

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Voorstel

1. De kerklocatie in Puth aan te wijzen als voorkeurslocatie voor het nieuw te bouwen Integraal Kindcentrum (IKC).
2. In te stemmen met de aankoop van de kerklocatie voor een bedrag van € 725.000 (waarde in het economisch verkeer € 775.000) van het kerkbestuur en de verkoop van de huidige basisschoollocatie voor een bedrag van € 725.000 aan het kerkbestuur.
3. In te stemmen met het voteren van een krediet van € 50.000 voor het bouwrijp opleveren van de huidige schoollocatie .
4. In te stemmen met de onderstaande bestemming van de verkoopopbrengst van de huidige basisschoollocatie:
 - a. toevoegen aan de bruteringsreserve ter dekking van de afschrijving van de aankoop van de kerklocatie: € 296.100.
 - b. toevoegen aan de bruteringsreserve ter dekking van het bouwrijp opleveren van de huidige schoollocatie ad € 50.000.
 - c. toevoegen van het dan nog resterende bedrag van de verkoopopbrengst ad € 378.900 aan de reserve onderwijshuisvesting.
5. In te stemmen met de begrotingswijziging 2.4/2026: Aankoop kerk Puth verkoop bestaande basisschool.

Samenvatting

De gemeente Beekdaelen heeft de kerk van Puth aangewezen als voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van een nieuw Integraal Kindcentrum (IKC). Uit uitgebreid onderzoek komt deze locatie naar voren als de meest geschikte en financieel haalbare optie. Met deze keuze komt er volwaardige onderwijsvoorziening in de kern Puth, worden hoge kosten voor tijdelijke huisvesting voorkomen en krijgt de leegstaande kerk een nieuwe maatschappelijke functie. In de komende periode werken onderwijskoepel Kindante en kindpartner het programma van eisen voor het IKC verder uit, wordt het ontwerp verfijnd en treedt de gemeente in gesprek met de directe omgeving.

Inleiding

1. Integraal Kindcentrum Puth

De basisschool in Puth is in 1956 gebouwd en door de jaren heen meerdere malen uitgebreid. De basisschool vervult niet alleen een belangrijke functie voor de eigen inwoners, maar heeft ook een bovenregionale rol op het gebied van taalonderwijs. Door deze functie is de school de afgelopen jaren sterk gegroeid, waardoor er inmiddels meerdere noodlokalen zijn geplaatst. In 2025 heeft onderwijskoepel Kindante (hierna: Kindante) aangegeven dat zowel het hoofdgebouw als de noodlokalen toe zijn aan groot onderhoud. Kindante heeft daarom bij de gemeente aangedrongen op duidelijkheid over de plannen voor nieuwbouw. Zo kunnen onnodige investeringen in het verouderde pand worden voorkomen en kunnen de beschikbare middelen effectiever worden ingezet in een nieuw gebouw.

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

De basisschool in Puth onderscheidt zich van andere scholen in de gemeente doordat zij fungeert als NT2-voorziening (Nederlands als tweede taal). Dit betekent dat de school kinderen met een taalachterstand uit de hele regio opvangt en ondersteunt. Door deze regionale functie is het noodzakelijk dat in Puth een groter Integraal Kindcentrum (IKC) wordt gerealiseerd. Voor de meerkosten van de NT2-functie ontvangt de gemeente een financiële bijdrage van het Rijk.

In de kern van Puth bevinden zich naast de basisschool ook een buitenschoolse opvang (BSO) en een peuteropvang met Vroeg- en Voorschoolse Educatie (VVE). Het kinderdagverblijf wordt niet in de kern Puth aangeboden. Momenteel maken veel ouders in Puth gebruik van gastouderopvang. Omdat daar geen structurele samenwerkingsafspraken met onderwijs mee bestaan, bestaat het risico dat kinderen een achterstand oplopen in hun ontwikkeling en voorbereiding op het basisonderwijs. De ambitie van Kindante en de gemeente is om alle kinderopvang- en onderwijsvoorzieningen onder één dak samen te brengen in een IKC, zodat ook het kinderdagverblijf toegankelijk wordt voor kinderen uit Puth.

2. Beleidsmatige achtergrond

Uw raad heeft op 15 december 2020 het Integraal Huisvestingsplan Beekdaelen (hierna: IHP) vastgesteld. Met dit strategische plan heeft de raad een duidelijke koers uitgezet voor de toekomst van het onderwijs en de kinderopvang in de gemeente. Het IHP gaat uit van de ontwikkeling van integrale kindcentra in plaats van het afzonderlijk huisvesten van basisscholen en kindpartners. Een IKC biedt onder één dak ruimte aan onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang en voorzieningen voor spel en bewegen. Deze integrale benadering sluit aan bij landelijke en provinciale doelstellingen om de ontwikkelkansen van kinderen te vergroten en ouders te ontzorgen met een doorlopende dag- en leerlijn.

