ICS ADVISEURS

Geldrop-Mierlo

Onderwijshuisvesting kern Mierlo

Reflectiedocument

Opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

Datum
6 juni 2024

Referentienummer
2240053/20240606/FMOD

Auteur(s)
Florine Meijering, Onno Damen
(i.s.m. Rens Boersma (BEECKK)

Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Mogelijke scenario's **4**

3. Ruimtelijke inpassing scenario's **5**

3.1 Bestaande situatie 5

3.2 Nader analyse locatie Puur Sang Loeswijk 6

3.3 Nadere analyse locatie Puur Sang Sint Lucia 7

3.4 Nader analyse locatie De Kersentuin 8

3.5 Nadere analyse locatie 't Schrijverke Centrum 9

3.6 Nadere analyse locatie 't Schrijverke Luchen 10

4. Inpassing scenario's **11**

4.1 Inpassing scenario 1 11

4.2 Inpassing scenario 2 12

4.3 Inpassing scenario 3 13

4.4 Inpassing scenario 4 14

5. Grondverwerving Luchen **15**

6. Afweging scenario's **17**

7. Advies vervolg **20**

8. Reflectie nieuwe leerlingenprognoses **21**

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., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, 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

De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over een geldend IHP. De ontwikkeling van het aantal leerlingen in de kern Mierlo is voor de schoolbesturen PlatOO en Eenbes (met medeweten van de gemeente) aanleiding geweest om een notitie 'Herijking primair onderwijs Mierlo' op te stellen waarin een aantal scenario's verkend worden om tot herijking van de denkrichting rondom onderwijshuisvesting in de kern Mierlo (waaronder nieuwbouwwijk Luchen) te komen.

Voor Mierlo is in het IHP een zorgplichtopgave voor Puur Sang (Eenbes) opgenomen ter vervanging van de locaties Loeswijk en Sint Lucia. De nieuwbouwvoorziening betreft realisatie van een integraal kindcentrum voor 350 leerlingen, bij voorkeur in Loeswijk (met toevoeging van maatschappelijk dienstenaanbod en vastgoed). Daarnaast werd voorzien in ruimte vanwege de groeiende leerlingenaantallen uit nieuwbouwwijk Luchen (merkbaar op de openbare basisschool 't Schrijverke, locatie Luchen). Gemeente en schoolbesturen achtten de ontwikkeling van de beide basisscholen 't Schrijverke (beide locaties) en De Kersentuin te onzeker om te komen tot een definitieve voorziening en partijen kwamen overeen in de wijk Luchen tijdelijke capaciteit toe te voegen.

Schoolbesturen Eenbes Basisonderwijs en PlatOO en de gemeente Geldrop-Mierlo hebben vastgesteld dat de voorgestelde aanpak niet leidt tot een toekomst vaste oplossing. Leerlingenstromen ontwikkelen zich anders dan voorzien en (inpandige) kindpartners hebben hier en daar andere keuzes gemaakt:

- Eenbes maakt geen gebruik van de tijdelijke huisvesting in Luchen. Intussen staan de leerlingenaantallen van De Kersentuin onder druk. Dit was aanleiding om het eerder gekozen onderwijsconcept (Steve Jobs School) te vervangen door een meer regulier onderwijsconcept;
- Basisschool 't Schrijverke, locatie Centrum, kampt met lagere leerlingenaantallen dan verwacht;
- De ontwikkeling van basisschool 't Schrijverke in Luchen voldoet op hoofdlijnen aan de verwachtingen. De school maakt in toenemende mate (conform eerdere planning) gebruik van de tijdelijke lokalen;
- De tijdelijke huisvesting is gerealiseerd voor een periode van vijf jaar (nog 3 jaren resterend). Realisatie van een nieuwe, meer definitieve oplossing neemt ontwikkeltijd in beslag. Dat vraagt een tijdige planning.

De gemeente heeft de door de schoolbesturen opgestelde notitie in ontvangst genomen en vanuit de verantwoordelijke portefeuillehouder is de behoefte om voor 1 april 2024 naar de schoolbesturen te reageren. Deze reactie dient passend te zijn in de visie van de gemeente, passend bij de status van het IHP maar ook binnen de regelgeving rondom onderwijshuisvesting.

De notitie bevat de benodigde reflectie om een eerste reactie richting de schoolbesturen te geven en daarna vervolgstappen in samenspraak te benoemen en vorm te geven.

2. Mogelijke scenario's

In de opgesteld notitie vanuit de schoolbesturen zijn de volgende scenario's opgenomen (per scenario voor 1.050 leerlingen) die reflectie behoeven, te weten:

Scenario 1 (naam: 'gedeelde verantwoordelijkheid voor alle leerlingen')

- Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Loeswijk (350 leerlingen)
- Doorontwikkeling / aanvulling 't Schrijverke Centrum (300 leerlingen)
- Beide op locatie van 't Schrijverke Luchen
  - A. PlatOO – Luchen (200 leerlingen)
  - B. De kersentuin – Luchen (200 leerlingen)

NB: In dit scenario wordt komt de onderwijslocatie Puur Sang Sint Lucia te vervallen conform de door de schoolbesturen opgestelde notitie. Deze wordt niet meegenomen in het vergelijk van de scenario's.

Scenario 2 (naam: 'verantwoordelijkheidsverdeling Mierlo – Dorp (Eenbes) en Luchen (PlatOO')

- Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Loeswijk (400 leerlingen)
- Overdracht 't Schrijverke Centrum aan Eenbes (225 leerlingen (nieuwe Kersentuin))
- 't Schrijverke Luchen (425 leerlingen)

NB: In dit scenario wordt komt de onderwijslocatie Puur Sang Sint Lucia te vervallen conform de door de schoolbesturen opgestelde notitie. Deze wordt niet meegenomen in het vergelijk van de scenario's.

