



## **Samenvatting**

Het college stelt de raad voor in te stemmen met het toevoegen van een gymzaal in de binnenstad en het verzoek van het schoolbestuur kom Leren om de OBS Binnenstad uit te breiden met drie klaslokalen. Hiervoor is een investering nodig van € 6.8 mln. (prijspeil 2026). Met dit besluit kan het schoolbestuur het project verder uitwerken en overgaan tot een aanbesteding en realisatie.

De realisatie van de gymzaal voorziet in een oplossing voor het tekort aan binnensportcapaciteit in dit stadsdeel. Daarnaast biedt de uitbreiding de noodzakelijke ruimte voor de huidige leerlingpopulatie en vormt daarmee een toekomstbestendige oplossing voor de onderwijshuisvesting in de binnenstad.

Dit project biedt een bijzondere en samenhangende kans om gelijktijdig te investeren in zowel sport als onderwijs in de binnenstad. Door deze functies te combineren wordt niet alleen voorzien in actuele capaciteitsbehoeften, maar wordt ook bijgedragen aan de leefbaarheid, gezondheid en ontwikkelingskansen van kinderen en inwoners in de binnenstad op de langere termijn.

### **1. Beslispunten**

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen in te stemmen met de uitbreiding van het bewegingsonderwijs en de onderwijshuisvesting op locatie OBS Binnenstad.
2. De raad voor te stellen om op basis van de financiële businesscase € 6.8 mln. beschikbaar te stellen uit de investeringsmiddelen voor het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs en Binnensportaccommodaties 2025-2028 voor de uitbreiding van het bewegingsonderwijs en de onderwijshuisvesting op locatie OBS Binnenstad.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo geheimhouding op te leggen op bijlagen G3 (Financiële businesscase) inclusief voorblad en GR3 (Registerformulier bij G3). De geheimhouding duurt tot het moment van oplevering van de laatste werkzaamheden omtrent het uitbreiden van OBS Binnenstad.
4. De geheime bijlage G3 (Financiële businesscase) inclusief voorblad in combinatie met de openbare bijlage 2 (Voorlopig Ontwerp) op grond van artikel 88 tweede lid Gemeentewet te verstrekken aan het combi domein Sociaal en Economie & Cultuur en de raad.



**Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2026:**

Conform.



## **2. Aanleiding**

De OBS Binnenstad heeft structureel te maken met een tekort aan onderwijsruimte door groei van het aantal leerlingen en beperkte uitbreidingsmogelijkheden op de binnenstedelijke locatie.

Op 25 januari 2023 heeft stichting kom Leren een aanvraag ingediend voor opname in het Programma Onderwijshuisvesting 2024 voor een uitbreiding voor de OBS Binnenstad.

Deze ontwikkeling is ook als zodanig voorzien en opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs en Binnensportaccommodaties 2025-2028 (hierna: IHP PO), waarbij is vastgesteld dat gedurende de planperiode van het IHP PO verder onderzoek plaatsvindt naar de uitbreiding van deze locatie inclusief het bewegingsonderwijs ter plaatse.

Begin 2025 is na samenspraak met de ontwikkelaar van het naast de school gelegen zorgcentrum De Molenhof een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om te komen tot een integraal bouwplan met een bijbehorende (financiële) businesscase te komen. Daarbij is nadrukkelijk verder gekeken dan alleen huisvesting. Zo is ook de mogelijke realisatie van een gymzaal meegenomen, mede gezien de beperkte capaciteit aan binnensportaccommodaties in de binnenstad.

Uit dit onderzoek blijkt dat uitbreiding op de huidige locatie uitsluitend mogelijk is door in de hoogte te bouwen en over het parkeerterrein van de Molenhof. Deze uitbreiding is technisch haalbaar en biedt ruimte voor drie nieuwe klaslokalen en een gymzaal, maar brengt extra projectspecifieke kosten met zich mee. Bij het opstellen van het door de raad vastgestelde IHP PO is vastgesteld dat er nader onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van deze locatie zou worden uitgevoerd in de planperiode. Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek en de kans die de locatie De Molenhof hierin biedt, geeft aanleiding tot een wijziging in de scope ten opzichte van de vastgestelde aanvraag uit het Programma Onderwijshuisvesting 2024 met eveneens een uitbreiding van de ruimte voor bewegingsonderwijs.

## **3. Beoogd effect**

Een structurele oplossing voor het tekort aan binnensportcapaciteit in de binnenstad en het realiseren van toekomstbestendige onderwijshuisvesting voor de OBS Binnenstad. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke zorgplicht en wordt de continuïteit van goed onderwijs en bewegingsonderwijs gewaarborgd. Dit biedt een bijzondere kans om onderwijs, sport en wijkfunctie slim te combineren en zo extra maatschappelijke waarde te creëren.



