordt geschaad. De voorziene renovatie van het gebouw is dusdanig ingrijpend, dat het niet voor de hand ligt dat het gebouw tijdens de werkzaamheden in gebruik kan blijven. Dat moet in een volgende fase aan de hand van het definitief ontwerp en de realisatieplanning opnieuw worden bezien. In deze fase van het onderzoek is het verstandig uit te gaan van tijdelijke huisvesting.

Een van de mogelijkheden is om tijdelijke huisvesting in de vorm van 'units' te plaatsen. Afhankelijk van het definitieve plan, de aannemer en de marktomstandigheden zal deze situatie in de praktijk ongeveer een schooljaar duren. Huurkosten voor een volledige tijdelijke huisvesting van zeven lokalen en aanpalende ruimten bedraagt circa € 320.000,- incl. btw per jaar.²

Afhankelijk van de volgorde en moment van uitvoering kan indien gewenst voorkomen worden dat (volledige) tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. Indien in Urmond gekozen wordt voor de variant van nieuwbouw, dan is het mogelijk om na realisatie van de nieuwbouw, en de verhuizing van OBS de Maaskei, de huidige

² Kostenraming is gebaseerd op opgevraagde offerte in januari 2019.

locatie tijdelijk in te zetten voor de leerlingen van BS de Avonturijn. Daarmee kunnen bovenstaande huurkosten worden bespaard. Nadeel is dat in de tijdelijke situatie extra vervoersbewegingen ontstaan tussen Berg a/d Maas en de locatie in Urmond.

Verkeersmaatregelen

Medio 2017 is in opdracht van de gemeente Stein de noodzakelijke en wenselijke verkeersmaatregelen (school-thuis routes) in beeld gebracht voor de verschillende huisvestingsscenario's destijds. Alle destijds geformuleerde maatregelen zijn of worden inmiddels opgepakt. In het voorliggend ontwikkelplan worden daarom geen kosten meegenomen voor verkeerskundige maatregelen (zie voor achtergronden bijlage 3).

Samenvattend overzicht

Stichtingskosten onderwijsdeel	€ 1.052.000	
Stichtingskosten terrein	€ 194.000	
Totaal renovatie Berg a/d Maas	€1.245.000	Incl. btw
Stichtingskosten kindfuncties	€ 259.000	
Totaal inclusief kindfuncties	€ 1.504.000	Incl. btw
Tijdelijke huisvesting	€ 320.000	
Verkeersmaatregelen	Nihil	Reeds uitgevoerd / voorzien

- Bedragen zijn afgerond gepresenteerd, afrondingsverschillen in overzicht mogelijk.
- 'Stichtingskosten terrein' betreffen het deel van de buitenruimte voor het onderwijs, omvang gebaseerd op de normen uit de gemeentelijke verordening.
- De verdeling van kosten tussen onderwijsdeel en het deel voor de kindfuncties is gebaseerd op het percentage ruimtegebruik in de gehanteerde ruimtetabel (19%). Daarnaast is 128 m² buitenruimte meegenomen voor, en toeerekend aan de kinderopvang.
- Zie voor de volledige stichtingskostenraming bijlage 6 van de rapportage.

4 Ontwikkelplan Urmond

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 wordt doorgekeken naar het ontwikkelplan Urmond, voor OBS De Maaskei en de aanpalende functies. Vanuit de aanwezige functies en hun onderlinge samenwerking is een ruimteprogramma opgesteld dat aan de basis ligt van het ontwikkelplan. Vervolgens kijken we voor de variant renovatie / uitbreiding en de nieuwbouw afzonderlijk door naar de ruimtelijke inpassing en de financiële consequenties.

4.2 Toekomstperspectief

Als basisconcept voor de onderwijslocatie in Urmond wordt uitgegaan van de huidige functies; basisschool, peuteropvang en buitenschoolse opvang. Op dit moment biedt Kidts in het schoolgebouw buitenschoolse opvang (BSO), en verzorgt Spelenderwijs peuteropvang. Kinderdagopvang is op dit moment niet aanwezig in het gebouw, wel wordt dit in de omgeving van de school aangeboden.

Vanuit de visie op samenwerking is ook ruimte gezocht voor functies die niet permanent in het gebouw aanwezig zijn. Denk bijvoorbeeld aan externe ondersteuning voor individuele leerlingen die op meerdere momenten in de week en/of maand een plek moeten vinden. Ten behoeve van deze ondersteunende functies is in het projectprogramma flexibiliteit toegepast; er zijn geen specifieke ruimte gerealiseerd. De flexibiliteit wordt gezocht in de al aanwezige ruimten en faciliteiten. Specifiek voor deze functies gaat het daarbij bijvoorbeeld om de spreekruimtes, de IB-werkplek, en het kantoor van de leidinggevende.

Ook bij de inpassing van de kindfuncties op deze locatie is gezocht naar flexibiliteit, enerzijds in het gezamenlijk ruimtegebruik tussen onderwijs en kinderopvang, en anderzijds bij de indeling van de ruimtes van kinderopvang. In het schetsontwerp zijn twee ruimtes ingetekend voor kinderopvang, die in verschillende varianten zijn in te zetten voor drie functies (peuteropvang, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang). Doordat peuteropvang en buitenschoolse opvang op andere momenten hun activiteiten uitvoeren is gedeeld gebruik mogelijk. En ook een combinatie van kinderdagopvang en peuteropvang in één ruimte is mogelijk (mits aangeboden door één partner). Wel moet rekening worden gehouden met een aansprekende inrichting, die kan wisselen al naargelang welke doelgroep aanwezig is. Door efficiënt met ruimte en financiële middelen om te gaan, kan worden meebewogen met groei en krimp van deze functies. Zo wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van de kindfuncties, ook als er in de toekomst wijzigingen in financiering en/of vraag ontstaat.

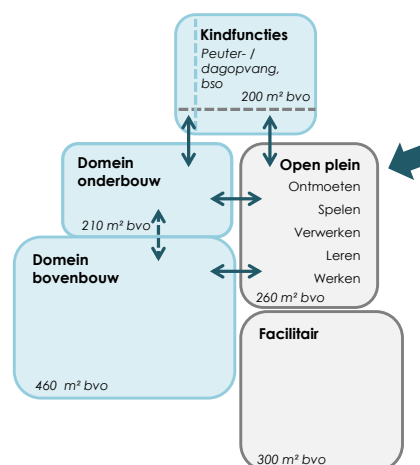


4.3 Getekend ruimteprogramma variant renovatie

De inpassing van het ruimtelijk concept in het bestaande schoolgebouw is gedaan vanuit de visie op samenwerking en is vertaald in een functioneel-ruimtelijk kader voor de toekomstige huisvesting. Hierbij geldt de gemeentelijke verordening huisvesting onderwijs als toetsinstrument. De ruimtebehoefte voor de basisschool is geprognosticeerd tot 2029, op basis van de uitgangspunten uit de verordening van de gemeente Stein. Voor de kinderopvang is rekening gehouden met normen uit geldende wet- en regelgeving. Het ruimtelijk-functioneel programma voor OBS De Maaskei is als volgt samengevat (concreet uitgewerkt in bijlage 4).

Locatie Urmond: 204 leerlingen, basis kindfuncties:

Ruimtebehoefte	1.430	m ² bvo
Domein onderbouw	210	m ² bvo
Domein bovenbouw	460	m ² bvo
Domein kindfuncties	200	m ² bvo
Open plein	260	m ² bvo
Facilitair	300	m ² bvo



De structuurschets voorziet in een onderwijsdomein met circa negen plekken voor de 'basisgroepen'. Ruimte is in uitbreiding aan het gebouw voorzien op de begane grond en de verdieping. Op begane grond vindt interne aanpassing plaats voor het inpassen van het kindfunctiedomein; dit domein voorziet in besloten ruimten voor peuteropvang en buitenschoolse opvang. Bewust is hier aansluiting gezocht bij het open plein. De buitenruimte is voldoende.

Kindante heeft wisselende ervaringen met schoolgebouwen in meerdere verdiepingen. Het toevoegen van een verdieping is geen wetmatigheid, en is onderdeel van de heroverwegingen in de ontwerpfase.

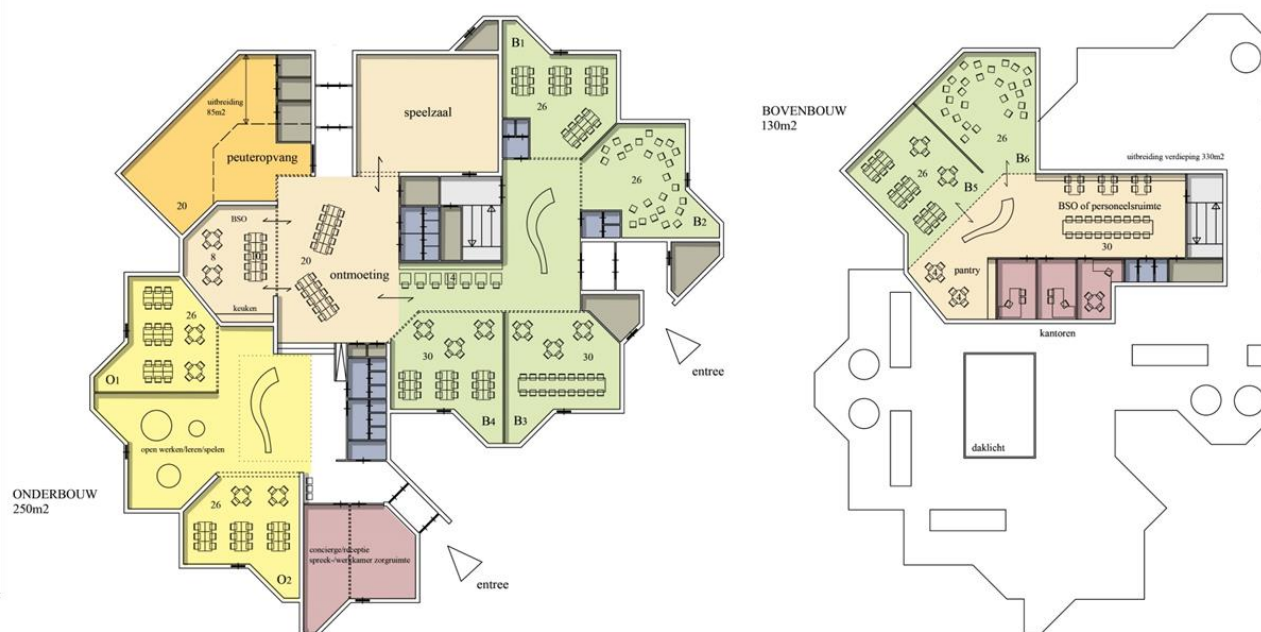
Buitenprogramma

Het buitenprogramma bij de locatie blijft zoveel mogelijk gehandhaafd als bestaand. Na renovatie en uitbreiding van het gebouw dient de buitenruimte ten minste aangeheeld te worden. Tevens kan ervoor gekozen worden de buitenruimte opnieuw in te richten. Hierbij dient in Urmond tenminste een (verharde) speelruimte voor het onderwijs van 600 m² te zijn. Voor de peuter- en dagopvang wordt in een aparte (afgeschermd) speelruimte voorzien van twee keer 64 m². Voor het parkeren is uitgegaan van de reeds aanwezige parkeerplaatsen rondom de locatie.

Buitenprogramma	Urmond
Speelruimte (minimaal)	728 m ²

Structuurschets locatie Urmond renovatie en uitbreiding

In deze fase van het onderzoek is een structuurschets voor de variant renovatie en uitbreiding opgesteld, als verkenning in hoeverre het gewenste ruimteprogramma is in te passen in het bestaand gebouw. Op basis van het schetsontwerp is een kostenraming opgesteld. Het schetsontwerp is niet bedoeld als concreet ontwerp. In de volgende fasen van ontwikkeling wordt dit door een architect verder uitgewerkt, samen met de gebruikers.



4.4 Kostenraming variant renovatie

Op basis van de structuurschets is een stichtingskostenraming voor deze renovatie variant opgesteld. Deze kostenraming is opgebouwd aan de hand van kosten kengetallen per vierkante meter bvo voor een 'zware', 'middel', of 'lichte' renovatie en een aanname voor heraanleg van buitenruimte. Daarbij is een onderverdeling gemaakt naar het schooldeel en het deel voor de kindfuncties.

