

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 2 december 2025
Zaaknummer : 202612788/ 202612803
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder : loek.bartholome@brunssum.nl
Portefeuillehouder : V  r  nice Hermans
Raadsvergadering d.d. : 27 januari 2026
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,

1. Onderwerp

Aanpassing in de voorziening huisvesting van de gereformeerde basisschool Benjamin.

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Op donderdag 5 december 2024 heeft gereformeerde basisschool Benjamin een aanvraag met spoedeisend karakter voor een aanpassing in de voorziening huisvesting ingediend. In de aanvraag wordt verzocht om de basisschool uit te breiden als gevolg van de leerlingengroei en om de huisvesting toekomstbestendig te maken.

Het college heeft de spoedaanvraag getoetst aan de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Brunssum 2023 en heeft 14 januari 2025 geconcludeerd dat de aanvraag voldeed. Er is op basis hiervan een voorbereidingskrediet toegekend voor het uitwerken van verschillende huisvesting scenario's waaronder renovatie/verduurzaming met uitbreiding, verbouw of nieuwbouw. Hierover bent eerder per raadsinformatiebrief d.d. 21-01-2025 (kenmerk: 202487971) geïnformeerd.

Naast bovenstaande is de huisvestingsopgave ook als wettelijke verplichting opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan 2025.

b. Huidige situatie/probleemstelling

De gereformeerde basisschool Benjamin is gevestigd in een karakteristiek schoolgebouw aan het Treebeekplein te Brunssum. De school maakt sinds 1933 gebruik van dit pand, dat door zijn architectuur onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht *Mijnkoloni  n Brunssum*. Echter, de huidige huisvesting voldoet niet meer aan de functionele, ruimtelijke en technische eisen van het hedendaagse onderwijs.

Volgens de meest recente langcyclische leerlingenprognose (>14 jaar) en de oppervlakenormen uit de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, kampt de school met een structureel ruimtetekort van 118 m2 bruto vloeroppervlakte. Dit tekort leidt ertoe dat er momenteel onvoldoende ruimte beschikbaar is voor onderwijsfuncties zoals werk- en spreekkamers, concentratiewerkplekken en personeelsruimten. Om die reden wordt in de huidige situatie regelmatig uitgeweken naar gangen en andere niet voor onderwijs bedoelde ruimten. Naast dit kwantitatieve tekort is ook de kwaliteit van de bestaande huisvesting onvoldoende. Het gebouw verkeert in een verouderde bouwkundige en installatietechnische staat en voldoet niet aan de geldende eisen ten aanzien van energiezuinigheid, binnenklimaat en duurzaamheid. Het pand beschikt thans over een energielabel G, hetgeen duidt op een zeer hoog energieverbruik en onvoldoende isolatie.

Als gevolg van deze tekortkomingen – zowel kwantitatief als kwalitatief – heeft het bestuur van de gereformeerde basisschool Benjamin op aanvraag met spoedeisend karakter ingediend voor een aanpassing in de voorziening huisvesting.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Een schoolgebouw met een bruto vloeroppervlak van minimaal 966 m², conform de langcyclisch geprognosticeerde leerlingaantallen en de oppervlakenormen uit de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de

gemeente Brunssum, zodat voldoende ruimte wordt geboden aan het verwachte aantal leerlingen op de lange termijn. Daarnaast is het de bedoeling het pand te renoveren en verduurzamen zodat dit, bij voldoende onderhoud, 25 jaar verder kan worden geëxploiteerd en de ventilatie voldoet aan de eisen van Frisse scholen klasse B.

Om aan bovenstaande invulling te geven is er een huisvestingsscenarioanalyse door Povse en Timmermans architecten uitgewerkt, is er een energie prestatie advies door Kompas adviseurs opgesteld en zijn de stichtingskosten van de scenario's geraamd op basis van de berekeningen van Thuys Bouwmeesters. De documenten zijn in bijlagen 1 t/m 3 toegevoegd.