#### Huidige capaciteit

- Huidig bruto vloeroppervlak: 1.246 m<sup>2</sup> bvo
- Huidig leerlingaantal peildatum oktober 2025: 273 leerlingen
- Huidige benodigde ruimte: 1.573 m<sup>2</sup>
- Tekort: 327 m<sup>2</sup> bvo

#### Benodigde capaciteit

- Gemiddelde leerling prognose (15 jaar): 297 leerlingen
- Toekomstige benodigde ruimte: 1.863 m<sup>2</sup> bvo
- Tekort: 617 m<sup>2</sup> bvo

#### *Uitbreiding, capaciteit, prognose*

Met de uitbreiding van OBS Binnenstad is er voldoende ruimte voor het huidig leerlingaantal (273 leerlingen, peildatum oktober 2025). Prognoses laten echter zien dat de school de komende 15 jaar groeit naar 297 leerlingen. Gemeente Maastricht en Stichting kom Leren zullen komende periode scenario's uitwerken voor de (verwachte) groei in leerlingaantal, en afspraken maken over instroom en het spreidingsbeleid binnen het gebied Binnenstad, waaraan conform IHP 2025-2028 ook basisschool Sint Pieter is toegevoegd<sup>1</sup>. In dit gebied, waartoe naast OBS Binnenstad en basisschool Sint Pieter ook Montessori Kindcentrum en Kindcentrum Aloysius behoren, is de capaciteit tot 2044 voldoende om de (geprognostiseerde) ruimtebehoefte op te vangen. Bij het maken van afspraken met onderwijspartners houden we uiteraard rekening met het openbare karakter van scholen in het betreffende gebied, in dit geval OBS Binnenstad.

#### *Samenwerking in een kindcentrum*

OBS Binnenstad is onderdeel van Kindcentrum Binnenstad. Stichting kom Leren werkt binnen dit kindcentrum samen met MIK & Spelenderwijs, dat een kinderdagverblijf voor 0 tot 4 jaar heeft en een buitenschoolse opvang (BSO) voor 4 tot 13 jaar. Beide kindpartners hebben zich gecommitteerd aan de Ambitie Kindcentra 2021-2029. Zowel het kinderdagverblijf als de BSO bevinden zich op de Grote Looiersstraat, op korte loopafstand van de school. Deze samenwerking verandert uiteraard niet na de uitbreiding van de school. De kindpartners zullen blijven samenwerken in de doorgaande lijn (peuter naar kleuter) en zullen gezamenlijke (thema) activiteiten, waarbij peuters aansluiten bij de kleuters.

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor pagina's 36 t/m 40 van het document *Actualisatie Integraal Huisvestingsplan (IHP) Primair en Speciaal Onderwijs* horend bij Raadsvoorstel 85-2024



Gemeente, stichting kom Leren en MIK & Spelenderwijs onderzoeken samen hoe de samenwerking tussen de kindpartners op termijn wel weer in pandig gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld door medegebruik van ruimtes.

### *Bewegingsonderwijs*

In de binnenstad zijn beperkte mogelijkheden om te gymmen. De kinderen van de OBS Binnenstad maken voor 10.5 uur gebruik van de gymzaal bij Sint Pieter.

De afstand naar de gymzaal Sint Pieter is 1.2 kilometer en voldoet hiermee niet aan de onderwijshuisvesting verordening, waarbij momenteel uitgegaan wordt van maximaal 1.0 kilometer afstand en die voor nieuwe kindcentra en gymzalen teruggebracht gaat worden naar maximaal 0.5 kilometer. Ook is er een actueel capaciteit probleem bij gymzaal Sint Pieter, waar deze leerlingen nu hun lessen volgen. Met het groeiend aantal leerlingen neemt dit nog meer toe. De herontwikkeling van de locatie OBS Binnenstad biedt een unieke kans om een moderne gymzaal te realiseren die duurzaam bijdraagt aan kwalitatief goed onderwijs, sport en de leefbaarheid van de binnenstad.

## **4. Argumenten**

### 1.1. Wettelijke zorgplicht en urgentie

- De uitbreiding is noodzakelijk om het capaciteitstekort op dit moment op te heffen en te voldoen aan de wettelijke zorgplicht voor onderwijs en bewegingsonderwijs.

### 1.2. Synergie met De Molenhof

- De samenwerking met zorgcomplex De Molenhof creëert kansen voor jong en oud die bijdragen aan welzijn en maatschappelijke verbinding.

### 1.3. Efficiënt gebruik van maatschappelijke voorzieningen

- De gymzaal kan buiten schooltijd worden gebruikt door bewoners van De Molenhof, waardoor geen aparte sportvoorziening hoeft te worden gerealiseerd.

### 1.4. Continuïteit van onderwijs

- De school kan op haar huidige locatie blijven bestaan en toekomstbestendig worden ingericht.

### 3.1. Geheimhouding financiële businesscase

- De geheime informatie bevat een gedetailleerde, cijfermatige onderbouwing van het benodigde investeringskrediet, waarvan aanbesteding en opdrachtverlening nog moet plaatsvinden.



## 5. Kanttekeningen of risico's

### 1.1. Beperkte toekomstbestendigheid leerlingaantal

- De uitbreiding vangt de huidige groei op, maar niet het volledige verwachte toekomstscenario van 297 leerlingen.