Investeringskosten voor het schooldeel komen op grond van de wettelijke verantwoordelijkheid voor rekening en risico van de gemeente Stein. Na oplevering komt het gehele gebouw in juridisch eigendom van het schoolbestuur. Investeringskosten voor het deel van de kindfuncties moeten in principe worden opgebracht door de betreffende aanbieder(s) van kinderopvang. De gemeente Stein is, vanuit de gezamenlijke ambitie om tot kindcentra te komen, bereid de investeringskosten op zich te nemen, mits deze kosten in de loop der jaren worden terugbetaald. Omdat definitieve keuzes in ontwerp, renovatieniveau en materiaalgebruik bepalend zijn voor de definitieve investeringskosten, is het in deze fase nog niet mogelijk om definitieve bijdragen af te spreken. Wel kan een indicatie worden afgegeven op basis van de aannames onder het samenwerkingsconcept en de structuurschets om zodoende de haalbaarheid te bepalen.

Opvallend zijn de fors hogere kosten ten opzichte van de kostenraming medio 2017. Dit heeft te maken met de enorme prijsstijging die in de afgelopen periode heeft plaatsgevonden in de bouw, als gevolg van tekorten in personeel en materiaal. Met deze kostenraming is op dit moment sprake van een actueel kostenoverzicht, en tegelijkertijd van een risico. De prijzen in de bouw blijven als gevolg van tekorten op personeel en materialen naar verwachting ook in de komende periode flink stijgen. Advies is om in het verdere verloop van het project voortdurend te blijven monitoren welke prijsontwikkelingen zich voordoen en wat de consequenties daarvan op dit project zijn.

Gemeente kindpartners moeten in de volgende fase samen bepalen welke maatregelen zij in het deel voor de kindfuncties willen laten uitvoeren en met welk kwaliteitsniveau. Afhankelijk van de gekozen maatregelen en het kwaliteitsniveau kunnen beide zo samen bepalen hoe hoog de investeringskosten zijn, en wat de bijbehorende dekking wordt. De totale investeringskosten moeten immers over de jaren worden terugbetaald aan de gemeente.

Om toch nu al een indicatie te kunnen geven van de haalbaarheid van het project, is op basis van de huidige kaders en uitgangspunten een voorlopige kostendekkende berekening opgesteld. Hieruit kan de (voorzichtige) conclusie getrokken worden dat er sprake is van een haalbaar plan voor de aanvullende huisvesting van de kindfuncties. In de volgende fase moet dit, in overleg, verder worden uitgewerkt. De gehanteerde investeringskosten en bijdrage zijn taakstellend. In de uitwerking trachten gemeente en kindpartners de investeringskosten en bijdrage zo laag mogelijk te krijgen.

Tijdelijke huisvesting

Tijdens de renovatiewerkzaamheden is het noodzakelijk dat het onderwijs niet dusdanig gehinderd wordt, dat onveilige situaties ontstaan of dat de kwaliteit van het onderwijs wordt geschaad. De voorziene renovatie van het gebouw is dusdanig ingrijpend, dat het niet voor de hand ligt dat het gebouw tijdens de werkzaamheden in gebruik kan blijven. Bovendien is op dit moment al sprake van een ruimtetekort in het gebouw. Dat moet overigens in een volgende fase aan de hand van het definitief ontwerp en de realisatieplanning opnieuw worden bezien. In deze fase van het onderzoek is het verstandig uit te gaan van tijdelijke huisvesting.

De meest voor de hand liggende mogelijkheid is om tijdelijke huisvesting in de vorm van 'units' te laten plaatsen. Huurkosten voor een volledige tijdelijke huisvesting van elf lokalen en aanpalende ruimten bedraagt circa € 450.000,- incl. btw per jaar.³

Verkeersmaatregelen

Medio 2017 is in opdracht van de gemeente Stein de noodzakelijke en wenselijke verkeersmaatregelen (school-thuis routes) in beeld gebracht voor de verschillende huisvestingsscenario's destijds. Alle destijds geformuleerde maatregelen zijn of worden inmiddels opgepakt. In het voorliggend ontwikkelplan worden daarom geen kosten meegenomen voor verkeerskundige maatregelen (zie voor achtergronden bijlage 3).

³ Kostenraming is gebaseerd op opgevraagde offerte in januari 2019.

Samenvattend overzicht

Stichtingskosten onderwijsdeel	€ 1.896.000	
Stichtingskosten terrein	€ 215.000	
Totaal renovatie Urmond	€ 2.110.000	Incl. btw
Stichtingskosten kindfuncties	€ 324.000	
Totaal inclusief kindfuncties	€ 2.434.000	Incl. btw
Tijdelijke huisvesting	€ 450.000	Incl. btw
Verkeersmaatregelen	Nihil	Reeds uitgevoerd / voorzien

- Bedragen zijn afgerond gepresenteerd, afrondingsverschillen in overzicht mogelijk.
- 'Stichtingskosten terrein' betreffen het deel van de buitenruimte voor het onderwijs, omvang gebaseerd op de normen uit de gemeentelijke verordening.
- De verdeling van kosten tussen onderwijsdeel en het deel voor de kindfuncties is gebaseerd op het percentage ruimtegebruik in de gehanteerde ruimtetabel (14%). Daarnaast is 128 m² buitenruimte meegenomen voor, en toeerekend aan de kinderopvang.
- Zie voor de volledige stichtingskostenraming bijlage 6 van de rapportage.

4.5 Variant nieuwbouw

Als alternatief op de variant renovatie en uitbreiding op de huidige locatie in Urmond is tevens onderzocht of het mogelijk is en voordelen heeft om voor de kern Urmond nieuwbouw te realiseren bij het Sportpark van R.K.V.V. Urmondia.

Het toekomstperspectief en ruimteprogramma zoals in dit hoofdstuk omschreven (onder 4.2 en 4.3) gelden ook voor de nieuwbouwvariant. Dat betekent dat bij keuze voor de variant nieuwbouw, een gebouw ontwikkeld wordt van 1.430 m² bvo met bijbehorend verharde speelruimte van minimaal 728 m². Aansluiting kan gemaakt worden met de reeds aanwezige voorzieningen.

Clustering van voorzieningen kan bij de juiste invulling een positief effect hebben op de levensvatbaarheid van de individuele voorzieningen en geeft kansen voor synergie in ruimtegebruik en organisatie. Parkeren kan opgelost worden op de huidige parkeerplaatsen van het Sportpark en/of in combinatie met de gebiedsontwikkeling Bramert-Noord aan de noordkant van het sportpark. Daarnaast is het verplaatsen van de school richting Bramert-Noord positief voor de aantrekkelijkheid van deze nieuwe wijk.

Voor de nieuwbouwvariant kan specifiek voor het gewenste ruimteprogramma een gebouw op maat worden gerealiseerd. Het gebouw kan in aard en omvang maximaal gerealiseerd worden als voorgesteld in het gewenste ruimteprogramma, conform de gewenste visionaire kwaliteit. Bij een nieuw ontwerp is er dan ook geen inpassingsverlies. Daartoe is in deze fase van het onderzoek geen structuurschets opgesteld.

In hoofdstuk vijf wordt op een aantal (sub)criteria een vergelijking gemaakt tussen de beide varianten.

4.6 Kostenraming variant nieuwbouw

Op basis van het geformuleerde ruimteprogramma is een normatieve kostenraming voor de nieuwbouw variant opgesteld. Deze kostenraming is opgebouwd aan de hand van kostenkengetallen per vierkante meter bvo en een aanname voor aanleg van buitenruimte.

Investeringskosten voor het schooldeel komen op grond van de wettelijke verantwoordelijkheid voor rekening en risico van de gemeente Stein. Gemeente en schoolbestuur dienen op een later moment overleg te voeren over het juridisch eigendom van het gebouw na oplevering.

Investeringskosten voor het deel van de kindfuncties moeten in principe worden opgebracht door de betreffende aanbieder(s) van kinderopvang. De gemeente Stein is, vanuit de gezamenlijke ambitie om tot kindcentra te komen, bereid de investeringskosten op zich te nemen, mits deze kosten in de loop der jaren worden terugbetaald. Omdat definitieve keuzes in ontwerp, kwaliteitsniveau en materiaalgebruik bepalend zijn voor de definitieve investeringskosten, is het in deze fase nog niet mogelijk om definitieve bijdragen af te spreken. Wel kan een indicatie worden afgegeven om zodoende de haalbaarheid te bepalen.

Opvallend zijn de fors hogere kosten ten opzichte van de kostenraming medio 2017. Dit heeft enerzijds te maken met de enorme prijsstijging in de bouw, en anderzijds is de wetgeving voor nieuwbouw in het afgelopen jaar verscherpt. Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Daarnaast is het vanaf 1 juli 2018 verplicht om bij nieuwbouw 'gasloos' te bouwen. Deze nieuwe wettelijke eisen zijn in investering kostprijs verhogend.

Met deze kostenraming is op dit moment sprake van een actueel kostenoverzicht, en tegelijkertijd van een risico. De prijzen in de bouw blijven als gevolg van tekorten op personeel en materialen naar verwachting ook in de komende periode flink stijgen. Advies is om in het verdere verloop van het project voortdurend te blijven monitoren welke prijsontwikkelingen zich voordoen en wat de consequenties daarvan op dit project zijn.

Gemeente en kindpartners moeten in de volgende fase samen bepalen welke maatregelen zij in het deel voor de kindfuncties willen laten uitvoeren en met welk kwaliteitsniveau. Afhankelijk van de gekozen maatregelen en het kwaliteitsniveau lopen kunnen beide zo samen bepalen hoe hoog de investeringskosten zijn, en wat de bijbehorende dekking wordt. De totale investeringskosten moeten immers over de jaren worden terugbetaald aan de gemeente.

Om toch nu al een indicatie te kunnen geven van de haalbaarheid van het project, is op basis van de huidige kaders en uitgangspunten een voorlopige kostendekkende berekening opgesteld. Hieruit kan de (voorzichtige) conclusie getrokken worden dat er sprake is van een haalbaar plan voor de aanvullende huisvesting van de kindfuncties. In de volgende fase moet dit, in overleg, verder worden uitgewerkt. De gehanteerde investeringskosten en bijdrage zijn taakstellend. In de uitwerking trachten gemeente en kindpartners de investeringskosten en bijdrage zo laag mogelijk te krijgen.

Opbrengstmogelijkheden en afboekingen

In tegenstelling tot de renovatievarianten in Berg a/d Maas en Urmond, is bij de variant nieuwbouw sprake van een vrijvallende locatie. Afhankelijk van de wijze waarop de gemeente, als toekomstig eigenaar van de grond, het gebouw en de locatie wil inzetten, is sprake van kansen en risico's. De huidige boekwaarde van het schoolgebouw is circa € 490.000,-, met een jaarlijkse afschrijving van € 47.000,-. Dat betekent dat de boekwaarde over circa 10 jaar nihil is.

De opbrengstmogelijkheden zijn in deze fase beperkt in beeld gebracht, maar lijken gezien de ligging van het gebouw potentie te hebben. De meest voor de hand liggende voorlopige bestemming is die van tijdelijke locatie tijdens de verbouwing van de Avonturijn. Naar verwachting is herbestemming ook daarna mogelijk, met bijbehorende huurinkomsten voor de gemeente. Gezien de beperkte boekwaarde op het gebouw moet een positieve exploitatie mogelijk zijn.

Wanneer in de toekomst besloten wordt tot sloop van het gebouw dan moeten deze kosten worden afgeboekt voor zover deze dan nog in de boeken staan. Op dat moment is het denkbaar dat ook dan inkomsten te genereren zijn uit bijvoorbeeld verkoop van de locatie.

Om deze reden wordt in het ontwikkelplan geen rekening gehouden met mogelijke inkomsten en afboekingen. Naar verwachting zijn deze minimaal in balans, met een grote kans dat herbestemming de gemeente in de praktijk meer geld zal opleveren dan kosten.

Tijdelijke huisvesting

In de nieuwbouwvariant is geen tijdelijke huisvesting in Urmond noodzakelijk. De huidige locatie kan in gebruik blijven tot aan oplevering van de nieuwbouw.

Verkeersmaatregelen

Medio 2017 is in opdracht van de gemeente Stein de noodzakelijke en wenselijke verkeersmaatregelen (school-thuis routes) in beeld gebracht voor de verschillende huisvestingsscenario's destijds. Alle geformuleerde maatregelen zijn of worden inmiddels opgepakt. In het voorliggend ontwikkelplan worden daarom geen kosten meegenomen voor verkeerskundige maatregelen (zie voor achtergronden bijlage 3). Dit met uitzondering van de inrichtingsmaatregelen direct bij de locatie; het gaat daarbij om parkeerplekken en een park & ride voorziening. De bijbehorende kosten zijn meegenomen in de kostenraming.

Grondkosten

Voor de nieuwbouw van OBS de Maaskei is een locatie nodig in de omgeving van het sportpark. Vrijwel alle gronden in het gebied zijn in bezit van de gemeente Stein. Na keuze voor dit scenario moet een definitieve locatie in het gebied worden aangewezen. Als grondkosten hanteert de gemeente Stein voor deze locatie een bedrag van € 80,- per vierkante meter. Met een benodigde grondoppervlakte van 3.000 m² betekent dat een kostenpost voor het project van € 240.000,-. Daarbij is gerekend met het realiseren van het volledige buitenprogramma, inclusief parkeerplaatsen en kiss-en-ride en uitgaande van een enkel laags gebouw.

Samenvattend overzicht

Stichtingskosten onderwijsdeel	€ 3.133.000	
Stichtingskosten terrein	€ 285.000	
Grondkosten	€ 240.000	
Totaal nieuwbouw Urmond	€ 3.658.000	Incl. btw
Stichtingskosten kindfuncties	€ 521.000	
Totaal inclusief kindfuncties	€ 4.180.000	Incl. btw
Afboeken boekwaarden	Nihil	
Tijdelijke huisvesting	Nihil	
Verkeersmaatregelen	Nihil	Reeds uitgevoerd / voorzien

- *Bedragen zijn afgerond gepresenteerd, afrondingsverschillen in overzicht mogelijk.*
- *'Stichtingskosten terrein' betreffen het deel van de buitenruimte voor het onderwijs, omvang gebaseerd op de normen uit de gemeentelijke verordening.*
- *De verdeling van kosten tussen onderwijsdeel en het deel voor de kindfuncties is gebaseerd op het percentage ruimtegebruik in de gehanteerde ruimtetabel (14%). Daarnaast is 128 m² buitenruimte meegenomen voor, en toeberekend aan de kinderopvang.*
- *Zie voor de volledige stichtingskostenraming bijlage 6 van de rapportage.*

5 Scenariovergelijking Urmond

5.1 Inleiding

In de eerste fase van het onderzoek zijn verschillende huisvestingsvarianten onderzocht, waarbij uiteindelijk is gekozen voor het scenario 'Kindcentrum op 2 locaties'. Eén van de aanbevelingen in de rapportage was om binnen dit scenario eveneens een nieuwbouwvariant van OBS De Maaskei bij het sportpark in Urmond te onderzoeken. In dit hoofdstuk wordt een vergelijking gemaakt tussen de oorspronkelijke variant (renovatie en uitbreiding) en de nieuwbouwvariant.

5.2 Beoordeling varianten

De twee huisvestingsvarianten zijn op haalbaarheid getoetst aan de hand van vijf criteria die onder te verdelen zijn in subcriteria. De criteria worden onderling vergeleken en gescoord, aan de hand van beoordelingen op de onderliggende subcriteria. Een bepaalde score op een criterium wordt dus gegeven ten opzicht van de andere variant. Onderstaand een beknopte beschrijving van de 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? Flexibiliteit in gebruik en flexibiliteit naar de toekomst toe vindt binnen dit criterium eveneens toetsing.
- **Ruimtelijk (omgeving)**
De effecten naar gebouw en omgeving die een scenario met zich meebrengt, uitgedrukt in consequentie voor ruimtelijke kaders, mobiliteit en duurzaamheid.
- **(Ruimtelijke) inpassing**
De mate van fysieke reële inpasbaarheid op basis van de visie op onderwijs en het bijbehorende functioneel-ruimtelijk programma van wensen. Hiertoe is een inpassingsstudie voor de renovatievariant toegevoegd.
- **Financieel**
Inzicht in investeringskosten, opbrengstmogelijkheden en de veranderingen in exploitatielasten.
- **Beleidsmatig**
Is het plan passend binnen de geldige beleidsmatige kaders van onderwijs en gemeente?

5.3 Beoordeling (sub)criteria

In onderstaande matrix zijn de twee varianten vergeleken op basis van de genoemde criteria. Scores in 'plussen' (sterk) en 'minnen' (minder sterk) zijn per criterium toegekend, die de mate van wenselijkheid en uitvoerbaarheid van de betreffende varianten bepalen. Per criterium zijn de twee varianten ten opzichte van elkaar vergeleken. De scenariobeoordeling biedt ingrediënten en argumenten voor de afweging van de opties, als basis voor bestuurlijke besluitvorming. In het onderzoek is geen weging tussen hoofdcriteria bepaald, omdat dit afhankelijk is van deze bestuurlijke afweging; de constatering uit de vergelijking (matrix) zijn daarom *niet optelbaar*.

		Renovatie / uitbreiding	Nieuwbouw bij sportcomplex	
Kansen voor onderwijskwaliteit		—		+
Passend bij onderwijsvisie	Uitvoering gewenste werkwijze mogelijk, maar suboptimaal. Aanpassing in bestaande huisvesting nodig.	+/-	Uitvoering gewenste werkwijze maximaal mogelijk (nieuwbouw conform visie / projectprogramma)	+
Flexibiliteit / toekomstbestendigheid	Na uitbreiding huisvesting in toekomst beperkt flexibel voor aanpasbaarheid aan visionaire kwaliteit.	—	Bij ontwerp nieuwbouw qua aard en omvang huisvesting rekening houdend met flexibiliteit voor aanpasbaarheid aan visionaire kwaliteit in de toekomst.	+
Mogelijke overlast voor onderwijs tijdens uitvoering werkzaamheden	Mogelijke overlast voor onderwijs tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden.	—	Werkzaamheden op andere locatie, overlast tijdens uitvoering niet verstorend voor onderwijs.	+
Omgeving (ruimtelijk)		+/-		+
Bereikbaarheid en parkeren	Locatie ingebouwd in kern. Ligging locatie ruimte beperkend, bereikbaarheid locatie niet optimaal.	+/-	Locatie aan rand kern. Ligging locatie ruimte matig, bereikbaarheid locatie voldoende.	+
Afstand sport t.b.v. bewegingsonderwijs	Binnensport circa 1,3 km (over weg).	+	Binnensport circa 1,7 km (over weg)	-
	Buitensport circa 0,9 km (over weg).	—	Buitensport direct naastgelegen	+
Effecten / mogelijkheden stedenbouwkundig	Voortzetting bestaande situatie: inpasbaar in ruimtelijke situatie.	+	Aansluiten bij ruimtelijke ontwikkeling Bramert Noord en bestaand sportcomplex / recreatiegebied, geeft versterking van huidige woonomgeving alsmede aantrekkelijkheid nieuwbouwwijk.	+
Verkeersveiligheid	Knelpunten uit verkeersstudie mei 2017 reeds opgelost / voorzien.	+/-	Knelpunten uit verkeersstudie mei 2017 reeds opgelost / voorzien.	+/-

	Renovatie / uitbreiding		Nieuwbouw bij sportcomplex	
(Ruimtelijke) Inpassing		–		+
Fysiek inpasbaar	Formele ruimtebehoefte bij 204 leerlingen en 2 groepsruimten kindfuncties: ca. 1.430 m² bvo. Planlocatie biedt ruimte voor uitbreiding deels op begane grond en deels op verdieping. Uitbreiding: 415 m² bvo Structuurschets inpassing: 1.575 m² bvo. Buitenruimten voldoende. Uitbreidbaarheid bestaande locatie voor aanpalende functie beperkt/niet mogelijk.	+/- +/-	Formele ruimtebehoefte bij 204 leerlingen en 2 groepsruimten kindfuncties: ca. 1.430 m² bvo. Planlocatie biedt ruimte voor vervangende nieuwbouw. Nieuwbouw in (deels) twee lagen noodzakelijk. Buitenruimten voldoende.	+ +
Beschikbaarheid	Geen belemmeringen.	+	Geen belemmeringen.	+
Ruimtelijk beleid	Aanpassing bestemmingsplan noodzakelijk (bouwvlak / hoogte). Structuurvisie biedt geen richtinggevend kader voor onderzoek. Afweging op uitgangspunten: stimuleren van combinaties van voorzieningen, en ontmoetingsplekken in kernen.	+/- +/-	Aanpassing bestemmingsplan noodzakelijk (bestemming, bouwvlak). Structuurvisie biedt geen richtinggevend kader voor onderzoek. Afweging op uitgangspunten: stimuleren van combinaties van voorzieningen, en ontmoetingsplekken in kernen.	+/- +/-
Uitstraling gebouw / locatie	Uitstraling exterieur matig.	+/-	Uitstraling exterieur door nieuwbouw optimaal te creëren.	+
Duurzaamheid op locatie	Maatregelen moeten genomen worden in bestaande gebouwsituatie; beperkte mogelijkheden. Frisse school: klasse C BENG: Optioneel en complex in te passen in gebouwsituatie. Hergebruik van bestaande gebouwen is duurzame oplossing voor huisvesting.	– – +	Maximaal toepasbaar in gebouw en op locatie. Mogelijke verbinding tussen gebouw en onderwijsprogramma. Frisse school: klasse A BENG: Wettelijk verplicht en optimaal inpasbaar. Vervangende nieuwbouw zorgt voor leegstand op huidige locatie. Voegt vastgoed toe aan vastgoedbestand.	+ + –

	Renovatie / uitbreiding		Nieuwbouw bij sportcomplex	
Financiën		+		–
Investering	Totaal: € 2,434 mln. (stichtingskosten, incl. btw) Nb. Investeringskosten zijn inclusief grondkosten / infrastructuur op planlocatie. Variant gaat uit dat planlocatie aansluit op reguliere (grond) infrastructuur.	+	Totaal: € 4,208 mln. (stichtingskosten, incl. btw) Nb. Investeringskosten zijn inclusief grondkosten / infrastructuur op planlocatie. Variant gaat uit dat planlocatie aansluit op reguliere (grond) infrastructuur.	–
Tijdelijke huisvesting	Tijdelijke huisvesting noodzakelijk tijdens renovatie: € 450.000,-	–	n.v.t. Huidig gebouw inzetbaar voor tijdelijke huisvesting	+
Kapitaallasten	€ 118.000 / jaar (afschrijving 30 jaar)	+	€ 158.000 / jaar (afschrijving over 40 jaar)	–
Opbrengstmogelijkheid vertreklocatie	n.v.t.	+/-	Huidige gebouw mogelijk in te zetten voor sociaal-maatschappelijke functies, of commerciële verhuur. Locatie bij sloop in te richten als groene zone of woningbouw.	+/-
Afboeking boekwaarde bestaand gebouw	n.v.t.	+/-	Alleen aan de orde bij sloop van gebouw. Naar verwachting in balans met toekomstige inkomsten.	+/-
Exploitatie Ontwikkeling van exploitatiekosten MI	Kosten beperkt hoger dan inkomsten door beperkingen technisch / energetisch en normatieve overmaat.	–	Exploitatie neutraal met inkomsten bekostiging (kosten / inkomsten gelijk).	+
Beleidsmatig		+/-		+/-
Kwaliteitskader huisvesting onderwijs	Maatregelen moeten genomen worden op bestaande situatie; beperkend.	+/-	In nieuwbouw maximaal toepasbaar.	+
Relatief naar ander beleid	Geen aantoonbare verschillen tussen beide varianten.	+	Geen aantoonbare verschillen tussen beide varianten.	+
Gevolgen voor leerlingenstromen	Handhaven bestaande situatie.	+	Verplaatsing van de school heeft het risico van onvoorspelbare leerlingenstromen.	–

5.4 Conclusies

De inpassing van het gewenste ruimteconcept blijkt in beide varianten mogelijk. In beide huisvestingsvarianten is het mogelijk om de gewenste voorwaarden voor onderwijskwaliteit te leveren. Wel blijken er duidelijke verschillen tussen de twee varianten waarbij de nieuwbouwvariant op vrijwel alle punten beter scoort dan de huidige locatie, behalve op het criterium financiën.

	Renovatie / uitbreiding	Nieuwbouw bij sportcomplex
Kansen voor onderwijskwaliteit	—	+
Omgeving (ruimtelijk)	+/-	+
(Ruimtelijke) inpassing	—	+
Financiën	+	—
Beleidsmatig	+/-	+/-

Groot voordeel van nieuwbouw ten opzichte van renovatie is dat het gebouw in aard en omvang maximaal gerealiseerd kan worden als voorgesteld in het gewenste ruimteprogramma, conform de gewenste visionaire kwaliteit. Bij een nieuw ontwerp is er geen inpassingsverlies; het gebouw kan gerealiseerd worden zonder normatieve ruimtelijke overmaat. Daarnaast is het gebouw volledig op maat te maken met eisen op het gebied van duurzaamheid (BENG) en binnenklimaat (Frisse scholen). Realisatie van de nieuwbouw bij het sportcomplex betekent tevens een clustering van voorzieningen. Dit heeft een positief effect op de levensvatbaarheid van de individuele voorzieningen, maar geeft ook kansen voor synergie in ruimtegebruik en organisatie. Daarnaast is het verplaatsen van de school richting Bramert-Noord positief voor de aantrekkelijkheid van deze nieuwe wijk.

Ook in de renovatievariant blijkt inpassing van het gewenste concept mogelijk, al moet daar rekening gehouden worden met de bestaande situatie. Nadeel van de huidige locatie is dat de ruimte op de kavel beperkt is, waardoor eventuele toekomstige uitbreiding lastig is toe te voegen.

Bereikbaarheid en parkeren is een aandachtspunt in de renovatie variant. Op de huidige locatie blijkt in de praktijk regelmatig sprake van een verkeersonveilige situatie, door parkeergedrag en het gebrek aan parkeerplaatsen. Dit probleem kan gezien de beperkte ruimte om de school lastig worden opgelost.

In beide varianten is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij de renovatievariant moet de *bouwhoogte* en het *bouwvlak* worden aangepast, bij de nieuwbouwvariant de geldende *bestemming*. De verwachting is dat beide geen belemmeringen opleveren.

Ook de afstand tot de sportzaal blijft in beide varianten een punt van aandacht. Er moet in de twee varianten respectievelijk 1,3 en 1,7 km gereisd worden voor het gymnastiekonderwijs. Geen onderscheidend criterium, maar wel in beide varianten een belangrijk aandachtspunt vanwege de verkeersveiligheid en verlies aan onderwijstijd.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid van de routes zijn alle relevante punten uit de verkeersstudie van 2017 inmiddels opgelost of voorzien (zie ook bijlage 3). Op dit subcriterium is daarom geen onderscheidende score voor één van de varianten.

Financieel zijn er grote verschillen in de investeringskosten; € 2,434 mln. voor renovatie en € 3,969 mln. voor nieuwbouw. Doordat de afschrijvingstermijn van renovatie bij de gemeente Stein op 30 jaar ligt, en die van nieuwbouw op 40 jaar, blijken de verschillen in de gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten van de gemeente echter beperkt; circa € 40.000,- per jaar.

Op de exploitatie van de gebouwen zien we een omgekeerd verschil; bij renovatie kent de school hogere kosten vanwege de hogere energielasten en de aanwezigheid van normatieve overmaat in ruimte.

De opbrengstmogelijkheden zijn in deze fase beperkt in beeld gebracht, maar lijken gezien de ligging van het gebouw potentie te hebben. De meest voor de hand liggende voorlopige bestemming is die van tijdelijke locatie tijdens de (ver)bouw van de twee scholen. Naar verwachting is herbestemming ook daarna mogelijk, met bijbehorende huurinkomsten voor de gemeente. Om deze reden wordt in het ontwikkelplan geen rekening gehouden met mogelijke inkomsten en afboekingen. Naar verwachting zijn deze minimaal in balans, met een grote kans dat herbestemming de gemeente in de praktijk meer geld zal opleveren dan kosten.

Beleidsmatig scoren de twee varianten gelijkwaardig. In de nieuwbouwvariant zijn de uitgangspunten uit het Kwaliteitskader onderwijshuisvesting beter in te passen in het ontwerp. In de renovatievariant is de toepassing van het kader meer beperkt door de bestaande situatie; echter zeker niet onmogelijk.

Een mogelijk effect van de nieuwbouwvariant is dat de verplaatsing van de school naar de noordkant van Urmond een risico van onvoorspelbare leerlingenstromen kent. De kans dat ouders of leerlingen vanuit Berg a/d Maas voor OBS De Maaskei kiezen is in deze variant groter dan de bestaande situatie, vanwege de kleinere afstand tot de school en het nieuwe schoolgebouw.

Conclusie samengevat

Samengevat scoort de nieuwbouwvariant op vrijwel alle punten beter dan de huidige locatie. Belangrijkste nadeel van deze variant zijn de hogere investeringskosten. In de gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten blijkt echter sprake van een beperkt verschil van circa € 40.000,- per jaar, vanwege de periode waarin de kosten worden afgeschreven (40 jaar voor nieuwbouw, 30 jaar voor renovatie). De nieuwbouwvariant blijkt in de vergelijking daarom de meest wenselijke en meest toekomstbestendige variant. Naast de technisch-functionele en ruimtelijk-inhoudelijke voordelen, is het ook de meest duurzame variant, waarbij direct rekening gehouden wordt met de meest recente eisen op het gebied van energieverbruik (BENG) en binnenklimaat (Frisse Scholen). Daarnaast wordt synergie gevonden in het clusteren van voorzieningen op het gebied van onderwijs, opvang, sport en recreatie.

6 Afsprakenkader

6.1 Inleiding

Belangrijk onderdeel van het ontwikkelplan is om het commitment en de uitgangspunten van alle partijen scherp te benoemen en vast te leggen voor de verdere uitwerking van de twee locaties. De vorm die daarvoor is gekozen is een intentieovereenkomst, waarbij gemeente Stein, Kindante, Spelenderwijs en Kidts Kinderopvang afspraken maken over ambitie en werkwijze.

Hoewel alle partijen onder één dak samen werken, is sprake van een onderscheid in formele verantwoordelijkheid voor de gemeente. In paragraaf 6.2 wordt de relevante wet- en regelgeving daaromtrent benoemd, en toegepast op de situatie in Urmond en Berg a/d Maas. Paragraaf 6.3 geeft een samenvatting en leeswijzer voor de nog op te stellen intentieovereenkomst.

6.2 Kader voor formele afspraken

Op basis van de wet op het primair onderwijs (WPO) heeft een gemeente een heldere verantwoordelijkheid voor de huisvesting van het onderwijs. Vanuit de wet bestaat voor gemeenten enkel de verplichting passende huisvesting aan te bieden voor het onderwijs. Kinderopvang (peuteropvang, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang) wordt vanuit wetgeving gezien als een commerciële activiteit, ondanks hun sociaal-maatschappelijke rol. Dat betekent dat gemeenten geen verplichting hebben om huisvesting te bieden voor kinderopvang, ook niet als besloten wordt een kindcentrum te realiseren.

Desondanks is de gemeente Stein bereid te investeren voor de kindpartners, waarbij afspraken tussen de gemeente en de kindpartners noodzakelijk zijn. Als uitgangspunt geldt voor de gemeente Stein dat de kosten daarvan over de jaren terug worden betaald. Langjarige afspraken zijn daarbij randvoorwaardelijk voor de gemeente.

In principe ligt het juridisch eigendom van een schoolgebouw altijd bij het schoolbestuur, behalve wanneer schoolbestuur en gemeente overeenkomen om daar vanaf te wijken. De gemeente betaalt de nieuwbouw (of renovatie) van een school, het eigendom komt (of blijft) in handen van het schoolbestuur. De omvang van de school wordt bepaald vanuit normen uit de gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting. Het schoolgebouw wordt door de gemeente in gebruik gegeven aan de school.

Hoeveel en welke ruimte beschikbaar wordt gesteld aan de kinderopvang, moet in onderling overleg tussen de gemeente, schoolbestuur en kinderopvang worden besloten. De investeringskosten en bijbehorende financiële bijdrage voor het gebruik zijn kaderstellend voor de gewenste omvang; immers hoe meer ruimte wordt toegekend, hoe hoger de bijdrage voor de gebruikers zal zijn. Afhankelijk van de bezetting op locatie is een aanbieder al dan niet in de mogelijkheid om deze kosten op te brengen.

Indien het gehele schoolgebouw in juridisch eigendom komt bij het schoolbestuur (meest voorkomende situatie), moeten voor het deel van de kinderopvang afspraken gemaakt worden tussen enerzijds schoolbestuur en kinderopvang, en anderzijds schoolbestuur en gemeente. Het gaat immers om ruimte die specifiek voor de kinderopvang wordt toegevoegd, en waarin de gemeentelijke verordening niet voorziet.

Omdat het schoolbestuur juridisch eigenaar is van het gebouw, sluit zij een huurcontract af met de kinderopvang. Daarin wordt afgesproken dat het schoolbestuur een volledige huur in rekening brengt, waarvan de kale huur (kapitaallasten en rente) wordt afgedragen aan de gemeente en de servicekosten (inclusief onderhoud) voor het schoolbestuur is. De gemeente heeft immers de investeringen opgebracht voor de nieuwbouw/renovatie. Het is belangrijk om deze afspraken vast te leggen voor de start van de bouw.

Het schoolbestuur vraagt vervolgens formeel toestemming voor het huurcontract bij de gemeente. Voor ieder huurcontract dat een schoolbestuur sluit voor een onderwijslocatie, geldt dat de gemeente formeel toestemming moet geven. Zonder deze toestemming is het huurcontract nietig. Dit geeft de gemeente zeggenschap over de verhuring en de hoogte van de te vragen huurprijs.

Een alternatieve variant voor de verhuring aan de kinderopvang is het schoolgebouw op te delen in twee delen met ieder een eigen juridisch eigenaar. Het schoolbestuur is dan eigenaar van het schooldeel, de gemeente blijft eigenaar van het deel van de kinderopvang. Het is in deze variant noodzakelijk om een Vereniging van Eigenaren (VvE) op te richten. Deze VvE gaat over de compartimentering van de gebouwdelen, alsmede over alle gezamenlijke elementen, zoals gezamenlijke ruimten, maar ook dak/gevel, faciliteiten etc. Deze variant is een vrij complexe en starre vorm van samenwerking, die strenge juridische en administratieve verplichtingen kent. Voor de situatie op de bestaande onderwijslocaties van Urmond en Berg a/d Maas wordt deze variant daarom als ongewenst gezien. Voor de nieuwbouwsituatie is maatwerk mogelijk, en moet in overleg tussen de betrokken partijen bepaald worden wat de meest passende vorm van eigendom is.

6.3 Onderdelen afsprakenkader

De onderlinge afspraken over het vervolgtraject tussen gemeente Stein, Kindante, Spelenderwijs en Kidts Kinderopvang worden formeel vastgelegd in een intentieovereenkomst. Met deze overeenkomst spreken alle partijen hun commitment uit op de samenwerking in het gebied en de gekozen vorm daarvan, zoals in dit ontwikkelplan is verwoord. In de overeenkomst worden in ieder geval op de volgende punten afspraken vastgelegd:

- **Prelude: vastleggen ambitie en gezamenlijk perspectief**
 Bevestigen van gezamenlijke ambitie om te komen tot een breed en kwalitatief goed kindaanbod dat toekomstbestendig is, en de huisvesting daarvan in de gedachte van brede kindcentra. Benoemen van onderscheid in verantwoordelijkheden voor huisvesting van onderwijs en kinderopvang.
- **Artikelen 1 & 2. Doel en samenwerkingsconcept**
 Alle partijen bevestigen de intentie om binnen de eigen mogelijkheden en verantwoordelijkheden uitwerking te geven aan het samenwerkingsconcept. Voor Kindante geldt dat de uitwerking past binnen het stichtingsbrede beleidskader 'Perspectief Kindcentra Kindante'.
- **Artikel 3. Investeren in ruimte**
 Benoemen van onderscheid tussen kernfuncties (onderwijs en peuteropvang) die in ieder geval op locatie aanwezig zijn, en de aanvullende functies die op basis van lokale vraag worden toegevoegd. Procesafspraken over werkwijze, besluitvorming en randvoorwaarden over de huisvesting van de verschillende functies op locatie (nu en in de toekomst).

- **Artikel 4 & 5. Functies op locaties Berg a/d Maas en Urmond**
Beschrijving van de verschillende functies die op locatie worden voorzien, en de (in deze fase) voorziene ruimtevrage. Afspraken over welke partners op locatie afspraken maken, eigendomssituatie en opbouw van huurkosten. Tot slot zijn afspraken gemaakt over de werkwijze bij mogelijke mutaties in de toekomst.
- **Artikel 6 & 7. Besluitvorming & onvoorziene omstandigheden**
Vastleggen afspraken over besluitvorming; welk orgaan is waar toe aan zet, en onder welke condities wordt de overeenkomst beëindigd? Ook zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop partijen omgaan met onvoorziene omstandigheden.
- **Artikel 8, 9 & 10. Toepasselijk recht, bevoegd orgaan & overige bepalingen**
De intentieovereenkomst wordt afgesloten met een drietal formele artikelen. Een bevestiging dat de overeenkomst wordt beheerst door het Nederlands recht, en dat bij geschillen de Rechtbank in Maastricht aan zet is. Dat voor de gemeente het College van B&W partner bevoegd orgaan is, tenzij wetgeving anders bepaalt. En dat het geen van de partijen is toegestaan om een contractpositie over te dragen aan derden zonder schriftelijke toestemming.

7 Conclusies en vervolgstappen

7.1 Inleiding

In november 2017 heeft de gemeenteraad besloten het advies voor het voorkeursscenario '*samenwerkingsconcept op twee locaties*' te volgen. Daarmee was er een principebesluit van de gemeente Stein om te investeren in de huisvesting van beide onderwijslocaties. Alvorens tot definitieve besluitvorming te komen, vroeg de Raad om de in het scenario genoemde voorwaarden verder uit te werken, samen met de dorpen. In onderhavig rapport worden de resultaten van deze uitwerking gepresenteerd. Dat stelt de gemeenteraad in de mogelijkheid om een definitief besluit te nemen. In dit hoofdstuk worden de conclusies samengevat en kijken we door op de te nemen vervolgstappen.

7.2 Conclusies

In de hoofdstukken 3 en 4 zijn de ontwikkelplannen voor de onderwijslocaties in Berg a/d Maas (renovatie) en Urmond (renovatie en nieuwbouw) gepresenteerd. Dit geeft een overzichtelijk beeld van de te huisvesten functies, het ruimteprogramma, en de financiële kaders. Het biedt als het ware een 'reisgids' voor het vervolg. Hoe dat vervolg er precies uit moet zien, is nu aan de Raad.

Als onderdeel van het ontwikkelplan moest invulling gegeven worden aan de voorwaarden die door de gemeenteraad zijn gesteld. Dat betekent een gezamenlijke beantwoording van de hoe-vraag (*op welke wijze*).

Hoe wordt invulling gegeven aan het samenwerkingsconcept, en hoe krijgt de betrokkenheid van ouders en anderen daarin vorm?

In interactie met professionele organisaties, ouders en andere betrokkenen is het samenwerkingsconcept uitgewerkt (zie hoofdstuk 2). Belangrijk nieuw richtinggevend kader ten opzichte van de voorgaande onderzoeksfase is het nieuwe beleid van Kindante, dat duidelijkheid geeft op veel van de gevraagde voorwaarden van de Raad. Het feit dat het samenwerkingsconcept, en de onderliggende uitgangspunten, is ingebed in het grotere netwerk van de Kindante-scholen biedt daarin extra zekerheid.

Op de twee onderwijslocaties wordt binnen het gezamenlijk kader op eigen wijze invulling gegeven aan het onderwijs met verschillende profielen. Daarmee blijft de keuzevrijheid van ouders in de beide kernen bestaan. Dat geldt overigens ook voor de kinderopvang; het is een meerwaarde dat ouders en kinderen in Berg a/d Maas en Urmond kunnen kiezen voor zowel opvang op de onderwijslocatie als in een andere omgeving.

Elke onderwijslocatie van Kindante maakt deel uit van het netwerk aan onderwijsvoorzieningen binnen de stichting. In dit concrete geval maken de locaties in Berg a/d Maas en Urmond deel uit van het cluster Stein. Vanuit de visie van de stichting zijn scholen binnen een cluster samen verantwoordelijk voor alle kinderen in de gemeente. Op die manier wordt afstemming en samenwerking tussen scholen vormgegeven op een groot aantal terreinen. Scholen delen expertise van personeel (Intern Begeleider, ICT-er, gedragsspecialist, dyslexiespecialist etc.), maken gebruik van een vervangerspool om ad-hoc vervangingen in te vullen, stemmen beleid af op

financieel gebied (contracten, aanbestedingen, inkoop van materialen en diensten etc.) en geven vorm aan de opdracht van Passend Onderwijs. Door intensief contact tussen de scholen en een blijvende verbinding van de scholen met de omliggende gemeenschappen, wordt concurrentie op de leerlingen(aantallen) tussen de scholen voorkomen. Activiteiten en themabijeenkomsten worden samen voorbereid en gezamenlijk georganiseerd. Verbinding met de gemeenschappen in Berg a/d Maas en Urmond wordt gezocht in het aansluiten bij bestaand lokaal aanbod als AUGST en ECSPLORE.

Het aanbod aan buitenschoolse opvang wordt verdeeld over de twee locaties, passend bij het aantal deelnemende kinderen. Hierbij kan meerwaarde worden gecreëerd door, indien wenselijk of noodzakelijk, groepen samen te voegen (bijvoorbeeld in vakantieperiodes). Kidts en Spelenderwijs hanteren geen eigen beleidskader en/of normaantallen, maar verwachten op basis van deze aantallen de huidige dienstverlening ook in de toekomst te kunnen blijven aanbieden. Zij willen dit ook in de toekomst in combinatie, en onder één dak, met het onderwijs vormgeven.

Duidelijkheid op hoe de continuïteit van de twee scholen en het samenwerkingsconcept geborgd blijft.

Met het nieuwe beleidskader van Kindante is voor alle scholen binnen de stichting duidelijkheid over de continuïteit. Enerzijds inhoudelijk, door een helder perspectief te schetsen op de samenwerking tussen locaties en in clusters. En anderzijds door het hanteren van de harde ondergrens van 100 leerlingen voor alle scholen. De gemeentelijke opheffingsnorm, die in de gemeente Stein hoger ligt, is daarmee niet meer relevant. De uitgangspunten worden door Kindante en de betrokken kindpartners nog eens bevestigd in het samenwerkingsconcept en het afsprakenkader.

Wanneer we kijken naar de leerlingenaantallen in de prognose en de daadwerkelijke ontwikkeling over de jaren, dan zien we dat OBS De Maaskei in Urmond rond de 200 leerlingen blijft hebben. Voor BS De Avonturijn is dat perspectief anders. Volgens de meest recente prognose van Pronexus (2016) zou het leerlingenaantal van De Avonturijn dalen tot 132 leerlingen, waarna het leerlingenaantal redelijk stabiel blijft. In de praktijk zien we in de afgelopen twee jaar een teruggang die onder de prognoselin ligt. Op dit moment heeft de school 118 leerlingen. De instroom in groep 1 van de school blijft in de laatste twee jaar achter op de verwachtingen. Waar in 2014 en 2015 de instroom op 19 en 23 leerlingen lag, zijn de afgelopen twee jaar slechts 11 nieuwe leerlingen ingestroomd. Blijft deze ontwikkeling zich doortrekken, dan komt de gestelde ondergrens van 100 leerlingen in zicht, tegen de eerdere verwachtingen in. Dat blijkt ook uit de korte termijn prognose van Kindante.

Tegelijkertijd zien we in de basisgeneratie dat er in principe voldoende leerlingen in het voedingsgebied aanwezig zijn. Toekomstbestendigheid van de Avonturijn is alleen gewaarborgd als de 'weglek' uit de kern Berg a/d Maas verminderd wordt. Dat kan door duidelijkheid te geven, aan te sluiten op de behoeften van de omgeving en te investeren in het gebouw. Met het ontwikkelplan wordt op papier aan deze voorwaarden voldaan. De school kan van daaruit de verbinding met de kern en de (potentiële) leerlingen en ouders versterken. Er blijft echter een risico aanwezig dat ondanks alle inspanningen het leerlingenaantal van BS De Avonturijn op termijn onder de norm van 100 leerlingen komt. Dat geeft onzekerheid rondom de actuele investeringsvraag voor het schoolgebouw voor gemeente en kinderopvang die de kosten daarvan dragen.

Het is aan de gemeenteraad (en de betrokken kindpartners) om te beslissen in hoeverre zij de benodigde investeringen verantwoord vinden, binnen dit palet aan kansen en risico's.

Hoe kan flexibiliteit worden ingebouwd voor mogelijke veranderingen in de toekomst?

In het ruimteprogramma voor beide locaties is zoveel mogelijk gezocht naar synergie, in de vorm van gedeeld ruimtegebruik voor alle functies. Dat betekent dat alle individuele gebruikers meer ruimte ter beschikking hebben dan alleen hun 'eigen' meters. Naast comfort draagt dat bij aan de gewenste inhoudelijke samenwerking. Alle drie de varianten zijn aangepast op de bekostigingsnorm, waarmee de inkomsten van de school voor onderwijshuisvesting in de toekomst ook toereikend zullen zijn. Aanvullend is op twee aspecten flexibiliteit gezocht in relatie tot onzekerheid en/of mogelijke veranderingen in de toekomst; extern gebruik en gedeeld gebruik van kinderopvang.

Vanuit de visie op samenwerking is ruimte gezocht voor functies die niet permanent in het gebouw aanwezig zijn. Denk bijvoorbeeld aan extra ondersteuning voor individuele leerlingen die op meerdere momenten in de week en/of maand een plek moeten vinden. Ten behoeve van deze ondersteunende functies is in het projectprogramma flexibiliteit toegepast; er zijn geen specifieke ruimte gerealiseerd. De flexibiliteit wordt gezocht in de al aanwezige ruimten en faciliteiten. Specifiek voor deze functies gaat het daarbij bijvoorbeeld om de spreekruimtes, de IB-werkplek, en het kantoor van de leidinggevende.

Ook bij de inpassing van de kindfuncties op deze locatie is gezocht naar flexibiliteit, enerzijds in het gezamenlijk ruimtegebruik tussen onderwijs en kinderopvang, en anderzijds bij de indeling van de ruimtes van kinderopvang. In het ontwerp zijn twee ruimtes ingetekend voor kinderopvang, die in verschillende varianten zijn in te zetten voor drie functies (peuteropvang, kinderdagopvang en bso). Doordat peuteropvang en buitenschoolse opvang op andere momenten hun activiteiten uitvoeren is gedeeld gebruik mogelijk. En ook een combinatie van kinderdagopvang en peuteropvang in één ruimte is mogelijk (mits aangeboden door één partner). Wel moet rekening worden gehouden met een aansprekende inrichting, die kan wisselen al naargelang welke doelgroep aanwezig is. Door efficiënt met ruimte en financiële middelen om te gaan, kan worden meebewogen met groei en krimp van deze functies. Zo wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van de kindfuncties, ook als er in de toekomst wijzigingen in financiering en/of vraag ontstaat.



Specifiek voor het onderwijsgebouw in Berg a/d Maas speelt dat dit op korte termijn wordt aangewezen als gemeentelijk monument. De renovatie van het schoolgebouw draagt bij aan het behoud van dit cultureel erfgoed. Bovendien is het concept er op gericht dat er een meer open structuur ontstaat, en wordt geïnvesteerd in isolatie van het gebouw. Bijkomend voordeel van deze maatregelen is dat het pand eenvoudiger te herbestemmen is, mocht dat geval zich in de toekomst voordoen. Indien gekozen worden om (al dan niet beperkt) te investeren in het schoolgebouw in

Berg a/d Maas dan is het van belang om bij de inpassing rekening te houden met een mogelijke functieverandering in de toekomst (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kan bekeken worden in hoeverre modulair bouwen oplossingen biedt. Deze modules kunnen, wanneer de schoolfunctie wordt beëindigd, eventueel verplaatst worden naar een andere locatie. Ook bij de nieuwbouwvariant voor OBS De Maaskei moeten de kansen van modulair bouwen daarom worden onderzocht.

Wat is de voorkeursvariant voor Urmond: renovatie en uitbreiding op de huidige locatie of nieuwbouw bij het sportpark?

Het voorkeursscenario gaat in beginsel uit van renovatie en deels uitbreiding van het bestaande gebouw van de Maaskei. In het vooronderzoek is de suggestie gedaan om binnen het scenario voor Urmond tevens een nieuwbouwvariant bij het sportpark te onderzoeken. Deze variant is bij de uitwerking van het onderzoek meegenomen, in hoofdstuk 5 zijn de resultaten van de variantenvergelijking gepresenteerd. In de gehanteerde matrix zijn de twee varianten ten opzichte van elkaar vergeleken op basis van vijf criteria. De scenariobeoordeling biedt ingrediënten en argumenten voor bestuurlijke afweging door de gemeenteraad.

De inpassing van het gewenste ruimteconcept blijkt in beide varianten mogelijk. In beide huisvestingsvarianten is het mogelijk om de gewenste voorwaarden voor onderwijskwaliteit te leveren. Wel blijken er duidelijke verschillen tussen de twee varianten waarbij de nieuwbouwvariant op vrijwel alle punten beter scoort dan de huidige locatie, behalve op het criterium financiën. Belangrijkste nadeel van deze variant zijn de hogere investeringskosten. In de gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten blijkt echter sprake van een beperkt verschil van circa € 40.000,- per jaar. Ook kent de verplaatsing van de school naar de noordkant van Urmond een risico van onvoorspelbare leerlingenstromen. De kans dat ouders of leerlingen vanuit Berg a/d Maas voor OBS De Maaskei kiezen is in deze variant groter dan de bestaande situatie, vanwege de kleinere afstand tot de school en het nieuwe schoolgebouw.

De nieuwbouwvariant blijkt in de vergelijking de meest wenselijke en meest toekomstbestendige variant. Naast de technisch-functionele en ruimtelijk-inhoudelijke voordelen, is het ook de meest duurzame variant, waarbij direct rekening gehouden wordt met de meest recente eisen op het gebied van energieverbruik (BENG) en binnenklimaat (Frisse Scholen). Daarnaast wordt synergie gevonden in het clusteren van voorzieningen op het gebied van onderwijs, opvang, sport en recreatie. Dit heeft een positief effect op de levensvatbaarheid van de individuele voorzieningen, maar geeft ook kansen voor synergie in ruimtegebruik en organisatie. Daarnaast is het verplaatsen van de school richting Bramert-Noord positief voor de aantrekkelijkheid van deze nieuwe wijk.

Op welke wijze kan de logistiek van en naar de gymzaal veilig plaatsvinden?

Aangezien de locatie van de gymzaal niet in de directe omgeving van beide scholen ligt, is vervoer van en naar de sporthal noodzakelijk. De hoogste klassen doen dat nu met de fiets, jongere kinderen worden met bussen vervoerd. In de eerste fase van het onderzoek is vanuit beide scholen het signaal gekomen dat men zich zorgen maakt over deze situatie. Het vervoer gaat sowieso ten koste van onderwijstijd, maar bij het fietsvervoer ontstaan aanvullend veiligheidsrisico's.

In de afgelopen periode heeft de gemeente geïnvesteerd om de fietsverkeeroutes veiliger te maken (zie ook bijlage 3). Desondanks blijft er sprake van risico's tijdens het fietsvervoer. Eenvoudige oplossingen zijn in het onderzoek niet gevonden. Wel wordt door de deelnemers van de werkateliers met verbazing gereageerd op signalen dat

de gemeente overweegt om het busvervoer af te schaffen. Daarmee zouden ook kinderen uit groep 3 en 4 ook met de fiets naar het gymonderwijs moeten.

De deelnemers geven aan dat idealiter beide scholen in de directe nabijheid een gymvoorziening voorhanden moeten hebben. Het lijkt, ook gezien de beperkte bezetting van de huidige gymzalen in de gemeente, echter geen haalbare kaart om twee nieuwe gymzalen te bouwen. Bij vervanging van de huidige gymzaal in de toekomst is het wel verstandig om deze te verplaatsen naar de nabijheid van één van de twee scholen. Dat is op dit moment echter nog niet aan de orde. Afgesproken is dit punt te agenderen in het accommodatiebeleid van de gemeente, dat op dit moment in ontwikkeling is.

7.3 Advies projectgroep op vervolgstappen

Op verzoek van de leden van de stuurgroep hebben de deelnemende partijen in de projectgroep (gemeente Stein, Kindante, Spelenderwijs, Kidts Kinderopvang, RO groep) een gezamenlijk advies geformuleerd vanuit de opbrengsten van het onderzoek in de afgelopen maanden.

Belangrijk om te benoemen is dat alle betrokken partijen zich zorgen maken over de ontwikkeling van de leerlingenaantallen van BS De Avonturijn en de geboortecijfers in Berg a/d Maas. Waar in de eerste fase van het onderzoek de instroom en de prognoses nog ruim boven de 100 leerlingen leken uit te komen, is het beeld inmiddels sterk veranderd. In 2014 en 2015 lag de instroom op 19 en 23 leerlingen; in de afgelopen twee schooljaren zijn slechts 11 nieuwe leerlingen ingestroomd. Ook in de geboortecijfers is in de afgelopen twee jaar een sterke daling te zien. Blijft deze ontwikkeling zich voortzetten, dan komt de gestelde ondergrens van 100 leerlingen in zicht, tegen de eerdere verwachtingen in. Dit beeld wordt bevestigd door de korte termijn prognose van Kindante.

Conform het beleid 'Perspectief Kindcentra Kindante' (vastgesteld in maart 2019) volgt het schoolbestuur BS De Avonturijn vanuit het feit dat de school inmiddels al een aantal jaren minder dan 150 leerlingen telt. Dat betekent dat een meerjarenperspectief van de onderwijsvoorziening in Berg aan de Maas niet gegarandeerd is.

Op dit moment ligt voor de gemeente Stein en de kindpartners de vraag voor om te investeren in renovatie van het gebouw, met grote financiële consequenties. Mocht de leerlingendaling doorzetten tot een lager aantal dan 100 leerlingen dan lopen partijen het risico van desinvestering.

Conform het vigerende beleid van Kindante leidt ook het huidige leerlingenaantal tot de conclusie dat de continuïteit niet gegarandeerd is.

Tegelijkertijd kan er ook sprake zijn van een tijdelijke dip in leerlingenaantallen, en trekt de instroom van de school in de komende jaren weer aan in lijn met de leerlingenprognose uit 2016. De omvang van de school is afhankelijk van individuele keuzes in de omgeving van de school en de aanwezige basisgeneratie.

De onderwijslocatie in Urmond kent deze problematiek niet en zit met 200 leerlingen op een duurzaam gezonde omvang. De locatie kampt al een aantal jaren met een ruimtetekort in het gebouw; het oplossen daarvan is urgent en noodzakelijk. Kidts Kinderopvang geeft aan op dit moment onvoldoende zekerheid te hebben om de investering voor haar deel op de locatie Berg a/d Maas aan te gaan. Voor de locatie Urmond hebben Kidts en Spelenderwijs voldoende zekerheid voor de benodigde investeringen.

De projectgroep adviseert daarom op korte termijn te besluiten om te investeren in de onderwijslocatie in Urmond. Zij ziet de variant nieuwbouw als voorkeursvariant, en de meest toekomstbestendige invulling van de ruimtevraag.

Voor de investeringsbeslissing van de locatie Berg a/d Maas wordt geadviseerd om de komende twee jaar te monitoren hoe de ontwikkeling van de leerlingenaantallen verloopt. Indien dan blijkt dat het leerlingenaantal voldoende op peil blijft, is sprake van meer zekerheid en kan alsnog besloten worden te investeren in het gebouw. Kindante geeft ook zelf vorm aan monitoring van allerlei kwaliteitsaspecten van de locatie (zie beleidsnotitie) om uiteindelijk tot een afgewogen besluit te komen betreffende de toekomstbestendigheid van de onderwijsvoorziening in Berg a/d Maas.

Een mogelijk effect van deze fasering is dat verplaatsing van OBS De Maaskei naar de noordkant van Urmond een risico kent van onvoorspelbare leerlingengstromen. De kans dat ouders of leerlingen vanuit Berg a/d Maas voor OBS De Maaskei kiezen is in deze variant groter dan de bestaande situatie, vanwege de kleinere afstand tot de school en het nieuwe schoolgebouw. Naar oordeel van de projectgroep weegt dit risico echter niet op tegen de voordelen van een nieuw gebouw (onderwijskundig, duurzaamheid, exploitatie) en de synergie met andere voorzieningen in het gebied.

Om voorbereid te zijn op zowel handhaving als sluiting van BS De Avonturijn, adviseert de projectgroep om in scenario's te denken. Dat kan bijvoorbeeld door de nieuwbouw in Urmond te ontwerpen voor de gehele basispopulatie van Urmond en Berg a/d Maas, maar bij de realisatie enkel te bouwen voor de basispopulatie van OBS De Maaskei. Indien BS De Avonturijn toekomstbestendig blijkt, kan de gemeente investeren in renovatie van het huidige gebouw. Indien de school op termijn haar deuren moet sluiten, kan de nieuwbouw eenvoudig en samenhangend worden uitgebreid. Een dergelijke aanpak is vaker gekozen in soortgelijke situaties. De projectgroep adviseert ook in dit geval voor deze aanpak te kiezen, om recht te kunnen doen aan keuzes van ouders en tegelijkertijd kwaliteitsvol in te kunnen spelen op alle scenario's.

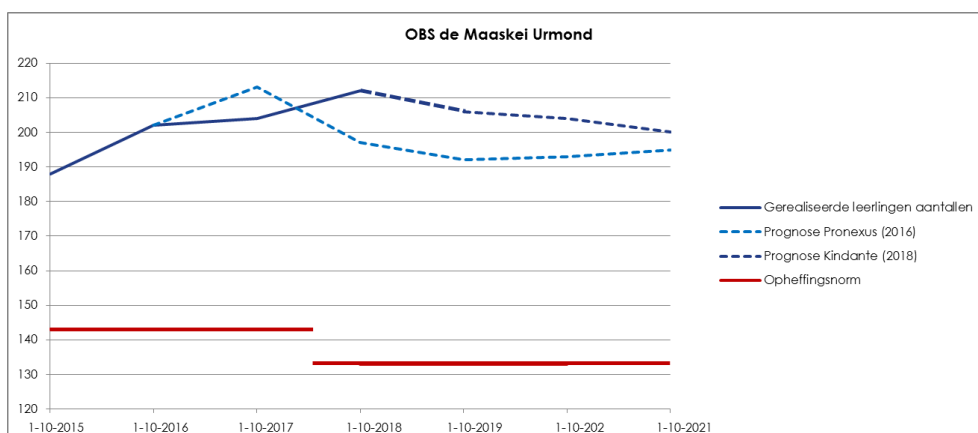
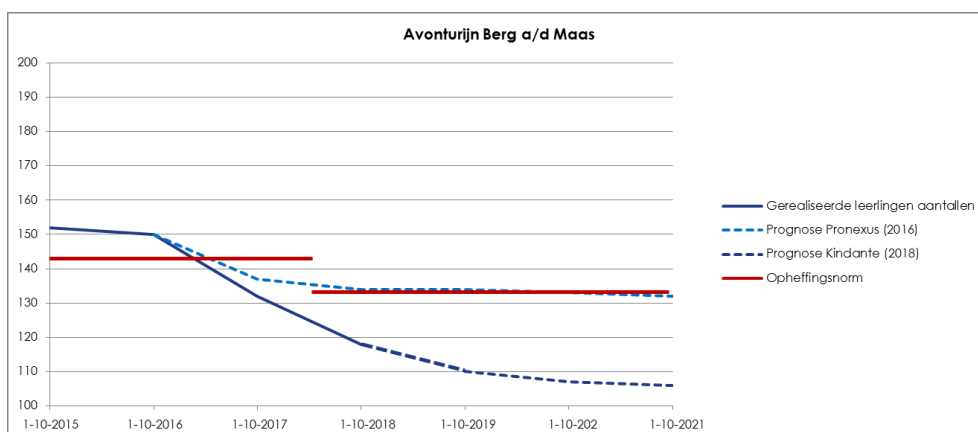
Bijlagen

1. Ontwikkeling leerlingenaantallen
2. Visie op ruimte
3. Verkeersmaatregelen
4. Ruimtelijk programma
5. Schetsontwerpen
6. Stichtingskostenramingen

Bijlage 1.

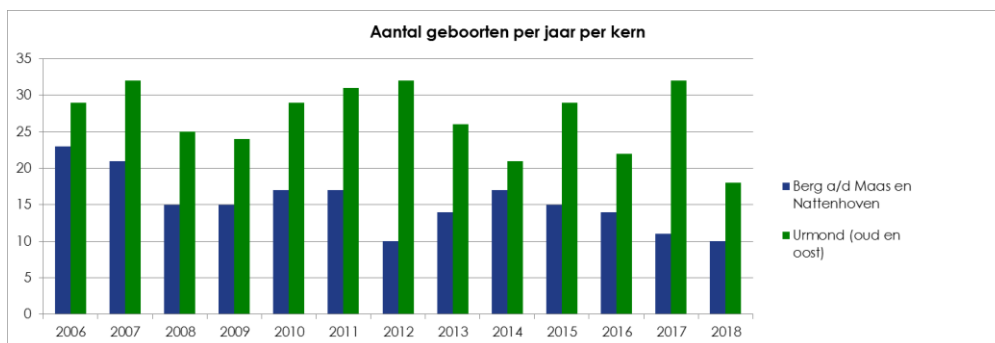
Ontwikkeling leerlingenaantallen

		1-10-2015	1-10-2016	1-10-2017	1-10-2018	1-10-2019	1-10-2020	1-10-2021	1-10-2022	1-10-2023	1-10-2024	1-10-2025	1-10-2026	1-10-2027	1-10-2028	1-10-2029
De Avonturijn	Gerealiseerd	152	152	132	118											
	Prognose pronexus (2016)		150	137	134	134	133	132	131	130	132	132	132	133	133	132
	Prognose Kindante (2018)					110	107	106								
OBS de Maaskei	Gerealiseerd	188	202	204	212											
	Prognose pronexus (2016)		202	213	197	192	193	195	194	193	197	200	204	206	204	201
	Prognose Kindante (2018)					206	204	200								



Ontwikkeling aantal 0-12 jarigen per kern op 1 januari 2019

Geboortejaar	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Leeftijd 01-01-2019	12 jaar	11 jaar	10 jaar	9 jaar	8 jaar	7 jaar	6 jaar	5 jaar	4 jaar	3 jaar	2 jaar	1 jaar	0 jaar
Berg a/d Maas en Nattenhoven	23	21	15	15	17	17	10	14	17	15	14	11	10
Urmond (oud en oost)	29	32	25	24	29	31	32	26	21	29	22	32	18



Bijlage 2. Visie op ruimtegebruik

Het samenwerkingsconcept impliceert dat door alle partners gedacht wordt in termen van ontwikkelperspectief van kinderen, dat er gezamenlijke activiteiten zijn en dat er sprake is van een afgestemde werkwijze op de kind-benadering. Waar wenselijk en mogelijk wordt ingespeeld op andere behoeften van kinderen en ouders. Dit betekent tevens dat samenwerking en synergie wordt gezocht in ruimtegebruik.

De leeromgeving is (minimaal) onderverdeeld in een domein 'onderbouw' (leeftijd circa 0-6 jarigen / tenminste 2-6 jarigen) en domein 'bovenbouw' (leeftijd circa 6-13 jarigen). De kindfuncties zijn geconcentreerd en waar mogelijk geïntegreerd in de domeinen onderbouw en bovenbouw. Vanuit de domeinen maken kinderen uitstapjes naar het open plein, waar gedeelde functies toegankelijk zijn. De domeinen kennen een eigen geborgenheid, maar zijn ten opzichte van elkaar toegankelijk en ruimtelijk flexibel. In de schoolgebouwen zijn ook facilitaire functies en ruimten aanwezig.

Ruimtelijk zijn de gebieden in het 'Kindcentrum' ingedeeld in minimaal:

- Een *open plein* waarin verschillende gedeelde functies zijn gecentraliseerd ten behoeve van ontmoeten, spelen, verwerken, leren en werken.
- Een *domein onderbouw* waarin - gericht op de doelgroep (0-6 jarigen- allerlei mogelijkheden tot differentiaties bestaan in begeleiding en ruimtelijke inrichting. Vanuit het domein kunnen leerlingen 'uitstapjes' maken naar het open plein.
- Een *domein bovenbouw* waarin - gericht op de doelgroep 6-13 jarigen- allerlei mogelijkheden tot differentiaties bestaan in begeleiding en ruimtelijke inrichting. Vanuit het domein kunnen leerlingen 'uitstapjes' maken naar het open plein.
- Een *domein kindfuncties* waarin de functies en ruimten zijn gecentraliseerd voor kinderdagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang; waar mogelijk geïntegreerd met domeinen onderbouw en bovenbouw. Vanuit het domein kunnen kinderen 'uitstapjes' maken naar het open plein. Op basis van vraag en marktaanbod kan dit domein ook aangevuld worden met ondersteunende functies voor bijvoorbeeld logopedie, ergotherapie, fysiotherapie, opvoedingsondersteuning en sociaal-maatschappelijk werk. Ten behoeve van deze ondersteunende functies is in het projectprogramma flexibiliteit toegepast; ruimten en faciliteiten zijn multifunctioneel te gebruiken. Concreet: de spreek-/werkkamers kunnen worden gebruikt voor zorgconsultatie (bijvoorbeeld logopedie, screening therapie, maatschappelijke werk); de speelruimte en de bso-ruimte kunnen benut worden als therapieruimte (behandeling / uitvoering therapie, consultatie); aanwezige facilitaire functies/ruimten zijn deelbaar (bijvoorbeeld entree/ontvangst, sanitaire ruimten, pantry/keuken, werklounge).

Bijlage 3. Verkeersmaatregelen

Medio 2017 heeft RoyalHaskoningDHV in opdracht van de gemeente Stein de noodzakelijke en wenselijke verkeersmaatregelen voor de school-thuis routes in beeld gebracht voor de verschillende huisvestingsscenario's van de scholen in Berg a/d Maas en Urmond.

Per scenario zijn daarbij de conflictpunten benoemd, en is door RoyalHaskoningDHV aangegeven hoe deze problemen kunnen worden opgelost. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen een sobere maar doelmatige en een optimale variant. Deze maatregelen en de bijbehorende kosten zijn opgenomen in de eindrapportage voor fase 1 (november 2017).

In fase 2 van het onderzoek is het van belang te bezien in hoeverre de destijds geformuleerde knelpunten en maatregelen moeten worden opgenomen in het Ontwikkelplan. In dat verband heeft de gemeente Stein de destijds geformuleerde maatregelen in verband gebracht met de huidige situatie op de lokale wegen. Er is sinds medio 2017 door de gemeente geïnvesteerd op het veiliger maken van de wegen in Urmond en Berg a/d Maas.



Scenario handhaven bestaande locaties

In naastgelegen figuur uit de verkeersrapportage zijn op basis van de vergelijking tussen de verkeersintensiteiten en de school-thuisroutes de belangrijkste potentiële conflictpunten weergegeven. De omcirkelde locaties geven een potentieel conflict weer tussen het gemotoriseerde verkeer en overstekende schoolkinderen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht met beschrijvingen van de conflictlocaties.

Locatie	Probleem	Aandachtspunt	Sobere maatregel	Optimale maatregel
2. Aansluiting Bergerweg - Molenweg Noord	Oversteken naar Molenweg en vice versa	-	Fietsoversteek	Rotonde
6. Ronde Molenweg Zuid - Mauritslaan	Langs beweging	Vrijliggend fietspad is beleidsmatig gewenst (GOW)	Fietsvoorziening sober aanzetten met markering en kattenogen	Vrijliggend fietspad realiseren inclusief opknappen rotonde (grond aankopen) en wijzigen bestemmingsplan
7. Kampstraat - Plakstraat	Oversteken	Veiligheid in bocht	Geen maatregel	Middengeleider
8. Diverse locaties Urmond Oost	Oversteken	Graetheidelaan, Sint Antoniusplein	Diverse maatregelen en reconstructies worden reeds uitgevoerd in kader Gebiedsgerichte aanpak Urmond	Diverse maatregelen en reconstructies worden reeds uitgevoerd in kader Gebiedsgerichte aanpak Urmond
9. Mauritslaan-Bramertweg	Oversteken	-	-	Realisatie inritconstructie Bramertweg
10. Kruising Mauritslaan / Conventuelenstraat	Oversteken	-	-	Veilige oversteek Mauritslaan

Conclusie voor rapportage Ontwikkelplan

Alle benodigde maatregelen voor het scenario 'handhaven 2 locaties' zijn of worden inmiddels opgepakt. In het Ontwikkelplan worden daarom geen kosten meegenomen voor verkeerskundige maatregelen.

Scenario nieuwbouw OBS De Maaskei

In aanvulling op bovenstaand scenario, verkennen we in dit onderzoek ook het alternatief waarbij OBS De Maaskei verhuist naar de locatie sportpark (nieuwbouw). Dit is als zodanig niet opgenomen in het rapport van Haskoning, maar de knelpunten kunnen daar wel uit worden gedestilleerd. Scenario 1B uit het rapport geeft de benodigde maatregelen weer bij een unilocatie op de locatie sportpark. Echter, omdat de school in Berg gehandhaafd blijft, zouden de maatregelen 1, 3 en 5 uit dat scenario niet nodig zijn.



Knelpunten 2, 4B, 6, 7 en 8 uit dat scenario blijven over, waarvan alleen punt 4B niet in bovenstaand voorkeursscenario genoemd wordt.

Punt 4B (omgeving school) is onderdeel van het project, en wordt daarom opgenomen in de rapportage.

Conclusie voor rapportage Ontwikkelplan

Alle benodigde maatregelen voor het scenario 'nieuwbouw OBS Maaskei' zijn of worden inmiddels opgepakt. In het Ontwikkelplan worden daarom geen kosten meegenomen voor verkeerskundige maatregelen. Dit met uitzondering van de inrichtingsmaatregelen direct bij de locatie.

Onderbouwing conclusies

Hieronder het standpunt van de gemeente Stein met betrekking tot deze conflictpunten.

2. Aansluiting Bergerweg-molenweg Noord

- rotonde blijkt, aan de hand van een schets, niet mogelijk;
- de veilige fietsoversteek staat gepland voor 2019; hiervoor heeft de raad een budget beschikbaar gesteld van €75.000;
- er wordt nog een aanvullende maatregel uitgevoerd te weten het aanleggen van vrijliggende fietspaden; de raad heeft hiervoor een bedrag gevoteerd van € 300.000.

6. Rotonde Molenweg Zuid - Mauritslaan

- herinrichting Molenweg Zuid staat gepland voor 2019;
- optimaliseren rotonde staat gepland voor 2020;
- e.e.a. moet natuurlijk op elkaar afgestemd worden en wellicht worden gecombineerd;
- het oplossen van dit conflictpunt wordt geïntegreerd in het project "Herinrichting Molenweg Zuid";
- voor beide projecten zijn door de raad budgetten beschikbaar gesteld.

7. Kampstraat/Plakstraat

- momenteel is een VRI (verkeersregelininstallatie) geplaatst omdat op de brug een tijdelijke totaallastbeperking is ingesteld (nog slechts één rijbaan beschikbaar); deze situatie blijft gehandhaafd totdat duidelijk is wat er met de brug gaat gebeuren (renovatie of vervangen);
- oplossing van dit conflictpunt kan dus niet los worden gezien van de problematiek van de brug.

8. diverse locaties Urmond Oost

- deze maatregelen zijn allemaal in 2018 uitgevoerd, als onderdeel van het project "Gebiedsgerichte aanpak Urmond Oost", en zijn gereed;
- er heeft een volledige reconstructie plaatsgevonden van de hele wijk; alle kruispunten zijn uitgevoerd als kruispuntplateaus; alle wegen zijn ingericht conform het principe "duurzaam veilig".

9. Mauritslaan/Bramertweg

- de optimale variant, een inritconstructie, wordt niet noodzakelijk geacht;
- reden hiervoor is dat de intensiteiten in de Bramertweg erg laag zijn; voorts is de huidige situatie overzichtelijk en veilig.

10. Kruising Mauritslaan/Conventuelenstraat

- de optimale variant is uitgevoerd in 2018, als onderdeel van het project "Gebiedsgerichte aanpak Urmond Oost, en is inmiddels gereed.

Bijlage 4. Ruimtelijk programma

Ruimteprogramma - locatie Berg aan de Maas

31-10-2018

Onderwijs				
nr.	ruimte	aantal	nvo	totaal nvo
	Onderwijs			
	<i>Meer specifiek, geborgen, werken / leren</i>			
	Domein onderbouw	1	80	80
	Domein bovenbouw	1	240	240
	<i>Meer open, transparant, werken / leren</i>			
	Ontmoeting / aula			
	Podium			
	Bibliotheek			
	Speelruimte (inclusief berging)	1	80	80
	Keuken (educatief)			
	Pantry inclusief berging / keuken			
	Pauseruimte personeel (aanname 30 personen)			
	<i>Meer besloten, werken / leren</i>			
	Administratie / spreekruimte	1	12	12
	IB werkplek	1	12	12
	Kantoor leidinggevende	1	12	12
	Spreek- / werkkamer zorgruimte	1	15	15
	Facilitair			
	Ontvangst / receptie / werkruimte conciërge incl berging	1	20	20
	Toiletten personeel / bezoekers	2	6	12
	Doucheruimte / MIVA toilet	1	5	5
	Sanitaire units, jongens en meiden gescheiden, verspreid door gebouw	1	18	18
	Pantry	2	4	8
	Garderobe (per onderwijsunit)	2	8	16
	Berging (per onderwijsunit)	2	8	16
	Opslag / berging, verspreid door gebouw	1	40	40
	Techniekruimte	1	30	30
	Serverruimte	1	9	9
	Wasruimte	1	5	5
	Werkkast	2	2,5	5
	Lift (indien van toepassing)	1	5	5
	Terrein			
	Containerberging	1	12	12
	Toestellenberging	1	15	15
Totaal benodigd m² nvo				667
Totaal benodigd m² bvo				nvo/bvo: 1,3 867
Normatieve ruimteboefte bvo				869
Kindfuncties				
ruimte	aantal	nvo	totaal nvo	totaal bvo
Groepsruimte dagopvang (16 kindplaatsen, 3,5 m² nvo/kind)	1	56	56	73
Pantry (klein)	1			
Slaapruimte	2	4	8	10
Verschoonruimte / toiletgroep kinderen	1	7	7	9
Groepsruimte buitenschoolse opvang (20 kp) en peuteropvang (16 kp)	1	70	70	91
Pantry (groot)	1			
Berging	1	4	4	5
Buitenberging	1	10	10	13
Totaal benodigd m² nvo				155
Totaal benodigd m² bvo				nvo/bvo: 1,3 202
Totaal benodigd m² nvo KC				822
Totaal benodigd m² bvo KC				1069