Het IHP vormt daarmee het kader voor alle toekomstige investeringen in onderwijshuisvesting. Het document bevat een langetermijnplanning voor nieuwbouw, renovatie en aanpassing van voorzieningen, inclusief de financiële onderbouwing. Voor Puth is in het IHP opgenomen dat in 2026 een businesscase wordt opgesteld voor de realisatie van een nieuw IKC. Het IHP legt tevens vast dat de gemeente verantwoordelijk is voor het beschikbaar stellen van adequate voorzieningen voor bewegingsonderwijs, wat de integratie van een sport- of beweegvoorziening in een IKC noodzakelijk maakt.

Na vaststelling van het IHP in december 2020 werd duidelijk dat de locatie van de huidige basisschool in Puth een tijdige heroverweging vereiste. Het IHP bepaalde dat de businesscase voor een nieuw IKC pas in 2026 zou worden uitgewerkt. Voordat er een businesscase opgesteld kan worden dient er duidelijkheid te zijn over de locatie waar het IKC wordt gebouwd. Het signaal van Kindante ten aanzien van de onderhoudssituatie heeft er toe geleid dat er al in 2023 een eerste aanzet is gedaan naar een locatieonderzoek.

De ervaringen bij het IKC Merkelbeek tonen aan dat nieuwbouw op een bestaande schoollocatie niet altijd de voorkeur heeft. Als de basisschool gebouwd wordt op dezelfde locatie dan dient er een tijdelijke huisvestingsvoorziening te worden gerealiseerd. De kosten hiervan zijn aanzienlijk en drukken op het project zonder enige vorm van maatschappelijke meerwaarde. Om een weloverwogen keuze te kunnen maken voor de meest geschikte locatie voor het IKC, besloot het college daarom vooruitlopend op de businesscase een locatieonderzoek te starten voor het IKC Puth. Dit onderzoek moest inzicht geven in de ruimtelijke, functionele en financiële haalbaarheid van mogelijke locaties en een solide basis vormen voor de uiteindelijke besluitvorming door uw raad.

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

3. Locatieonderzoek

Om te komen tot een geschikte locatie voor de nieuwbouw is een uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd. De gemeente Beekdaelen en Kindante hebben de RO groep opdracht gegeven om dit onderzoek te verrichten. In het onderzoek zijn verschillende potentiële locaties zorgvuldig beoordeeld aan de hand van een aantal vooraf vastgestelde criteria. Daarbij is onder meer gekeken naar de bereikbaarheid van de locaties, de ruimtelijke inpassing in de omgeving en de eigendoms- en grondposities. Daarnaast is onderzocht in hoeverre de locaties ruimte bieden om flexibel in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en veranderende onderwijsbehoeften.

Tijdens de eerste fase van het onderzoek zijn 5 locaties onderzocht. In de eerste verkenning vielen 2 locaties af omdat ze ruimtelijk niet haalbaar bleken. De RO-groep heeft vervolgens een verdiepingslag gemaakt voor 3 overgebleven locaties¹:

1. de huidige basisschoollocatie;
2. de kerklocatie;
3. de locatie van het nieuwe gemeenschapshuis.

De RO-groep concludeerde dat de kerklocatie inhoudelijk de meest geschikte plek is voor de realisatie van het IKC in Puth. Vooral de centrale ligging in het hart van het dorp en de mogelijkheid om het IKC ruimtelijk goed in te passen waren hierbij doorslaggevend. De locatie van het nieuw te bouwen gemeenschapshuis scoort met name lager op bereikbaarheid en kent een risico op maatschappelijke weerstand vanuit de directe omgeving. De huidige basisschoollocatie scoort eveneens minder op bereikbaarheid en verkeersveiligheid, en daarnaast zou daar een tijdelijke, kostbare huisvestingsvoorziening moeten worden gerealiseerd.

Verder stelde de RO-groep vast dat er voldoende ruimte is om een nieuw IKC te realiseren op de kerklocatie. Echter het programma van eisen (hierna: PvE) past niet past binnen de bestaande contouren van de kerk en pastorie. Een deel van de kerk en/of de pastorie dient gesloopt te worden om volwaardig IKC te realiseren. Het hergebruik van delen van de kerk en/of pastorie vereist echter een specifieke architectonische oplossing, een vraagstuk dat buiten de scope van het onderzoek van de RO-groep viel. Om hier antwoord op te krijgen hebben de gemeente en Kindante besloten om Povse & Timmermans architecten & ingenieurs bv (hierna: de architect) opdracht te geven voor een verdiepend onderzoek naar de mogelijkheden van de kerklocatie. De architect heeft hiervoor 5 varianten uitgewerkt.²

De architect heeft allereerst onderzocht of het PvE van het IKC past binnen de contouren van de kerk en de pastorie. Uit het onderzoek blijkt dat dit met een kleine uitbreiding mogelijk is, maar dat het vanwege de vorm van de kerk niet haalbaar is om een modern onderwijsconcept te realiseren. Daarnaast is er sprake van veel onbenutte ruimte en hogere exploitatielasten. Op basis hiervan hebben de gemeente en Kindante geconcludeerd dat dit geen haalbare oplossing is. De overige 3 varianten gingen uit van een gedeeltelijke sloop van de kerk en de volledige sloop van de voormalige pastorie, elk in verschillende verschijningsvormen. Uiteindelijk is ervoor gekozen om één variant uit te werken zonder beweegcube en één variant met beweegcube. Hiervoor is ook een globale financiële doorberekening opgesteld³.

¹ Locatieonderzoek Integraal Kindcentrum Puth RO-groep

² Verdiepingsonderzoek kerklocatie Povse & Timmermans architecten & ingenieurs bv

³ Kostenberekening verbouw kerk Puth Schreven's bouwkosten adviesbureau

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

Een beweegcube is een compacte, moderne beweegvoorziening voor het basisonderwijs. In een beweegcube kunnen zowel basisschoolleerlingen als verenigingen terecht voor verschillende activiteiten. Omdat een beweegcube geen natte cel, kleedruimte of aparte entree heeft, is deze doelmatiger in gebruik, goedkoper in exploitatie en beter passend bij modern onderwijsconcept dan een traditionele gymzaal. Daarnaast maakt de aanwezigheid van een beweegcube in het IKC het mogelijk om de bestaande gemeentelijke gymzaal in Puth af te stoten, waardoor onderhoudskosten vervallen en de vrijgekomen locatie benut kan worden voor bijvoorbeeld woningbouw.

Het locatieonderzoek van RO groep samen met de verdiepende studie van de architect hebben geleid tot een heldere conclusie: De kerklocatie is de meest geschikte plek voor de realisatie van het nieuwe IKC in Puth. De locatie biedt een optimale balans tussen ruimtelijke kwaliteit, financiële haalbaarheid, bereikbaarheid, veiligheid en maatschappelijke meerwaarde.

De onderzoeken signaleren ook enkele aandachtspunten die in het vervolgtraject nader moeten worden onderzocht. Dit betreft onder meer de integratie van het IKC binnen een deels te behouden monumentaal gebouw, de constructie van de kerk, de invulling van de buitenruimte, aanpassing (c.q. toekomstige uitbreidingsmogelijkheden) van het bouwblok en de inrichting van de energiehuishouding. Deze aspecten verdienen in de verdere planuitwerking nadrukkelijke aandacht om tot een haalbaar en toekomstbestendig ontwerp te komen.

5. Aankoop kerk

Om de kerklocatie als serieuze optie te kunnen beschouwen, is onderzocht of verwerving mogelijk is. De locatie is eigendom van het kerkbestuur. De kerk in Puth is in oktober 2022 aan de eredienst onttrokken. Sindsdien staan zowel de kerk als de pastorie leeg en is herbestemming noodzakelijk. Het kerkbestuur heeft de intentie om de kerk, inclusief de pastorie, te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Deze plannen zijn tijdelijk opgeschort, omdat de gemeente na onderzoek heeft besloten het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Deze aanwijzing beperkt de ontwikkelmogelijkheden van het kerkbestuur. Het kerkbestuur heeft bezwaar gemaakt tegen dit besluit en de zaak ligt inmiddels bij de rechtbank.

De gemeente Beekdaelen heeft haar visie op de realisatie van een IKC kenbaar gemaakt aan het kerkbestuur. Het kerkbestuur heeft aangegeven positief te staan tegenover een dergelijke maatschappelijke herontwikkeling en is bereid de kerk hiervoor aan de gemeente te verkopen. Tegelijkertijd heeft het kerkbestuur de wens geuit om de huidige basisschoollocatie van de gemeente aan te kopen, met als doel daar een woningbouwproject voor verhuur te ontwikkelen. Het kerkbestuur zal de huuropbrengsten inzetten voor het onderhoud van de kerken binnen en buiten Beekdaelen die nog in gebruik zijn.

Het college staat positief tegenover dit voorstel van het kerkbestuur. Om een goed beeld te krijgen van de waarde van beide objecten zijn de percelen en opstallen getaxeerd. De waarde van de kerklocatie is vastgesteld op € 775.000 en die van de bestaande basisschoollocatie op € 725.000⁴. De gemeente en het kerkbestuur hebben afgesproken om de kerklocatie en de huidige basisschoollocatie uit te ruilen.

⁴ Taxatierapport Kerkweg 72 Puth en Kerkweg 107 Puth

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

Aangezien de kerklocatie van het kerkbestuur meer waard is dan de basisschoollocatie van de gemeente, is afgesproken dat de gemeente de basisschoollocatie bouwrijp (lees: sloop opstellen, weghalen verharding en egaliseren van het terrein) opgeleverd. De kosten voor het bouwrijp maken van het perceel zijn inzichtelijk gemaakt en bedragen ± € 50.000⁵. Bovenstaande gedachtenlijn dient wel nog door uw raad en het bisdom worden goedgekeurd.

7. Financiële consequenties

De bouw van IKC op de kerklocatie in Puth zal naar alle waarschijnlijkheid gunstiger zal zijn dan nieuwbouw op de huidige schoollocatie. De belangrijkste reden is dat bij de kerklocatie geen sprake is van kosten voor de tijdelijke huisvesting van de basisschoolleerlingen. Bij nieuwbouw op de bestaande locatie zou de school tijdens de bouw moeten uitwijken, wat aanzienlijke extra kosten met zich meebrengt.

Hoewel de verbouwing van het kerkgebouw naar verwachting duurder is dan volledige nieuwbouw, wordt dit deels gecompenseerd door financiële voordelen, zoals mogelijke subsidies voor herbestemming en verduurzaming van de kerk, evenals de opbrengst van het afstoten van de huidige gymzaal⁶. Zodra dat perceel een woonbestemming krijgt, zal de waarde dit perceel waarschijnlijk toenemen.

De aankoop van de kerk wordt via een gronduitruil met de huidige basisschoollocatie geregeld. Omdat beide waarden tegen elkaar worden weggestreept, leidt dit niet tot extra kosten voor de realisatie van het IKC. In de exploitatie worden hogere onderhouds- en energielasten verwacht voor de herbestemde kerk. Daar staat tegenover dat de exploitatiekosten van de gymzaal volledig komen te vervallen, wat op de lange termijn resulteert in een aanzienlijke besparing.

Tot slot wordt het IKC groter gebouwd vanwege de regionale opvang van anderstalige leerlingen. Hiervoor ontvangt de gemeente rijksmiddelen in het kader van de OHBA-regeling. De kindpartner zal kostendekkende huur gaan betalen. Ook levert onderwijsstichting Kindante een bijdrage om de energieprestatie van het gebouw verder te verbeteren. De exacte hoogte van deze bijdragen wordt later bepaald, maar helpt mee om de investering in het nieuwe IKC te dekken.

8. Aanbevelingen

Alles afwegende is de kerklocatie naar ons oordeel de meest geschikte locatie voor de realisatie van een IKC in Puth. De ligging is centraal in de dorpskern, er is voldoende ruimte om een duurzame en veilige onderwijsomgeving te creëren voor de jongste inwoners van Puth en omgeving en de herbestemming van de kerk geeft nieuw perspectief aan deze historische plek in het dorp. Door de beweegcube te integreren in het IKC wordt het bewegingsonderwijs structureel geborgd, terwijl de keuze financieel verantwoord is.

De kerklocatie biedt aanzienlijke voordelen op ruimtelijk, functioneel en cultureel vlak. Uit het onderzoek blijkt dat de locatie optimaal aansluit bij de eisen die aan een modern IKC worden gesteld. Het karakteristieke kerkgebouw kan deels behouden blijven en krijgt door een zorgvuldige herbestemming een nieuwe maatschappelijke functie. Het stedenbouwkundig ontwerp zorgt ervoor dat het nieuwe IKC op een natuurlijke en harmonieuze wijze wordt ingepast in het dorpsbeeld van Puth.

⁵ Intentieovereenkomst Aankoop kerklocatie en verkoop basisschoollocatie

⁶ Taxatierapport Kerkweg 117 Puth

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendnummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

De toevoeging van een beweegcube maakt het mogelijk om efficiënt en toekomstbestendig bewegingsonderwijs te verzorgen, met beheersbare exploitatiekosten en een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Daarnaast kan de vrijkomende basisschoollocatie worden benut voor woningbouw, waarmee wordt ingespeeld op de toenemende lokale woningbehoefte en een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van het dorp.

Op basis van deze bevindingen stelt het college voor om de kerklocatie als voorkeurslocatie aan te wijzen. De vervolgstappen omvatten de aankoop van het kerkgebouw, de verkoop van de huidige basisschoollocatie aan het kerkbestuur, het verfijnen van het PvE, de ruimtelijke procedures en het ontwerptraject. De aandachtspunten zoals benoemd in het locatieonderzoek van de RO Groep zullen bij de verdere uitwerking nadrukkelijk worden meegenomen.

De verkoop vindt pas plaats nadat uit aanvullend onderzoek blijkt dat het IKC daadwerkelijk op de kerklocatie kan worden gerealiseerd en dat de huidige basisschoollocatie geschikt is voor woningbouw. Op dit moment ligt er een intentieovereenkomst tussen het kerkbestuur en de gemeente. Deze overeenkomst is juridisch niet bindend. Daarom wordt er na besluitvorming een voorlopige koopovereenkomst gesloten met het kerkbestuur, waarin de koopsommen en voorwaarden worden vastgelegd. Daarbij wordt gewerkt met uitgestelde levering. Door deze overeenkomst is de beschikbaarheid van de kerklocatie juridisch verzekerd en kan het kerkbestuur niet terugkomen op de verkoop of de prijs aanpassen. Tegelijkertijd behoudt de gemeente het recht om de koop te ontbinden wanneer in de vervolgfase blijkt dat realisatie van het IKC op deze locatie toch niet haalbaar of wenselijk is. Deze wederzijdse bescherming geldt eveneens voor het kerkbestuur met betrekking tot de basisschoollocatie. Om de voorlopige koopovereenkomst te kunnen sluiten, moet de raad wel het benodigde krediet beschikbaar stellen, aangezien het budgetrecht bij de raad ligt.

Argumenten

1.1 De kerklocatie biedt de beste ruimtelijke en functionele randvoorwaarden

Uit het locatieonderzoek van de RO-groep blijkt dat de kerklocatie het meest geschikt is op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en centrale ligging. Het onderzoek van de architect toont dat er voldoende ruimte om een volwaardig IKC op te richten waar de basisschool en de kindpartner kwalitatief hoogwaardig basisonderwijs kunnen aanbieden. Aan de voorzijde van de kerk kan een kiss & ride zones ingericht worden, zodat de kinderen uit Puth en de regio veilig (met de bus) kunnen worden gebracht en gehaald.

1.2 De kerklocatie maakt een efficiënte en financieel verantwoorde ontwikkeling mogelijk.

Nieuwbouw op de huidige basisschoollocatie zou leiden tot hoge kosten voor tijdelijke huisvesting en logistieke belemmeringen tijdens de bouw. Door te kiezen voor de kerklocatie kan de basisschool gedurende de bouwperiode in gebruik blijven, wat financiële en organisatorische voordelen oplevert. Ook biedt de herbestemming van de kerk mogelijkheden om subsidies aan te vragen voor het in stand houden van de kerk en het verduurzamen van dit maatschappelijk pand. Hiermee kan de totale investeringslast verlaagd worden.

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

1.3 De vrijkomende grondpositie kunnen ingezet worden voor woningbouw

Door de kerk aan te wijzen als locatie voor het IKC inclusief beweegcube, komt de bestaande locatie van de basisschool en de gymzaal vrij. Deze locaties kunnen herontwikkeld worden voor woningbouw en daarmee voorzien in groeiende behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen binnen de kern Puth.

1.4 De herbestemming van de kerk versterkt de leefbaarheid en identiteit van Puth.

Door het kerkgebouw een nieuwe maatschappelijke functie te geven, blijft een belangrijk cultureel en historisch herkenningspunt (deels) behouden. De herbestemming voorkomt leegstand en verloedering van dit waardevolle object. De integratie van onderwijs en opvang binnen dit karakteristieke gebouw versterkt de sociale cohesie en geeft invulling aan het gemeentelijk beleid voor hergebruik van monumentaal erfgoed.

1.5 De bestaande basisschool is aan vervanging toe

Kindante heeft bij de gemeente aangegeven dat de huidige basisschool, inclusief de noodlokalen, het einde van haar levensduur nadert. Kindante verzoekt de gemeente daarom voortvarend een locatie aan te wijzen, zodat zij samen met de Kindpartner kan starten met het opstellen van een programma van eisen (PvE) voor het nieuwe IKC. Dit PvE kan vervolgens worden uitgewerkt tot een ontwerp. Op deze manier worden onnodige en kostbare renovatiewerkzaamheden aan het bestaande schoolgebouw voorkomen.

2.1 De gronduitruil is financieel evenwichtig en kostenneutraal voor de gemeente

De waarde van de kerklocatie (€ 775.000) en de basisschoollocatie (€ 725.000) liggen dicht bij elkaar. De gemeente en het kerkbestuur hebben met elkaar afgesproken om de locaties met gesloten beurs uit te ruilen, wat resulteert in een financieel neutrale transactie. Hierdoor ontstaan geen extra kosten voor de gemeentelijke grondexploitatie. De verwerving van de kerklocatie vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het IKC binnen het investeringskader.

2.2 De overeenkomst biedt wederzijds maatschappelijk voordeel

Het kerkbestuur krijgt met de aankoop van de basisschoollocatie de kans om hier een woningbouwproject op te ontwikkelen. Daarmee wordt bijgedragen aan de groeiende lokale woonbehoefte en de leefbaarheid van Puth. De opbrengsten (van de verhuur) zet het kerkbestuur in voor het onderhoud van andere kerkgebouwen in de regio. Dit draagt indirect bij aan de instandhouding van andere cultureel waardevolle objecten in Beekdaelen. De gemeente realiseert op haar beurt maatschappelijke meerwaarde door de leegstaande kerk te transformeren tot een IKC.

2.3 De uitruil voorkomt langdurige leegstand

De kerk staat inmiddels al meerdere jaren leeg, wat een negatieve invloed heeft op de staat en uitstraling van het gebouw. Door de integratie van het IKC in het kerkgebouw krijgt dit beeldbepalende pand opnieuw een duurzame invulling en blijft een (groot) deel van pand behouden. Bij het ontwerpproces zal zoveel als mogelijk rekening gehouden worden met de monumentale waarden van het kerkgebouw.

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

3.1 Bouwrijp opleveren bestaande basisschoollocatie

De gemeente en het kerkbestuur zijn overeengekomen dat de bestaande basisschoollocatie bouwrijp wordt opgeleverd (sloop van de school en het verwijderen van verhardingen). De gemeente heeft bij het bedrijf Sloopwerken Limburg een kostenindicatie opgevraagd. Zij schatten de kosten in op € 50.000. Dit bedrag komt overeen met het waardeverschil tussen de eigendommen.

4.1 Alleen de raad kan resultaat bestemmen

De verkoop van de bestaande basisschoollocatie leidt tot een verkoopopbrengst die deels nodig is om de toekomstige afschrijvingen van de kerklocatie te kunnen dekken. Daarnaast kan € 50.000 worden gebruikt ter dekking van de kosten van het bouwrijp maken van de bestaande basisschoollocatie. Het restantbedrag tenslotte kan worden toegevoegd aan de reserve onderwijshuisvesting. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de financiële paragraaf bij dit raadsvoorstel.

5.1 De gemeenteraad is bevoegd om te besluiten over de aankoop en verkoop van onroerend goed en het beschikbaar stellen van de daarvoor benodigde financiële middelen.

De aankoop van de kerk in Puth en de verkoop van de bestaande basisschoollocatie hebben financiële en juridische consequenties voor de gemeente. Op grond van de Gemeentewet ligt de bevoegdheid om hierover te besluiten bij de gemeenteraad.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De herbestemming van de kerk vraagt om nadere afstemming over monumentale waarden

De kerk en de pastorie zijn aangewezen als gemeentelijk monument, wat beperkingen stelt aan de mate van aanpassing en sloop. Hoewel het college kiest voor een gedeeltelijke nieuwbouwvariant, zal in de volgende fase duidelijk moeten worden welke onderdelen behouden kunnen blijven zonder het onderwijsconcept onevenredig te beperken. Dit vraagt nauwe afstemming met de monumentencommissie. Een zorgvuldig ontwerptraject is noodzakelijk om het evenwicht tussen behoud van erfgoed en functionele bruikbaarheid te waarborgen.

1.2 De maatschappelijke acceptatie vergt een zorgvuldig communicatieproces

De herbestemming van een kerkgebouw naar een IKC kan gevoelig liggen binnen de gemeenschap. Er zijn inwoners die emotioneel verbonden zijn met het gebouw als religieus symbool. Een transparante communicatie over de toekomst van de kerk en de maatschappelijke meerwaarde van het project is cruciaal om draagvlak te behouden. Het betrekken van bewoners, parochianen en omwonenden in een vroeg stadium voorkomt weerstand en vergroot het succes van de herontwikkeling.

1.3 Het beeld uit het verdiepingsonderzoek in ter inspiratie

Het verdiepingsonderzoek van Povse & Timmermans architecten & ingenieurs bv is opgesteld om aan te tonen dat de realisatie van een IKC op de kerklocatie fysiek haalbaar is. De gepresenteerde schetsbeelden dienen uitsluitend als indicatieve weergave van de mogelijkheden en vormen geen definitief ontwerp. Zowel het ontwerp als de onderliggende uitgangspunten kunnen in een later stadium worden aangepast. Zo wordt het PvE van Kindante samen met de kindpartner geoptimaliseerd. Het daaruit volgende ontwerp wordt vervolgens voorgelegd aan de monumentencommissie, de directe omgeving en andere belanghebbenden als onderdeel van de omgevingsdialoog. Daarnaast onderzoekt

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

de gemeente of er subsidies beschikbaar zijn voor de herbestemming en verduurzaming van de kerk en onder welke voorwaarden. De uitkomsten van deze vervolgstappen zullen van invloed zijn op het definitieve ontwerp.

1.4 Inpassing volledige programma

Kindante kan zich vinden in de keuze voor de kerklocatie als plek voor het nieuwe IKC. Wel wordt opgemerkt dat het speelterrein voor de basisschoolleerlingen voldoet aan de norm, maar wel aan de krappe kant is. Daardoor is het niet mogelijk om een eventuele toekomstige groei, bijvoorbeeld door een toename van het aantal leerlingen met een asielachtergrond, op te vangen. Om dit te ondervangen heeft de gemeente een overeenkomst bereikt met de eigenaar van het naastgelegen perceel (Kerkweg 74 in Puth) om een deel van zijn perceel (800m²) aan te kopen. Bij de huidige basisschoollocatie is deze uitbreidingsmogelijkheid er niet.

1.5 Er loopt een juridische procedure over het besluit tot aanwijzing als gemeentelijk monument

Op 30 september 2021 heeft Stichting Het Cuypersgenootschap bij de gemeente Beekdaelen een verzoek ingediend om de kerk en de bijbehorende pastorie aan te wijzen als gemeentelijk monument. Op grond van artikel 5, lid 1, van de Erfgoedverordening Beekdaelen 2021 en de Erfgoedwet is het college van de gemeente bevoegd gemeentelijke monumenten aan te wijzen volgens een daartoe voorgeschreven procedure. Ter voorbereiding van een zorgvuldig besluit heeft de gemeente een onafhankelijk en deskundig bouwhistorisch onderzoek laten uitvoeren en advies ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie. Op basis van de resultaten van dit bouwhistorisch onderzoek en het positieve advies van de Monumentencommissie heeft het college op 10 oktober 2023 besloten de kerk en de bijbehorende pastorie aan te wijzen als gemeentelijk monument. Tegen dit besluit heeft het kerkbestuur een beroep ingediend bij de rechtbank Limburg (Roermond).

Vanwege de grote drukte bij de Rechtbank Roermond heeft het meer dan 2 jaar geduurd voordat een zitting kon worden ingepland. Op 11 januari 2026, twee dagen na het collegebesluit om het raadsvoorstel aan uw raad voor te leggen, heeft de rechtbank een zittingsdatum bepaald op 26 februari 2026. Hierdoor hebben de geplande zittingsdatum en het nu voorliggende raadsvoorstel elkaar in de tijd gekruist. Het kerkbestuur heeft, op advies van haar juridisch adviseur, besloten de procedure bij de rechtbank niet aan te houden (of in te trekken) en de rechtbank verzocht om een uitspraak te doen. De gemeente ziet deze uitspraak met vertrouwen tegemoet en is van mening dat de rechterlijke toets de kwaliteit van de besluitvorming ten goede komt.

De lopende bestuursrechtelijke rechtszaak over de aanwijzing als gemeentelijk monument staat los van het nu voorliggende raadsvoorstel. De aankoop van de kerk betreft een privaatrechtelijke handeling tussen de gemeente en het kerkbestuur, gebaseerd op een gedegen en onafhankelijk locatieonderzoek. Het besluit tot aanwijzing van de kerk en pastorie als gemeentelijk monument is daarentegen een publiekrechtelijke bevoegdheid en is zorgvuldig tot stand gekomen. De gemeente en het kerkbestuur zijn overeengekomen dat de uitkomst van de gerechtelijke procedure geen gevolgen heeft voor de naar elkaar uitgesproken intenties en de gemaakte afspraken met betrekking tot de aankoop van de kerklocatie.

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

Financiën

De aankoopprijs van de kerk bedraagt € 725.000 en die kosten worden, zoals gebruikelijk, geactiveerd. Voorgesteld wordt om, ten behoeve van de toekomstige afschrijvingskosten, een bruteringsreserve te vormen. Het pand wordt voor 90% afgeschreven (10% restwaarde) en over de grond (met een waarde van € 396.000) die onder de kerk ligt wordt niet afgeschreven. De grond behoudt immers zijn waarde.

Vanwege het feit dat een deel niet wordt afgeschreven volstaat een toevoeging aan de bruteringsreserve van € 296.100. Die toevoeging kan worden gedekt door gedeeltelijke inzet van de verkoopopbrengst van de huidige schoollocatie. Uit die verkoopprijs kunnen eveneens de saneringskosten worden betaald van € 50.000. Het bedrag dat nog resteert van de verkoopopbrengst ad € 378.900 kan worden toegevoegd aan de reserve onderwijshuisvesting. In de onderstaande tabel is dit samengevat:

Omschrijving	Bedrag
Verkoopopbrengst huidige schoollocatie	€ 725.000
Toevoegingen aan bruteringsreserve:	-/- € 296.100
Saneringskosten huidige schoollocatie	-/- € 50.000
Restant: toevoegen aan reserve onderwijshuisvesting	-/- € 378.900

Binnen de reserve onderwijshuisvesting is een bedrag van € 4.900.000 opgenomen voor de realisatie van het IKC in Puth. Dit bedrag is gebaseerd op het verwachte aantal leerlingen, wat leidt tot een benodigde bruto vloeroppervlakte, vermenigvuldigd met het geldende normbedrag voor investeringskosten per m². Bij het bepalen van deze reservering is geen rekening gehouden met de vierkante meters ten behoeve van de kindpartner. Hiervoor staat een kostendeekkende huur van de kindpartner tegenover, die wordt aangewend ter dekking van de kapitaallasten.

De daadwerkelijke kosten van het te realiseren IKC zullen pas duidelijk worden nadat Kindante en de kindpartner gezamenlijk het PvE hebben uitgewerkt, de architect het PvE heeft vertaald naar een ontwerp en aanneemsom voor de bouw van het IKC bekend zijn. In het PvE wordt definitief inzicht verkregen in de ruimtelijke kaders en de daarmee samenhangende kosten. Op dit moment kan daarom nog niet worden vastgesteld of de beschikbare reservering binnen de reserve onderwijshuisvesting toereikend zal zijn voor de uiteindelijke kosten van het IKC.

Zoals eerder aangegeven is er sprake van een uitgestelde levering van zowel de kerklocatie als de basisschoollocatie. De gemeente en het kerkbestuur zijn overeengekomen dat de levering plaatsvindt op het moment dat uit onderzoek blijkt dat op de kerklocatie een IKC kan worden gerealiseerd en op de basisschoollocatie woningbouw mogelijk is. Er vindt op dit moment geen financiële transactie plaats. De uitgestelde levering leidt er toe dat de rentekosten opgeschoven worden. Voorgaande is meegenomen in het begrotingsvoorstel.

Vervoltraject, verantwoording en communicatie

In de vervolgfase gaan Kindante en kindpartner gezamenlijk het PvE voor het IKC verder uitwerken. In dit programma worden de ruimtelijke, functionele en onderwijskundige behoeften van de basisschool en de kindpartner vertaald naar concrete ruimtelijke kaders. Op basis van dit PvE wordt vervolgens een voorlopig ontwerp opgesteld, waarin zowel de herbestemming van het kerkgebouw als de nieuwbouwdelen in samenhang worden vormgegeven. Het huidige schetsontwerp dient daarbij als

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendanummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

inspiratiebron. Bij de uitwerking wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de monumentale waarden van het kerkgebouw, de stedenbouwkundige inpassing in de dorpskern en de ambities op het gebied van duurzaamheid en energieprestatie (ENG).

Na afronding van het ontwerpproces wordt de ruimtelijke onderbouwing opgesteld en worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de omgevingsprocedure. Dit betreft onder meer de aspecten verkeer, geluid, bodem, flora en fauna en erfgoed. De resultaten hiervan worden opgenomen in de businesscase, waarin tevens de financiële consequenties, de investeringsraming en de exploitatiekosten worden onderbouwd. Vervolgens wordt de bouw van het IKC en de herinrichting van de omliggende ruimte aanbesteed. Het resultaat wordt ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd, zodat de raad op basis van een integraal afgewogen voorstel een definitief investeringsbesluit kan nemen.

Parallel aan de planuitwerking wordt de gronduitruil met het kerkbestuur juridisch geformaliseerd en ter goedkeuring voorgelegd aan het bisdom. Zodra deze procedure is afgerond, wordt de eigendomsoverdracht en de bijhorende voorwaarden notarieel vastgelegd.

De uitvoering van het project vindt plaats onder regie van Kindante, in nauwe afstemming met de gemeente en de betrokken kindpartner. Het opstellen van het PvE zal medio 2026 afgerond zijn. Daarna wordt het PvE uitgewerkt tot een definitief ontwerp. De verwachting is dat de planuitwerking en de ruimtelijke procedures in begin 2027 worden afgerond (onder het voorbehoud dat er geen zienswijzen worden ingediend). De aanbesteding kan dan medio 2027 plaatsvinden en de bouw van het nieuwe IKC kan dan starten in 2028. De ingebruikname wordt voorzien in 2029.

De communicatie over het project zal plaatsvinden op basis van een gezamenlijk opgesteld communicatieplan van de gemeente en Kindante. De omgeving wordt vanaf de start actief betrokken bij de planvorming. Omwonenden, ouders en erfgoedorganisaties worden tijdig geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om hun inbreng te leveren. De direct omwonenden en de gebruikers van het gymzaal zijn vooraf geïnformeerd over het hier voorliggende voorstel. De herbestemming van de kerk kan bij inwoners emoties oproepen. Daarom wordt nadrukkelijk ingezet op transparante en zorgvuldige communicatie. Door in een vroeg stadium het gesprek aan te gaan en de maatschappelijke meerwaarde van het project zichtbaar te maken, wordt gewerkt aan draagvlak en betrokkenheid binnen de gemeenschap van Puth.

Bijlagen

Bijlage 1: Locatieonderzoek Integraal Kindcentrum Puth RO-groep

Bijlage 2: Verdiepingsonderzoek kerklocatie Povse & Timmermans architecten & ingenieurs bv

Bijlage 3: Kostencalculatie verbouw kerk Puth Schreven's bouwkosten adviesburo

Bijlage 4: Taxatierapport Kerkweg 72 Puth (kerklocatie) en Kerkweg 107 Puth (basisschoollocatie)

Bijlage 5: Intentieovereenkomst Aankoop kerklocatie en verkoop basisschoollocatie

Bijlage 6: Taxatierapport Kerkweg 117 Puth (gymzaal)

Bijlage 7: Raadsbesluit Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth

Bijlage 8: Begrotingsvoorstel 2.4/2026 – Voorbereidingskrediet Kindcentrum Puth

Bijlage 9: Brief van Kindante Cuypersgenootschap

Bijlage 10: Brief van het Cuypersgenootschap

Opsteller Zaak/Document nummer	S. Pieper / J. Bindels Z/25/216378 402153	Datum stuk Afdeling Agendnummer	24 februari 2026 Sociaal / Ruimte
Onderwerp	Locatiekeuze Integraal Kindcentrum Puth		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

Dit voorstel bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine & De burgemeester Dhr. ing. E. Geurts