Scenario 3 (naam: 'verantwoordelijkheidsverdeling Mierlo – Dorp (Eenbes) en Luchen (PlatOO) versie 2')

- Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Sint Lucia (225 leerlingen)
- Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Loeswijk (200 leerlingen)
- Overdracht 't Schrijverke Centrum aan Eenbes (225 leerlingen (nieuwe Kersentuin))
- 't Schrijverke Luchen (425 leerlingen)

Scenario 4 (naam: geen naam)

- Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Loeswijk (350 leerlingen)
- 't Schrijverke Centrum (225 leerlingen)
- Nieuwontwikkeling De kersentuin (huidige locatie) (225 leerlingen)
- PlatOO – Luchen (250 leerlingen)

NB: In dit scenario wordt komt de onderwijslocatie Puur Sang Sint Lucia te vervallen conform de door de schoolbesturen opgestelde notitie. Deze wordt niet meegenomen in het vergelijk van de scenario's.

3. Ruimtelijke inpassing scenario's

Om de scenario's goed te kunnen beoordelen is als eerste gekeken naar de ruimtelijke inpassing van de beschreven scenario's in de omgeving. De input voor deze analyse is aangereikt door BEECKK.

3.1 Bestaande situatie

In onderstaande tabel is de huidige situatie qua onderwijshuisvesting weergegeven (het vertrekpunt).

School	Gebouw (in m² bvo)	Gebouwd voor aantal leerlingen	Leerlingen 1-10-2023
Puur Sang Sint Lucia	1.358	230	253
Puur Sang Loeswijk	1.573	273	109
De Kersentuin	1.590	276	117
't Schrijverke Centrum	1.339	226	392 (beide scholen samen)
't Schrijverke Luchen	1.346	**227**	

Daarnaast is ook inzicht verkregen in de locaties van de betreffende huisvesting zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Locatie	Oppervlakte perceel (in m²)
Puur Sang Sint Lucia	3.588
Puur Sang Loeswijk	4.379
De Kersentuin	3.796
't Schrijverke Centrum	3.485
't Schrijverke Luchen	3.086 (bron: Google Earth)
't Schrijverke Luchen (naastgelegen grasveld)	7.510

NB: De omvang van de percelen is via openbare bronnen zoals Kadaster vastgesteld. De uitzondering is 't Schrijverke Luchen, daar is een inschatting gedaan.

NNB: In bovenstaande tabel wordt gesproken over 'naastgelegen grasveld' daarmee wordt het perceel bedoeld in onderstaande afbeelding links van de school. Vanuit BEECK is een eerste verkenning geweest in samenspraak met de gemeente en een ontwikkeling deze kant op is denkbaar, al zal daar nog wel een proces voor doorlopen moeten worden.

3.2 Nader analyse locatie Puur Sang Loeswijk

De locatie Puur Sang Loeswijk heeft het adres Bisschop van Mierlostraat 92 (5731 GH Mierlo). De locatie heeft een omvang van 4.379 vierkante meter. De locatie is in onderstaande afbeelding weergegeven.

In het bestemmingsplan is de bestemming 'maatschappelijk' met de volgende bepalingen:

- Maximale (nok)hoogte (in meter): 8 meter
- Maximum bebouwingspercentage: 70%

Ruimtelijke inpassing

De school ligt midden in een woonwijk. Het perceel biedt vooral aan de Zuidwest kant (lange groenstrook) en de Noorkant ruimte voor uitbreiding.

Verkeer en parkeren

- In de huidige situatie zijn weinig tot geen klachten over parkeerdruk en verkeersveiligheid.
- Santheuvel Oost is een doorgaande weg met maximumsnelheid van 50 km per uur en heeft voldoende capaciteit.
- Vesperstraat is een doorgaande weg met maximumsnelheid van 30 km per uur en heeft voldoende capaciteit.
- De oversteekbaarheid van de Santheuvel Oost met de fiets is een aandachtspunt.
- De Bisschop van Mierlostraat moet in de toekomst ondergronds en bovengrond worden aangepakt. Als hier ontwikkelingen plaatsvinden vanuit onderwijs, dan hier graag rekening mee houden.
- Bij een groei van het leerlingenaantal is niet de verwachting dat dit voor problemen (parkeerdruk) gaat zorgen. Er is voldoende ruimte op het perceel om dit eventueel op te vangen.

3.3 Nadere analyse locatie Puur Sang Sint Lucia

De locatie Puur Sang Sint Lucia heeft het adres Haver 13 (5731 LA Mierlo). De locatie heeft een omvang van 3.588 vierkante meter. De locatie is in onderstaande afbeelding weergegeven.

In het bestemmingsplan is de bestemming 'maatschappelijk' met de volgende bepalingen:

- Maximale goothoogte (in meter): 3 meter
- Maximale (nok)hoogte (in meter): 6 meter
- Maximum bebouwingspercentage: 55%

Ruimtelijke inpassing:

De school wordt aan drie kanten omringd door woningbouw, waarbij aan de zuidzijde een agrarisch bedrijf is gevestigd. Het perceel biedt vooral aan deze zuidzijde nog kans voor uitbreiding, gelet op de aantal vierkante meters buitenruimte.

Verkeer en parkeren:

- Er zijn veel klachten van omwonenden tijdens haal- en brengmomenten. Het gaat dan om overlast van parkeren en de verkeersveiligheid. Een voorbeeld is dat geparkeerd wordt op inritten.
- Al het verkeer naar de school en de achterliggende wijk loopt via de straat Haver. Omwonenden kunnen hierdoor lastig de wijk uit.

3.4 Nader analyse locatie De Kersentuin

De locatie De Kersentuin heeft het adres Wersakker 57 (5731 KE Mierlo). De locatie heeft een omvang van 3.796 vierkante meter. De locatie is in onderstaande afbeelding weergegeven.

In het bestemmingplan is de bestemming 'maatschappelijk' met de volgende bepalingen:

- Maximale goothoogte (in meter): 3 meter
- Maximale (nok)hoogte (in meter): 6 meter
- Maximum bebouwingspercentage: onbekend

Ruimtelijke inpassing:

De school ligt ingeklemd in een woonwijk. Het perceel biedt ruimte voor uitbreiding, al zal er wellicht extra aandacht moeten zijn voor parkeren in verband met beperkte toegankelijkheid richting het perceel.