### 1.2. Geen inpandige ruimte voor kindpartners

- Er wordt geen aanvullende ruimte gecreëerd voor kindpartners; de school blijft een onderwijsfunctie vervullen en kan niet als kindcentrum onder één dak opereren. Samen met de school en kindpartner onderzoeken we echter hoe de al bestaande samenwerking in de wijk (basisschool, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang) versterkt kan worden en op termijn wel weer inpandig gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld door medegebruik.

### 2.1. Vergunningen en procedures

- Vergunningstrajecten en mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures kunnen leiden tot vertraging in het bouwproces en kostenstijging, bijvoorbeeld door prijsstijgingen of door extra benodigde onderzoeken en procedurekosten.

### 2.2. Technische risico's in stedelijk gebied

- Extra constructieve maatregelen, aangepaste fundering, beperking van geluid en trillingen en aansluiting op bestaande installaties kunnen tot onvoorziene kostenverhogingen leiden.

### 2.3. Elektrische capaciteit

- Er wordt nog nader onderzocht of de huidige netcapaciteit na de uitbreiding voldoende is, of dat aanvullende maatregelen en investeringen noodzakelijk zijn.

### 2.4. Afhankelijkheid van de ontwikkelaar van De Molenhof

- Diverse juridische en technische afspraken met de projectontwikkelaar moeten worden vastgelegd zoals het recht om pijlers op hun grond te plaatsen, type zakelijk recht en zekerheid bij eigenaarswissel. Dit kost extra tijd, mogelijk extra kosten en risico op vertraging van het project.

### 2.5. Tijdelijke huisvesting noodzakelijk

- De tijdelijke huisvesting vindt plaats in de voormalige Emile Wesleyschool. Deze locatie wordt de komende periode gebruiksklaar gemaakt en uitgebreid met units.



## 6. Financiële gevolgen

Via het Programma Onderwijshuisvesting 2024 is € 0,4 mln. gevoteerd voor de beoogde uitbreiding van OBS de Binnenstad. Bij het opstellen van het door de raad vastgestelde IHP PO is vastgesteld dat er nader onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van deze locatie zou worden uitgevoerd in de planperiode. Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek en de kans die de locatie De Molenhof hierin biedt, geeft aanleiding tot een majeure wijziging in de scope ten opzichte van de vastgestelde aanvraag uit het Programma Onderwijshuisvesting 2024 met een extra uitbreiding van de ruimte voor bewegingsonderwijs en de ingrijpende wijziging die dit heeft op het gehele ontwerp.

Op basis van het voorlopig ontwerp plusniveau (VO+) is er een raming gemaakt van de totaal te verwachten stichtingskosten van € 6.8 mln. (prijspeil 2026). De raad wordt gevraagd om dit bedrag als investeringskrediet beschikbaar te stellen. Deze middelen worden vrijgemaakt binnen de gevoteerde investeringsmiddelen uit het IHP PO waardoor er nu geen extra middelen gevraagd worden. In de geheime Bijlage 3 is de financiële businesscase opgenomen.

De verruiming van het benodigde investeringskrediet is met name het gevolg van het toevoegen van een nieuwe gymzaal, de ingrijpende verandering die dit veroorzaakt op het totale ontwerp en het inpassen van de kans die zich aandient voor het zoeken van de combinatie met de locatie Molenhof.

Daarnaast zorgen de project-specifieke kosten vanwege het bouwen in een stedelijke omgeving zijn diverse factoren die kostenverhogend zijn zoals:

- Het bouwen over een bestaand pand en terrein, complexe funderingsoplossingen en extra constructieve maatregelen;
- Noodzaak van maatwerk bij de toegangen, trappen en liften;
- Afstemming op bestaande draagconstructies en installaties;
- Bewoners die compensatie vragen wegens waardevermindering of hinder;
- Extra maatregelen voor geluid, trillingen en stofbeperking.

Verder moeten er ook nog afspraken gemaakt worden met de ontwikkelaar van de Molenhof over de grondkosten.

De raad zal nader worden geïnformeerd over het aanbestedingsresultaat en de definitieve kosten via de jaarlijkse voortgangsrapportage over de integrale huisvestingsplannen van het primair- en voortgezet onderwijs inclusief bewegingsonderwijs.



Daarbij zal eveneens een financiële doorkijk worden gegeven op het totaal van alle ontwikkelingen afgezet tegenover de gevoteerde investeringsmiddelen.

#### **7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie**

De school is bouwheer en verantwoordelijk voor het bouwproces en uitvoering. Alvorens het schoolbestuur daadwerkelijk tot uitbreiding overgaat zal de gemeente eerst moeten instemmen met het aan de gemeente te presenteren definitieve bouw-plan, -tekeningen en -calculatie.

De bouwheer kom Leren voorziet dat de oplevering van de uitbreiding en de gymzaal plaatsvindt vóór de start van het schooljaar 2027-2028.

#### **8. Communicatie**

Na besluitvorming worden betrokken partijen geïnformeerd, waaronder schoolbestuur.

Omwonenden zijn vanaf de start betrokken.

Op 6 mei 2026 vindt een participatiebijeenkomst plaats tijdens de Voorlopig Ontwerp-fase.