Exacte maatvoering en positionering uitwerken in overleg ontwerpfase

Ruimteprogramma locatie Urmond

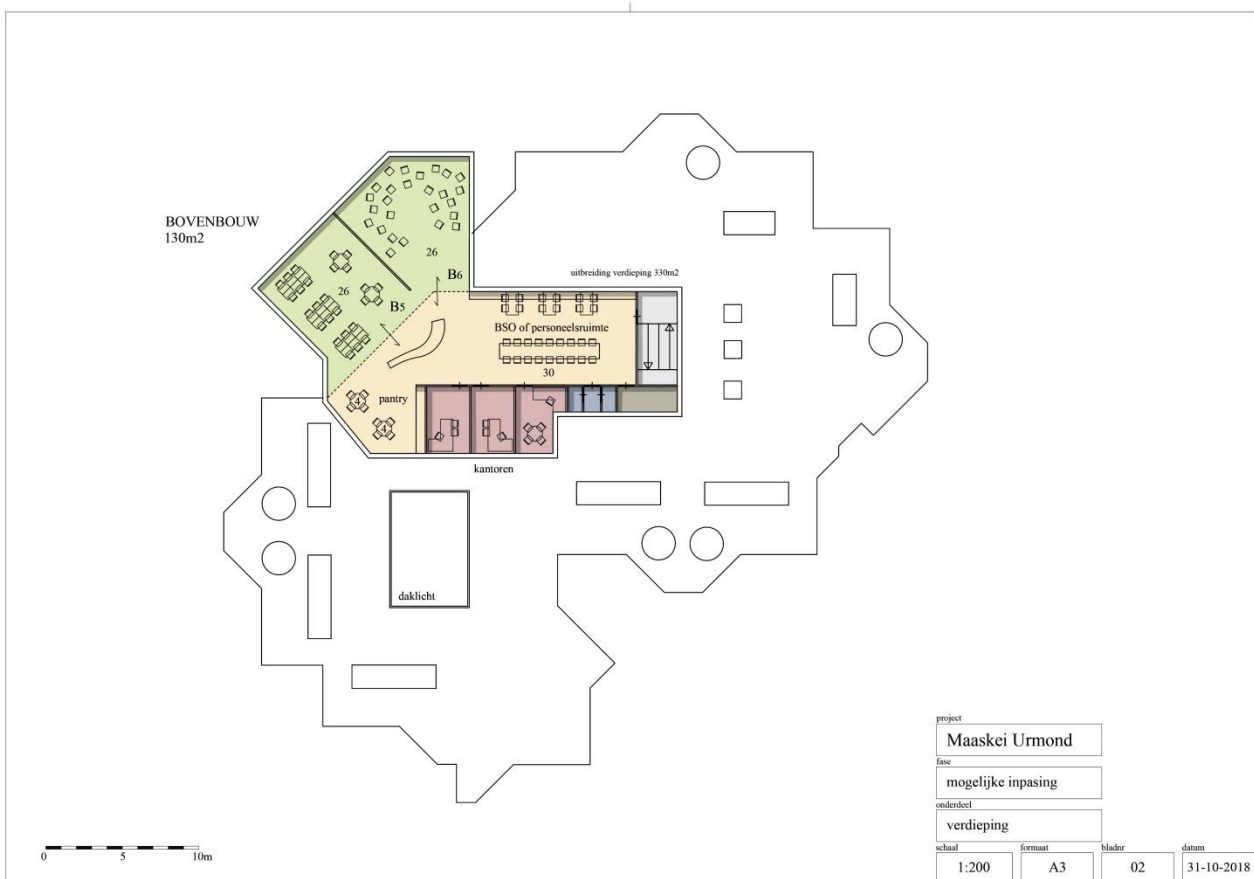
31-10-2018

Onderwijs				
nr.	ruimte	aantal	nvo	totaal nvo
	Onderwijs			
	<i>Meer specifiek, geborgen, werken / leren</i>			
	Domein onderbouw	1	160	160
	Domein bovenbouw	1	350	350
	<i>Meer open, transparant, werken / leren</i>			
	Ontmoeting / aula			
	Podium			
	Bibliotheek			
	Speelruimte (inclusief berging)	1	150	150
	Keuken (educatief)			
	Pantry inclusief berging / keuken			
	Pauseruimte personeel (aanne 30 personen)			
	<i>Meer besloten, werken / leren</i>			
	Administratie / spreekruimte	1	12	12
	IB werkplek	1	12	12
	Kantoor leidinggevende	1	12	12
	Spreek- / werkkamer zorgruimte	1	15	15
	Faciliteir			
	Ontvangst / receptie / werkruimte concierge incl berging	1	20	20
	Toiletten personeel / bezoekers	2	6	12
	Doucheruimte / MVA toilet	1	5	5
	Sanitaire units, jongens en meiden gescheiden, verspreid door gebouw	1	24	24
	Pantry	2	4	8
	Garderobe (per onderwijsunit)	2	10	20
	Berging (per onderwijsunit)	2	8	16
	Opslag / berging, verspreid door gebouw	1	40	40
	Techniekrimte	1	30	30
	Serverruimte	1	9	9
	Wasruimte	1	5	5
	Werkkast	2	2,5	5
	Lift (indien van toepassing)	1	5	5
	Terrein			
	Containerberging	1	12	12
	Toestellenberging	1	20	20
Totaal benodigd m² nvo				942
Totaal benodigd m² bvo		nvo/bvo:	1,3	1225
Normatieve ruimtebehoefte bvo				1226
Kindfuncties				
ruimte	aantal	nvo	totaal nvo	totaal bvo
Groepsruimte peuteropvang (16 kindplaatsen, 3,5 m² nvo/kind)	1	56	56	73
Pantry (klein)	1	4	4	10
Berging bij groepsruimte	2	7	7	9
Verschoonruimte / toiletgroep kinderen	1	70	70	91
Groepsruimte buitenschoolse opvang (20 kindplaatsen, 3,5 m² nvo/kind)	1	4	4	5
Pantry (groot)	1	10	10	13
Berging	1			
Buitenberging	1			
Totaal benodigd m² nvo				155
Totaal benodigd m² bvo		nvo/bvo:	1,3	202
Totaal benodigd m² nvo KC				1.097
Totaal benodigd m² bvo KC				1426
Buitenruimte variant nieuwbouw				
ruimte	aantal	m²	totaal m²	
Buitenspeelruimte onderwijs	1	600	600	
Buitenspeelruimte peuter- en dagopvang	2	64	128	
kiss & Ride zone onderwijs en kindfuncties	15	25	375	
parkeren t.b.v. onderwijs en kindfuncties (auto)	10	25	250	
parkeren t.b.v. onderwijs en kindfuncties (fiets)	110	1,4	154	
Totaal benodigd m²			1.507	

Exacte maatvoering en positionering uitwerken in overleg ontwerpfase

Bijlage 5. Schetsontwerpen





Bijlage 6. Stichtingskostenramingen

Stichtingskostenraming
Avonturijn Berg a/d Maas

		1165 m2 bvo		
		Aanpassingen beganegrond GEBOUW	Totaal Terreinvoorzieningen	Totaal Gebouw + Terreinvoorzieningen
Bouwkosten				
Bouwkundige voorzieningen		480.212		480.212
werktuigkundige installaties		149.994		149.994
electrotechnische installaties		149.994		149.994
Vaste inrichting		30.900		30.900
Terreinvoorzieningen		13.875		13.875
- verhard 528 m2			36.960	36.960
- onverhard 3260 m2			97.800	97.800
		824.974	134.760	959.734
		708		
Bijkomende kosten				
- leges kosten 3%		24.749	0	24.749
Inventariskosten				
- meubilair				
- losse en vaste medische inventaris				
Advieskosten	14%	115.496	18.866	134.363
onvoorzien	7%	57.748	9.433	67.181
Loon en prijsstijgingen tot start bo	2,50%	20.624	3.369	23.993
Loon en prijsstijgingen tijdens de t	2,50%	20.624	3.369	23.993
rentekosten				
- rente kosten tot start bouw		excl.		
- rente kosten tijdens de bouw		excl.		
Startkosten				
- Schoonmaak/ festiviteiten e.d.	1%	8.250	0	8.250
Totale investeringskosten excl. B.t.w.		1.073.175	169.798	1.242.972
per m2 bvo		921		
Totale investeringskosten incl. b.t.w		1.298.541	205.455	1.503.996
per m2 bvo		1.115		
excl:				
- BENG				
- Inventaris				
Schooldeel	€	1.051.818	193.568	€ 1.245.386
Kindfunctiedeel	€	246.723	11.887	€ 258.610

Stichtingskostenraming
OBS Maaskei renovatie en uitbreiding

	90 m2 bvo	330 m2 bvo	1160 m2 bvo	1580 m2 bvo		
	Uitbreiding beganeground	Uitbreiding verdieping	Aanpassingen beganeground intern	Totaal Gebouw	Totaal Terreinvorzieningen	Totaal Gebouw + Terreinvorzieningen
Bouwkosten						
Bouwkundige voorzieningen	116.638	520.411	356.784	993.832		993.832
werktuigkundige installaties	18.540	67.980	89.610	176.130		176.130
electrotechnische installaties	80.340	67.980	89.610	237.930		237.930
Vaste inrichting	5.150	5.150	5.150	15.450		15.450
Terreinvoorzieningen	0		0	0		
- verhard					54.600	54.600
- onverhard					93.500	93.500
	220.668	661.521	541.154	1.423.342	148.100	1.571.442
	2.452	2.005	467			

Bijkomende kosten						
- leges kosten 3%	6.620	19.846	16.235	42.700	4.443	47.143
Inventariskosten				Niet opgenomen		
- meubilair				Niet opgenomen		
- losse en vaste medische inventaris						
Advieskosten 14%	30.893	92.613	75.761	199.268	20.734	220.002
onvoorzien 5%	11.033	33.076	27.058	71.167	7.405	78.572
Loon en prijsstijgingen tot start bouw 2,50%	5.517	16.538	13.529	35.584	3.703	39.286
Loon en prijsstijgingen tijdens de bouw 2,50%	5.517	16.538	13.529	35.584	3.703	39.286
rentekosten						
- rente kosten tot start bouw	excl.	excl.	excl.			
- rente kosten tijdens de bouw	excl.	excl.	excl.			
Startkosten						
- Schoonmaak/ festiviteiten e.d. 1%	2.207	6.615	5.412	14.233	1.481	15.714
Totale investeringskosten excl. B.t.w.	284.906	848.751	693.143	1.821.878	189.568	2.011.446
per m2 bvo	3.166	2.572	598	1.153		1.273
Totale investeringskosten incl. b.t.w	344.737	1.026.989	838.703	2.204.472	229.377	2.433.849
per m2 bvo	3.830	3.112	723	1.395		1.540

excl:
- BENG
- Inventaris

Schooldeel	€ 1.895.846	€ 214.509	€ 2.110.355
Kindfunctiedeel	€ 308.626	€ 14.868	€ 323.495

Stichtingskostenraming
OBS Maaskei nieuwbouw

	BVO	prijs/ m2	Totaal Gebouw	Totaal Terreinvorzieningen	Totaal Gebouw + Terreinvorzieningen
Bouwkosten					
Bouw & installatiekosten	1.430	1.321	1.889.289		1.889.289
Aanvullende kosten BENG school	1.430	157	224.510		224.510
Toeslag Frisse scholen B	1.430	74	105.669		105.669
Terreinvorzieningen					
- schoolplein verharding	728	75		54.600	54.600
- schoolplein inrichting	728	58		41.911	41.911
- Toeslag Fietsenberging - Kiss&Ride en parkeren	1.000	90		90.000	90.000
			2.219.467	186.511	2.405.978
Bijkomende kosten					
- leges kosten 3%			66.584	5.595	72.179
- aansluitkosten nutsbedrijven			35.000		35.000
- precario en inrit vergunning			5.000		5.000
Inventariskosten			Niet opgenomen		
- meubilair			Niet opgenomen		
- losse en vaste inventaris					
Advieskosten					
Advieskosten adviseurs 14%			310.725	26.112	336.837
Onderzoekskosten (o.a. grondonderzoek ed.)			8.000		8.000
Gemeentelijke apparaat kosten			32.000		32.000
onvoorzien					
Loon en prijsstijgingen van peildatum tot start bouw 5%			126.510	9.326	135.835
Loon en prijsstijgingen tijdens de bouw 2,50%			129.839	10.911	140.750
Loon en prijsstijgingen tijdens de bouw 2,50%			55.487	4.663	60.149
rentekosten					
- rente kosten tot start bouw	excl.	excl.			
- rente kosten tijdens de bouw	excl.	excl.			
Startkosten					
- Schoonmaak/ festiviteiten e.d. 1%		0	22.195	1.865	24.060
Totale investeringskosten excl. B.t.w.		0	3.010.807	244.982	3.255.789
Totale investeringskosten incl. b.t.w			3.643.076	296.428	3.939.504

excl:
- Inventaris

Schooldeel	€	3.133.045	€	285.015	€	3.418.061
Kindfunctiedeel	€	510.031	€	11.413	€	521.444

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 040 - 243 8341, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl