Geldrop-Mierlo

Memo

aan	:	Gemeente en Strabrecht College
van	:	Helga Nijssen
datum	:	27 juni 2019/22 juli 2019
cc	:	
onderwerp	:	Planontwikkelingen terrein Strabrecht College

1. Inleiding
In het kader van de nieuwbouw Strabrecht College, spelen ook de planontwikkelingen van de woningbouwontwikkeling en de herbestemming Westvleugel. In het raadsvoorstel verhogen krediet voor nieuwbouw Strabrecht College is besloten om de afboeking van de boekwaarde van het huidige gebouw Strabrecht College van 1,9 miljoen ten laste te brengen van de algemene reserve grondexploitatie en deze op termijn weer aan te vullen uit de toekomstige winstneming van het woningbouwdeel van het Strabrecht College (tot maximaal het bedrag van de afboeking). Eventuele aanvullende boekwinsten uit woningbouw en herbestemming Westvleugel komen ten gunste van het IHP. Dit besluit maakt duidelijk dat alle planontwikkelingen op het huidige terrein van het Strabrecht College zowel financieel als inhoudelijk met elkaar verbonden zijn.

In interne besprekingen over de woningbouwontwikkeling en de herbestemming van De Westvleugel is gekeken naar een optimale invulling van het totale terrein van het Strabecht College. In deze discussie is ook opnieuw gekeken naar de gewenste situering van het sportveld. Hieronder wordt op de gewenste situering van het sportveld nader ingegaan.

2. Gewenste situering sportveld
In de huidige planvorming komt het sportveld naast het nieuwe schoolgebouw aan het Grote Bos te liggen en blijft er voor de woningbouwontwikkeling een beperkt stuk over waarop nog maar 6/7 patiowoningen gerealiseerd kunnen worden Het totale programma van het Strabrecht College (inclusief een sportveld) heeft invloed op het oorspronkelijke woningbouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Inbreidingslocaties. Het bestemmingsplan ging uit van maximaal 8 woningen op deze locatie. Ook dit heeft gevolgen voor de grex.
Voor een mogelijke herbestemming van De Westvleugel blijft de huidige bereikbaarheid een grote uitdaging bij dit scenario. Als gevolg van de lastige bereikbaarheid en de ligging van het gebouw zal een nieuwe bestemming voor dit gebouw moeilijk te vinden zijn. Bovendien zal in het gebouw fors geïnvesteerd moeten worden of verbouwd moeten worden om nieuw gebruik mogelijk te maken.

Als gevolg van deze constateringen, is gekeken naar een optimalere invulling van het totale terrein van het Strabrecht College. Deze optimalere invulling is te bereiken als het sportveld geplaatst gaat worden naar de locatie van De Westvleugel. In onderstaand overzicht worden de voor- en nadelen van het huidige plan en het scenario van het verplaatsen van het sportveld naar de locatie Westvleugel inzichtelijk gemaakt.

3. Overzicht voor- en nadelen gemeente huidige plan en scenario verplaatsen sportveld

Scenario	Voordelen	Nadelen	Financieel, ten opzichte van de eerdere opbrengst ramingen: - woningbouw 1 tot 1,5 miljoen (dit is de basis van het bestemmingsplan Inbreidingslocaties waarbij maximaal 8 woningen te realiseren zijn - herbestemming Westvleugel 1 tot 1,5 miljoen. Ben trouwens wel benieuwd naar de onderbouwing hiervan. Waar is toen meegerekend, gasloos?, is er gerekend met woningbouw of een andere functie? Indien woningbouw vraag ik mij af bij een achteraflocatie wat de waarde is van deze woningen?
Huidige plan: sportveld aan Grote Bos, woningbouw en herbestemming Westvleugel	Boekwaarde Westvleugel is € 0,--	Beperkte woningbouw Grote aanpassingen in de openbare ruimte Lastige bereikbaarheid Overlast bewoners Dwarsstraat blijft bij herbestemming Westvleugel	Wat levert beperkte woningbouw op? Wat levert herbestemming Westvleugel op? Zie tekst hieronder.

Verplaatsen sportveld naar locatie Westvleugel	Compacter, logischer en groter terrein voor woningbouw Extra woning Dwarsstraat Geen overlast bewoners Dwarsstraat Geen grote aanpassingen in de openbare ruimte	Westvleugel moet gesloopt worden waardoor er geen herontwikkeling meer mogelijk is.	Kosten sloop? Mislopen opbrengsten: - Taxatie huidige pand; - appartementen versus verbouwkosten - schoolfunctie versus verbouwkosten en opbrengsten leegkomende locatie

4. Voor of nadelen school

Voor de school zelf zijn de voor- en nadelen van het verplaatsen van het sportveld minimaal. Het sportveld komt achter de woningen van De Dwarsstraat te liggen wat voor de buurtbewoners makkelijker te accepteren zal zijn dan een nieuwe functie met verkeersbewegingen. In de acceptatie van de nieuwbouw levert de verplaatsing voor de school een voordeel op.
In de huidige opzet zijn de fietsenstallingen evenwijdig aan het Grote Bos geplaatst. Door deze haaks op de weg te plaatsen kan een en ander veel compacter geheel gemaakt worden met de schoollocatie. De fietsen kunnen dichter bij de hoofdentree geplaatst worden en er blijft zo een groter en logischer locatie over voor woningbouw. De verwachting is dat dit verder geen problemen gaat opleveren voor school. De fietsenstallingen kunnen echter definitief geplaatst worden als het huidige Strabrecht College gesloopt is.

Aanvulling 22 juli 2020
In de stuurgroep nieuwbouw SC van 1 juli 2020 is gesproken over het verplaatsen van het sportveld. Na dit overleg is in overleg met Claudia besloten om Atelier PRO te vragen een schets te maken waarbij rekening wordt gehouden met de gemaakte opmerkingen van de school in de stuurgroep van 1 juli 2020. Naar aanleiding van de schets van Atelier PRO is van KWK de volgende reactie ontvangen:

Naar aanleiding van onderstaande mail heeft Mira afgelopen week de eerste opzet/schetsen, die in opdracht van de gemeente worden gemaakt, met betrekking tot de gewenste positie van het sportveld, aan het Strabrecht College laten zien. Het SC staat hier zeker welwillend tegenover en is ervan overtuigd dat de gewenste positie meerwaarde met zich mee kan brengen. Op basis van de getoonde schetsen is men er op dit moment echter nog onvoldoende van overtuigd dat de gewenste positie ook daadwerkelijk meerwaarde met zich meebrengt en dat de belangen van de school meegenomen worden. Nu geniet de oorspronkelijk bedachte positie van het sportveld zeker nog de voorkeur. Zoals al in de stuurgroep van vorige week aangegeven, stuit men op een aantal bezwaren, die nog niet zijn weggenomen met de getoonde schets:

- *Er is geen relatie met het toekomstige schoolplein aan de noordoostzijde;*
- *Er is geen zichtbaarheid van het sportveld vanaf de openbare weg;*
- *De bestaande gymzaal staat 'in de weg': de routing vanaf de entree van de nieuwe school is onlogisch en onnodig lang;*

- *Verwachte aanpassingen aan het huidige ontwerp van de nieuwbouw brengen naar alle waarschijnlijkheid extra kosten en een langere doorlooptijd met zich mee.*

Het Strabrecht ziet zeker kansen en mogelijkheden en zou deze graag met Atelier PRO en de gemeente nader bespreken. We begrepen echter dat de opdracht van Atelier PRO niet zover reikt en dat dit ook niet in de opdracht zou zitten. Wat zijn de mogelijkheden vanuit de gemeente hieromtrent? We denken dat het goed is hier op korte termijn (mogelijk al komende week i.v.m. aankomende vakanties/bureausluiting) met Aterlier PRO overleg over te hebben.

Na de zomervakantie zal bekeken moeten worden wat we willen doen met de vraag van de school om met Atelier PRO en de gemeente aan tafel te gaan.

5. Planning

In het kader van de planontwikkeling terrein Strabrecht College, dient een aantal stappen gezet te worden in de volgende tijdsfasering:

Te nemen stap	Planning	Opmerkingen
1. Collegebesluit inzake verplaatsen sportveld (inclusief financiële effecten en stedenbouwkundige randvoorwaarden)	In verband met zomervakantie is de eerste volgende collegevergadering 30 juli De planning is dus vertraagd omdat de financiële consequenties nog niet duidelijk zijn en de bezwaren van de school in de nieuwe schets nog niet zijn weggenomen en de school eerst graag een overleg wil met Atelier PRO en de gemeente.	Wethouder van Otterdijk heeft 6 weken zomervakantie. Aangezien hij mede verantwoordelijk is als portefeuillehouder, kan voorstel worden aangehouden tot hij er is: po 19 augustus en college 27 augustus
2. Overleg school	In Stuurgroep van 3 juli wordt deze memo aan de orde gesteld. Hierna is het zomervakantie. Start bouw is 29 juli.	In afstemming met school moet de tijdelijke plaatsing van de fietsenstalling geplaatst worden. Dit i.v.m. sloop van het huidge gebouw en Westvleugel (voor aanleg sportveld)
3. Terugkoppeling aan de buurt	Na besluitvorming in het college kan begin september/oktober een terugkoppeling worden gegeven aan de buurt	Na de zomervakantie is er meer duidelijkheid over de planning en de vraag of het nieuwe gebouw klaar is voor het schooljaar 2020-2021. Afhankelijk van de planning, kunnen de andere werkzaamheden gepland worden. Voor een goede communicatie aan de buurt, is

		een goede planning zeer wenselijk en noodzakelijk.