Verkeer en parkeren:

- De locatie is met de auto bijna niet te bereiken. Er zijn geen tot weinig klachten over bereikbaarheid, verkeersveiligheid of parkeerdruk bekend. De vraag is of dit komt doordat kinderen voornamelijk met de fiets komen.
- Vanuit verkeersoptiek is deze locatie echter onlogisch voor onderwijshuisvesting. Bij vervangende nieuwbouw is het ruimtelijk lastig te onderhouden dat hier een school mag komen vanuit verkeerskundige optiek.
- Als de locatie vrijkomt, dan lijkt verdichten (realisatie woningen) ook een uitdaging.

3.5 Nadere analyse locatie 't Schrijverke Centrum

De locatie 't Schrijverke Centrum heeft het adres Heer van Grevenbroeckweg 1 (5731 EK Mierlo). De locatie heeft een omvang van 3.485 vierkante meter. De locatie is in onderstaande afbeelding weergegeven.

In het bestemmingsplan is de bestemming 'maatschappelijk' met de volgende bepalingen:

- Maximale (nok)hoogte (in meter): onbekend
- Maximum bebouwingspercentage: onbekend

NB: Bovenstaande informatie is BEECK en ons niet bekend. Indien de gemeente die heeft en verstrekt, kunnen we deze alsnog opnemen.

Ruimtelijke inpassing:

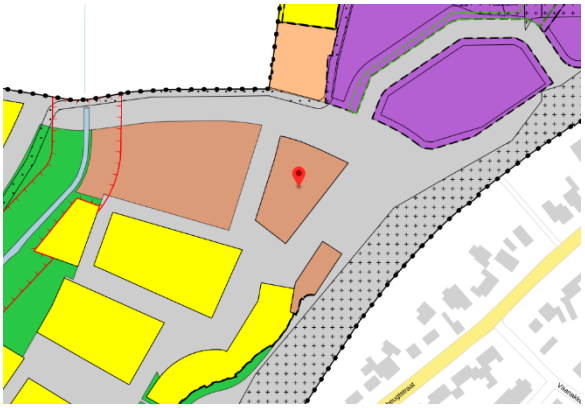
De school ligt gesitueerd tussen woningbouw, de begraafplaats en de sporthal. Het perceel biedt ruimte voor uitbreiding, vooral aan de noordelijke kant van het perceel. Middels de huidige openbare parkeerplaats aan de noordzijde, kan het parkeren wellicht gedeeltelijk opgelost worden.

Verkeer en parkeren:

- De locatie is goed te bereiken via de Heer van Scherpenzeelweg en er is veel parkeergelegenheid bij de naastgelegen sporthal.
- De bereikbaarheid vanuit de westkant (Heer van Gevenbroeckweg) is ook voldoende maar hier is de parkeergelegenheid beperkt. Dit zorgt voor wat overlast bij omwonenden.
- Qua bereikbaarheid en parkeergelegenheid is er ruimte voor uitbreiding, maar de omwonenden zullen hier wellicht anders over denken.

3.6 Nadere analyse locatie 't Schrijverke Luchen

De locatie 't Schrijverke Luchen heeft het adres **Graspieper 10**. De locatie heeft een omvang van ongeveer 3.086 vierkante meter (bron: Google Earth). De locatie is in onderstaande afbeelding weergegeven.



In het bestemmingsplan is de bestemming 'maatschappelijk' met de volgende bepalingen:

- Maximale (nok)hoogte (in meter): 10 meter
- Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Ruimtelijke inpassing:

De school ligt gesitueerd tussen woningbouw, een grasveld en twee drukke wegen. Het perceel biedt weinig ruimte voor uitbreiding.

Verkeer en parkeren:

- De huidige situatie is qua bereikbaarheid en parkeren goed geregeld, ook voor langzaam verkeer. Er zijn weinig tot geen klachten van omwonenden.
- De huidige tijdelijke locatie aan de overzijde van de **Kwikstaart** is minder gewenst van oversteken (veiligheid) en een school op een industrieterrein.
- Het perceel tegenover de school (potentiële uitbreidingslocatie onderwijs) is vanuit verkeersoptiek een ideale locatie **(zie eerder afbeelding voor duiding perceel)**.

4. Inpassing scenario's

4.1 Inpassing scenario 1

In onderstaande tabel is scenario 1 ruimtelijk vertaald. Voor de kinderopvang was geen aantal vierkante meters te achterhalen en is gewerkt met de aanname van 200 bruto vierkante meter per locatie.

	lln	onderwijscapaciteit in m²	kinderopvang in m²	begane grond in m²	verdieping in m²	totaal gebouw in m²	totale buitenruimte (2x footprint)
Scenario 1							
Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Loeswijk	350	1.961	200	1.376	784	2.161	2.753
Doorontwikkeling / Aanvulling 't Schrijverke Centrum	300	1.709	200	1.225	684	1.909	2.451
a. PlatOO – Luchen	200	1.206	200	924	482	1.406	1.847
b. De Kersentuin – Luchen	200	1.206	200	924	482	1.406	1.847
	1.050						

In onderstaande tabel is de ruimtelijke inpassing van het scenario weergegeven.

Locatie voorziening:	Bestaand (in m² bvo)	Footprint nieuw (in m² bvo)	Aantal leerlingen (bestaand)	Aantal leerlingen (1-10-2023)	Aantal leerlingen (nieuw)	Benodigde ruimte (footprint + buitenruimte) versus oppervlakte perceel
Puur Sang Loeswijk	1.573	1.376	273	109	350	+ 1.627
't Schrijverke Centrum	1.339		226	392	300	Uitbreiding bestaand gebouw noodzakelijk, past op de locatie
't Schrijverke Luchen	1.346		**227**	Zit bij 't Schrijverke Centrum		
- PlatOO Luchen		924			200	
- De Kersentuin		924		117	200	
Saldo Luchen		1.848			400	- 610 (te realiseren door uitbreiding aan bestaand gebouw)

Conclusie:

- Locatie Puur Sang Loeswijk is passend.
- Locatie 't Schrijverke Centrum is passend ook met een uitbreiding van het aantal leerlingen naar 300 op deze locatie.
- De locatie 't Schrijverke Luchen is niet passend om beide scholen te **huisvesten**. Dit kan worden opgelost door inzet van het naastgelegen grasveld en daar een uitbreiding te realiseren van de bestaande schoollocatie van 't Schrijverke Luchen. In bovenstaande tabel is dat (nog) niet in de overwegingen meegenomen.

NB: Voor de uitbreiding is de aanname dat het naastgelegen grasveld verworven kan worden. Op dat moment kan daar de uitbreiding wordt gerealiseerd en een verbinding met het bestaande gebouw worden gerealiseerd. Hoe deze uitbreiding exact vorm te geven vraagt om een nader onderzoek.

4.2 Inpassing scenario 2

In onderstaande tabel is scenario 2 ruimtelijk vertaald. Voor de kinderopvang was geen aantal vierkante meters te achterhalen en is gewerkt met de aanname van 200 bruto vierkante meter per locatie. Uitzondering is de locatie 't Schrijverke Luchen waar het bestaande aantal vierkante meters is aangehouden.

	lln	onderwijscapaciteit in m²	kinderopvang in m²	begane grond in m²	verdieping in m²	totaal gebouw in m²	totale buitenruimte (2x footprint)
Scenario 2							
Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Loeswijk	400	2.212	200	1.527	885	2.412	3.054
Overdracht 't Schrijverke Centrum aan Eenbes (nieuwe Kersentuin)	225	1.332	200	999	533	1.532	1.998
't Schrijverke – Luchen	425	2.338	554	1.957	935	2.892	3.913
	1.050						

In onderstaande tabel is de ruimtelijke inpassing van het scenario weergegeven.

Locatie voorziening:	Bestaand (in m² bvo)	Footprint nieuw (in m² bvo)	Aantal leerlingen (bestaand)	Aantal leerlingen (1-10-2023)	Aantal leerlingen (nieuw)	Benodigde ruimte (footprint + buitenruimte) versus oppervlakte perceel
Puur Sang Loeswijk	1.573	1.527	273	109	400	+ 1.325
't Schrijverke Centrum	1.339		226	392	225	Past in bestaand gebouw
't Schrijverke Luchen	1.346	1.957	**227**	Zit bij 't Schrijverke Centrum	425	- 828 (te realiseren door uitbreiding aan bestaand gebouw)

Conclusie:

- Locatie Puur Sang Loeswijk is passend.
- Locatie 't Schrijverke Centrum is passend voor het aantal leerlingen dat gewenst is (225 leerlingen) binnen dit scenario.
- De locatie 't Schrijverke Luchen is niet passend om het kindcentrum te huisvesting. Dit kan worden opgelost door inzet van het naastgelegen grasveld en daar aan het bestaande gebouw een uitbreiding te realiseren. In bovenstaande tabel is dat (nog) niet in de overwegingen meegenomen.

4.3 Inpassing scenario 3

In onderstaande tabel is scenario 3 ruimtelijk vertaald. Voor de kinderopvang was geen aantal vierkante meters te achterhalen en is gewerkt met de aanname van 200 bruto vierkante meter per locatie. Uitzondering is de locatie 't Schrijverke Luchen en Puur Sang locatie Sint Lucia waar het bestaande aantal vierkante meters is aangehouden.

	lln	onderwijscapaciteit in m²	kinderopvang in m²	begane grond in m²	verdieping in m²	totaal gebouw in m²	totale buitenruimte (2x footprint)
Scenario 3							
Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Sint Lucia	225	1.332	778	1.577	533	2.110	3.154
Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Loeswijk	200	1.206	200	924	482	1.406	1.847
Overdracht 't Schrijverke Centrum aan Eenbes (nieuwe Kersentuin)	225	1.332	200	999	533	1.532	1.998
't Schrijverke – Luchen	425	2.338	554	1.957	935	2.892	3.913
	1.075						

In onderstaande tabel is de ruimtelijke inpassing van het scenario weergegeven.

Locatie voorziening:	Bestaand (in m² bvo)	Footprint nieuw (in m² bvo)	Aantal leerlingen (bestaand)	Aantal leerlingen (1-10-2023)	Aantal leerlingen (nieuw)	Benodigde ruimte (footprint + buitenruimte) versus oppervlakte perceel
Puur Sang Sint Lucia	1.358	1.577	230	253	255	+ 434
Puur Sang Loeswijk	1.573	924	273	109	200	+ 2.531
't Schrijverke Centrum	1.339		226	392	225	Past in bestaand gebouw
't Schrijverke Luchen	1.346	1.957	**227**	Zit bij 't Schrijverke Centrum	425	- 828 (te realiseren door bestaand gebouw uit te breiden)

Conclusie

- De locatie Puur Sang Sint Lucia is passend. De gewenste ontwikkeling is mogelijk binnen de benodigde buitenruimte. De marge van het aantal overige vierkante meters op het perceel is echter klein. De inpasbaarheid wordt daarmee meer een uitdaging dan op de andere locaties.
- De locatie Puur Sang Loeswijk is passend.
- De locatie 't Schrijverke Centrum is passend voor het aantal leerlingen dat gewenst is (225 leerlingen) binnen dit scenario.
- De locatie 't Schrijverke Luchen is niet passend om het kindcentrum te huisvesting. Dit kan worden opgelost door inzet van het naastgelegen grasveld en daar aan het bestaande gebouw een uitbreiding te realiseren. In bovenstaande tabel is dat (nog) niet in de overwegingen meegenomen.

4.4 Inpassing scenario 4

In onderstaande tabel is scenario 4 ruimtelijk vertaald. Voor de kinderopvang was geen aantal vierkante meters te achterhalen en is gewerkt met de aanname van 200 bruto vierkante meter per locatie.

	lln	onderwijscapaciteit in m²	kinderopvang in m²	begane grond in m²	verdieping in m²	totaal gebouw in m²	totale buitenruimte (2x footprint)
Scenario 4							
Nieuwontwikkeling Puur Sang locatie Loeswijk	350	1.961	200	1.376	784	2.161	2.753
't Schrijverke Centrum	225	1.332	200	999	533	1.532	1.998
Nieuwontwikkeling De Kersentuin (huidige locatie)	225	1.332	200	999	533	1.532	1.998
PlatOO – Luchen	250	1.458	200	1.075	583	1.658	2.149
	1.050						

In onderstaande tabel is de ruimtelijke inpassing van het scenario weergegeven.

Locatie voorziening:	Bestaand (in m² bvo)	Footprint nieuw (in m² bvo)	Aantal leerlingen (bestaand)	Aantal leerlingen (1-10-2023)	Aantal leerlingen (nieuw)	Benodigde ruimte (footprint + buitenruimte) versus oppervlakte perceel
Puur Sang Loeswijk	1.573	1.376	273	109	350	+ 1.627
't Schrijverke Centrum	1.339		226	392 incl. 't Schrijverke Luchen	225	Past in bestaand gebouw
De Kersentuin	1.590	999	226	117	225	+ 1.789
PlatOO – Luchen	1.346	1.075	**227**		250	+ 936

Conclusie

- De locatie Puur Sang Loeswijk is passend.
- De locatie 't Schrijverke Centrum is passend voor het aantal leerlingen dat gewenst is (225 leerlingen) binnen dit scenario.
- De locatie De Kersentuin is passend.
- De locatie PlatOO – Luchen is **niet passend en moet worden uitgebreid tot een capaciteit van 250 leerlingen.**

5. Grondverwerving Luchen

Huidige situatie

In het verleden is bij de uitwerking van het plan Luchen rekening gehouden met de ontwikkeling van een nieuwe basisschool in de wijk. In het bestemmingsplan Groot Luchen is grond, die momenteel in particulier bezit is, aangewezen met de bestemming 'maatschappelijk' zonder bouwvlak. Dit betekent dat er op dit moment geen bouw van de school mogelijk is, maar dat deze is gereserveerd om in de toekomst een school te kunnen ontwikkelen.

Grondeigendom en verwerving

Deze grond is eigendom van een particulier (Van der Linden). In het verleden zijn door de gemeente diverse pogingen ondernomen om de grond te verwerven. Deze pogingen hebben geen resultaat opgeleverd.

Toch lijkt er nu een oplossing te worden gevonden om de grond in eigendom te krijgen. Een projectontwikkelaar (Van Grunsven) heeft meerdere gesprekken gevoerd met de grondeigenaar over het verkopen van diverse gronden in Luchen, waaronder de beoogde grond van de school. Deze gesprekken bevinden zich in de afrondende fase, er wordt nu een concept-koopovereenkomst opgesteld. De ontwikkelaar en gemeente zijn in gesprek over de voorwaarden voor het overdragen van de grond voor de school aan de gemeente. Ook hier lijkt de oplossing gevonden. De ontwikkelaar draagt de grond voor de school voor € 55,- per vierkante meter over aan de gemeente en krijgt het recht om met een bouwclaimconstructie woningen te ontwikkelen in Luchen.

Vervolgstappen ontwikkeling schoollocatie

De eerste stap is dat de koopovereenkomsten tussen grondeigenaar en ontwikkelaar en vervolgens ontwikkelaar en gemeente worden afgerond. De verwachting is op dit moment dat partijen voor de zomer de overeenkomsten sluiten.

Zodra de grond in het bezit van de gemeente is, wordt op basis van het ruimtelijk plan voor de school een planologische procedure doorlopen die de ontwikkeling van de school mogelijk maakt. Het Omgevingsplan moet worden gewijzigd. De termijn voor deze procedure is circa één jaar.

Financiën

De exploitatieberekening voor de ontwikkeling van de schoollocatie is globaal in beeld gebracht.

- De gemeente koopt de grond aan voor € 55,- per m². De totale verwervingskosten zijn ongeveer € 400.000,-
- De gemeente verricht werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de grond. De kosten van deze werkzaamheden zijn ongeveer € 700.000,-.
- De totale kosten zijn daarmee circa € 1.100.000,-.
- Volgens de Nota Grondbeleid van de gemeente wordt de grond doorgeleverd aan afdeling onderwijs met een waarde van € 92,50,- per m², totaal circa € 685.000,-.
- Uitgaande van een volledig maatschappelijke invulling (school) van deze grond sluit de exploitatie op een negatief resultaat van € 425.000,-.

SCHOOL	Omschrijving	m2	Prijs		Toelichting
Kosten	Verwerving	7.395	€ 55,00	€ 406.725	
	Bouwrijp maken	7.395	€ 60,00	€ 443.700	40% bouwkostenkompas
	Woonrijp maken	2.895	€ 90,00	€ 260.550	60% bouwkostenkompas
SUBTOTAAL				**€ 1.110.975**	
Opbrengsten	Maatschappelijke grondprijs	7.395	€ 92,50	€ 684.038	
SUBTOTAAL				**€ 684.038**	
TOTAAL				**€ -426.938**	**NEGATIEF**

In de planuitwerking kan worden onderzocht of er ruimte is om ook woningbouw mogelijk te maken op deze grond. Hiermee kan het negatief resultaat worden in gelopen. Kanttekening hierbij is dat door de huidige grondeigenaar mogelijk een bijbetalingsclausule wordt bedongen indien er naast de school ook woningen op deze grond worden ontwikkeld.

6. Afweging scenario's

In dit hoofdstuk wordt beredeneerd gekeken of alle scenario's voor de gemeente ook acceptabel of gewenst zijn. Vervolgens wordt beschreven hoe nu verder gegaan kan worden qua communicatie richting de schoolbesturen.

Argument 1: geschiktheid locaties voor onderwijs

Binnen de scenario's zijn twee locaties die minder geschikt zijn om als onderwijslocatie in gebruik te blijven op de langere termijn. Het gaat om het volgende:

- Locatie Sint Lucia is niet geschikt als onderwijslocatie vanwege de bereikbaarheid en toegankelijkheid (verkeersproblemen). Bij een planontwikkeling voor 'nieuwontwikkeling' zoals beschreven in scenario 3 gaat dat in de ruimtelijke procedures tot vraagstukken leiden. Het advies is deze locatie zodra mogelijk niet meer als onderwijslocatie te behouden. De locatie is wel geschikt voor woningbouwontwikkeling.
- Locatie De Kersentuin is niet geschikt als onderwijslocatie vanwege de bereikbaarheid en toegankelijkheid. De locatie heeft geen weg die er naartoe leidt. Het advies is deze locatie zodra mogelijk niet meer als onderwijslocatie te behouden. De locatie gebruiken en verdichten voor woningbouw lijkt ook een grote uitdaging. Een beperkt aantal woningen toevoegen en voor de rest het groen 'teruggeven' aan de wijk is meer kansrijk.

Op basis van bovenstaande vallen scenario 3 en scenario 4 af als niet wenselijk. In de verdere afweging komen deze te vervallen.

Argument 2: reflectie scenario 1 en scenario 2

In zowel scenario 1 als scenario 2 is sprake van nieuwbouw op de locatie Puur Sang Loeswijk. Enkel de omvang verschilt per scenario. Ook locatie 't Schrijverke Centrum is een constante in zowel scenario 1 als scenario 2. In scenario 1 wordt het gebouw doorontwikkeld en uitgebreid tot een capaciteit voor 300 leerlingen. In scenario 2 wordt het gebouw doorontwikkeld en is de capaciteit 225 leerlingen (ongeveer het huidige aantal).

Het verschil tussen scenario 1 en scenario 2 zit in de voorziening in het gebied Luchen. Voor allebei de scenario's geldt dat voor het onderwijs uitgegaan wordt van zelfstandige basisscholen (met een eigen vaste voet). In scenario 1 gaat het om twee zelfstandige scholen met elk een omvang van 200 leerlingen. In scenario 2 gaat het om één zelfstandige school voor 425 leerlingen. Het advies aan de gemeente is ook in scenario 1 aan te sturen dat de twee zelfstandige scholen in gezamenlijke huisvesting onder één dak gerealiseerd worden. Indien voor één van de scholen het leerlingenaantal op termijn niet structureel aanzienlijk genoeg is, dan kan door de huisvesting onder één dak overgegaan worden naar het huisvesten van één zelfstandige school. Voor de gemeente worden bij dit uitgangspunt van gezamenlijke huisvesting in scenario 1 beide scenario's vergelijkbaar. Het gaat om de huisvesting van 400 leerlingen (scenario 1) of 425 leerlingen (scenario 2). Het enige verschil is het realiseren van een extra vaste voet in scenario 1 vanwege de zelfstandigheid van de scholen.

Er zijn wel vraagtekens over de toekomstbestendigheid van 2 scholen op termijn in Luchen (zie ook reflectie leerlingenprognoses verderop).

Op basis van bovenstaande is de tussenconclusie dat beide scenario's inhoudelijk zeer vergelijkbaar zijn. Zowel ruimtelijke inpasbaarheid als qua spreiding van voorzieningen over de kern Mierlo is weinig verschil. Daarnaast passen de scenario's ook binnen de gemeentelijke plannen. Beleidsmatig is het wel aan de gemeente om te bepalen aan welke locaties ook wijkfuncties extra worden toegekend.

Argument 3: financiële reflectie

De huidige scenario's en daarmee de uitwerking van de planvorming is op hoofdlijnen in een haalbaarheidsfase. Dit maakt een nauwgezet financieel vergelijk lastig. Op basis van een aantal uitgangspunten is wel een eerste indicatie te geven. De uitgangspunten zijn dan als volgt:

- Uitgangspunt voor vervangende nieuwbouw is ENG, aardgasloos en Frisse Scholen klasse B.
- Uitgangspunt voor doorontwikkeling (renovatie) is (B)ENG, aardgasloos en Frisse Scholen klasse B.
- Voor vervangende nieuwbouw wordt uitgegaan van een stichtingskostenbedrag van € 3.560,- per bruto vierkante meter (indien het een kleinere uitbreiding betreft wordt dat hoger). Voor het doorontwikkelen (renoveren/verduurzamen) wordt uitgegaan van 50% van het nieuwbouwbedrag.

NB: Bij 't Schrijverke Centrum is uitgegaan van doorontwikkelen. In het documenten vanuit de schoolbesturen staat dat het gebouw ongeveer op de helft van haar levensduur zit. De vraag is welke huisvestingsmaatregel aan de orde is. Is dat verduurzamen of gaat het dan om een levensduurverlengende renovatie met een scope van 20 jaar of met een scope van 40 jaar. Dit is iets waar schoolbesturen en gemeente over moeten spreken. Als stelregel kan voor verduurzaming 50% van de nieuwbouwkosten worden aangehouden, voor scope 20 jaar 70% van de nieuwbouwkosten en voor scope 40 jaar 100% nieuwbouwkosten. Voor de stelregel 50% verduurzaming geldt dat het een werkbudget is. Er is pas een gedegen uitspraak over te doen bij een nadere aanschouwing van het gebouw en het op zijn merites te beoordelen. Dat is in deze fase van het onderzoek niet gebeurd en daarom met aanname vanuit kengetallen gewerkt.

Op basis van bovenstaande is hieronder een indicatieve berekening voor de onderwijsmeters voor scenario 1 en scenario 2 weergegeven. De ruimte voor kinderopvang is niet meegenomen omdat het idee is dat de gemeente deze investering via een huurvergoeding terugverdiend.

Scenario 1				
		aantal lln	*ENG, FrB*	
Nieuwbouw Loeswijk	1.961	350	€ 3.560	€ 6.979.380
't Schrijverke				
verduurzamen	1.339		€ 1.780	€ 2.383.420
uitbreiding	372		€ 4.000	€ 1.488.880
Luchen				
aanwezig	1.346			
gewenst	2.412			
verschil	1.066		€ 3.700	€ 3.944.200
Indicatief investering onderwijshuisvesting				**€ 14.795.880**

Scenario 2				
		aantal lln	*ENG, FrB*	
Nieuwbouw Loeswijk	2.212	400	€ 3.560	€ 7.874.720
't Schrijverke				
verduurzamen	1.339		€ 1.780	€ 2.383.420
uitbreiding	0			
Luchen				
aanwezig	1.346			
gewenst	2.338			
verschil	992		€ 3.700	€ 3.669.475
Indicatief investering onderwijshuisvesting				**€ 13.927.615**

Uit de tabellen blijkt dat het verschil in investeringskosten ongeveer € 868.000,- is. Dit gaat om een kapitaallastverschil in jaar 1 van ongeveer € 38.000,- (uitgaande van rekenrente 3% en afschrijvingstermijn van 40 jaar; o.b.v. annuïtaire berekeningswijze). Dat is qua investeringskosten en kapitaallast vergelijkbaar en maakt geen onderscheid tussen beide scenario's.

Voor beide scenario's geldt ook dat de ingrepen vergelijkbaar zijn: (1) vervangende nieuwbouw Loeswijk, (2) verduurzaming 't Schrijverke Centrum en (3) uitbreiding in Luchen. Voor alle scenario's zal de benodigde tijdelijke huisvesting theoretisch dan ook vergelijkbaar zijn en geen onderscheid geven.

NB: Er is bij Luchen in scenario 1 is voor het gewenste aantal vierkante meters uitgegaan van 2 eigenstandige scholen met 200 leerlingen. Het saldo is het verschil met de aanwezige vierkante meters. Het is nodig dat gemeente en schoolbesturen bepalen of uitgegaan wordt van 2 eigenstandige scholen, of 2 scholen met 1 vaste voet vanwege gedeeld ruimtegebruik of dat sprake is van andere vierkante meters die meegenomen moeten worden. In de berekening is geen rekening gehouden met eventuele vierkante meters voor een kindpartner omdat de aanname is dat deze of vanuit de opvangorganisatie zelf worden geïnvesteerd of dat de gemeente deze investering pleegt en via een kostprijsdekkende huurvergoeding terugverdiend (een spreekwoordelijke kasronde).

7. Advies vervolg

Met de schoolbesturen kan overwogen worden om te communiceren dat zowel scenario 1 als scenario 2 voor de gemeente acceptabel zijn en verder uitgewerkt kan worden. De vraag is of het voorkeursscenario 1 van de schoolbesturen de spreekwoordelijke eindstreep haalt. Dit is mede afhankelijke van de mogelijkheid om op locatie 't Schrijverke Centrum de gewenste uitbreiding naar 300 leerlingen (scenario 1) te realiseren.

De gemeente kan de schoolbesturen aangeven voorkeursscenario 1 verder uit te werken met de volgende kanttekeningen:

- Als in de uitwerking van scenario 1 blijkt dat de uitbreiding van locatie 't Schrijverke Centrum niet mogelijk is, dan wordt teruggevallen op scenario 2. Waarbij dan een subvariant denkbaar is met capaciteit voor 1.050 leerlingen met extra uitbreiding in Luchen om tot de capaciteit voor 1.050 leerlingen te komen. **NB: Deze opmerking heeft betrekking op de situatie (als die zich voordoet) dat locatie 't Schrijverke Centrum niet geschikt gemaakt kan worden voor de gewenste 300 leerlingen in scenario 1 vanwege nu niet te kunnen te kennen argumenten/omstandigheden/keuzes. In dat geval kan de capaciteit in scenario zo gelaten worden en gekozen worden om de extra benodigde capaciteit voor totaal 1.050 leerlingen in Luchen te realiseren conform scenario 2.**
- De beschikbaarheid van middelen voor de benodigde investeringen nog gevonden moet worden (dekking). In het bestaande IHP was voorzien in een investering van 5,42 miljoen euro (zonder indexering) en voor de 'restantvraag Mierlo' waren nog geen middelen opgenomen. De benodigde indicatieve investeringen voor de scenario's overstijgen de beschikbare middelen.
- Voor Luchen wordt in elk scenario uitgegaan van gezamenlijke huisvesting onder één dak.
- Het beperken van tijdelijke huisvesting in de verdere planontwikkeling door een slimme fasering te hanteren.
- Nadere verkenning hoe het bestaande gebouw in Luchen uit 2015 het beste uitgebreid kan worden, waarbij het gebruik van het grasveld ruimtelijk voor de hand ligt.
- In de vervolgfase de benodigde investeringen verder uitwerken waarbij ook infrastructurele kosten opgenomen worden. Dat is in deze fase van haalbaarheid nog niet goed in beeld te brengen.
- De voorzieningen voor bewegingsonderwijs vormt een aandachtspunt.
- De procedure voor bekostiging als eigenstandige locatie in Luchen loopt. Door uit te gaan van gezamenlijke huisvesting onder één dak maakt de uitkomst van de procedure voor de toekomstige planontwikkeling minder kwetsbaar.

NB: Voor de toekomstige huisvesting in Luchen wordt gedacht vanuit 1 voorziening met daarin één of twee scholen. Het gaat om het realiseren van maatschappelijke meters onder één dak. In de situatie van twee onderwijsorganisaties (met opvang) onder één dak kan per schooljaar naar verhouding van het leerlingenaantal het ruimtegebruik bepaald worden. Door onder één dak te realiseren worden de beperkte maatschappelijke middelen vanuit schoolbesturen en gemeente op één plek geïnvesteerd en dat geeft meer waarborgen dat deze middelen zo efficiënt mogelijk voor de toekomst besteed worden, ook als een organisatie onverhoopt geen onderwijs meer aanbiedt omdat één school de grootste wordt. Dit voorkomt desinvestering door te denken in losse gebouwen.

8. Reflectie nieuwe leerlingenprognoses

In mei 2024 zijn er nieuwe leerlingenprognoses opgesteld door Pronexus voor de gemeente Geldrop-Mierlo. In het bovenliggende stuk is uitgegaan van de prognoses die tijdens het onderzoek van de RO groep zijn aangehouden. Dat zijn de leerlingenprognoses uit januari 2021.

In onderstaande tabel zijn beide leerlingenprognoses weergeven met de verschillen.

School	Prognose januari 2021, voor 2036	Prognose mei 2024, voor 2036	Verschil
't Schrijverke*	568 leerlingen	439 leerlingen	-129 leerlingen
Sint Lucia	259 leerlingen	245 leerlingen	-14 leerlingen
De Kersentuin	134 leerlingen	115 leerlingen	-19 leerlingen
Loeswijk	126 leerlingen	100 leerlingen	-26 leerlingen

* 't Schrijverke beschikt over twee locaties

Vanuit de nieuwe leerlingenprognoses is de volgende reflectie aan de orde:

- Puur Sang (Sint Lucia en Loeswijk) beweegt zich in de verschillende scenario's tussen 350 tot 425 leerlingen. Volgens de nieuwe leerlingenprognose heeft Puur Sang op termijn in totaal 345 leerlingen. Dit past binnen de scenario's;
- 't Schrijverke (met twee locaties) beweegt zich in de verschillende scenario's tussen 300 tot 425 leerlingen. Volgens de nieuwe leerlingenprognose heeft de school op termijn in totaal 439 leerlingen. Dit past binnen de scenario's;
- De Kersentuin beweegt zich in de verschillende scenario's tussen 200 en 225 leerlingen. Volgens de leerlingenprognoses heeft de school op termijn in totaal 115 leerlingen.

Voor de vervolguitwerking is het raadzaam om voor de toekomstige huisvesting van Puur Sang (Loeswijk en/of Sint Lucia) vooralsnog uit te gaan van een omvang van 350 leerlingen (met eventueel een uitbreidingsmogelijkheid van 2 groepen om eventuele veranderingen in leerlingenaantallen in de toekomst te kunnen ondervangen). Voor 't Schrijverke Centrum (of deze nu valt onder het huidige schoolbestuur of wordt overgedragen aan schoolbestuur Eenbes) kunnen de aantallen van de verschillende scenario's aangehouden worden vanuit de basisgedachte dat de leerlingen in dit deel van de kern daar naar school blijven gaan of gaan. Voor Luchen is het de vraag voor hoeveel leerlingen huisvesting gewenst/verantwoord is, ook in relatie tot de beschikbare omvang (geschikt voor bepaald aantal leerlingen) binnen de voorzieningen van Puur Sang en 't Schrijverke Centrum. Het advies is in Luchen de omvang te realiseren door de bestaande voorziening uit te breiden. Het gaat dan om 1 school onder één dak in scenario 2 en 3 of om twee scholen onder één dak in scenario's 1 en 4. Hierbij kan dan rekening gehouden worden dat het ook als 1 voorziening kan functioneren. De terugloop van het aantal leerlingen maakt wel dat het realiseren van een tweede onderwijsvoorziening in Luchen in samenspraak met de schoolbesturen onderwerp van gesprek moet zijn en wellicht heroverwogen worden. De toekomstige huisvesting in Luchen die extra toegevoegd wordt dient flexibel gebouw te worden opdat meebewogen kan worden met fluctuaties in leerlingenaantallen.

De vraag is of de nieuwe leerlingenprognose voldoende basis geeft voor een toekomstbestendige exploitatie. Dit is aan de schoolbesturen om te onderbouwen. Daarnaast kan het zijn dat scenario 2 handiger is omdat dan al direct van een voorziening onder 1 bestuur in Luchen wordt uitgegaan. Met de omvang voor Puur Sang en 't Schrijverke centrum kunnen afspraken gemaakt worden over de optimale schoolgrootte voor deze voorzieningen en ook voor die in de wijk Luchen. Die afspraken over optimale schoolgrootte kunnen wellicht als basis dienen voor de ontwikkeling van de verschillende voorzieningen, waarbij wel rekening wordt gehouden met mogelijkheden voor groei (of krimp) van de voorzieningen. Om structurele leegstand te voorkomen kan de omvang van voorzieningen onderling beperkt worden door afspraken te maken. De keuzevrijheid van ouders blijft overeind maar de omvang van de school beperkt het aantal leerlingen op een locatie. Bij veel inschrijvingen kan het dan voorkomen dat een deel van de school gebruik maakt van een ander gebouw. Schoolbesturen kunnen hier onderling over in gesprek gaan om dit te voorkomen of adequaat te organiseren.

In alle scenario's is sprake van toename van het leerlingenaantal bij De Kersentuin. De school had per 1-10-2023 117 leerlingen en de prognose voorspelt 115 leerlingen. In scenario 2 en 3 wordt de locatie 't Schrijverke Centrum overgedragen aan Eenbes. Vanuit de opgestelde notitie wordt uitgegaan van een toekomstig leerlingenaantal van 225 leerlingen. Dit veronderstelt dat leerlingen die woonachtig zijn in het centrum ook op deze locatie onderwijs gaan volgen. In beginsel kunnen we deze aanname met de nieuwe spreiding van voorzieningen volgen. We kunnen geen uitspraak doen of dit ook bewaarheid gaat worden in de toekomst. In de andere scenario's is het meer de vraag of de toekomstige Kersentuin de leerlingenaantallen van 200-225 leerlingen gaat halen. Indien dat niet het geval is, kan het schoolbestuur de onderwijslocatie op basis van de gemiddelde schoolgrootte in stand houden. Hierbij veronderstellen we dat het schoolbestuur bij de huidige leerlingenaantallen geen aanleiding ziet om de onderwijsvoorziening niet te continueren.

De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 6 juni 2024
Auteur(s): Florine Meijering en Onno Damen

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27