ICSadviseurs

www.icsadviseurs.nl
info@icsadviseurs.nl
T 088 235 04 27
KvK 05082583

Vestiging Amsterdam
Zekeringstraat 46
Postbus 59112
1040 KC Amsterdam

Vestiging Zwolle
Burg. Drijbersingel 25
Postbus 652
8000 AR Zwolle

Locatieonderzoek Kameleon

Locatiestudie naar vervangende huisvesting basisschool Kameleon

Definitieve versie 31-10-2012 | 970207/20123110Bb02

ruimteregie

Team

- Maarten Groenen
- Rens van Hoek

ICSadviseurs

+31 (0)88 235 04 27
Zekeringstraat 46
1014 BT Amsterdam
Postbus 59112
1040 KC Amsterdam
www.icsadviseurs.nl

Inhoud

1. Inleiding
- 1.1 Inleiding
- 1.2 Voorgeschiedenis en aanleiding
- 1.3 Leeswijzer

2. Het Onderzoek
- 2.1 Doelstelling
- 2.2 Kaders en uitgangspunten
- 2.3 Communicatie
- 2.4 Context: Bevoegdheden en verantwoordelijkheden
- 2.5 Beoordelingscriteria
- 2.6 Toepassing beoordelingscriteria

3. Locaties
- 3.1 – 3.11 Beoordeling alle locaties

4. Weging beoordelingscriteria
- 4.1 methoden van weging
- 4.2 weging van locaties

5. Samenvatting en conclusie

6. Advies SKBG

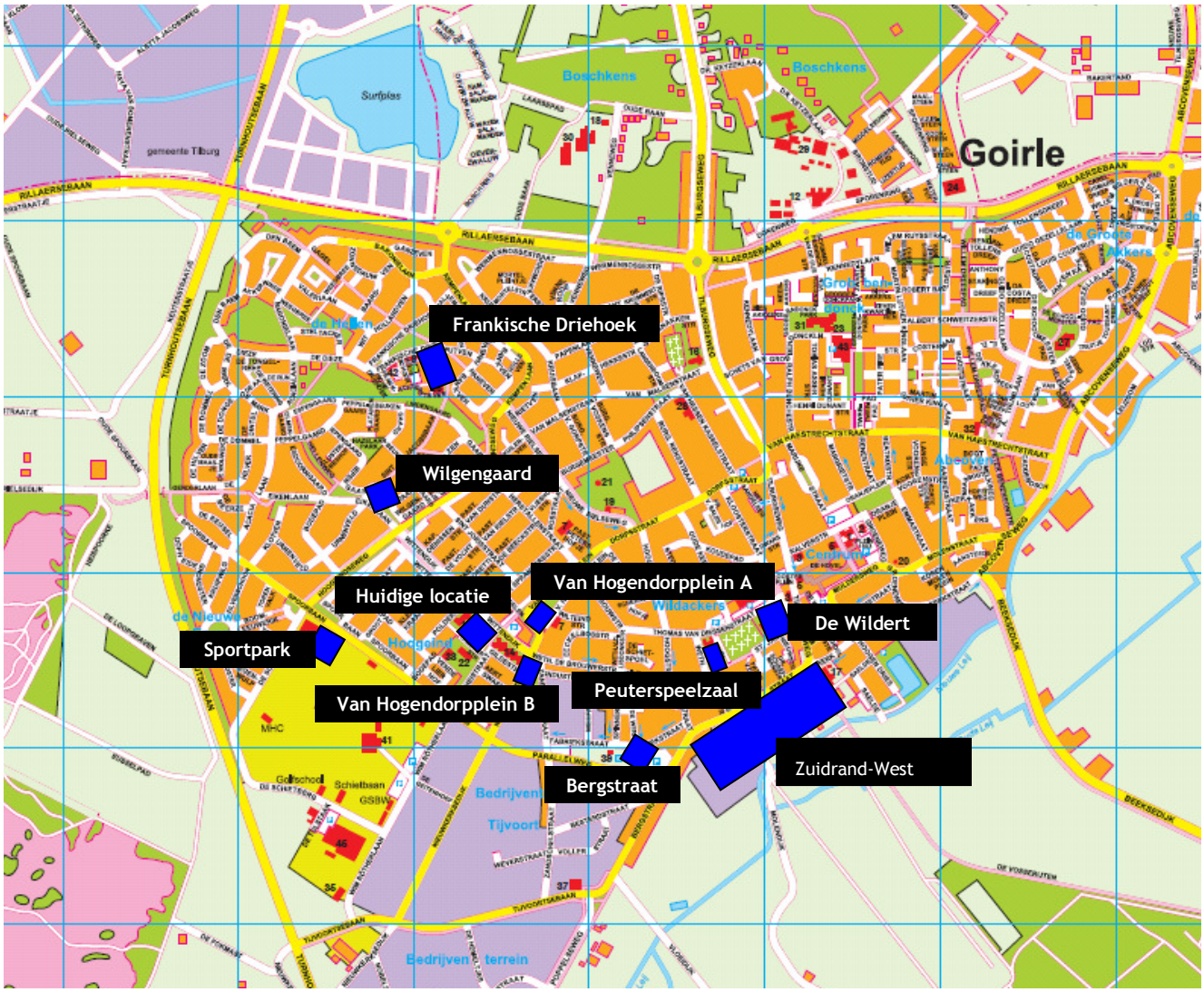
Bijlage 1 Leerlingprognoses
Bijlage 2 Stichtingskosten Kameleon
Bijlage 3 Overzicht beoordelingen per criterium per locatie
Bijlage 4 Overzichtskaart basisscholen en voedingsgebieden
Bijlage 5 Bronnen

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Goirle is voor de Katholieke basisschool Kameleon op zoek naar een locatie voor vervangende huisvesting. Kameleon is een 6-klassige basisschool die momenteel aan de Tamboerstraat in Goirle is gehuisvest. In het door de raad vastgestelde Integraal Huisvestingsplan 2009-2016 is besloten dat vervangende nieuwbouw voor Kameleon noodzakelijk is.
De gemeente is op zoek naar een passende locatie voor de school, inclusief een peuteropvang voor 2 groepen die in hetzelfde pand gevestigd dient te worden. Om tot een weloverwogen en transparante locatiekeuze te komen, is besloten een locatiestudie uit te voeren. De gemeente Goirle heeft ICSadviseurs opdracht gegeven het locatiekeuzeonderzoek uit te voeren. Voor het onderzoek zijn vooraf door de gemeente een tiental geselecteerde locaties aangewezen.



1.2 Voorgeschiedenis en aanleiding

De gemeenteraad heeft op 8 december 2008 met de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs/Voortgezet Onderwijs (IHP PO/VO) 2009-2016 besloten dat vervangende nieuwbouw voor basisschool Kameleon noodzakelijk is. Rekening houdend met de bouw- en installatietechnische staat en de functionaliteit van het huidige pand aan de Tamboerstraat 4 is besloten dat in 2013 vervangende nieuwbouw zal worden gerealiseerd.

Tijdens de voorbereiding van het IHP is al aandacht besteed aan de mogelijke nieuwbouwlocatie voor Kameleon. In de planvorming was rekening gehouden met een nieuw sportpark in het Riels Kwadrant, het realiseren van woningen op Sportpark Van Den Wildenberg en een nieuwbouwlocatie van Kameleon op laatst vermelde sportpark. Daarna werd echter bekend dat de plannen voor woningbouw op Sportpark Van Den Wildenberg niet door zouden gaan. Wel werd besloten het sportpark te renoveren en hierin een nieuwbouwlocatie voor Kameleon mee te nemen. De raad heeft via vaststelling van het 'projectinitiatief renovatie sportparken Van den Wildenberg en De Krim' in de vergadering van 1 februari 2011 besloten dat in het project een strategische ruimtereservering voor basisschool Kameleon moet worden meegenomen. Naar aanleiding van dit besluit is nader onderzoek gedaan naar de noodzakelijke capaciteit aan sportvelden en accommodaties, nodig om een sporttechnisch adequaat sportpark te kunnen waarborgen. Vastgesteld is dat er voldoende ruimte is voor een basisschool binnen de ruimtebehoefte van het sportpark. Hier wordt gesproken van een 6-klassige basisschool met een extra ruimte voor kinder- en/of buitenschoolse opvang.

Naar aanleiding van het besluit van 8 december 2008 tot vaststelling van het IHP is een afwegingsnotitie voor het college gemaakt waarin drie locaties zijn meegenomen voor de realisering van de vervangende nieuwbouw voor basisschool Kameleon, te weten locatie Sportpark Van den Wildberg, de huidige locatie aan de Tamboerstraat en locatie De Wildert. In een advies van 20 december 2011 aan het college is in lijn met het 'projectinitiatief renovatie sportparken Van den Wildenberg en De Krim' de locatie op het sportpark aangegeven als voorkeur. Het college heeft dit advies op 27 december 2011 overgenomen en akkoord bevonden. In de raadsinformatiebrief van 10 januari 2012 zijn de beweegredenen opgenomen van het besluit van het college. Via het voorstel tot vaststelling van het OHP 2012 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de inhoud van dit advies.

De raad besloot op 19 juni 2012 niet akkoord te gaan met het voorgelegde advies. De tekst van het amendement is als volgt:
De raad van de gemeente Goirle in vergadering bijeen op 19 juni 2012 overwegende dat:

- De gemeente heeft gekozen om het concept Brede School over de gehele gemeente uit te rollen;
- De gemeente grote waarde hecht aan goede en duurzame onderwijshuisvesting;
- Basisschool Kameleon conform planning en gebleken technische gebreken een nieuwe of andere behuizing behoeft;
- Voorzien wordt dat basisschool Kameleon een onduidelijke groeipotentie heeft, gezien het geen doorgang vinden van een nieuwe woonwijk op het sportpark De Wildenberg en de stagnerende woningbouw in de gehele gemeente;
- De beoogde basisschool slechts 6-klassig zal zijn en de leerlingennorm een blijvende bedreiging zal zijn bij de verwachte geboortekrimp, het Brede School concept moeizaam zal blijken;
- Een nieuwe basisschool in 40 jaar wordt afgeschreven en er geen duidelijk perspectief op continuïteit aanwezig is;
- De beoogde locatie uit strategische overwegingen beter bestemming 'sport en recreatie' kan houden;

besluit het college opdracht te geven met het schoolbestuur van Kameleon en het Op Overeenstemming Gericht Overleg tot een voor alle partijen en de gemeente Goirle optimale oplossing van de huisvestingsproblematiek te komen. Dit proces moet voortvarend op korte termijn gestart worden, zeker gezien de gewekte verwachtingen bij het schoolbestuur van Kameleon.

Het college heeft dit besluit van de raad opgepakt en is snel tot de benodigde actie overgegaan. In overleg met de Stichting Katholiek Basisonderwijs Goirle (SKBG) waar Kameleon onder valt, is besloten om een studie uit te voeren naar mogelijke locaties voor huisvesting van de basisschool. Het uitgangspunt was om hierbij alle mogelijke locaties binnen de gemeente Goirle mee te nemen die redelijkerwijs in aanmerking zouden kunnen komen. In een eerste inventarisatie zijn uiteindelijk 10 locaties geselecteerd die in het locatieonderzoek betrokken worden. De locaties worden nader beschreven in hoofdstuk 3.

De gemeente heeft besloten in goed onderling overleg met de SKBG een traject op te starten om een locatiestudie uit te voeren. Onafhankelijk adviesbureau ICSadviseurs is ingeschakeld om de geselecteerde locaties te beoordelen en een advies uit te brengen.

1.3 Leeswijzer

Deze locatiestudie voor basisschool Kameleon begint in Hoofdstuk 2 met de uitwerking van het onderzoek. In paragraaf 2.1 wordt kort de doelstelling van de locatiestudie geformuleerd. Vervolgens worden de kaders en uitgangspunten in paragraaf 2.2 behandeld. Hierna komt de communicatie aan de orde waar de rol en inbreng van de betrokken partijen gedurende het onderzoek centraal staat. In paragraaf 2.4 worden de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen beschreven. Tot slot van dit hoofdstuk wordt beschreven welke beoordelingscriteria worden gehanteerd en op welke manier de locaties worden beoordeeld. In Hoofdstuk 3 staat de beoordeling van de tien geselecteerde locaties centraal. Aan de hand van de beoordelingscriteria worden de locaties eerst beschreven en vervolgens beoordeeld. In de paragrafen 3.1-3.11 komen alle locaties aan bod. De weging van de beoordelingscriteria komt aan bod in Hoofdstuk 4. Op basis van de gekozen weging komt een aantal locaties als ‘beste’ uit de beoordeling. In Hoofdstuk 5 wordt naar aanleiding van de resultaten van de weging een samenvatting en conclusie gegeven. De SKBG krijgt in Hoofdstuk 6 de mogelijkheid om hun visie te geven op de resultaten van de locatiestudie.

2 Het onderzoek

2.1 Doelstelling

Naar aanleiding van het besluit van de raad op 19 juni 2012 om niet akkoord te gaan met vervangende nieuwbouw voor basisschool Kameleon op locatie Sportpark Van den Wildenberg, heeft het college opdracht gegeven om een studie uit te voeren naar mogelijke huisvestingslocaties binnen de gemeente. De doelstelling hierbij is een locatiestudie waarin een tiental locaties onderzocht wordt aan de hand van diverse beoordelingscriteria. Middels een gedegen en transparant onderzoek dient een compleet beeld te worden gegeven van de mogelijke locaties met een bijbehorend advies. De gemeente heeft ICSadviseurs de opdracht gegeven het locatieonderzoek uit te voeren.

2.2 Kaders en uitgangspunten

In dit locatieonderzoek zijn de volgende kaders en uitgangspunten gehanteerd:

- Het gaat om een locatie voor een 6-klassige basisschool en 2 ruimten voor peuteropvang en buitenschoolse opvang;
- In de locatiestudie wordt een tiental, door de gemeente vooraf geselecteerde, locaties meegenomen;
- De leerlingenprognoses van 2011 en de voorlopige leerlingprognose van 2012. Uit de beschikbare prognoses blijkt dat de normatieve ruimtebehoefte voor Kameleon tot 2031 stabiel blijft op 6 groepen. Voor meer informatie: zie bijlage 1;
- Het gymnastiekonderwijs blijft (de komende jaren) plaatsvinden in de huidige gymzaal De Vendelier, aangezien daarmee een contract tot 2017 is afgesloten;
- Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen een verhuizing of een verplaatsing van basisschool Kameleon. Voor de wet heeft het verschil tussen een verplaatsing en een verhuizing te maken met het voedingsgebied. Wanneer een school verhuist binnen het eigen onveranderde voedingsgebied is er geen sprake van verplaatsing. Komt de school echter binnen het voedingsgebied van andere scholen dan is er mogelijk wel sprake van een verplaatsing.
  Het uitgangspunt is dat een schoolbestuur kan volstaan met de melding van een verhuizing aan rijksdienst DUO als de verhuizing geen gevolgen heeft voor de instandhouding van andere scholen. Indien het gaat om een verplaatsing en andere scholen hier bezwaar tegen indienen, moet een aanvraag richting het ministerie gedaan worden. De minister zal toestemming voor de verplaatsing moeten geven. Om deze toestemming te geven zal onder andere gekeken worden of er wordt voldaan aan de stichtingsnorm van 200 leerlingen binnen 5 jaar na oprichting. Daarna moet dit aantal nog voor een periode van 10 jaar worden gecontinueerd (Bron: Gele Katern Ministerie OCW, PO/A-98/4834, 9 februari 1997).
- De gemeente gaat uit van een totaal ruimtebeslag van afgerond 2.000 m². Dit is inclusief een buitenruimte van 940 m^2 en exclusief parkeerruimte en eventuele ruimte voor bso/kinderopvang.
  Op basis van de gehanteerde kaders en uitgangspunten heeft ICSadviseurs een inschatting gemaakt van de terreinbehoefte en komt uit op het volgende:
  - Ruimtebehoefte basisschool: 900 m^2 voor een 6-klassige basisschool (bij eenlaagse bebouwing) en een buitenruimte van 600 m^2
  - Ruimtebehoefte peuterspeelzaal: 112 m^2 (3,5 m2 bvo per leerling) uitgaande van twee groepen van 16 leerlingen en een buitenruimte van 128 m^2 (4 m^2 bvo per leerling).
  - Dit resulteert in een totale (minimale) terreinbehoefte van 1740 m^2. Dit is echter exclusief ruimte voor ontsluiting en parkeren.

Een ruimtebeslag van circa 2.000 m^2 wordt dan ook realistisch geacht. Echter met een tweelaagse bebouwing kan de terreinbehoefte worden verlaagd.

2.3 Communicatie

De opzet van het proces en de wederzijdse communicatie tussen de betrokken partijen zijn een essentieel onderdeel van het locatieonderzoek. Hierin zijn de gemeente Goirle en SKBG de belangrijkste partijen. Beide partijen zijn gedurende het proces meegenomen en gevraagd om hun kennis en expertise. De inbreng van de betrokken partijen in het proces is als volgt geborgd:

Activiteit	Betrokken partijen
Startbijeenkomst	Gemeente, SKBG, ICSadviseurs
Locatieonderzoek	ICSadviseurs, Gemeente
Bespreking eerste conceptrapportage	Gemeente, SKBG, ICSadviseurs
Bespreking tweede conceptrapportage	Gemeente, SKBG, ICSadviseurs
Advies SKBG/MR	Op basis van de conclusies van het rapport krijgt SKBG, Kameleon en de MR mogelijkheid een advies te geven
Advies aan de raad	Het College vertaalt de conclusies van het rapport in een advies aan de raad

Mede gelet op het amendement van 19 juni 2012 van de gemeenteraad met het verzoek om samen met het schoolbestuur van Kameleon en het Op Overeenstemming Gericht Overleg te zoeken naar een optimale oplossing voor de huisvesting van Kameleon, is er voor dit traject een projectgroep opgericht. De projectgroep staat onder leiding van de gemeente en kent een vertegenwoordiging van het bestuur van de SKBG, de directie van basisschool Kameleon en de Medezeggenschapsraad van basisschool Kameleon. ICSadviseurs vervult in de projectgroep de rol van onafhankelijke en adviserende partij. De projectgroep is ten behoeve van deze locatiestudie 3 maal bijeengeweest.

SKBG
De Stichting Katholiek Basisonderwijs Goirle (SKBG) heeft het beheer over vier scholen binnen de gemeente Goirle. Naast Kameleon zijn dit De Regenboog, Open Hof en De Bron. Bij de SKBG zijn ongeveer 90 mensen werkzaam en dit team zorgt voor onderwijs aan ongeveer 800 leerlingen.
De SKBG is al lang betrokken bij de plannen voor de bouw van een nieuwe school voor Kameleon waar het onderwijs voor de leerlingen op een goede manier kan worden voortgezet.
In het proces rondom het locatieonderzoek heeft SKBG actief geparticipeerd. Allereerst is het plan van aanpak met de SKBG besproken tijdens de startbijeenkomst. SKBG heeft daarin aangegeven welke beoordelingscriteria zij van belang acht om te worden meegenomen in het locatieonderzoek. Daarnaast heeft SKBG de mogelijkheid gehad om haar visie te geven op het proces en de resultaten tot dan toe (gedurende twee momenten van bespreking van de conceptrapportage). Om voldoende draagvlak te borgen bij de ouders van de leerlingen van basisschool Kameleon heeft ook een afgevaardigde van de Medezeggenschapsraad geparticipeerd in de projectgroep.

Gemeente
De gemeente Goirle is formeel opdrachtgever voor het locatieonderzoek. Naar aanleiding van het amendement van de gemeenteraad heeft de gemeente besloten een extern adviesbureau opdracht te geven voor het locatieonderzoek. De gemeente is dan ook het eerste aanspreekpunt voor ICSadviseurs. Medewerkers van de gemeente zijn een belangrijke bron van informatie voor deze locatiestudie. Tijdens het locatieonderzoek zijn zij dan ook veel geraadpleegd. Net als de SKBG is de gemeente actief betrokken bij de bespreking van de conceptrapportages. Uiteindelijk leidt dit onderzoek tot een voorstel aan het College. Vervolgens legt het college de bevindingen van het rapport, voorzien van een voorstel, ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

2.4 Context: bevoegdheden en verantwoordelijkheden

De huisvesting van primair onderwijs is binnen Nederland wettelijke geregeld. Om het locatieonderzoek voor Kameleon in het juiste (wettelijk) perspectief te plaatsen zijn in deze paragraaf de bevoegdheden en verantwoordelijkheden beschreven.

Verantwoordelijkheid instandhouding

Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor besluiten inzake de instandhouding van een school. Dit betekent dat de beoordeling of een school bestaansrecht heeft, expliciet is voorbehouden aan het schoolbestuur.
Zolang het schoolbestuur geen besluit heeft genomen tot opheffing van een school, heeft de gemeente de wettelijke verplichting om te zorgen voor een goede en adequate huisvesting voor de basisscholen in de gemeente.

Gemeentelijke zorgplicht voor huisvesting

In de Wet op het primair onderwijs (artikelen 92 tot en met 112) is voor de gemeenten de zorgplicht voor het primair onderwijs opgenomen. Op grond van deze zorgplicht heeft de gemeente sinds 1997 de verantwoordelijkheid voor de realisatie van voldoende én goede huisvestingsvoorzieningen voor het onderwijs.
De gemeenteraad heeft hiervoor in 1998 de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs vastgesteld, welke verordening in het 1e kwartaal 2013 zal worden geactualiseerd. Naast de verordening is het beleid van de gemeente op het gebied van de huisvesting ook gebaseerd op het integraal huisvestingsplan (IHP) en het meerjaren onderhoudsplan (MOP).

Economisch en juridisch eigendom

Na realisatie van de huisvestingsvoorziening wordt de school (juridisch) eigendom van het schoolbestuur, waarvoor deze is gerealiseerd. Het economische eigendom blijft berusten bij het gemeentebestuur. Het juridische eigendomsrecht geeft het schoolbestuur het recht om de school te gebruiken voor het doel waarvoor deze is gerealiseerd, namelijk het geven van onderwijs. Het schoolbestuur is de partij die het schoolgebouw in feite gaat exploiteren en ontvangt hiervoor de middelen van de rijksoverheid op grond van het Bekostigingsstelsel Basisonderwijs. Het schoolbestuur mag het schoolgebouw niet verkopen, bezwaren of verhuren. Bij beëindiging van het gebruik door het schoolbestuur (bijvoorbeeld als de school wordt opgeheven, of als het gebouw wordt verlaten) wordt de gemeente weer volledig (juridisch en economisch) eigenaar van het gebouw/perceel en kan het gebouw dan vervolgens naar eigen goeddunken, slopen, verhuren en/of het perceel eventueel een andere bestemming (woningbouw) geven.

Verantwoordelijkheden en verplichtingen

Naast het verschil in eigendom is er een verdeling gemaakt van verantwoordelijkheden en verplichtingen tussen schoolbestuur en gemeente. De gemeente is bij het primair onderwijs verantwoordelijk voor de realisatie van nieuwbouw, renovatie, tijdelijke bouw, (tijdelijke) uitbreiding en voor de instandhouding van de buitenkant van het gebouw. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de materiële instandhouding van het schoolgebouw, waar het onderhoud van de technische installaties en het schoonmaakonderhoud onder valt.
Deze verantwoordelijkheden en verplichtingen van gemeente en schoolbestuur zijn vastgelegd in de zogenaamde kruisjeslijst, waarbij ook wel gesproken wordt over het binnenkant (schoolbestuur) buitenkant (gemeente) model.

Naast bovengenoemde verplichtingen in het kader van de huisvesting heeft de gemeente ook de (morele) verplichting tot gelijke behandeling, hetgeen o.a. betekent dat de gemeente zorg moet dragen voor een evenredige verdeling van de beschikbare middelen tussen de verschillende

schoolbesturen. Op die manier kan het onderwijsaanbod in de gemeente zich divers en op gelijkwaardige voet ontwikkelen.
Of een school bestaansrecht heeft is alleen ter beoordeling aan het schoolbestuur, behoudens de opheffingsnorm, en niet aan de gemeente. Het schoolbestuur heeft de zeggenschap en verantwoordelijkheid over de inhoud van het onderwijs. Zij heeft de plicht om garant te staan voor het geven van degelijk onderwijs.

Financiering

Voor het realiseren en renoveren van de noodzakelijke voorzieningen op het gebied van de huisvesting van het onderwijs ontvangt de gemeente sinds 1997 (decentralisatie van de onderwijshuisvesting van het rijk naar de gemeenten) jaarlijks financiële middelen van de rijksoverheid via het gemeentefonds. Deze middelen zijn niet geoormerkt, hetgeen betekent dat de gemeente beleidsvrijheid heeft bij de besteding van de middelen, met andere woorden ze hoeven niet per se uitgegeven te worden aan de huisvesting voor het onderwijs.

Bevoegdheden en verantwoordelijkheden in het kader van de onderwijshuisvesting ten aanzien van de locatiekeuze

Op grond van de zorgplicht die de gemeente heeft voor de huisvesting van het onderwijs is het - zoals hierboven reeds aangegeven - belangrijk dat de partij die een totaal visie heeft op alle schoolgebouwen in de gemeente een oordeel kan geven over de plaats waar een nieuwe school gevestigd dient te worden. De gemeente is hiervoor de meest aangewezen partij, omdat zij op de hoogte is van alle ontwikkelingen die er op dit gebied in de gemeente spelen en hier op de juiste wijze, in overleg met het schoolbestuur, ook sturing aan kan geven.
Hier speelt ook het feit dat er een evenwichtige spreiding dient plaats te vinden van de onderwijsvoorzieningen in de gemeente een belangrijke rol. Het gemeentebestuur zal in haar beleid dus rekening houden met de belangen van alle schoolbesturen binnen de gemeentegrens.
Ook kan en zal zij rekening houden met de belangen van andere partijen binnen de gemeente, zoals peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en buitenschoolse opvang en daar waar mogelijk deze voorzieningen ook in bouwkundige zin combineren. Op deze manier zijn in de afgelopen jaren veel Brede Scholen ontstaan.
Alvorens de gemeente een definitieve keuze maakt voor een bepaalde locatie zal vooraf altijd overleg plaatsvinden met het bevoegd gezag van de school waar de keuze betrekking op heeft. In overleg zal vervolgens worden bezien of de beoogde locatie ook daadwerkelijk de meest geschikte is. De uiteindelijke definitieve beslissing wordt door de gemeente genomen.

Een schoolbestuur is wat dat betreft uiteraard beperkt tot haar rol over de huisvesting van de onder haar bestuur ressorterende basisscholen en zal hierbij geen rekening houden met de wensen, etc. van andere schoolbesturen. Daarnaast ligt de primaire rol en verantwoordelijkheid van een schoolbestuur bij het geven van goed onderwijs en niet bij het realiseren van nieuwe of vervangende huisvesting, hoewel een goed geoutilleerd schoolgebouw natuurlijk als randvoorwaarde wel weer van belang is voor het geven van goed onderwijs.

2.5 Beoordelingscriteria

De tien geselecteerde locaties worden aan de hand van diverse criteria beoordeeld. In de startbijeenkomst is in overleg met de gemeente en de SKBG overlegd welke criteria van belang zijn om mee te nemen in de beoordeling van de locaties. De inbreng uit deze bijeenkomst heeft mede geleid tot de volgende beoordelingscriteria. Per criterium is aangegeven naar welke aspecten is gekeken en hoe deze worden beoordeeld.

Financiën

- *Investeringskosten*
  De investeringskosten voor de realisatie van een school verschillen tussen locaties waar nieuwbouw of renovatie aan de orde is. Om de locaties vergelijkbaar te maken, zijn in het geval van renovatie globaal de investeringskosten geraamd om op het niveau van nieuwbouw(kwaliteit) uit te komen. Voor de nieuwbouw van een schoolgebouw voor Kameleon staat in het IHP 2009-2016 een bedrag van € 1.680.000,- (prijspeil 2008) gebaseerd op een 8-klassige basisschool. Dit bedrag is herberekend, uitgaande van de normbedragen, huidige uitgangspunten (een 6-klassige basisschool op basis van de voorlopige leerlingprognoses van 2012) en het huidige prijspeil. Hiermee komt het investeringsbedrag uit op € 1.641.090,-. Dit bedrag wordt als uitgangspunt genomen in de beoordeling van de locaties en is exclusief sloopkosten van de huidige school en exclusief eventuele tijdelijke huisvestingskosten. Voor een uitgebreide berekening zie bijlage 2. Ook de eventuele kosten voor tijdelijke huisvesting, sloop, bouwrijp maken, verwerving grond en het afboeken van resterende boekwaarden zijn bij het bepalen van de investeringskosten meegenomen.

  Bij de beoordeling van de locaties vallen eventuele aanvullende kosten voor sloop, verhuizen, parkeervoorzieningen en ontsluiting binnen de marges van het project. De kosten van parkeer-/verkeervoorzieningen en ontsluiting maken geen deel uit van de stichtingskostenvergoeding. Eventuele kosten in dit verband moeten additioneel worden gefinancierd. De aanvullende kosten worden wel benoemd, maar leiden niet tot een meer negatieve of positieve beoordeling. Het aankopen van grond (negatief) en het realiseren van een renovatie (positief) wel. Mogelijke derving van inkomsten omdat een locatie niet meer voor woningbouw kan worden gebruikt, leidt niet tot een negatieve beoordeling omdat het niet direct de investeringskosten van het project beïnvloedt.

- *Exploitatiekosten*
  Onder exploitatiekosten worden verstaan de kosten voor (o.a.): onderhoud, energie, water, schoonmaak en beheer. De exploitatiekosten zijn in dit locatieonderzoek geen variabele omdat op elke locatie is uitgegaan van de realisatie van nieuwbouwkwaliteit. De exploitatiekosten zijn daarmee op elke locatie vergelijkbaar. In het locatieonderzoek zijn de exploitatiekosten dan ook niet meegenomen als beoordelingscriterium.

Locatie

- *Huidig gebruik*
  Hier wordt aangegeven welk gebruik (functie) het perceel momenteel kent. Dit kan variëren van een 'leeg' perceel tot een perceel met industriële bebouwing.

  Bij de beoordeling wordt gekeken hoe het huidige gebruik zich verhoudt tot de mogelijkheid om nieuwe huisvesting voor Kameleon te realiseren. Een braak liggend perceel scoort hierbij beter dan een perceel met industriële bebouwing.

- *Perceelgrootte*
  De grootte van het perceel (in m^2) geeft een indicatie van de mogelijkheid om de school op de locatie in te passen en de eventuele (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheden.

  Bij de beoordeling wordt gekeken of een locatie voldoet aan het benodigde ruimtebeslag van 2.000 m^2 (en inpassingsmogelijkheden kent). Is dit het geval dan leidt dat tot een positieve beoordeling.

- *Eigenaar grond*
  De grond is eigendom van de gemeente of een overige partij. Een gedeeld eigendom van het perceel is ook een mogelijkheid.

  De beoordeling is positief wanneer de grond in eigendom is van de gemeente. Indien dit niet het geval is dient de grond te worden verworven en resulteert dit in een negatieve beoordeling.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  Het thema verkeer is opgesplitst in ontsluiting en veiligheid. Ontsluiting betreft de bereikbaarheid van de locatie met verschillende vervoersmodaliteiten. Verkeersstromen van en naar de locatie spelen hierbij een rol. Verkeersveiligheid gaat vooral om de aanwezigheid van gevaarlijke/drukke verkeersroutes die dicht bij de locatie lopen of die overgestoken moeten worden om de locatie te bereiken.

  Bij de beoordeling wordt ten aanzien van de ontsluiting een perceel dat via meerdere doorgaande wegen zowel per auto als fiets bereikbaar is als goed beoordeeld als de piekmomenten van een school naar verwachting niet tot verkeersproblemen zullen leiden. Bij de beoordeling wordt ten aanzien van de veiligheid een perceel beoordeeld op de mogelijkheden voor kinderen (en anderen) om veilig van en naar de school te komen. Een perceel gelegen aan een voor kinderen gevaarlijke of drukke weg wordt hierbij negatief beoordeeld.

- *Omliggende bebouwing*
  Hier wordt aangegeven hoe de directe omgeving van de locatie stedenbouwkundig wordt gekenmerkt. Ligt de locatie in een woonwijk, groene omgeving of zijn er ook bedrijven in de buurt gevestigd? Met de beoordeling van de omgeving waar de locatie ligt, wordt rekening gehouden of een schoolfunctie passend is in de omgeving.

  Bij de beoordeling wordt gekeken hoe de omliggende bebouwing zich verhoudt tot een perceel met onderwijsfuncties. Een rustige woonomgeving wordt hierbij beter beoordeeld dan een omgeving met bedrijvigheid of kantoren.

- *Zoneringen*
  De mogelijke aanwezigheid van diverse zoneringen rondom de locaties wordt onderzocht. Milieu- en bedrijfszones spelen hierbij een rol.

  Bij de beoordeling wordt een locatie waar geen beperkende zoneringen van invloed zijn als positief beoordeeld.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  Wat is de ligging van de locatie ten opzichte van het voedingsgebied van de school. De ligging in het voedingsgebied van de locatie is hierbij van belang.

Bij de beoordeling wordt gekeken hoe het perceel is gelegen ten opzichte van het voedingsgebied van de school. Een locatie midden in het huidige voedingsgebied wordt hierbij positiever beoordeeld dan een locatie aan de rand van het voedingsgebied. Een locatie buiten het voedingsgebied wordt negatief beoordeeld.

- *Ten opzichte van gymzaal*
  Wat is de ligging van de locatie ten opzichte van de bestaande gymlocatie van basisschool Kameleon. De afstand en bereikbaarheid van de huidige gymzaal tot de locatie is hierbij van belang.

  Bij de beoordeling wordt een locatie waar de bestaande of een andere gymaccommodatie aanwezig is als positief beoordeeld. Indien de leerlingen via de openbare weg en of via een ontsluitingsweg naar de gymlocatie moeten, leidt dit tot een negatieve beoordeling.

- *Ten opzichte van andere scholen*
  Wat is de ligging van de locatie ten opzichte van overige scholen binnen de gemeente. De spreiding van basisscholen binnen de gemeente is hierbij van belang.

  Bij de beoordeling wordt een locatie die zuidelijk is gelegen positiever beoordeeld dan locaties die meer in het noorden van Goirle liggen. Daarnaast worden locaties waarbij mogelijk sprake is van een verplaatsing negatief beoordeeld.

Planning

- *Moment van oplevering*
  Zaken die van invloed zijn op het plannings – en realisatieproces en het moment van oplevering. De planning kan vertraging oplopen door de aankoop en beschikbaarheid van grond en/of de wijziging van het bestemmingsplan.

  Locaties waar in principe binnen twee jaar gestart kan worden met bouwwerkzaamheden worden positief beoordeeld. Locaties waar dit naar verwachting langer dan twee jaar duurt, krijgen een negatieve beoordeling. Uitgangspunt is hierbij tevens dat voor locaties waar bestemmingsplannen gewijzigd moeten worden, geldt dat dit ongeveer 1,5 tot 2 jaar in beslag neemt. Hierbij is met eventuele vertraging door bezwaarprocedures geen rekening gehouden.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Geeft het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van een school of dient er een wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd te worden?

  Bij de beoordeling wordt een locatie waarbij de bestemming bij de nieuwbouw van een school niet hoeft te worden gewijzigd positief beoordeeld.

- *Woningbouw*
  Is de locatie (bij de gemeente) in beeld als woningbouwlocatie en wordt een bepaalde opbrengstpotentie verwacht?

  Bij de beoordeling wordt een locatie die reeds in beeld is als (her)ontwikkellocatie en die tevens in eigendom is van de gemeente negatief beoordeeld. Een locatie die vooralsnog niet in beeld is voor (her)ontwikkeling wordt positief beoordeeld.

- *Verkeer en overig beleid*
  Past de locatie binnen het gemeentelijk verkeersbeleid en/of overig beleid?

  Bij de beoordeling wordt een locatie die zich minder goed verhoudt tot een specifiek gemeentelijk beleid negatiever beoordeeld.

Overig

- *Projectrisico's*
  De risico's zijn overige zaken die het project kunnen vertragen of extra kosten met zich kunnen meebrengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om mogelijke grondsanering of vertraging door verwerving grondpositie.

  Dit beoordelingscriterium wordt in hoofdstuk 3 per locatie omschreven, maar er wordt geen beoordeling aan gegeven. Vanwege de verscheidenheid van de projectrisico's per locatie zijn deze niet goed met elkaar te vergelijken.

2.6 Toepassing beoordelingscriteria

In Hoofdstuk 3 worden de 10 geselecteerde locaties beoordeeld aan de hand van de omschreven beoordelingscriteria. Vervolgens wordt elke beoordeling per criterium gewaardeerd / gescoord aan de hand van een vijfpuntschaal. De waardering score van de beoordeling is daarbij als volgt:

Beoordeling:	Score:	Kleur:
❖ zeer slecht / zeer negatief	--	rood
❖ slecht / negatief	-	oranje
❖ gemiddeld /negatief noch positief	+/-	geel
❖ goed / positief	+	licht groen
❖ zeer goed / zeer positief	++	donker groen

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

In Hoofdstuk 3 wordt per locatie onder de visuele beoordeling (score en kleur) tevens per criterium een korte omschrijving geschreven van de beoordeling gegeven. Ter verduidelijking is hieronder een fictief voorbeeld gegeven van de waardering en score van het beoordelingscriterium investeringskosten.

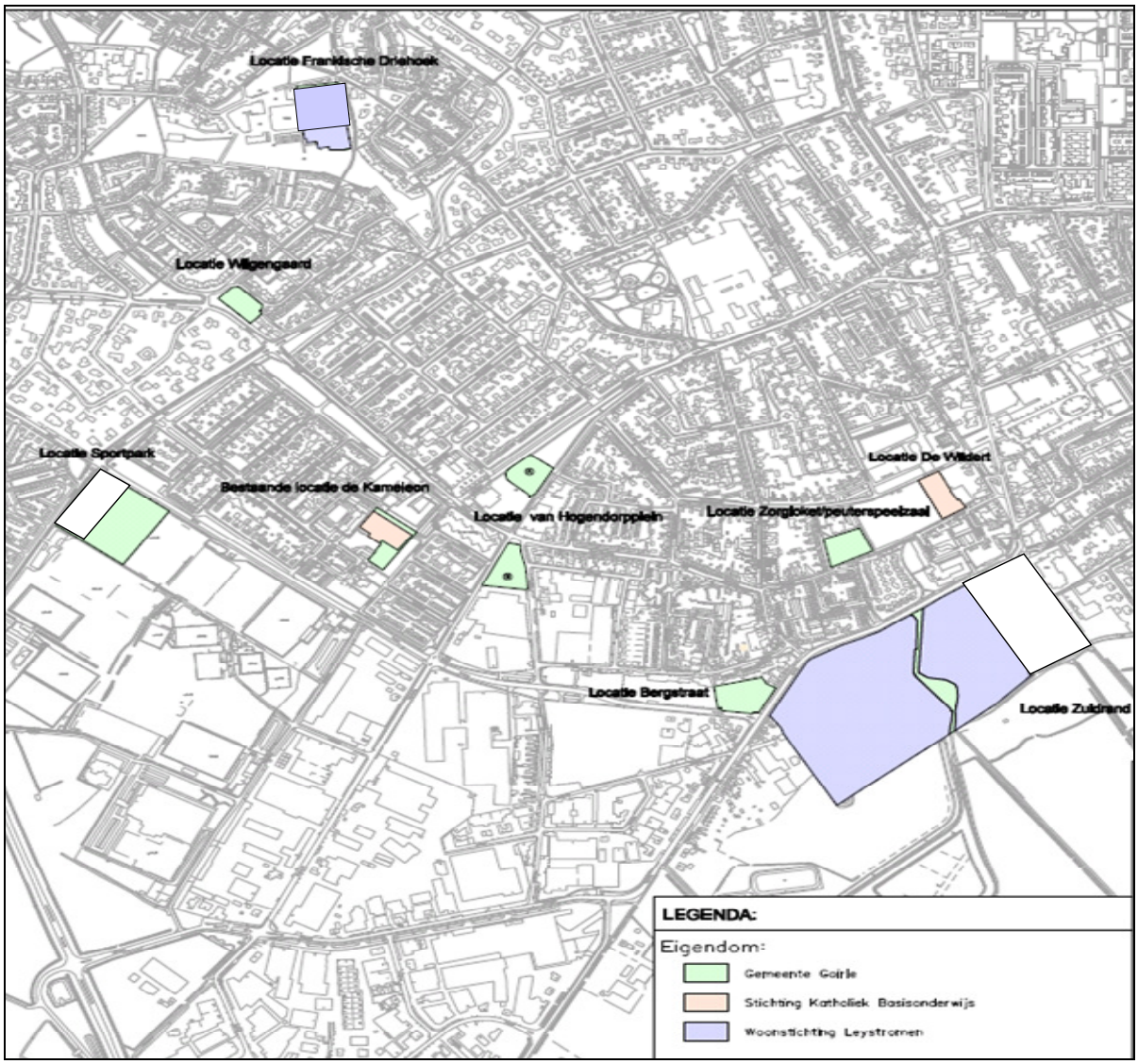
--	-	+/-	+	++
Hoge extra investeringskosten ivm aankoop grond, sanering en asbestverwijdering	Extra investeringskosten ivm sloopkosten	Standaard investeringskosten zonder extra kosten	Gunstige investeringskosten ivm renovatiescenario	Zeer gunstige investeringskosten ivm renovatiescenario en extra grondopbrengsten

3. De locaties

3.1 De geselecteerde locaties

Voor deze locatiestudie is een tiental locaties geselecteerd in een interne brainstormsessie binnen de gemeente. In dit hoofdstuk is elke locatie aan de hand van de beschreven beoordelingscriteria beoordeeld. De volgende locaties zijn in het deze locatiestudie meegenomen:

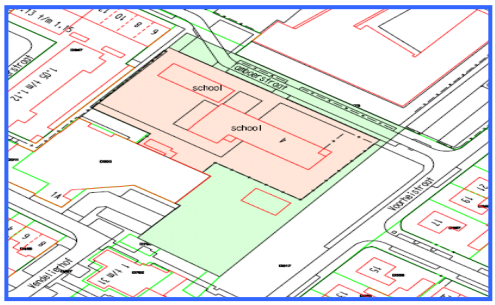
- **Huidige locatie Kameleon**
- **Bergstraat**
- **Frankische Driehoek**
- **De Wildert**
- **Wilgengaard**
- **Van Hogendorpplein A**
- **Van Hogendorpplein B**
- **Peuteropvang**
- **Sportpark**
- **Zuidrand-West**

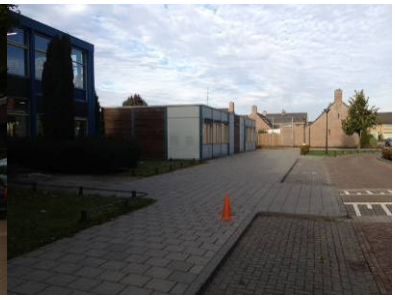


3.2 Huidige locatie Kameleon

Facts & figures

- **Tamboerstraat 4**
- **Ca 4.957 m^2**
- **Eigendom: Gemeente en SKBG**
- **Locatie bestaande school**
- **Bestemmingsplan 'maatschappelijk' en 'groenvoorzieningen'**





Financiën

- *Investeringskosten*
  De stichtingskosten voor een 6-klassige basisschool zijn gesteld op € 1.641.090,- (incl. btw). Daarnaast dient eerst de bestaande locatie te worden gesloopt. Op basis van de door de gemeente berekende normkosten worden de sloopkosten geraamd op € 60.137,-. Het pand zal in alle gevallen gesloopt worden. Echter in het geval er gekozen wordt voor vervangende nieuwbouw op de huidige locatie van basisschool Kameleon, komen de sloopkosten ten laste van het project.
  Bij de investeringskosten komen nog de extra kosten voor tijdelijke huisvesting van basisschool Kameleon in De Wildert. Dit zijn verhuiskosten, kosten voor het tijdelijk aanpassen van de tijdelijke locatie en vervoerkosten voor gymonderwijs (groep 1 en 2). De totale kosten hiervoor worden geraamd op € 32.500,-.
  Tenslotte rust op de bestaande locatie nog een boekwaarde van € 170.035,- die bij vervangende nieuwbouw eenmalig dient te worden afgeboekt.
  De totale investeringskosten worden geraamd op circa € 1.900.000,- (investeringskosten inclusief sloopkosten, kosten voor tijdelijke huisvesting en afboeken boekwaarde).

  De locatie is in beeld voor de bouw van zorgwoningen. In het geval er gekozen wordt voor vervangende nieuwbouw op de huidige locatie van basisschool Kameleon, zal de gemeente geen grondopbrengsten genereren uit de verkoop van de grond voor de bestemming van zorgwoningen.

Locatie

- *Huidig gebruik*
  Op de locatie bevindt zich basisschool Kameleon. Daarnaast is gymzaal De Vendelier op het perceel gevestigd. Humanitas heeft het voornemen om op korte termijn ruimte te huren voor buitenschoolse opvang (voor 2 groepen) in het huidige schoolgebouw van Kameleon en daarmee de locatie De Wildert te verlaten.

- *Perceelgrootte*
  De grootte van het perceel is ruim voldoende voor de nieuwbouw van de school.

- *Eigenaar grond*
  Het economisch eigendom is in handen van de gemeente. Het juridisch eigendom ligt op dit moment bij de SKBG.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  De ontsluiting van de locatie wordt als goed gekenmerkt. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De locatie is rustig gelegen zonder drukke ontsluitingswegen in de directe omgeving. De omgeving kan als een veilige omgeving voor kinderen worden beschouwd.
- *Omliggende bebouwing*
  De locatie ligt in een ruim opgezette woonomgeving. Tegenover de school staat verzorgingscentrum De Guldenakker. Binnen de omgeving past een school goed.
- *Zoneringen*
  Er zijn geen beperkende zoneringen van invloed op de locatie.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  De locatie ligt midden in het voedingsgebied.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  Gymzaal de Vendelier is op locatie aanwezig. Met de gymzaal is een contract tot 2017 afgesloten.
- *Ten opzichte van andere scholen*
  De locatie ligt goed met betrekking tot de spreiding van basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen aan de noordkant van Goirle.

Planning

- *Moment van oplevering*
  De bouw van een nieuwe school kan in principe snel beginnen. Dit is afhankelijk van beschikbaarheid van tijdelijke huisvesting bij De Wildert. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat De Regenboog in de toekomst tijdelijk gehuisvest wordt in De Wildert. Hierover is nadere afstemming nodig met SKBG.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Van kracht is het bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind'. De locatie is bestemd tot 'Maatschappelijk' en 'Groenvoorzieningen'. De bestemming 'Maatschappelijk' biedt ruimte voor educatieve doeleinden, kinderopvang, kinderdagverblijf en naschoolse kinderopvang. De bestemming 'Groenvoorzieningen' is bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige. Alleen de bestemming 'Maatschappelijk' biedt ruimte voor de realisatie van een school.
- *Woningbouw*
  De locatie is in beeld in de nota prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. Er zijn geen woningbouwaantallen opgenomen omdat het hier gaat om intramurale zorg. Er was concrete belangstelling van Thebe om de huidige locatie van Kameleon te kopen en te gebruiken voor uitbreiding van de zorgcapaciteiten van het direct aangrenzend gelegen De Guldenakker. Deze interesse is er inmiddels niet meer, maar de locatie blijft interessant voor de ontwikkeling van zorgwoningen.
  Een combinatie van basisschool Kameleon en zorg is een mogelijkheid. Dit zorgt echter voor een complexe situatie met meerdere partijen en een ingewikkeld ruimtelijk programma. Bij realisatie van een nieuwe basisschool op deze locatie zullen er geen grondopbrengsten van de locatie zijn.

- *Verkeer en overig beleid*
  Realisatie van de basisschool is niet in strijd met overig beleid.

Overig

- *Projectrisico's*
  De locatie is in beeld om zorgwoningen te ontwikkelen. Als de locatie gebruikt wordt voor vervangende nieuwbouw voor basisschool Kameleon, kunnen op de locatie geen zorgwoningen ontwikkeld worden. Dit is een keuze die gemaakt moet worden. Een combinatie van woningen en een school is een mogelijkheid die niet uitgesloten moet worden. Als hiervoor gekozen wordt, zal het project complexer worden door de betrokkenheid van meerdere partijen, een uitgebreider ruimtelijk programma en een andere planning. Dit zal waarschijnlijk een extra vertraging van minimaal 3 jaar met zich meebrengen.

Beoordeling Huidige locatie Kameleon:

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
+/-	**+**	**+**	**+**
Extra kosten sloop, tijdelijke huisvesting, afboeken boekwaarde	Schoolgebouw en terrein	Ruim voldoende voor een nieuwe school	Economisch eigendom in handen van de gemeente

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
++	**++**	**++**	**++**
Ontsluiting van de locatie is goed	Veilige omgeving voor kinderen. Geen drukke ontsluitingswegen	Woningen, groen, zorg. Passende omgeving voor een school	Geen beperkende zoneringen

Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
++	**++**	**++**	**+**
Midden in het voedingsgebied	Gymzaal Vendelier aanwezig op locatie	Goede spreiding van scholen	Start bouw binnen 2 jaar mogelijk

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
+	**-**	**+**	
Gunstig	Locatie voor zorgwoningen	Geen belemmeringen overig beleid	Ontwikkellocatie

3.3 Locatie Bergstraat

Facts & figures

- **Kruising Berstraat/Parallelweg**
- **Ca 4.660 m²**
- **Eigendom: Gemeente**
- **Parkeerterrein**
- **Bestemmingsplan 'recreatie', 'verkeer' en 'groenvoorzieningen'**

Financiën

- *Investeringskosten*
  Op deze locatie wordt uitgegaan van nieuwbouw. De stichtingskosten van een 6-klassige basisschool zijn gesteld op € 1.641.090,- (incl. btw).
  Bij de investeringskosten komen nog extra kosten voor het bouwrijp maken (aanleggen leidingwerk, etc). Op basis van een standaard kengetal (€ 25,- per m²) worden de kosten geraamd op circa € 50.000,-.
  Tenslotte rust er op de bestaande locatie nog een boekwaarde van € 79.695,-. Aangezien de bestemming verandert, dient de boekwaarde eenmalig te worden afgeboekt.
  De totale investeringskosten worden geraamd op circa € 1.800.000,-.
  Mogelijk ontstaan er nog extra infrastructurele kosten voor het realiseren van een goede ontsluiting.

Locatie

- *Huidig gebruik*
  De locatie wordt momenteel gebruikt als parkeerterrein. Dit is het parkeerterrein voor het zwembad. De locatie fungeert tevens als parkeerterrein voor het centrumgebied, maar wordt daarvoor nauwelijks gebruikt.
- *Perceelgrootte*
  De grootte van het perceel is ruim voldoende voor de nieuwbouw van een school.
- *Eigenaar grond*
  Het eigendom is in handen van de gemeente.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  De ontsluiting van de locatie als geheel is goed. Op het terrein dient de ontsluiting van de school te worden ingepast. De locatie is echter gelegen rondom twee ontsluitingswegen. De verkeersveiligheid laat daarmee te wensen over.

- *Omliggende bebouwing*
  Rondom de locatie ligt een zwembad, kleinschalige bedrijvigheid en textielbedrijf Havep. De aanwezigheid van bedrijvigheid verhoudt zich matig met de mogelijke ontwikkeling van een school. Een school past echter prima binnen een functionele strook van voorzieningen met het zwembad.
- *Zoneringen*
  Milieuzoneringen van textielbedrijf Havep zijn van invloed op de ontwikkelingen op het perceel. Tevens zijn er zoneringen van het zwembad en de bedrijven aan de overzijde van de Tijvoortseweg van invloed op de locatie. Daarnaast dient ook rekening te worden gehouden met het geluid van de omliggende wegen.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  De locatie ligt aan de rand van het voedingsgebied en is enigszins decentraal gelegen.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  Een gymzaal is niet op of nabij de locatie aanwezig. Gymzaal De Vendelier ligt op circa 900 meter.
- *Ten opzichte van andere scholen*
  De locatie ligt goed met betrekking tot de spreiding van basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen aan de noordkant van Goirle.

Planning

- *Moment van oplevering*
  Bouw van een nieuwe school kan in principe vrij snel beginnen. Wel dient er rekening te worden gehouden met onderzoek naar mogelijk aanwezige munitie op de locatie. Tevens dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Van kracht is bestemmingsplan 'Wildackers-Abcoven'. De locatie is bestemd tot 'Recreatieve Doeleinden', 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Groenvoorzieningen'. Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatie en evenementen, wegen, speel-, groen- en parkeervoorzieningen, plantsoenen, groenstroken en overige. Deze bestemming biedt geen ruimte voor de realisatie van een school.
- *Woningbouw*
  De locatie wordt genoemd in de notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. De locatie is niet geselecteerd om tot 2021 ingevuld te worden.
- *Verkeer en overig beleid*
  De gemeenteraad heeft reeds besloten in de Visie Tijvoort om bedrijventerreinen in de omgeving de ruimte te geven. De locatie rondom het zwembad wordt in de visie aangegeven als randzone die tot gemengd economisch gebied kan worden herontwikkeld. Ook zware bedrijven aan de noordzijde van de Parallelweg worden hierbij betrokken. De realisatie van een school past niet direct binnen deze beleidskeuze.

Overig

- *Projectrisico's*
  De combinatie bedrijvigheid en onderwijs is een risico. Wel moet worden aangemerkt dat Havep in de toekomst zeer waarschijnlijk zal verdwijnen waardoor de belemmering wegvalt.

Beoordeling Locatie Bergstraat

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
+ / -	**+ / -**	**+**	**+**
Standaard investeringskosten + bouwrijp maken en afboeken boekwaarde	Parkeerterrein	Ruim voldoende voor een nieuwe school	Gemeente

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
+	**-**	**-**	**-**
Goede ontsluiting (deels te realiseren)	Gelegen aan 2 ontsluitingswegen	Aanwezigheid van bedrijvigheid	Mogelijk beperkingen mbt Havep, zwembad en overige bedrijven

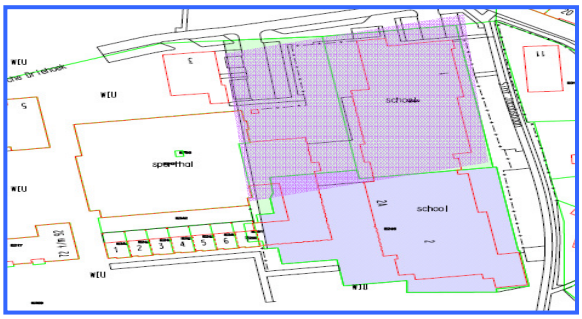
Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
-	**-**	**++**	**+**
Aan rand voedingsgebied en decentraal	Geen gymzaal aanwezig	Goede spreiding van scholen	Start bouw binnen 2 jaar mogelijk

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
-	**+/-**	**--**	
Wijziging noodzakelijk	In beeld voor woningbouw op lange termijn	In strijd met ontwikkeling bedrijvigheid	Combinatie bedrijvigheid. In de toekomst wellicht minder.

3.4 Locatie Frankische Driehoek

Facts & figures

- **Frankische Driehoek 2**
- **Ca 8.140 m^2**
- **Eigendom: Woonstichting Leystromen**
- **Bestaande Brede School**
- **Bestemmingsplan 'maatschappelijk'**



Financiën

- *Investeringskosten*
  Op de locatie Frankische Driehoek staat een Brede School. Openbare Basisschool Den Bongerd en Katholieke Basisschool Open Hof zijn hier gevestigd. De gemeente huurt het schoolgebouw van woonstichting Leystromen. Het idee is om leegstaande lokalen in de scholen te gebruiken voor huisvesting van Kameleon. Voor de korte termijn (tot ongeveer 2017-2018) is er de beschikking over 4 leegstaande lokalen. Met woonstichting Leystromen is afgesproken dat er 3 lokalen worden bijgebouwd als dit nodig is om het aantal leerlingen te kunnen huisvesten. Een andere mogelijkheid is om 2 naastgelegen woningen om te bouwen tot schoolwoningen[1]. Afhankelijk van de inpassing van Kameleon in de Brede School dienen (mogelijk) enkele functionele aanpassingen te worden gedaan.
  Indien er extra lokalen worden bijgebouwd of ruimten in schoolwoningen gecreëerd leidt dit niet tot investeringskosten voor de gemeente. Dit betekent echter wel een verhoging van de huurlasten aan woonstichting Leystromen. De investeringen met betrekking tot de functionele aanpassingen komen wel voor rekening van de gemeente.

Locatie

- *Huidig gebruik*
  De locatie is in gebruik door een Brede School en het complex van De Avonturiers (inclusief een gymzaal).
- *Perceelgrootte*
  Het gaat hier om inhuizing in het bestaande gebouw. Op korte termijn is het mogelijk om Kameleon in de Frankische Driehoek te vestigen. Men kan de 4 leegstaande lokalen gebruiken in combinatie met 3 extra te bouwen lokalen of het realiseren van 2 schoolwoningen. Wel is het vanuit fysiek-ruimtelijk oogpunt onwenselijk om lokalen op deze locatie bij te bouwen. Op lange termijn is inhuizing niet mogelijk; volgens de leerlingprognoses is het aantal lokalen in de toekomst (vanaf 2017) namelijk nodig om de leerlingen te kunnen huisvesten van de scholen die momenteel bij de Frankische Driehoek gevestigd zijn.
- *Eigenaar grond*
  De grond is in eigendom van woonstichting Leystromen.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  De ontsluiting van de locatie wordt op de piekmomenten als slecht getypeerd. De huidige (verkeers)druk op het gebied is al groot door de huidige scholen. Er zijn klachten van bewoners. Er zijn geen drukke wegen in de omgeving en er is een kiss en ride - strook. De

[1] De mogelijkheid om schoolwoningen te realiseren is afhankelijk van de beschikbaarheid van de naastgelegen woningen.

verkeersveiligheid is goed, buiten de momenten van piekdrukte bij de scholen.

- *Omliggende bebouwing*
  De locatie ligt in een ruim opgezette woonomgeving, waarbij tevens voorzieningen aanwezig zijn die passen binnen het concept van een brede school.

- *Zoneringen*
  Er zijn geen beperkende zoneringen van invloed bij deze locatie.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  De locatie ligt buiten het huidige voedingsgebied van Kameleon.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  Er is een gymzaal op locatie aanwezig. Het contract met gymzaal De Vendelier (tot 2017) dient bij het gebruik van de aanwezige gymzaal opgezegd te worden.
- *Ten opzichte van andere scholen*
  De locatie zorgt niet voor een evenwichtige spreiding van de basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen reeds aan de noordkant van Goirle. Het risico bestaat dat een verhuizing naar deze locatie wordt aangemerkt als een verplaatsing (naar een ander voedingsgebied). Indien de scholen op de locatie Frankische Driehoek bezwaar aantekenen tegen de komst van Kameleon, zal de minister toestemming moeten geven voor de verplaatsing van de school. Vanwege het niet voldoen aan de stichtingsnorm van 200 leerlingen bestaat de kans dat de minister niet akkoord zal gaan met de verplaatsing van Kameleon naar de locatie Frankische Driehoek.

Planning

- *Moment van oplevering*
  Inhuizing in de Frankische Driehoek kan op redelijk korte termijn plaatsvinden. Volgens de prognoses is er op de korte termijn (tot 2018) beperkte ruimte beschikbaar. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden in de beschikbaarheid van lokalen. Er zijn 4 bestaande lokalen die op korte termijn snel gebruikt kunnen worden voor de huisvesting van Kameleon. Er dienen dan echter nog 2 lokalen extra te worden gerealiseerd. Dit zal langere tijd in beslag nemen (ongeveer 1,5 jaar). Op de middellange en lange termijn (vanaf 2018) is er te weinig ruimte. Derhalve is deze locatie op de lange termijn niet geschikt voor de huisvesting van Kameleon.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Van kracht is bestemmingsplan ‘Frankische Driehoek-Brede School’. De locatie is bestemd tot ‘Maatschappelijk’. Deze bestemming biedt ruimte voor educatieve doeleinden, kinderopvang, kinderdagverblijf en naschoolse opvang. Deze bestemming biedt ruimte voor de realisatie van een school.
- *Woningbouw*
  De locatie is niet in beeld in de nota prioritering woningbouwlocaties 2016-2021.
- *Verkeer en overig beleid*
  De locatie is niet in strijd met overig beleid.

Overig

- *Projectrisico’s*
  Uitgaande van de leerlingprognose biedt de locatie Frankische Driehoek alleen op de korte termijn ruimte voor de inhuizing van Kameleon. Op basis van de prognose is de locatie op lange termijn niet beschikbaar.

Beoordeling Locatie Frankische Driehoek

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
+ +	**+ +**	**-**	**+**
Verhoging huurlasten en beperkte kosten aanpassingen	Brede School	beperkt op korte termijn, onvoldoende op lange termijn	Locatie wordt al gehuurd door de gemeente

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
-	**+ / -**	**++**	**++**
Goed, maar slecht op de piekmomenten	Goed, behoudens de piekmomenten	Omgeving van Brede School	Geen beperkende zoneringen

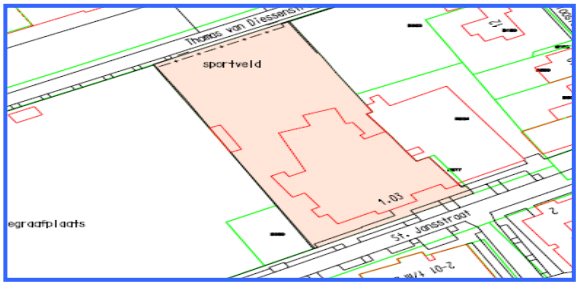
Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
-	**+**	**--**	**+**
Buiten voedingsgebied	Gymzaal aanwezig, contract opzeggen met Vendelier	Geen goede spreiding en ligging in voedingsgebied andere scholen. Mogelijk aangemerkt als verplaatsing	Op korte termijn mogelijk, maar geen lange termijn oplossing

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
+	**+**	**+**	
Gunstig	Niet in beeld als locatie voor woningbouw	Geen belemmeringen overig beleid	Geen lange termijn oplossing

3.5 Locatie De Wildert

Facts & figures

- **St. Jansstraat**
- **Ca 3.068 m^2**
- **Eigendom: Gemeente (economisch)**
- **Leegstaande school**
  Bestemmingsplan 'bijzondere doeleinden'



Financiën

- *Investeringskosten*
  Op de locatie staat een leegstaand schoolgebouw dat fungeert als tijdelijke huisvesting voor scholen. Bij verhuizing van Kameleon naar locatie De Wildert is renovatie van het pand noodzakelijk om te voldoen aan het uitgangspunt van nieuwbouwkwaliteit. Op basis van een grove inschatting wordt verwacht dat een dergelijke renovatie circa 50% van nieuwbouw gaat kosten. De verwachte investeringskosten worden daarmee geraamd op circa €750.000,-. Indien voor deze locatie wordt gekozen is een nauwkeurigere inschatting van de kosten noodzakelijk.
  Op de locatie rust nog een boekwaarde van € 79.658,-. Deze boekwaarde hoeft echter bij een renovatie niet te worden afgeboekt (en dus aan de investering te worden toegevoegd).
  De locatie is in beeld voor woningbouw. In het geval deze locatie gekozen wordt voor Kameleon, derft de gemeente mogelijke inkomsten uit de ontwikkeling van woningen.

Locatie

- *Huidig gebruik*
  Op de locatie bevindt zich een leegstaand schoolpand dat gebruikt wordt voor de tijdelijke huisvesting van scholen.
- *Perceelgrootte*
  De grootte van het leegstaande pand en het perceel is ruim voldoende voor renovatie of vervangende nieuwbouw voor Kameleon.
- *Eigenaar grond*
  Het economisch eigendom is van de gemeente (juridisch eigendom van SKBG).

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  De ontsluiting van het pand is redelijk tot goed aan de zijde van Cultureel Centrum Jan van Besouw, maar is matig aan de andere zijde. Parkeren rondom de locatie is mogelijk.
  De verkeersveiligheid is redelijk tot goed. Locatie is gelegen aan een rustige weg in het centrum van Goirle.
- *Omliggende bebouwing*
  Naast het schoolgebouw zit jongerencentrum Mainframe. Aan de overzijde ligt Cultureel Centrum Jan van Besouw. Een school past goed binnen deze omgeving.
  Aan de andere zijde ligt een begraafplaats.
- *Zoneringen*
  Er zijn geen beperkende zoneringen van invloed op deze locatie. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van Mainframe en het Cultureel Centrum.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  De ligging ten opzichte van het voedingsgebied is slecht. De locatie ligt in een gebied dat op basis van de leerlingprognoses nauwelijks basisschool leerlingen genereert.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  Een gymzaal is op de locatie niet aanwezig. Gymzaal De Vendelier ligt op circa 900 m.

- *Ten opzichte van andere scholen*
  De locatie ligt redelijk goed met betrekking tot de spreiding van basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen aan de noordkant van Goirle.

Planning

- *Moment van oplevering*
  De renovatie van de school kan in principe snel beginnen. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met het feit dat De Regenboog in de toekomst tijdelijk gehuisvest wordt in De Wildert. Nadere afstemming met de SKBG is noodzakelijk.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Van kracht is bestemmingsplan 'Kerngebied Centrum Goirle'. De locatie is bestemd tot 'Bijzondere Doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor bouwwerken ten dienste van onder andere onderwijsdoeleinden. Deze bestemming biedt ruimte voor de realisatie (of renovatie) van een school.
- *Woningbouw*
  De locatie is opgenomen in de notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. Deze locatie is (samen met locatie Peuteropvang) een van de weinige plekken in het centrum die nog kan worden aangewend voor woningbouwontwikkeling.
- *Verkeer en overig beleid*
  Geen belemmeringen voor overig beleid.

Overig

- *Projectrisico's*
  Een mogelijk projectrisico is het draagvlak van SKBG. SKBG heeft met de locatie een negatief verleden in verband met een voormalige school die is opgeheven mede door het ontbreken van voldoende leerlingen in het voedingsgebied. Daarnaast zou de locatie voor een school een belemmering zijn voor (woningbouw)ontwikkelingen in het centrum.

Beoordeling Locatie De Wildert

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
++	**+**	**+**	**+**
Beperkte investeringskosten ivm renovatie (derving inkomsten woningbouw)	Locatie voor tijdelijke huisvesting scholen	Ruim voldoende voor een nieuwe school	Gemeente heeft economisch eigendom

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
+/-	**+**	**+**	**++**
Redelijk/goed (ene kant) en matig (andere zijde)	Goed. Geen drukke ontsluitingswegen	Cultureel Centrum, begraafplaats, woningen	Geen beperkende zoneringen

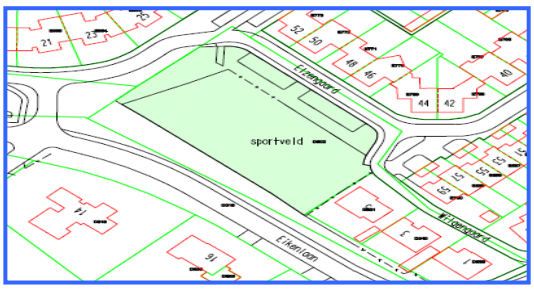
Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
--	-	+	+
Opgedroogd voedingsgebied	Geen nabij gymzaal aanwezig	Redelijk goede spreiding van scholen	Start renovatie binnen 2 jaar mogelijk

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
+	--	+	
Voldoet	Locatie in beeld voor woningbouw. Een van de laatste locaties in het centrum	Geen belemmeringen overig beleid	Weinig draagvlak SKBG en opgedroogd voedingsgebied

3.6 Locatie Wilgengaard

Facts & figures

- **Wilgengaard/Eikenlaan**
- **Ca 2.503 m²**
- **Eigendom: Gemeente**
- **Sport/grasveldje**
- **Bestemmingsplan 'groenvoorzieningen'**



Financiën

- *Investeringskosten*
  Op deze locatie wordt uitgegaan van nieuwbouw. De stichtingskosten van een 6-klassige basisschool zijn gesteld op € 1.641.090,- (incl. btw).
  Bij de investeringskosten komen nog extra kosten voor bouwrijp maken (aanleggen leidingwerk etc). Op basis van een standaard kengetal (€ 25,- per m²) worden de kosten geraamd op circa € 50.000,-.
  De totale investeringskosten worden geraamd op circa € 1.700.000,-.
  Mogelijk ontstaan er nog extra infrastructurele kosten voor het realiseren van een goede ontsluiting.

Locatie

- *Huidig gebruik*
  De locatie is momenteel een sport/grasveld.
- *Perceelgrootte*
  De grootte van het perceel is net voldoende voor de nieuwbouw van een school.
- *Eigenaar grond*
  Het eigendom is in handen van de gemeente.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  Logistiek gezien kleven er enkele nadelen aan deze locatie. Door de smalle straten is er weinig ruimte voor grote verkeersstromen (en de piekdrukte van een school). De bestaande parkeervoorziening komt bij de nieuwbouw van de school te vervallen, waardoor parkeren naar verwachting een knelpunt zal vormen. Leerlingen dienen een vrij drukke weg over te steken om de locatie te bereiken.
- *Omliggende bebouwing*
  De locatie ligt in een woonomgeving. Omgeving is passend voor de locatie van een school. De groen- en parkeervoorziening in de wijk moet dan opgegeven worden. Stedenbouwkundig is de locatie daarom minder geschikt.
- *Zoneringen*
  Er zijn geen beperkende zoneringen van invloed op de locatie.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  De locatie bevindt zich buiten het voedingsgebied.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  Er is geen gymzaal nabij de locatie aanwezig. Gymzaal De Vendelier is gelegen op circa 600 meter.
- *Ten opzichte van andere scholen*
  Locatie is niet optimaal met betrekking tot de spreiding van basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen aan de noordkant van Goirle. Het risico bestaat dat een verhuizing naar deze locatie wordt aangemerkt als een verplaatsing (naar een ander voedingsgebied). Indien de scholen binnen het voedingsgebied van locatie Wilgengaard (Brede School Frankische Driehoek) bezwaar aantekenen tegen de komst van Kameleon, zal de minister toestemming moeten geven voor de verplaatsing van de school. Vanwege het niet voldoen aan de stichtingsnorm van 200 leerlingen bestaat de kans dat de minister niet akkoord zal gaan met de verplaatsing van Kameleon naar de locatie Wilgengaard.

Planning

- *Moment van oplevering*
  De bouw van een nieuwe school kan in principe snel beginnen, mits de wijziging van het bestemmingsplan niet leidt tot vertraging.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Van kracht is bestemmingsplan 'De Hellen-De Nieuwe Erven'. De locatie is bestemd tot 'Groenvoorzieningen'. Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige. Deze bestemming biedt geen ruimte voor de realisatie van een school.
- *Woningbouw*
  De locatie is niet in beeld in de nota prioritering woningbouwlocaties 2016-2021.
- *Verkeer en overig beleid*
  Realisatie van de basisschool is niet in strijd met overig beleid.

Overig

- *Projectrisico's*
  Bij de keuze voor locatie Wilgengaard is het niet uitgesloten dat de omwonenden beroep gaan doen op planschade. Er bestaat hiermee tevens het risico tot vertraging van het project.

Beoordeling Locatie Wilgengaard

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
+	**+**	**-**	**+**
Standaard investeringskosten	Grasveld	Perceel vrij krap	Gemeente

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
-	**+/-**	**+/-**	**++**
Smalle straten voor ontsluiting	Nabij drukke weg om over te steken	Woonomgeving. Groen moet worden opgegeven	Geen beperkende zoneringen

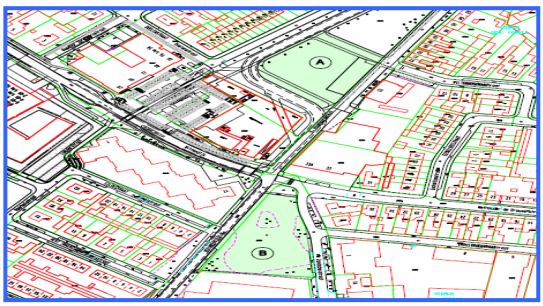
Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
-	**-**	**-**	**+**
Buiten voedingsgebied	Geen gymzaal nabij aanwezig	Geen optimale spreiding van scholen en mogelijk aangemerkt als verplaatsing	Start bouw binnen twee jaar mogelijk

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
-	**+**	**+**	
Wijziging noodzakelijk	Niet in beeld als woningbouwlocatie	Geen belemmeringen overig beleid	Vertraging project door bewoners

3.7 Locatie Van Hogendorpplein A

Facts & figures

- **Van Hogendorpplein/De Wildacker**
- **Ca 3.373 m^2**
- **Eigendom: Gemeente**
- **Grasveld**
- **Bestemmingsplan 'groenvoorzieningen'**



Financiën

- *Investeringskosten*
  Op deze locatie wordt uitgegaan van nieuwbouw. De stichtingskosten van een 6-klassige basisschool zijn gesteld op € 1.641.090,- (incl. btw).
  Bij de investeringskosten komen nog extra kosten voor bouwrijp maken (aanleggen leidingwerk etc). Op basis van een standaard kengetal (€ 25,- per m²) worden de kosten geraamd op circa € 50.000,-.
  De totale investeringskosten worden geraamd op circa € 1.700.000,-.
  Mogelijk ontstaan er nog extra infrastructurele kosten voor het realiseren van een goede ontsluiting.

Locatie

- *Huidig gebruik*
  Op de locatie bevindt zich momenteel een grasveld dat in gebruik is als bouwterrein voor een naastgelegen woningbouwproject.
- *Perceelgrootte*
  De grootte van het perceel is voldoende voor de nieuwbouw van een school.
- *Eigenaar grond*
  Het eigendom is in handen van de gemeente.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  De ontsluiting is vrij goed te realiseren aan de zijde van wijkcentrum De Wildacker. Het perceel is gelegen langs een drukke ontsluitingsweg, die een barrière vormt om veilig van en naar de school te gaan.
- *Omliggende bebouwing*
  De locatie ligt in een woonomgeving en naast het wijkcentrum De Wildacker. Kleinschalige bedrijvigheid ligt op enige afstand. Vanwege het tekort aan groen in de wijk wordt een school op deze locatie ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht. Vanwege de compensatie van de naastgelegen hoogbouw is de bouw van een school op deze locatie stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.
- *Zoneringen*
  Er zijn geen beperkende zoneringen van invloed op de locatie.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  De locatie ligt midden in het voedingsgebied.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  Er is geen gymzaal nabij de locatie aanwezig. De gymzaal De Vendelier ligt op circa 300 meter. Wel dient een drukke ontsluitingsweg te worden overgestoken om de gymzaal te bereiken.

- *Ten opzichte van andere scholen*
  De locatie ligt goed met betrekking tot de spreiding van basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen aan de noordkant van Goirle.

Planning

- *Moment van oplevering*
  De bouw van een nieuwe school kan in principe snel beginnen, mits de bestemmingwijziging en eventuele bezwaren van omwonenden niet voor vertraging zorgen.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Van kracht is het bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind'. De locatie is bestemd tot 'Groenvoorzieningen'. Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige. Deze bestemming biedt geen ruimte voor de realisatie van een school.
- *Woningbouw*
  De locatie is niet in beeld in de nota prioritering woningbouwlocaties 2016-2021.
- *Verkeer en overig beleid*
  Realisatie van de basisschool is niet in strijd met overig beleid.

Overig

- *Projectrisico's*
  De locatie is blijvend bestemd voor de kermis. Gebruik van deze locatie voor de bouw van een school betekent dat elders een beschikte locatie voor de kermis gevonden moet worden. Het is lastig om hiervoor in Goirle een alternatief te vinden.

Beoordeling Locatie Van Hogendorpplein A

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
+	**+**	**+**	**+**
Standaard investeringskosten	Grasveld	Ruim voldoende voor de bouw van een school	Gemeente

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
+/-	**--**	**--**	**+**
Goede ontsluiting is te realiseren	Drukke ontsluitingsweg	Woningbouw, maar groen in de wijk is noodzakelijk	Geen beperkende zoneringen

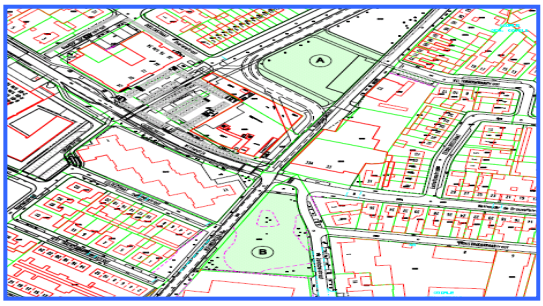
Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
++	**+/-**	**++**	**+**
Midden in voedingsgebied	Gymzaal Vendelier op circa 300 meter	Goede spreiding van scholen	Start bouw binnen 2 jaar mogelijk

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
-	**+**	**+**	
Wijziging noodzakelijk	Locatie niet in beeld voor woningbouw	Geen belemmeringen overig beleid	Locatie bestemd voor kermis

3.8 Locatie Van Hogendorpplein B

Facts & figures

- **Van Hogendorpplein/Zandschelstraat**
- **Ca 3.847 m²**
- **Eigendom: Gemeente**
- **Grasveld**
- **Bestemmingsplan 'groenvoorzieningen'**



Financiën

- *Investeringskosten*
  De stichtingskosten van een 6-klassige basisschool zijn gesteld op € 1.641.090,- (incl. btw).
  Bij de investeringskosten komen nog extra kosten voor bouwrijp maken (aanleggen leidingwerk etc). Op basis van een standaard kengetal (€ 25,- per m²) worden de kosten geraamd op circa € 50.000,-.
  De totale investeringskosten worden geraamd op € 1.700.000,-.
  Mogelijk ontstaan er nog extra infrastructurele kosten voor het realiseren van een goede ontsluiting.

Locatie

- *Huidig gebruik*
  De locatie kent geen bebouwing en is momenteel een grasveld.
- *Perceelgrootte*
  De grootte van het perceel is ruim voldoende voor de nieuwbouw van een school.
- *Eigenaar grond*
  Het eigendom is in handen van de gemeente.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  Momenteel is er geen goede ontsluiting aanwezig, maar deze is wel op het perceel realiseerbaar. Bij de realisatie van een school dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor het realiseren van een goede ontsluiting. De omvang van het perceel biedt hier voldoende mogelijkheden voor.
  Het perceel is gelegen langs twee drukke ontsluitingswegen, waarmee het veilig van en naar de school komen van de leerlingen in het geding is.
- *Omliggende bebouwing*
  De locatie ligt deels in een woonomgeving en deels rondom kleinschalige bedrijvigheid. Een school past matig in deze omgeving.
- *Zoneringen*
  Er zijn geen beperkende zoneringen van invloed op de locatie. Wel is de realisatie van een school eventueel beperkend voor de uitbreiding van de bedrijvigheid in de omgeving. De precieze invloed hiervan dient nader verkend te worden.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  De locatie ligt midden in het voedingsgebied.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  De Gymzaal De Vendelier is nabij gelegen op circa 200 meter. Wel dient een drukke ontsluitingsweg te worden overgestoken om de gymzaal te bereiken.
- *Ten opzichte van andere scholen*
  De locatie is goed met betrekking tot de spreiding van basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen aan de noordkant van Goirle.

Planning

- *Moment van oplevering*
  De bouw van een nieuwe school kan in principe snel beginnen, mits de wijziging van het bestemmingsplan niet voor vertraging zorgt.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Van kracht is het bestemmingsplan 'Wildackers'. De locatie is bestemd tot 'Groendoeleinden en plantsoen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Deze bestemming biedt geen ruimte voor de realisatie van een school.
- *Woningbouw*
  De locatie is niet in beeld in de nota prioritering woningbouwlocaties 2016-2021.
- *Verkeer en overig beleid*
  Realisatie van de basisschool is in strijd met het beleid voor bedrijvigheid in de omgeving. In de Visie Tijvoort wordt ruimte geboden aan kleinschalige bedrijvigheid in de omgeving.

Overig

- *Projectrisico's*
  De locatie is blijvend bestemd voor de kermis. Gebruik van deze locatie voor de bouw van een school betekent dat elders een beschikte locatie voor de kermis gevonden moet worden. Het is lastig om hiervoor in Goirle een alternatief te vinden.

Beoordeling Locatie Van Hogendorpplein B

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
+	+	+	+
Standaard investeringskosten	Grasveld	Ruim voldoende voor de bouw van een school	Gemeente

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
+/-	--	-	+/-
Goede ontsluiting is te realiseren	Drukke ontsluitingswegen	Bedrijvigheid	Wellicht beperkingen ivm bedrijvigheid

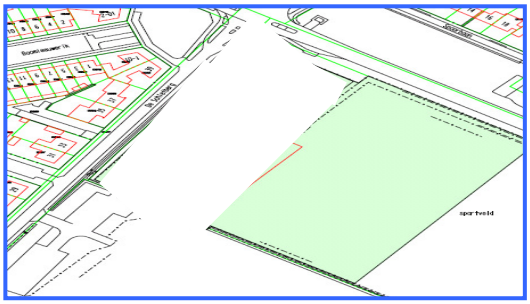
Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
++	+/-	++	+
Midden in voedingsgebied	Gymzaal Vendelier in de buurt	Goede spreiding van scholen	Start bouw binnen twee jaar mogelijk

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
-	+	-	
Wijziging noodzakelijk	Locatie niet in beeld voor woningbouw	In strijd met beleid bedrijvigheid	Locatie bestemd voor kermis

3.9 Locatie Sportpark

Facts & figures

- **Spoorbaan/De Schietberg**
- **Ca 15.875 m^2**
- **Eigendom: Gemeente**
- **Sportvelden**
- **Bestemmingsplan 'recreatieve doeleinden'**



Financiën

- *Investeringskosten*
  De stichtingskosten van een 6-klassige basisschool zijn gesteld op € 1.641.090,- (incl. btw). Bij de investeringskosten komen nog extra kosten voor bouwrijp maken (aanleggen leidingwerk etc). Op basis van een standaard kengetal (€ 25,- per m²) worden de kosten geraamd op circa € 50.000,-.
  De totale investeringskosten worden geraamd op € 1.700.000,-.
  Daarnaast ontstaan er nog extra infrastructurele kosten voor het realiseren van een goede ontsluiting (PM).

Locatie

- *Huidig gebruik*
  De locatie wordt momenteel gebruikt als sportveld.
  Het beoogde perceel voor de school is het deel op het sportterrein naast de handbalvelden (aan de Spoorbaan).
- *Perceelgrootte*
  De grootte van het perceel is ruim voldoende voor de nieuwbouw van een school.
- *Eigenaar grond*
  Het eigendom is in handen van de gemeente.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  Er is momenteel nog geen ontsluiting voor een extra functie aanwezig. De ontsluiting en het parkeren moeten nog gerealiseerd worden.
  De locatie is gelegen langs een vrij rustige ontsluitingsweg. Deze dient overgestoken te worden om de locatie te bereiken.
- *Omliggende bebouwing*
  De omgeving betreft een sportterrein. De combinatie tussen onderwijs en sport kan een meerwaarde betekenen.
- *Zoneringen*
  Indien in de omgeving andere functies (bedrijvigheid) gehuisvest worden, dient rekening gehouden te worden met eventuele contouren.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  De locatie ligt aan de rand van het voedingsgebied en enigszins decentraal.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  Sporthal De Wissel is op de locatie gelegen. Kameleon heeft echter tot 2017 een contract met gymzaal De Vendelier. De Vendelier is op 1,3 km afstand gelegen.
- *Ten opzichte van andere scholen*
  De locatie ligt goed met betrekking tot de spreiding van basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen aan de noordkant van Goirle.

Planning

- *Moment van oplevering*
  De bouw van een nieuwe school kan in principe snel beginnen.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Van kracht is bestemmingsplan 'Sportpark'. De locatie is bestemd tot 'Recreatieve doeleinden van actieve aard'. Deze gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen bestaande uit bebouwing en voorzieningen ten dienste van recreatie en sportbeoefening. Deze bestemming biedt geen ruimte voor de realisatie van een school.
- *Woningbouw*
  Locatie is niet in beeld in de nota prioritering woningbouwlocaties 2016-2021.
- *Verkeer en overig beleid*
  Realisatie van een basisschool is niet in strijd met overig beleid.

Overig

- *Projectrisico's*
  Indien voor deze locatie gekozen wordt, is er geen reserveruimte voor de eventuele uitbreiding van sportvelden.

Beoordeling Locatie Sportpark

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
+	**+**	**+**	**+**
Standaard investeringskosten	Sportterrein	Ruim voldoende voor bouw van een school	Gemeente

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
+/-	**-**	**+**	**+**
Ontsluiting moet gerealiseerd worden	Ontsluitingsweg moet overgestoken worden	Sportvelden	Mogelijk toekomstige contouren

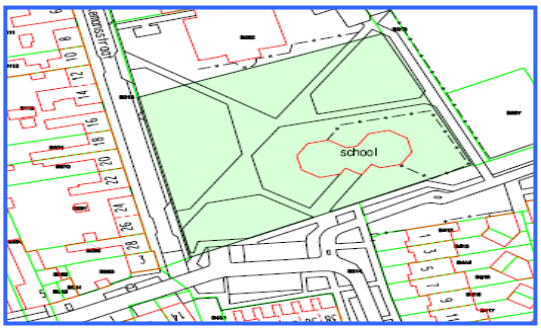
Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
-	**+**	**++**	**+**
Aan de rand van het voedingsgebied en enigszins decentraal	Sporthal aanwezig	Goede spreiding scholen	Start bouw binnen twee jaar mogelijk

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
-	**+**	**+**	
Wijziging noodzakelijk	Locatie niet in beeld voor woningbouw	Geen belemmeringen overig beleid	Geen reserveruimte voor sportvelden aanwezig

3.10 Locatie Peuteropvang

Facts & figures

- **Wethouder Vekemansstraat**
- **Ca 3.323 m^2**
- **Eigendom: Gemeente**
- **Grasveld en peuterspeelzaal**
- **Bestemmingsplan 'maatschappelijk' (herziening)**



Financiën

- *Investeringskosten*
  De stichtingskosten van een 6-klassige basisschool zijn gesteld op € 1.641.090,- (incl. btw). Tenslotte rust op de bestaande locatie (van De Marmot) nog een boekwaarde van € 71.050,- , die bij vervangende nieuwbouw eenmalig dient te worden afgeboekt.
  De totale investeringskosten worden geraamd op circa € 1.700.000,-.
  Tevens zijn er kosten voor de tijdelijke huisvesting van De Marmot.
  Als deze locatie gekozen wordt voor vervangende huisvesting voor Kameleon, loopt de gemeente mogelijke inkomsten mis van de ontwikkeling van woningen.

Locatie

- *Huidig gebruik*
  Op de locatie bevindt zich peuterspeelzaal De Marmot. De Marmot komt ook in de toekomstige huisvesting van Kameleon. Verder is er groen en een speelveldje op de locatie.
- *Perceelgrootte*
  De grootte van het perceel is ruim voldoende voor de nieuwbouw van de school.
- *Eigenaar grond*
  Het eigendom is in handen van de gemeente.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  De ontsluiting is vrij goed en aan verschillende kanten bereikbaar. Een beperking betreft de smalle straatjes en eenrichtingsverkeer. Parkeren is op enige afstand mogelijk bij Cultureel Centrum Jan van Bezouw en eventueel bij het Zorgloket. Verkeersveiligheid kan als goed worden getypeerd.
- *Omliggende bebouwing*
  De locatie ligt in een ruim opgezette groene woonomgeving. Aan een zijde van het perceel is een begraafplaats gelegen.

- *Zoneringen*
  Er zijn geen beperkende zoneringen van invloed op de locatie.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  De ligging ten opzichte van het voedingsgebied is slecht. De locatie ligt in een gebied dat op basis van de leerlingprognoses nauwelijks basisschoolleerlingen genereert.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  Nabij de locatie is geen gymzaal aanwezig. De gymzaal De Vendelier ligt op circa 850 meter.
- *Ten opzichte van andere scholen*
  De locatie is goed met betrekking tot de spreiding van basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen aan de noordkant van Goirle.

Planning

- *Moment van oplevering*
  De bouw van een nieuwe school kan in principe snel beginnen.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Gestart is met de herziening van dit bestemmingsplan. In het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan 'Centrumgebied' is de locatie bestemd tot 'Maatschappelijk'. Ook deze bestemming biedt ruimte voor educatieve doeleinden, kinderopvang, kinderdagverblijf en naschoolse opvang.
- *Woningbouw*
  De locatie is in beeld in de nota prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. Deze locatie is (samen met locatie De Wildert) een van de weinige plekken in het centrum die nog kan worden aangewend voor woningbouwontwikkeling.
- *Verkeer en overig beleid*
  Realisatie van de basisschool is niet in strijd met overig beleid.

Overig

- *Projectrisico's*
  Locatie ligt in een opgedroogd voedingsgebied en is in beeld als woningbouwlocatie.

Beoordeling Locatie Peuteropvang

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
+	**+**	**+**	**+**
Standaard investeringskosten (geen opbrengsten woningbouw)	Peuterspeelzaal en groen	Voldoende voor de bouw van een school	Gemeente

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
+/-	**++**	**+**	**++**
Van meerdere kanten bereikbaar, eenrichtingsverkeer en smalle straatjes	Zeer rustige wegen	Groene woonomgeving	Geen beperkingen

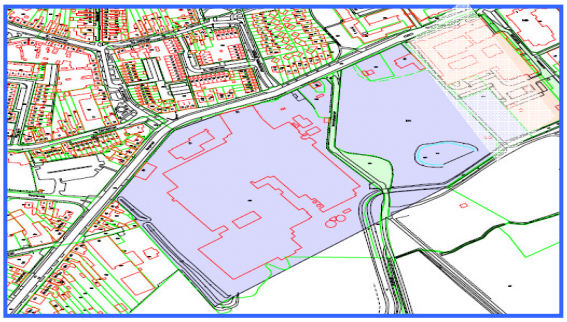
Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
--	-	++	+
Opgedroogd voedingsgebied	Geen gymzaal nabij aanwezig	Goede spreiding van scholen	Start bouw binnen twee jaar mogelijkheden

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
+	--	+	
Voldoet	Locatie in beeld voor woningbouw. Een van de laatste locaties in het centrum	Geen belemmeringen overig beleid	Opgedroogd voedingsgebied en woningbouwlocatie

3.11 Locatie Zuidrand-West

Facts & figures

- **Havep/Bergstraat**
- **Ca 100.000 m²**
- **Eigendom: VP Grondexploitatie**
- **Bedrijventerrein/Havep**
- **Bestemmingsplan 'bedrijfsdoeleinden'**



Financiën

- *Investeringskosten*
  De stichtingskosten van een 6-klassige basisschool zijn gesteld op € 1.641.090,- (incl. btw). Bij de investeringskosten komen nog extra kosten voor bouwrijp maken (aanleggen leidingwerk etc). Op basis van een standaard kengetal (€ 25,- per m²) worden de kosten geraamd op circa € 50.000,-.
  De totale investeringskosten worden geraamd op € 1.700.000,-.
  Daarnaast ontstaan er nog extra infrastructurele kosten voor het realiseren van een goede ontsluiting en het verwerven van de grond (PM).

Locatie

- *Huidig gebruik*
  Het terrein is in gebruik bij textielbedrijf Havep.
- *Perceelgrootte*
  De grootte van het (totale) perceel is ruim voldoende voor de nieuwbouw van een school.
- *Eigenaar grond*
  Het eigendom is grotendeels in handen van VP Vastgoedexploitatie BV.

Omgeving

- *Verkeer (ontsluiting en veiligheid)*
  Momenteel is er geen goede ontsluiting. Door de omvang van het terrein zijn er voldoende mogelijkheden om in de toekomst een goede ontsluiting te realiseren.
  Bij de locatie ligt een drukke ontsluitingsweg. Deze dient overgestoken te worden om de locatie te bereiken.
- *Omliggende bebouwing*
  Momenteel wordt de omgeving gekenmerkt door bedrijvigheid. Een school verhoudt zich slecht tot deze omgeving. In de toekomst wordt het gebied (mogelijk) herontwikkeld tot woonomgeving. Een dergelijke omgeving sluit goed aan bij een onderwijslocatie.
- *Zoneringen*
  Momenteel zijn de zoneringen van textielbedrijf Havep van invloed. Indien de herontwikkeling is gerealiseerd is dit niet meer van toepassing.

Ligging

- *Ten opzichte van leerlingen*
  Afhankelijk van de precieze locatie in het gebied ligt de locatie enigszins buiten het voedingsgebied en is de ligging decentraal. In de toekomst zou de ligging kunnen verbeteren als gevolg van nieuwe woningbouwontwikkeling. Deze woningbouwontwikkeling zal naar verwachting niet eerder gestart worden dan 2016.
- *Ten opzichte van gymzaal*
  Een gymzaal is niet nabij de locatie aanwezig. Gymzaal De Vendelier is gelegen op circa 1,0 kilometer.
- *Ten opzichte van andere scholen*
  De locatie ligt goed met betrekking tot de spreiding van basisscholen in de gemeente. De overige basisscholen liggen aan de noordkant van Goirle.

Planning

- *Moment van oplevering*
  Een snelle start van de bouw van een school is niet mogelijk. Locatie komt pas op lange termijn (na 2016) beschikbaar. De locatie is hiermee voor de korte termijn niet geschikt voor de huisvesting van Kameleon. Op de lange termijn kan er wel een school gehuisvest worden in het nieuw te ontwikkelen gebied.

Beleid

- *Bestemmingsplan*
  Van kracht is het bestemmingsplan 'Wildackers-Abcoven'. De locatie is bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' met de nadere aanduiding 'textiel'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor de uitoefening van de bestaande bedrijfsactiviteit textiel. Deze bestemming biedt geen ruimte voor de realisatie van een school.
- *Woningbouw*
  Locatie is opgenomen in de nota prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. Dit vormt echter geen belemmering voor de realisatie van een basisschool. De bouw van een school kan met woningbouw gecombineerd worden.

- *Verkeer en overig beleid*
  De realisatie van een basisschool is niet in strijd met overig beleid.

Overig

- *Projectrisico's*
  De locatie is pas op lange termijn (na 2016) beschikbaar en indien de locatie definitief wordt herontwikkeld. De grond dient aangekocht en mogelijk gesaneerd te worden.

Beoordeling Locatie Zuidrand-West

Financiën	Locatie		
Investeringskosten	**Huidig gebruik**	**Perceelgrootte**	**Eigenaar grond**
-	**+/-**	**++**	**-**
Standaard investeringskosten + aankoop van grond	Nu nog bedrijvigheid op termijn mogelijk woonwijk	Zeer veel ruimte voor een nieuwe school	VP Vastgoedexploitatie

Omgeving			
Verkeer - ontsluiting	**Verkeer - veiligheid**	**Omliggende bebouwing**	**Zoneringen**
+	**-**	**+/-**	**+/-**
Ontsluiting in de toekomst goed te realiseren	Drukke ontsluitingsweg die overgestoken moet worden	Nu nog Havep. In de toekomst woonomgeving	Nu nog beperkingen Havep. Deze vervallen mogelijk in de toekomst

Ligging			Planning
Ligging tov leerlingen	**Ligging tov gymzaal**	**Ligging tov scholen**	**Moment oplevering**
+/-	**-**	**++**	**--**
Nu buiten het voedingsgebied. Mogelijk toekomstige woonomgeving	Geen gymzaal nabij aanwezig	Goede spreiding van scholen	Start bouw niet mogelijk binnen twee jaar

Beleid			Overig
Bestemmingsplan	**Woningbouw**	**Verkeer en overig**	**Projectrisico's**
-	**+**	**+**	
Wijziging noodzakelijk	Locatie in beeld voor woningbouw op lange termijn. School past hier goed in	Geen belemmeringen overig beleid	Locatie pas na 2016 beschikbaar

4. Weging beoordelingscriteria

Om tot een definitieve afweging te komen welke locatie het meest geschikt is voor vervangende huisvesting van basisschool Kameleon worden de beoordelingscriteria gewogen. Op deze manier kan een onderscheid gemaakt worden in criteria die de betrokken partijen belangrijk en minder belangrijk vinden. Voor deze locatiestudie is vooraf afgesproken dat de gemeente Goirle zo veel mogelijk gezamenlijk met de SKBG de weging van de criteria bepaalt. ICSadviseurs heeft hierin een adviserende rol.

De locaties zijn in hoofdstuk 3 beoordeeld aan de hand van zestien criteria. De gemeente en de SKBG hebben in goed onderling overleg besloten dat de volgende criteria het zwaarst worden gewogen en daarmee het meest belangrijk zijn in de eindbeoordeling van de locaties:

*** Financiën**
*** Verkeer (veiligheid)**
*** Ligging t.o.v. leerlingen**
*** Moment van oplevering**
*** Perceelgrootte**
*** Omliggende bebouwing**
*** Ligging t.o.v. scholen**
*** Woningbouw**

Deze acht beoordelingscriteria vormen de basis van de eindbeoordeling van de locaties. De tien geselecteerde locaties worden allereerst vergeleken op de scores van deze acht criteria. In een overzicht ziet dat er als volgt uit:

	Financiën	Perceel-grootte	Verkeer (veiligheid)	Omliggende bebouwing	Ligging tov leerlingen	Ligging tov scholen	Moment van oplevering	Woning-bouw
Huidige locatie	+/-	+	++	++	++	++	+	-
Bergstraat	+/-	+	-	-	-	++	+	+/-
Frankische Driehoek	++	-	+/-	++	-	--	+	+
De Wildert	++	+	+	+	--	++	+	--
Wilgengaard	+	-	+/-	+/-	-	-	+	+
Van Hogendorp-plein A	+	+	--	--	++	++	+	+
Van Hogendorp-plein A	+	+	--	-	++	++	+	+
Sportpark	+	+	-	+	-	++	+	+
Peuter-opvang	+	+	++	+	--	++	+	--
Zuidrand-West	-	++	-	+/-	+/-	++	--	+

5. Samenvatting en conclusie

De doelstelling was om in goed onderling overleg met de gemeente en de SKBG een locatiestudie uit te voeren naar een tiental mogelijke huisvestingslocaties voor basisschool Kameleon. In dit locatieonderzoek zijn de locaties beoordeeld aan de hand van 16 beoordelingscriteria. Deze criteria zijn in een gezamenlijk traject opgesteld en vervolgens is de weging bepaald. De beoordeling en weging heeft uiteindelijk geleid tot een top drie van locaties:

1. Huidige locatie
De huidige locatie van basisschool Kameleon aan de Tamboerstraat scoort op vrijwel alle criteria die in de weging zijn meegenomen goed tot zeer goed. De perceelgrootte is ruim voldoende en de locatie is een zeer veilige en zeer passende omgeving voor een school. Daarnaast ligt de locatie midden in het voedingsgebied wat gunstig is voor het bestaansrecht van de school in de toekomst. Op het financiële aspect scoort de locatie minder, aangezien er bijkomende kosten zijn voor onder andere tijdelijke huisvesting en het afboeken van boekwaarde. Los daarvan is de locatie aangewezen in de notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2020. Er zijn hieraan echter geen woningbouwaantallen gekoppeld, omdat de locatie in beeld is voor de ontwikkeling van zorgwoningen. Hoewel er geen concrete interesse meer is van Thebe, blijft de locatie voor de gemeente interessant voor de ontwikkeling van zorgwoningen. Als deze locatie gekozen wordt voor vervangende nieuwbouw voor Kameleon dan zal de gemeente mogelijke grondopbrengsten missen. Een eventueel gecombineerde ontwikkeling van woningen en een school dient ook niet uitgesloten te worden. Dit maakt het een complexer project en brengt mogelijke projectrisico's met zich mee. Het huisvestingstraject zal dan minimaal 3 jaar extra in beslag nemen.

2. Locatie Sportpark
De locatie op het Sportpark komt als tweede geschikte locatie uit de locatiestudie. De locatie is al langer in beeld als nieuwbouwlocatie voor basisschool Kameleon. De locatie scoort op meerdere criteria goed; de perceelgrootte van de locatie is ruim voldoende, de omgeving 'sport' zou een goede combinatie met een school kunnen zijn en de locatie ligt gunstig in verband met de spreiding van basisscholen in Goirle. De locatie scoort matig op het gebied van verkeersveiligheid. De Spoorbaan vormt een barrière en dient overgestoken te worden om de locatie te bereiken. Daarnaast ligt de locatie aan de rand van het voedingsgebied en enigszins decentraal. Dit kan een risico zijn met betrekking tot het potentieel aan leerlingen en daarmee het toekomstige bestaansrecht van de school.

3. Locatie Peuteropvang / locatie De Wildert
Gezien de beoordelingscriteria worden de locaties Peuteropvang en De Wildert min of meer gelijk beoordeeld. De twee locaties liggen vlak bij elkaar in de buurt. Beide locaties scoren op twee criteria zeer slecht. Ten eerste de ligging in het voedingsgebied van de leerlingen. De omgeving van beide locaties wordt gekenmerkt als een opgedroogd voedingsgebied. Dit is een potentieel gevaar voor het voortbestaan van de school. Uit de prognoserapporten en gesprekken met medewerkers van de gemeente blijkt dat het voedingsgebied van basisschool Kameleon rond de huidige school is geconcentreerd. De bevolkingsopbouw in het centrum en de toekomstige woningontwikkelingen zullen amper aanleiding geven tot een toename van het aantal potentiële leerlingen in het gebied. Een verhuizing van Kameleon naar locatie De Wildert of locatie Peuteropvang zal dan ook een gevaar kunnen zijn voor het bestaansrecht van de school.
Ten tweede geldt voor beide locaties dat deze aangewezen zijn in de notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. De twee locaties zijn nog een van de weinige plekken in het centrum van Goirle die beschikbaar zijn voor woningbouw. Als gekozen wordt voor huisvesting van Kameleon op een van de locaties, is de ontwikkeling van woningbouw niet meer mogelijk en zal de gemeente niet de hieruit voortvloeiende inkomsten genereren.

Op de overige criteria die bij de weging worden meegenomen scoren beide locaties goed. De perceelgrootte is van beide locaties ruim voldoende, de verkeersveiligheid is goed en een school zou over het algemeen goed in de omgeving passen. Het grote verschil tussen beide locaties, is dat bij locatie de Wildert uitgegaan wordt van renovatie en bij locatie Peuteropvang nieuwbouw het uitgangspunt is. Als gekozen wordt voor renovatie van het pand op locatie De Wildert komt dit niet overeen met het IHP 2009-2016 waar gesproken wordt van vervangende nieuwbouw.

De tien locaties die in dit onderzoek zijn meegenomen zijn in principe allemaal binnen een termijn van twee jaar beschikbaar om te starten met de nieuwbouw/renovatie voor basisschool Kameleon, behalve de locatie Zuidrand-West.
De locatie Zuidrand-West zal pas op lange termijn (na 2016) beschikbaar zijn. De beoordeling van deze locatie is dan ook complex. Als wordt gekeken naar de beoordeling op basis van de huidige situatie scoort de locatie op veel punten vrij slecht. In het licht van de mogelijke toekomstige woningontwikkeling op de locatie, wordt de beoordeling anders. Uitgaande van het feit dat de gehele omgeving nieuw ingericht wordt, kan de ontwikkeling van een school hierin meegenomen worden en wordt mogelijk een nieuwe instroom van leerlingen gegenereerd.
Op criteria als ontsluiting, omgeving en zoneringen zou de locatie in toekomstig perspectief waarschijnlijk beter scoren. Belangrijk is wel dat mocht gekozen worden voor een lange termijn scenario en voor een school op deze locatie, dit niet overeenstemt met het IHP, er gezocht moet worden naar een tijdelijke oplossing en dit voor de school onacceptabel is gezien het voortraject en de gewekte verwachtingen om op korte termijn vervangende huisvesting te realiseren.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de gekozen weging een drietal locaties naar voren komt die gezien de score op de beoordelingscriteria het meest geschikt zijn voor vervangende huisvesting van basisschool Kameleon. De huidige locatie aan de Tamboerstraat komt in deze locatiestudie als meeste geschikte locatie naar voren.

6. Advies SKBG

Op basis van het doorlopen traject en de inhoud van deze locatiestudie is SKBG op 30 oktober 2012 met de volgende reactie gekomen:

Gemeente Goirle
t.a.v. College en raad
Postbus 17
5050 AA Goirle

Stichting Katholiek Basisonderwijs Goirle (SKBG)
Postbus 29
5050 AA Goirle
Tel: 013-5302548

Goirle, 30 oktober 2012

Betreft: Onderzoek locatiekeuze nieuwbouw bs. Kameleon

Geacht College en Raad,

Naar aanleiding van het onderzoek door ICS adviseurs, in opdracht van de gemeente Goirle, naar mogelijk geschikte locaties inzake vervangende nieuwbouw van bs. Kameleon, wil het bestuur van SKBG het volgende mededelen:

1. SKBG complimenteert de gemeente Goirle inzake de gevolgde aanpak om te komen tot een locatiekeuze. In goed overleg en in samenspraak met de geledingen is het rapport tot stand gekomen.
2. De beoordelingscriteria zijn in overleg vastgesteld. Het moge duidelijk zijn dat elke geleding hierin haar eigen prioriteit heeft.
   Voor SKBG zijn de volgende criteria zeer belangrijk:
   - Voedingsgebied d.w.z. ligt de school in het voedingsgebied;
   - Tijdsplanning d.w.z. wanneer wordt de school gebouwd en opgeleverd;
   - Veiligheid d.w.z. staat het gebouw in een rustige omgeving en is het verkeersveilig.
3. SKBG spreekt haar waardering uit over de kwaliteit van het onderzoek en de daar uit voortgekomen conclusies en aanbevelingen.
4. SKBG onderschrijft de keuze van het onderzoeksbureau ten aanzien van de locaties met de volgende aandachtspunten:
   1) Bouwen op de huidige locatie staat bij SKBG, directie en MR van basisschool Kameleon “met stip op nummer één” omdat deze voldoet aan de, voor SKBG, belangrijkste criteria.
      De school ligt midden in het voedingsgebied in een rustige wijk die verkeersveilig is en waar voortvarend kan worden begonnen met bouwen. Hierdoor kan het tijdsverlies (zie IHP 2009-2016) tot een minimum beperkt worden.

2) Ten aanzien van locatiekeuze nummer 2[2] (de Wildert); hierbij dient te worden opgemerkt dat dit niet in het voedingsgebied van basisschool Kameleon ligt (zie hiervoor de leerlingprognose waaruit blijkt dat het overgrote deel van de leerlingen bestaat uit leerlingen die woonachtig zijn in "Centrum West").
Onze conclusie is dat investering in de locatie de Wildert uiteindelijk een desinvestering kan zijn.

3) Ten aanzien van de locatiekeuze "sportpark" dient te worden opgemerkt dat de locatie op de rand van het voedingsgebied ligt. Ten zuiden van de locatie ligt het sportpark en het bedrijventerrein. Ten oosten ligt het voedingsgebied van de Frankische Driehoek.
In een eerder stadium heeft SKBG ook reeds aangegeven dit geen echte geschikte locatie te vinden.

SKBG kiest dus duidelijk voor de optie om te bouwen op de huidige locatie en hoopt dat het college en de raad deze mening wil overnemen.
SKBG wenst het college en de raad veel succes toe met de besluitvorming in deze.

Met vriendelijke groet,

H.C. van Abel, MBA-ME
Algemeen directeur SKBG

[2] In de conclusie van het rapport, Hoofdstuk 5, is dit locatiekeuze nummer 3.

Bijlage 1 Leerlingprognoses

Uit de beschikbare leerlingprognoses van 2011 en de voorlopige prognose van 2012 blijkt dat het aantal leerlingen van Kameleon in de toekomst stabiel blijft. Volgens de prognoses (tot 2031) blijft de normatieve ruimtebehoefte voor de komende jaren stabiel op 6 groepen.
Uit de leerlingprognoses kan ook het voedingsgebied van Kameleon worden opgemaakt. Uitgaande van de huidige locatie van Kameleon en de zogenaamde 'belangstellingspercentages' komt het grootste deel van de leerlingen uit het voedingsgebied Centrum-West (126 van de 140 leerlingen) waar de school momenteel staat. Een klein deel van de leerlingen komt uit voedingsgebied Centrum-Oost (9 van de 140 leerlingen) en een nog kleiner deel uit voedingsgebied Nieuwe Erven/De Hellen (5 van de 140 leerlingen).

Leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2011 | Gemeente Goirle

Ontwikkeling ruimtebehoefte (groepen) per school permanent[1]

Brin	*Instelling*	*Beh.*	*2012*	*2013*	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*	*2030*	*2031*
12OQ	OPEN HOF	7	6	7	7	7	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	8	8	8	8	8	8
15WZ	DEN BONGERD	19	19	19	19	20	21	21	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
03WT	DE KLEINE AKKERS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
10FN	KAMELEON	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
12WI	DE REGENBOOG	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
21MX	DE BRON	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11	11
21MY	T SCHRIJVERKE	24	24	24	23	24	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
04WJ	DE VONDER	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	12	12	12	13	13	13	13
Totaal		92	91	92	91	93	94	94	95	96	96	96	96	96	96	97	95	95	96	96	96	96

	Permanent	*Beh.*	*2012*	*2013*	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*	*2030*	*2031*
	Kluster I	46	45	45	44	45	44	44	44	44	44	43	43	43	43	43	42	42	42	42	42	42
	Kluster II	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Kluster III	26	25	26	26	27	29	29	30	31	31	31	31	31	31	31	30	30	30	30	30	30
	Kluster IV	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	12	12	12	13	13	13	13
	Totaal	92	91	92	91	93	94	94	95	96	96	96	96	96	96	97	95	95	96	96	96	96

Idem vorige prognose		*Beh.*	*2009*	*2010*	*2011*	*2012*	*2013*	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*
	Kluster I	42	42	45	47	46	46	45	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	43	43	43	43
	Kluster II	15	14	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14	14	13	13	13	13	13
	Kluster III	26	26	26	27	28	29	30	31	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	31
	Kluster IV	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	12	12	13	13	14	15	15	16
	Totaal	91	90	91	95	98	101	103	104	106	106	107	107	108	107	106	105	103	101	101	100	97

Kluster I De Regenboog en 't Schrijverke / De Bron
Kluster II De Kleine Akkers en Kameleon
Kluster III Open Hof en Den Bongerd
Kluster IV De Vonder

[1] Bij de berekening van de permanente ruimtebehoefte is geen weging meegenomen. Beh. in de tabel staat voor actuele ruimtebehoefte.

Pronexus | mei 2011

Prognose - Lange Termijn - BO

Aannamecode: BO2013 Laatst waargenomen cijfer

10FN KAMELEON
Tamboerstraat, 4
5051 JP Goirle

Buurt		Generatiecode		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Nw Erven-Hellen	BG_0412	**bl%**	1,0	0,7	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
			#bg	495	491	492	503	508	516	523	531	536	538	539	541	535	531	530	524
			#ll	5,0	3,4	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
2	Centrum-West	BG_0405	**bl%**	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6
			#bg	130	136	133	128	129	126	127	126	121	119	118	117	116	115	116	117
			#ll	36,0	37,7	36,8	35,4	35,7	34,9	35,2	34,9	33,5	33,0	32,7	32,4	32,1	31,8	32,1	32,4
		BG_0412	**bl%**	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1
			#bg	544	552	543	538	537	536	531	524	513	508	503	502	496	491	488	485
			#ll	126,0	127,9	125,8	124,6	124,4	124,1	123,0	121,4	118,8	117,7	116,5	116,3	114,9	113,7	113,0	112,3
4	Centrum-Oost	BG_0405	**bl%**	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
			#bg	40	35	37	33	30	32	36	39	42	47	48	52	55	56	59	61
			#ll	3,0	2,6	2,8	2,5	2,3	2,4	2,7	2,9	3,2	3,5	3,6	3,9	4,1	4,2	4,4	4,6
		BG_0412	**bl%**	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
			#bg	168	157	153	147	143	142	156	166	175	187	197	207	221	227	237	245
			#ll	9,0	8,4	8,2	7,9	7,7	7,6	8,4	8,9	9,4	10,0	10,6	11,1	11,8	12,2	12,7	13,1
Subtotaal		BG 0405		39,0	40,3	39,6	37,9	38,0	37,3	37,9	37,8	36,7	36,5	36,3	36,3	36,2	36,0	36,5	37,0
		BG_0412		140,0	139,7	135,9	134,5	134,1	133,7	133,5	132,4	130,3	129,8	129,2	129,5	128,8	128,0	127,8	127,5
Opslag		BG_0405	**%**	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
			#ll	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
		BG_0412	**%**	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
			#ll	4,9	4,9	4,8	4,8	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,5	4,5
Totaal		BG_0405		40,0	41,3	40,6	38,8	38,9	38,2	38,8	38,7	37,6	37,4	37,2	37,2	37,1	36,9	37,4	37,9
		BG_0412		144,9	144,6	140,7	139,3	138,8	138,4	138,2	137,1	134,9	134,4	133,8	134,1	133,3	132,5	132,3	132,0
		(+opslag	0%)	144,0	144,0	140,0	139,0	138,0	138,0	138,0	137,0	134,0	134,0	133,0	134,0	133,0	132,0	132,0	132,0

Bijlage 2 Stichtingskosten Kameleon

Berekening stichtingskostenvergoeding vervangende nieuwbouw Basisschool Kameleon

- in het IHP 2009-2016 staat een bedrag van € 1.680.000,- (prijspeil 2008) gebaseerd op een 8-klassige basisschool.

- normbedrag 6-klassige basisschool o.b.v. de in november 2011 opgestelde herberekening	€ 1.437.500,-	(prijspeil 2011)
- sloopkosten 8-klassige basisschool (incl. 3 nood-lokalen)	€ 60.137,-	(prijspeil 2011)
- ophoging bedrag met 1 extra groep t.b.v. pzs-werk/bso	€ 141.500,-	(*)
- tijdelijke huisvestingskosten	€ 32.500,-	(**)
subtotaal	€ 1.671.637,-	
- indexering van 2011 naar 2012 ad 2%	€ 33.433,-	
- subtotaal	€ 1.705.070,-	
- verhoging b.t.w. van 19% naar 21%	€ 28.657,-	
- totaal	€ 1.733.727,-	
- totaal (exclusief sloopkosten en tijdelijke huisvestingskosten) ***	€ 1.641.090,-	

(*) = uitgangspunt: te realiseren ruimten voor psz-werk/bso dienen ten principale geheel voor rekening van de commerciële exploitant te komen. Hierover dient nog nader afstemmingsoverleg te worden gevoerd. Verwacht wordt dat het bedrag van € 141.500,- geen onderdeel zal uitmaken van de stichtingskosten.

(**) = opbouw component verhuiskosten:

- 2 x verhuiskosten heen en weer ad € 7.500,00 per keer	€ 15.000,-
- kleine gebouwelijke aanpassingen op de tijdelijke locatie	€ 7.500,-
- vervoer van de leerlingen van de groepen 1, 2 en 3 naar gymzaal	€ 10.000,-
- totaal	€ 32.500,-

(***) = uitgangspunt in de locatiestudie bij het beoordelingscriterium 'investeringskosten'.

Bron:
Afdeling Ontwikkeling
d.d. 23-10-2013
Gerard van Bezouw

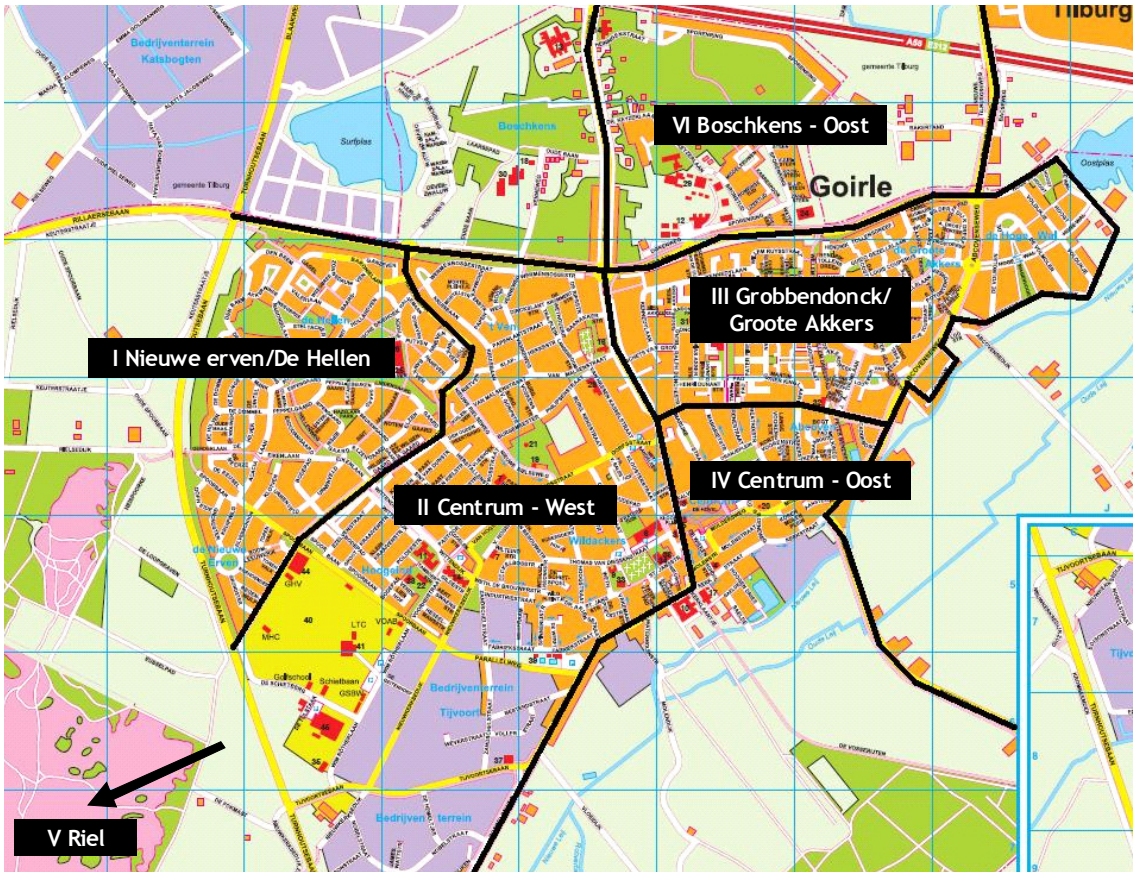
Bijlage 3 Overzicht beoordeling per criterium per locatie

	Huidige locatie	Berg-straat	Franki-sche Driehoek	De Wildert	Wilgen-gaard	Van Hogen dorppl. A	Van Hogen dorppl. B	Sportpark	Zorgloket	Zuidrand-West
Financiën	+/-	+	++	++	+	+	+	+	+	-
Huidig gebruik	+	+/-	++	+	+	+	+	+	+	+/-
Perceelgrootte	+	+	-	+	-	+	+	+	+	++
Eigenaar grond	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Verkeer (ontsluiting)	++	+	-	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+
Verkeer (veiligheid)	++	-	+ / -	+	+/-	--	--	-	++	-
Omliggende bebouwing	++	-	++	+	+/-	--	-	+	+	+/-
Zoneringen	++	-	++	++	++	+	+/-	+	++	+/-
Ligging tov leerlingen	++	-	-	--	-	++	++	-	--	+/-
Ligging tov gymzaal	++	-	+	-	-	+/-	+/-	+	-	-
Ligging tov andere scholen	++	++	-	++	-	++	++	++	++	++
Moment van oplevering	+	+	+	+	+	+	+	+	+	--
Bestemmingsplan	+	-	+	+	-	-	-	-	+	-
Woningbouw	--	+/-	+	--	+	+	+	+	--	+
Verkeer/overig	+	--	+	+	+	+	-	+	+	+

Bijlage 4 Overzichtskaart basisscholen en voedingsgebieden

Overzichtskaart basisscholen Goirle

Overzichtskaart voedingsgebieden Goirle



Bijlage 5 Bronnen

- Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs/Voortgezet Onderwijs (IHP PO/VO 2009-2016)
- Besluit college B&W 27 december 2011
- Raadsinformatiebrief 10 januari 2012
- Raadsvoorstel onderwijshuisvestingsprogramma 28 februari 2012
- Amendement Gemeenteraad 19 juni 2012
- Leerlingprognose 2011 en voorlopige leerlingprognose 2012
- Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021
- Gesprekken met medewerkers van de gemeente Goirle:
    - Frans Beurskens (projectleider locatie- en gebiedsontwikkeling)
    - Gerard van Bezouw en Fons Smolders (beleidsmedewerkers onderwijs)
    - Sylvia Torremans (stedenbouwkundige)
    - Leanne van Tilborg (verkeerskundige)
    - Jacques Hoefmans (medewerker financiën)
- Overleggen met de projectgroep
- Overige beleidsdocumenten, fotomateriaal en kaarten.