Het voorstel vanuit het college van B&W is om te kiezen voor het uitbreidingsscenario met renovatie en verduurzaming. Dit omdat het op de eerste plaats de voorkeur van het schoolbestuur heeft en het nieuwbouwalternatief op een alternatieve en nabije locatie, gezien de technische en ruimtelijke randvoorwaarden, niet opportuun is. Sloop van de huidige locatie is niet wenselijk en zeer waarschijnlijk niet toegestaan omdat het huidige gebouw onderdeel is van het beschermd dorpsgezicht Mijnskoloniën.

De geraamde stichtingskosten van de uitbreidingsvariant bedragen afgerond € 3.458.000,- inclusief BTW waarbij er € 324.630,90 incl. BTW aan inkomsten zijn gerekend voor de DUMAVA subsidie. Daarnaast is de school ook bereid om mee te investeren zoals aangegeven in de brief, die in bijlage 4 is opgenomen. Zij kunnen op het moment van schrijven nog niet aangeven wat dit kwantitatief betekent, aangezien dit nog enige afstemming met de accountant vergt. De kapitaallasten van dit scenario (€ 173.823,- vanaf 2028) zijn uitgewerkt in de 11e begrotingswijziging zoals opgenomen in bijlage 5 en vallen naast de investeringslasten lager uit, ten opzichte van de nieuwbouwscenario's.

Binnen het IHP en de stelpost Investeren in Brunssum werd rekening gehouden met een investeringsbedrag van € 4.150.000,- en de hiermee gemoeide kapitaallasten. Tevens werd hierbij al rekening gehouden dat van een deel van deze investering (€ 1.640.000,-) de hiermee gemoeide kapitaallasten gedekt konden worden vanuit de Decentralisatie reserve onderwijs. Het bedrag dat binnen de stelpost Investeren in Brunssum werd gereserveerd (taakveld XT-08 Overige baten en lasten) voor deze investering in het jaar 2029 bedraagt in totaal € 175.700,-. In dit bedrag werd rekening gehouden met een bedrag van € 62.750,- voor het aangaan van nieuwe geldleningen door de gemeente. Dit bedrag wordt met ingang van het jaar 2029 geraamd op het taakveld XT-05 Treasury. Het restant bedrag ad € 112.950,- wordt toegevoegd aan de geraamde jaarlijkse storting die dient te gebeuren aan de Decentralisatie reserve onderwijs (taakveld XT-010 Mutaties reserves) om de kapitaallasten voor deze investering in de komende jaren structureel te kunnen dekken vanuit deze reserve. Het bovenstaande is in de bijliggende 11e begrotingswijziging voor het dienstjaar 2026 (bijlage 5) verwerkt en er wordt voorgesteld deze wijziging conform vast te stellen.

Kortom op basis van financiële, technische en ruimtelijke afwegingen blijkt dat het uitbreidingsscenario met renovatie en verduurzaming van het bestaande pand de meest haalbare en kostenefficiënte optie is.

Om binnen bovenstaand voorkeursscenario het gebouw toekomstbestendig te maken wordt voor het basisscenario van Kompas adviseurs (pakket 3b) gekozen. Hiermee kan het gebouw minimaal 25 jaar verder worden geëxploiteerd. In het kader van de verduurzaming worden de volgende bouwkundige maatregelen getroffen: de gevel en het dak worden geïsoleerd en de kozijnen worden vervangen. Gezien de beperkte capaciteit van de huidige elektrische aansluiting en omdat het verkrijgen van extra capaciteit op dit moment volgens de adviseur niet mogelijk is (netcongestie), is gekozen voor een hybride installatiesysteem. Dit systeem kan op termijn worden omgeschakeld naar een volledig all-electric systeem. Daarnaast wordt een ventilatiesysteem met warmteterugwinning toegepast dat voldoet aan de eisen van Frisse Scholen klasse B. Verder wordt de overgebleven capaciteit van de elektra-aansluiting gebruikt om via de ventilatielucht gebouw te koelen en ook indien nodig bij te verwarmen.

b. Kaders

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Brunssum
- Integraal Huisvestingsplan onderwijs Brunssum 2025
- Pronexus, 2025, leerlingenprognose en ruimtebehoefte (speciaal) basisonderwijs 2025.

- Nota activabeleid 2021
- Lokale Inclusie Agenda gemeente Brunssum 2024-2028
- Wet op het Primair Onderwijs (WPO), Wet Voortgezet Onderwijs (WVO)
- Afspraken met Wonen Zuid m.b.t. grondoverdracht naastgelegen strook grond
- Coalitieakkoord 2022-2026.
- KoersKompas Brunssum 2050.

c. Argumenten en overwegingen

Er zijn een drietal huisvestingsscenario's door de architect opgesteld. Er is voor het uitbreidingsscenario met renovatie en verduurzaming gekozen vanwege de wens die het schoolbestuur heeft ten aanzien van dit pand. Zij zijn immers al sinds 1933 in het pand gehuisvest en dit maakt door de bijzonder architectuur onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Mijnskoloniën Brunssum. Bijkomend vergt deze variant de minste investering en is dit scenario technisch haalbaar en uitvoerbaar.

Voor de uitbreiding van de school zal de grond, kadastraal bekend deel BSM02-G-2165, verworven moeten worden die nu naast de school is gesitueerd. De strook grond heeft momenteel de bestemming groen en is eigendom Wonen Zuid. De gemeente heeft inmiddels overleg met Wonen Zuid gevoerd waarbij Wonen Zuid heeft aangegeven de grond over te willen dragen onder de volgende voorwaarden:

- Grondoverdracht tegen een symbolisch bedrag van € 1,- (onder voorbehoud van fiscale toetsing);
- De basisschool (of de gemeente) formeel zorg draagt de aanvullende kosten, zoals de splitsings- en notariskosten;
- De drie aanwezige bomen aan de zijkant van de school (achterzijde van bezit Wonen Zuid aan het Treebeekplein) door de basisschool (of de gemeente) worden gerooid. Dit is wel onder voorbehoud dat er een kapvergunning wordt verleend. Er heeft hierover wel al intern afstemming plaatsgevonden en de afdeling Openbare Ruimte kan hierover positief besluiten onder voorbehoud dat de bomen gecompenseerd worden. Dit is overigens nog geen formeel besluit aangezien er een vergunning moet worden aangevraagd.
- De grond wordt overgedragen zodra de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de school onherroepelijk is.

Aangezien de betreffende strook grond waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd de bestemming 'tuin' heeft dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Hiervoor zal een buitenplanse omgevingsactiviteiten (BOPA) procedure doorlopen moeten worden. Ook zal er gelijktijdig voor het voorzien van de tijdelijke huisvesting, die wij op de Markt in Treebeek willen situeren en de bestemming 'verkeer' heeft, een BOPA procedure moeten doorlopen. Voor beide Bopa procedures zal een participatietraject met buurt worden opgestart op basis van de gemeentelijke handreiking '*Participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten*'.

In het plan zal op het onbebouwde deel van de aan te kopen strook grond, evenals de rest van het schoolplein, ingezet worden op een groene invulling. Hierdoor blijft het plan goed aansluiten op de omgeving.

Ten slotte zal de gemeente naast de grondoverdracht het bouwheerschap conform WPO artikel 103 lid 2 op zich nemen waarbij de gemeente een voorziening in de huisvesting van een niet door de gemeente in stand gehouden school tot stand brengen en vervolgens het gebouw en terrein aan het bevoegd gezag in eigendom overgedragen.

d. Opties en keuze

De architect heeft nog twee scenario's onderzocht en uitgewerkt. Het is mogelijk om voor de realisatie van deze scenario's te kiezen al heeft dit vanuit het schoolbestuur alsook ambtelijk niet de voorkeur.

Er is een scenario uitgewerkt waarin het pand eveneens wordt uitgebreid en ingrijpend wordt verbouwd, waarbij alleen de gevels overeind blijven vanwege de cultuurhistorische waarde. Dit scenario biedt echter geen meerwaarde voor de indeling van het gebouw aangezien de architect vanwege de raamopeningen en structuur deze op eenzelfde wijze zou indelen. Zeker niet als dit afgewogen wordt ten opzichte van de stichtingskosten. De geraamde stichtingskosten van dit scenario bedragen afgerond € 5.962.000 incl. BTW. Zie bijlage 3 voor een nadere specificatie hiervan.

Het andere scenario dat is uitgewerkt betreft een nieuwbouwsce­nario. Hoewel dit sce­nario ener­getische voor­delen biedt omdat het pand volgens de hedendaagse nieuwbouweisen ge­bouwd kan worden, is er geen per­manente en geschikte locatie voor­handen in de directe omgeving van de school. Daarbij heeft deze variant niet de voorkeur van het schoolbestuur en vergt deze een grotere investering. De geraamde stichtingskosten van dit sce­nario bedragen afgerond € 5.707.000 incl. BTW. Zie bijlagen 3 voor een nadere specificatie hiervan. Omdat dit sce­nario een andere afschrijftermijn heeft ten aanzien van de verbouwing zijn ook de kapitaallasten doorgerekend. Deze vallen ook hoger uit (€ 210.841,- vanaf 2028).

4. Bijlagen:

Bijlage 1: huisvestingssce­nario's, Povse en Timmermans Architecten, d.d. 7-7-2025

Bijlage 2: Energie Prestatie Advies voor GB Benjamin te Brunssum, Kompas, 10-11-2025

Bijlage 3a,b,c : Ramingen stichtingskosten, 3 varianten, GB Benjamin Brunssum, op basis van berekeningen bouw­kosten Thuys Bouwmeesters, 18-11-2025

Bijlage 4: Brief voor­keurssce­nario huisvesting gereformeerde basisschool Benjamin Brunssum, bestuur gereformeerde basisschool Benjamin, d.d. 31-10-2025

Bijlage 5: 11^e begrotingswijzing 2026 uitbreiding renovatie BS Benjamin.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed

Registratiekenmerk : 202612788

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 december 2025, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

- 1 Akkoord te gaan met de uitbreiding, renovatie en verduurzaming van basisschool Benjamin (scenario 1) conform de huisvestingsscenarioanalyse van Povse en Timmermans architecten en het basisscenario (pakket 3b) conform het advies van Kompas adviseurs die als bijlagen 1 en 2 bij het voorliggende raadsvoorstel zijn gevoegd;
- 2 Ten behoeve van de onder beslispunt 1 genoemde variant in te stemmen met een investering van € 3.782.000,- incl. BTW voor het realiseren van de uitbreiding, renovatie en verduurzaming van basisschool Benjamin.
- 3 Bij het onder beslispunt b genoemde investeringskrediet tevens de DUMAVA-subsidie (groot € 268.290,- excl. btw) als inkomsten op te nemen;
- 4 Over te gaan tot vaststelling van bijliggende 11e begrotingswijziging 2026 waardoor een krediet ter beschikking wordt gesteld van € 3.782.000,- incl. BTW t.b.v. realisatie uitbreiding, renovatie en verduurzaming van de gereformeerde basisschool Benjamin.
- 5 De tijdelijke huisvesting gedurende de (ver)bouwtijd van basisschool Benjamin, op de Markt in Treebeek te situeren, na het doorlopen van een Bopa procedure en participatietraject met de buurt.
- 6 In te stemmen met het aankopen van de groenstrook voor het bestuur van basisschool Benjamin, kadastraal bekend deel BSM02-G-2165, van Wonen Zuid voor een symbolisch bedrag van € 1,-, onder voorbehoud van een fiscale toets, waarbij de gemeente zorgdraagt voor aanvullende kosten (splitsing en notariskosten) en voor het rooien van de drie aanwezige bomen onder voorbehoud van een kapvergunning.
- 7 Het afdelingshoofd ROV te mandateren voor het verstrekken van opdrachten binnen het bovenvermelde bedrag om het werk te realiseren en om bovenstaande grondtransactie te formaliseren;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2026.

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier