# Quickscan locatieonderzoek Clemensschool

15 april 2025

In opdracht van Gemeente Reusel - De Mierden




Bron afbeelding: Juan Vrijdag - DCI Media
https://www.bd.nl/reusel-de-mierden/onderzoek-naar-meest-geschikte-locatie-voor-nieuwe-clemensschool-in-hulsel-begonnen~ab97cc23/

# Inhoud


1. Aanleiding en context pg. 3
2. Ruimtelijke en beleidsmatige mogelijkheden en beperkingen pg. 8
3. Grondeigendom pg. 26
4. Resumé ruimtelijke analyse pg. 28
5. Ruimtelijk Programma van Eisen pg. 30
6. Afwegingscriteria pg. 38
7. Multicriteria Analyse pg. 40
8. Schetsmatige invulling pg. 54
9. Conclusie pg. 58

Bijlagen pg. 61




SWECO

# 1. Aanleiding en context

# Aanleiding en vraag

Het huidige schoolgebouw van basisschool De Clemensschool in Hulsel is gedateerd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast zijn er ook twijfels of de combinatie van functies in de directe omgeving nog passend zijn bij een onderwijsvoorziening.

Gemeente Reusel-De Mierden onderzoekt de mogelijkheid van de realisatie van een nieuwe school en de toevoeging van een kinderopvang en ontmoetingsruimte. Sweco is gevraagd deze mogelijkheden te onderzoeken en in beeld te brengen.

Hierbij wordt uitgegaan van twee mogelijke locaties.

- Zoeklocatie 1 (Locatie A): Huidige locatie van basisschool De Clemensschool, én het adres Willibrordlaan 13. De basisschool is gevestigd aan Huisacker 9 in Hulsel.
- Zoeklocatie 2 (Locatie B): Aan de noordzijde van de kern, ter plaatse van de Voetbalvereniging Hulsel en agrarische percelen.




Zoeklocaties
Bron: Gemeente Reusel-De Mierden, Sweco

SWECO

# Context

De Clemensschool is centraal gelegen in het dorp Hulsel in de gemeente Reusel-De Mierden.

Hulsel is met 825 inwoners en 330 huishoudens de kleinste kern binnen de gemeente Reusel-De Mierden. De gemiddelde huishoudensgrootte in Hulsel is met 2,5 hoger dan landelijk gemiddeld. Dit wijst op een groter aandeel gezinnen in het dorp dan landelijk gemiddeld.

De basisschool heeft 74 leerlingen en heeft in de huidige situatie een metrage van ca. 700 m² bvo voor de school en ca. 70 m² bvo voor de buitenschoolse opvang (BSO). Het schoolgebouw is verouderd en is toe aan vernieuwing.

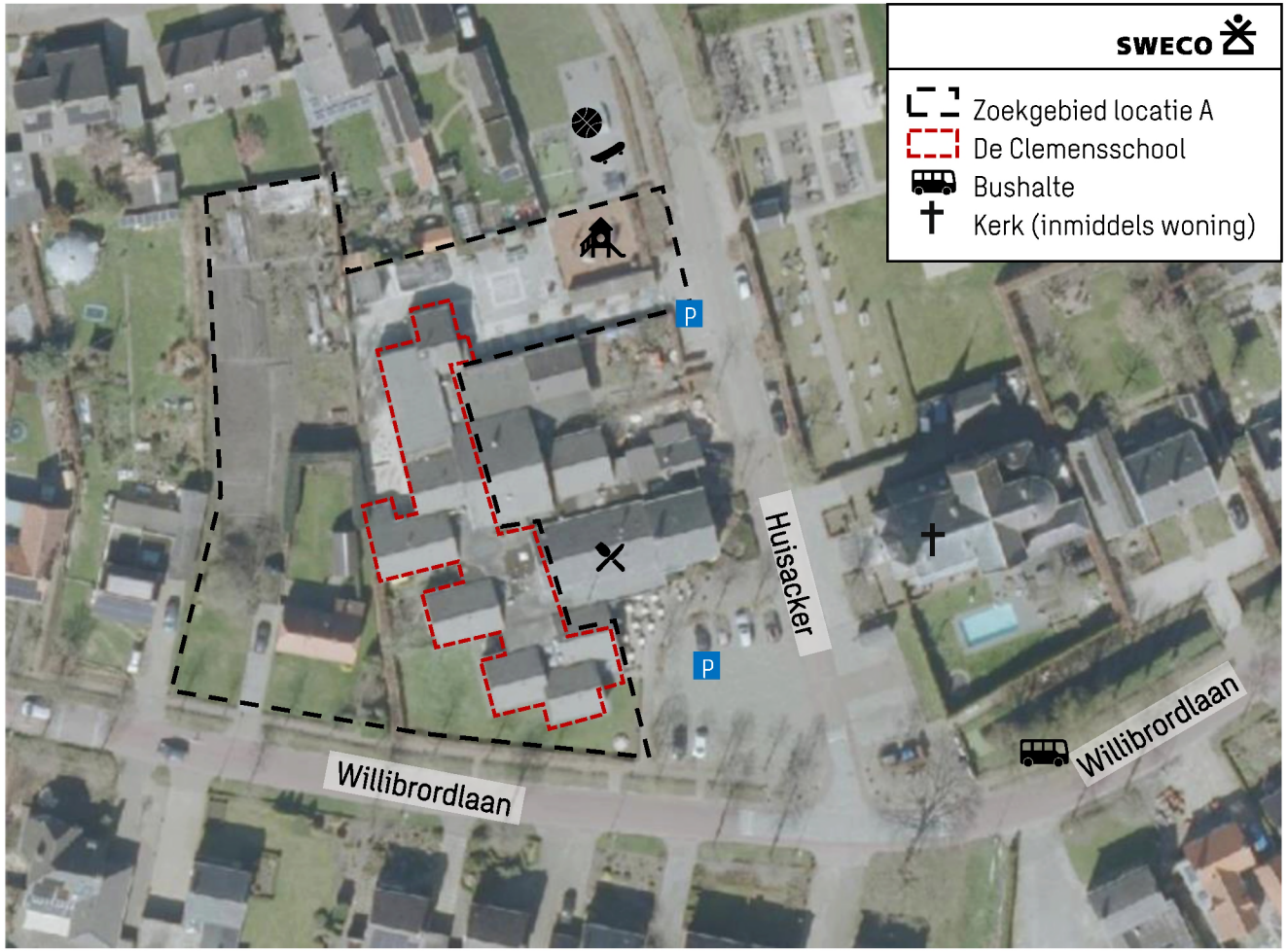
Naar de toekomst toe zal de basisschool uitbreiden met de toevoeging van een ontmoetingsruimte.




De Clemensschool
Bron: Juan Vrijdag - DCI Media; www.bd.nl

# Omschrijving- Locatie A

- **Huidige inrichting en gebruik**. Op locatie A is basisschool De Clemensschool momenteel gevestigd. De basisschool kent op deze locatie een metrage van ca. 700 m² bvo. De buitenspeelplaats ligt aan de noordzijde van het schoolgebouw. Het naastgelegen gebouw ten westen van de school is een vrijstaande woning (Willibrordlaan 13), die in eigendom is bij de gemeente.
- **Omliggende functies**. Aan de oostkant van de basisschool is horecapaviljoen ‘t Drieske gevestigd. ‘t Drieske bestaat uit een koffiehuis, cafetaria en feestzaal. Ten oosten hiervan staat een kerkgebouw (inmiddels woning) en ligt een begraafplaats, schuin tegenover de entree van het schoolgebouw aan de Huisacker gevestigd. Verder is er een kleine openbare speelplaats in het noorden. Andere omliggende functies betreffen woningen.
- **Bereikbaarheid en parkeren**. Locatie A is bereikbaar via de Willibrordlaan en de Huisacker. Bij de entree van de basisschool zijn vijf parkeerplekken gelegen. Ten zuiden van ‘t Drieske ligt een parkeerterrein voor bezoekers. Locatie A is daarnaast goed bereikbaar met de fiets of het openbaar vervoer. Locatie A ligt op steenworp afstand van de dichtstbijzijnde bushalte.




Zoekgebied Locatie A
Bron: Gemeente Reusel-De Mierden, Sweco

# Omschrijving- Locatie B

- **Huidige inrichting en gebruik**. Locatie B betreft een zoekgebied dat in de huidige situatie bestaat uit twee delen: de drie voetbalvelden in het westen en de agrarische percelen in het oosten. Voetbalvereniging Hulsel maakt momenteel gebruik van de voetbalvelden. Het clubgebouw van de voetbalvereniging ligt ten westen van het zuidelijke voetbalveld.
- **Omliggende functies**. Locatie B ligt ten noorden van de kern en is omringd door het akkercomplex 'Akker Hulsel' (open landschappen), een klein moestuinencomplex aan de noordzijde en enkele (nieuwbouw)woningen aan de zuid- en westzijde.
- **Bereikbaarheid en parkeren**. Locatie B is vanuit het dorp aan de westzijde bereikbaar via de Willibrordlaan, Vooreind en Kanten, en aan de oostzijde via de Willibrordlaan en Kerkweg. De aanwezige parkeerplaatsen nabij locatie B behoren tot het clubgebouw van voetbalvereniging Hulsel. Locatie B is goed met de auto en fiets bereikbaar. Met het openbaar vervoer is locatie B minder goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 8 minuten loopafstand.

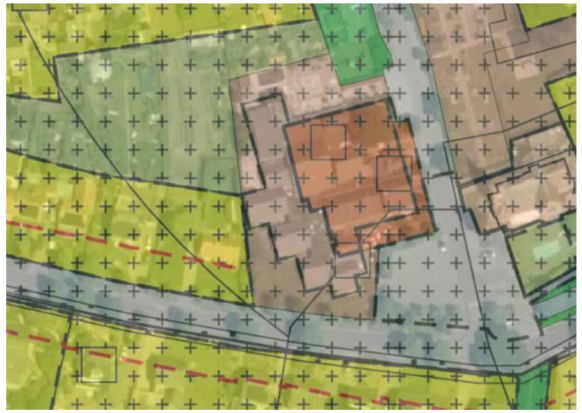



Zoekgebied Locatie B
Bron: Gemeente Reusel-De Mierden, Sweco

# 2. Planologische mogelijkheden en beperkingen

# Bestemmingsplan - Stedelijk gebied 2018

**Locatie A**



- Binnen het projectgebied van locatie A gelden de volgende enkelbestemmingen:  Maatschappelijk, Horeca, Wonen en Tuin.
- Het huidige schoolgebouw is gelegen binnen de enkelbestemming maatschappelijk. Hierdoor is de functie school op deze locatie toegestaan. Binnen de functies wonen, tuin en horeca is geen school toegestaan. Hiervoor dient een planologische procedure te worden doorlopen.

**Locatie B**





- Geldende enkelbestemmingen binnen het projectgebied van locatie B zijn:
  - Sport en Groen ter plaatse van de sportvelden;
  - Agrarisch ter plaatse van de agrarische percelen.
- Binnen deze functies is geen school toegestaan. Hiervoor dient een planologische procedure te worden doorlopen.

# Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant (I)

**Locatie A**

Binnen de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant gelden de volgende aanduidingen op locatie A:

- Stedelijk gebied
- Geen attentiezone waterhuishouding
- Norm wateroverlast stedelijk gebied
- Diep grondwaterlichaam

Vanuit deze aanduidingen zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de realisatie van het initiatief.

**Locatie B**

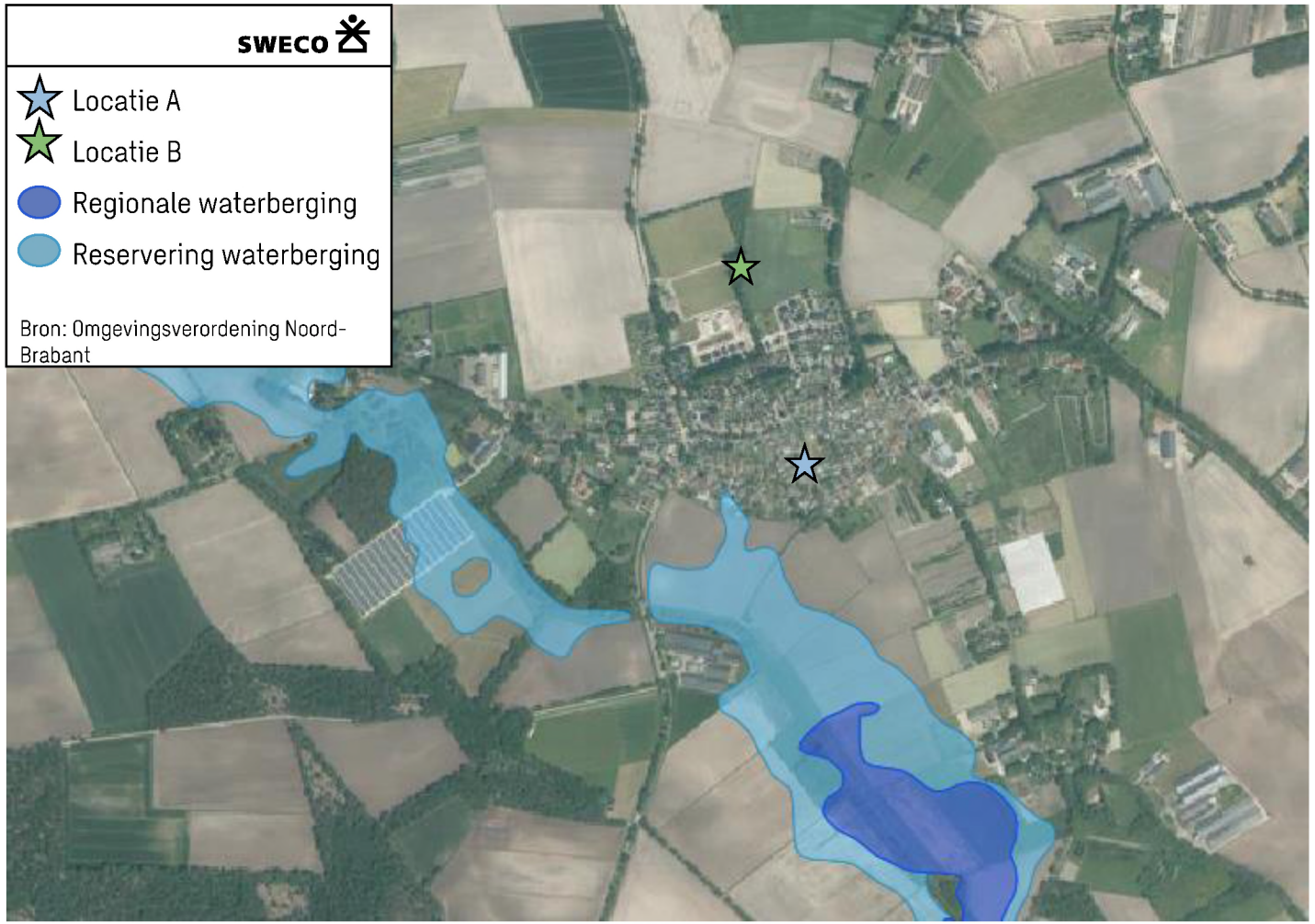
Op locatie B gelden de volgende aanduidingen:

- Landelijk gebied (en een klein deel Stedelijk gebied)
- Geen attentiezone waterhuishouding
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied
- Diep grondwaterlichaam

Locatie B is hoofdzakelijk aangewezen als Landelijk gebied. Voor de realisatie van het initiatief, zal de beoogde locatie van de school binnen dit gebied in zijn geheel moeten worden aangewezen als Stedelijk gebied. Vanuit de overige aanduidingen zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de realisatie van het initiatief.

# Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant (II)

- Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn vanuit hoogteligging en waterbelangen meer voor de hand liggend aan de noordzijde van de kern.



# Waterschapsverordening

Binnen de Waterschapsverordening De Dommel gelden de volgende aanduidingen voor beide locaties:

- Attentiegebied, invloedsgebied Natura 2000 of beperkt invloedgebied natura 2000
- Buiten beschermd gebied, attentiegebied Beekdal

Vanuit deze aanduidingen dient er rekening te worden gehouden met de invloed van het initiatief op Natura 2000 gebied. Gezien de grote afstand van beide locaties tot de ligging van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen belemmeringen (in de vorm van stikstofdepositie) te verwachten voor de realisatie van het initiatief.

# Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie van gemeente Reusel-de Mierde zijn de locaties A en B niet specifiek aangewezen. Wel wordt het volgende benoemd over de bestaande school:

*“Gemeenschapshuis, school en voormalig kerkgebouw bevinden zich wel centraal in Hulsel, maar de inrichting van de buitenruimte laat te wensen over. Herinrichting tot de belangrijkste ontmoetingsruimte is van belang.”*

Bron: Omgevingsvisie Reusel-De Mierden, https://www.reuseldemierden.nl/omgevingsvisie

Hierin wordt de huidige situatie van de school en een reden tot herontwikkeling / verplaatsing aangekaart.

Verder wordt er in de omgevingsvisie voor Hulsel aandacht besteed aan het behoud van de historische lintstructuur en dat de ontwikkeling van de woonwijk Kerkekkers voorziet in de huidige woningbouwbehoefte. Vanuit de omgevingsvisie zijn geen belemmeringen te verwachten voor de realisatie van het initiatief.

# Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

## Geen juridische status meer

- De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is per 1 januari 2024 vervallen.
- In de Interim Omgevingsverordening wordt het zuidelijke deel van locatie B (sportvelden) en een strook grond ten oosten hiervan aangeduid als ‘Verstedelijking afweegbaar’.
- Dit geeft aan dat er voorheen is nagedacht over een mogelijke verstedelijking in de gemarkeerde gebieden. Volgens de Interim Omgevingsverordening zouden deze gebieden na zorgvuldige afweging mogelijk geschikt zijn voor stedelijke functies.



# Archeologie

**Locatie A**

Op locatie A gelden de dubbelbestemmingen Waarde - archeologie 3  en Waarde - archeologie 4.1. De gronden zijn derhalve aangewezen voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden, naast de andere daar voorkomende bestemmingen. Op basis van de bouwregels van deze dubbelbestemmingen is archeologisch onderzoek nodig voor de realisatie van het initiatief op deze locatie. Uit archeologische onderzoek kan blijken dat vervolgonderzoek nodig is, maatregelen nodig zijn of dat de locatie kan worden vrijgegeven.

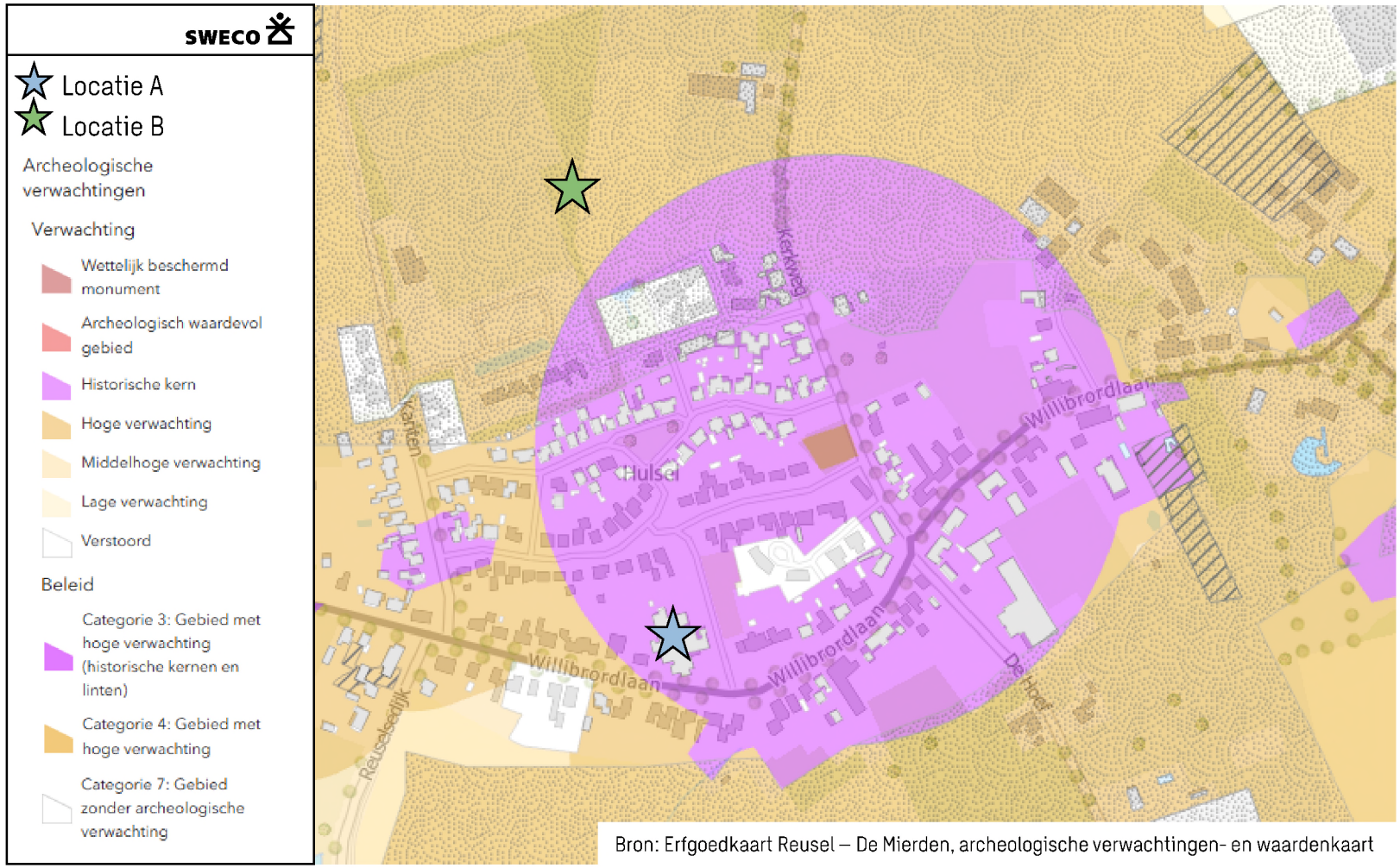
Verwachting is dat er ter plaatse van de huidige school géén aanvullend onderzoek nodig zal zijn, gezien er reeds grondroering heeft plaatsgevonden.

**Locatie B**

Op locatie B gelden de dubbelbestemmingen Waarde - archeologie 3 en 4 en Waarde - archeologie 4.2 en 5.2. Archeologisch onderzoek is nodig voor de realisatie van het initiatief op deze locatie.

# Erfgoed - Archeologische verwachtingen

- De archeologische verwachting op locatie A bestaat uit twee delen:
  - Het bestaande schoolgebouw, waarvoor geen archeologische verwachting geldt.
  - De omliggende grond, die tot de historische kern behoort, waardoor er een hoge archeologische verwachting is.
- Locatie B bevindt zich voor een klein deel binnen de historische kern, en het deel dat daarbuiten valt ligt ook binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting.




Bron: Erfgoedkaart Reusel – De Mierden, archeologische verwachtingen- en waardenkaart

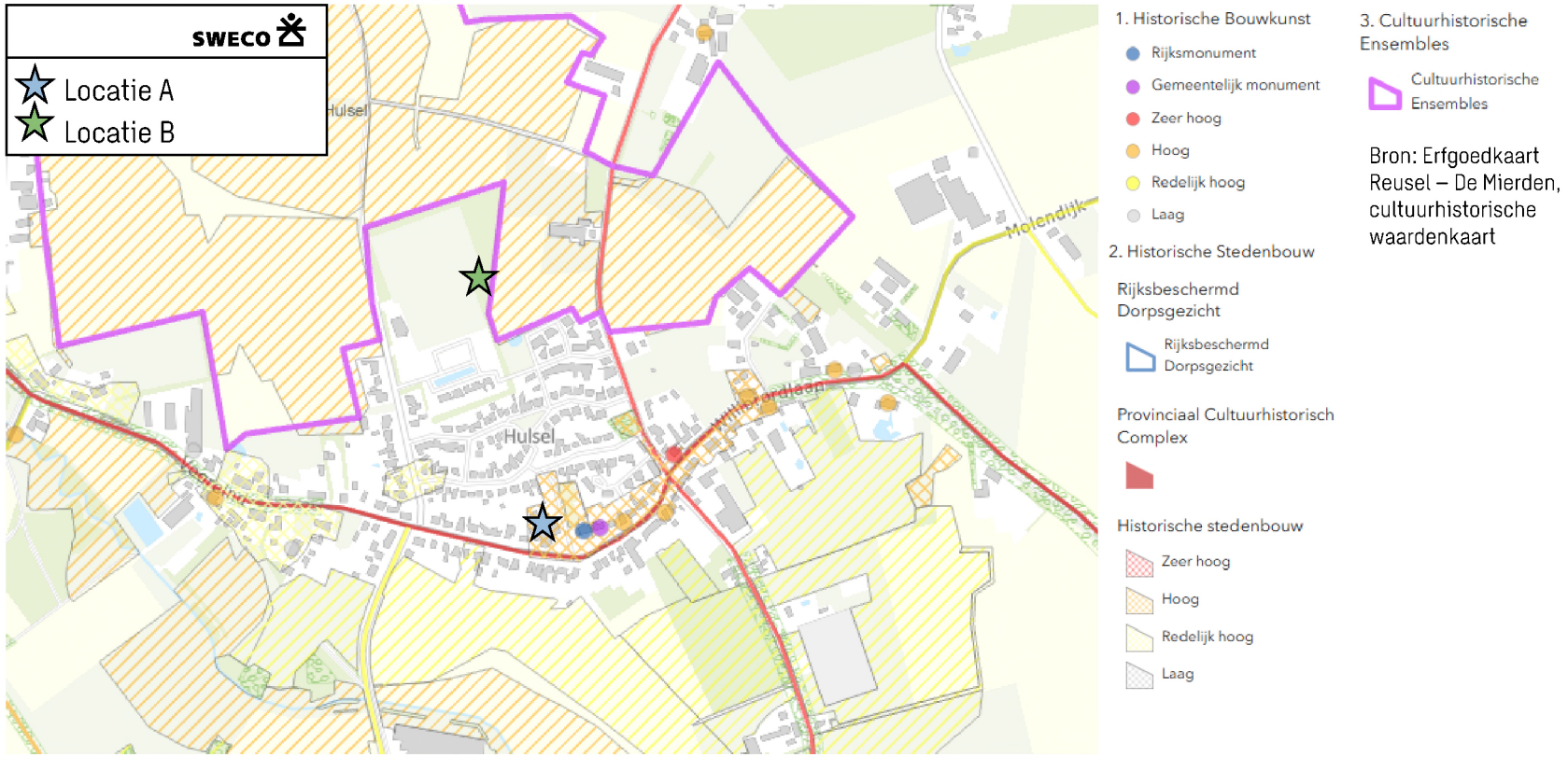


SWECO

# Erfgoed - Cultuurhistorische waardenkaart

- Locatie A is aangewezen als een 'hoge historische stedenbouwkundige structuur' in de erfgoedkaart van de gemeente. De cultuurhistorische waarde kan invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie.

- Locatie B omvat twee deelgebieden:
  - De sportvelden, waarvoor geen bijzonderheden gelden;
  - De agrarische percelen, die onderdeel uitmaken van akkercomplex 'Akker Hulsel'. Akker Hulsel heeft een hoge historisch geografische waarde.



# Erfgoed - Fysisch landschap

- Voor wat betreft het fysisch landschap zijn er voor beide locaties geen bijzonderheden. Beide locaties liggen op lage zandgronden.

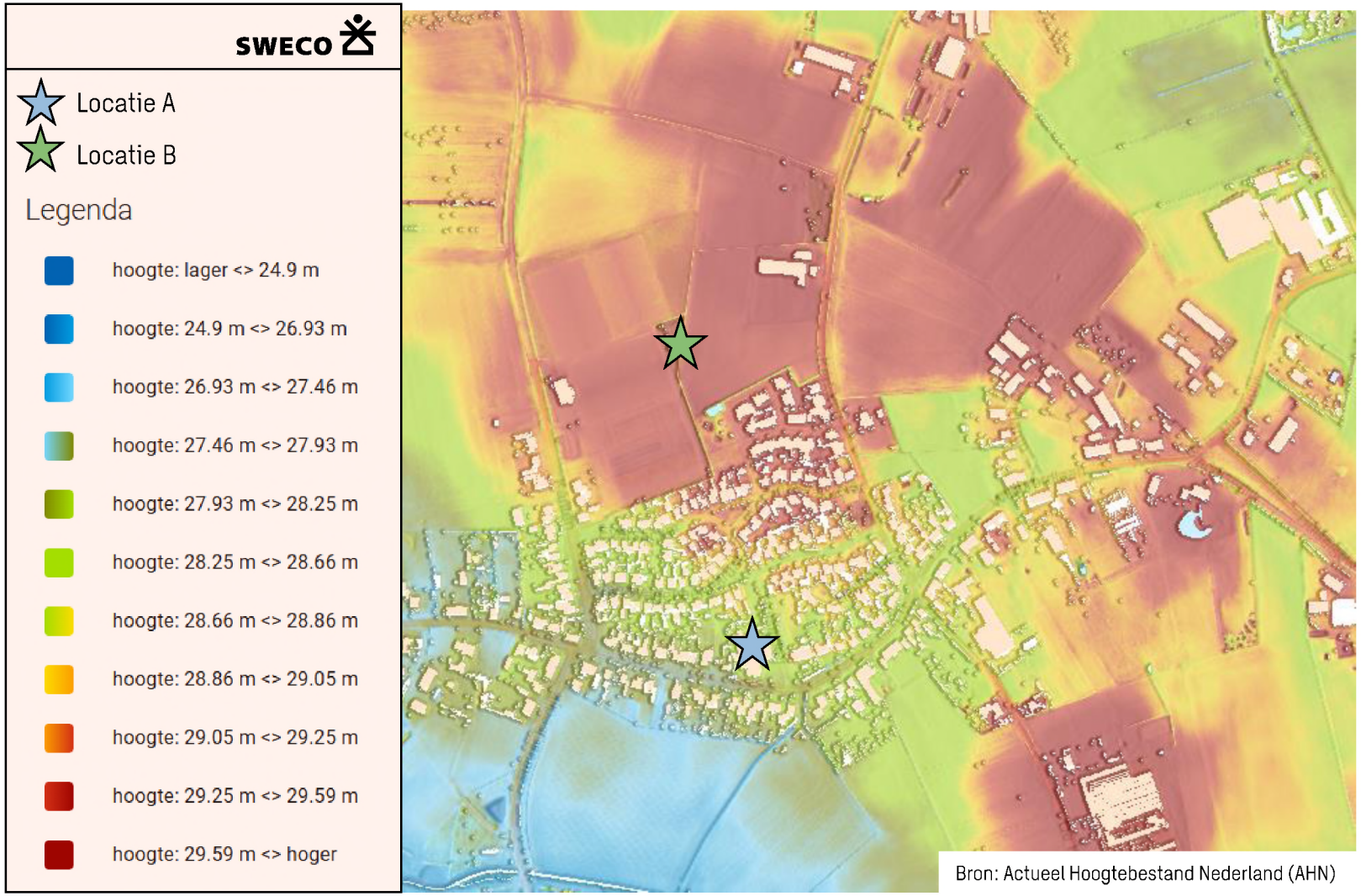





SWECO

# Hoogteligging

- Vanuit de hoogteligging zijn er geen bijzonderheden. Beide locaties lenen zich voor de nieuwbouw van een school.




Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

# Geluid

- Voor beide locaties zijn er vanuit geluid geen obstakels te verwachten voor de realisatie van het initiatief. Er vindt geen tot weinig geluidbelasting van wegverkeer plaats op beide locaties.



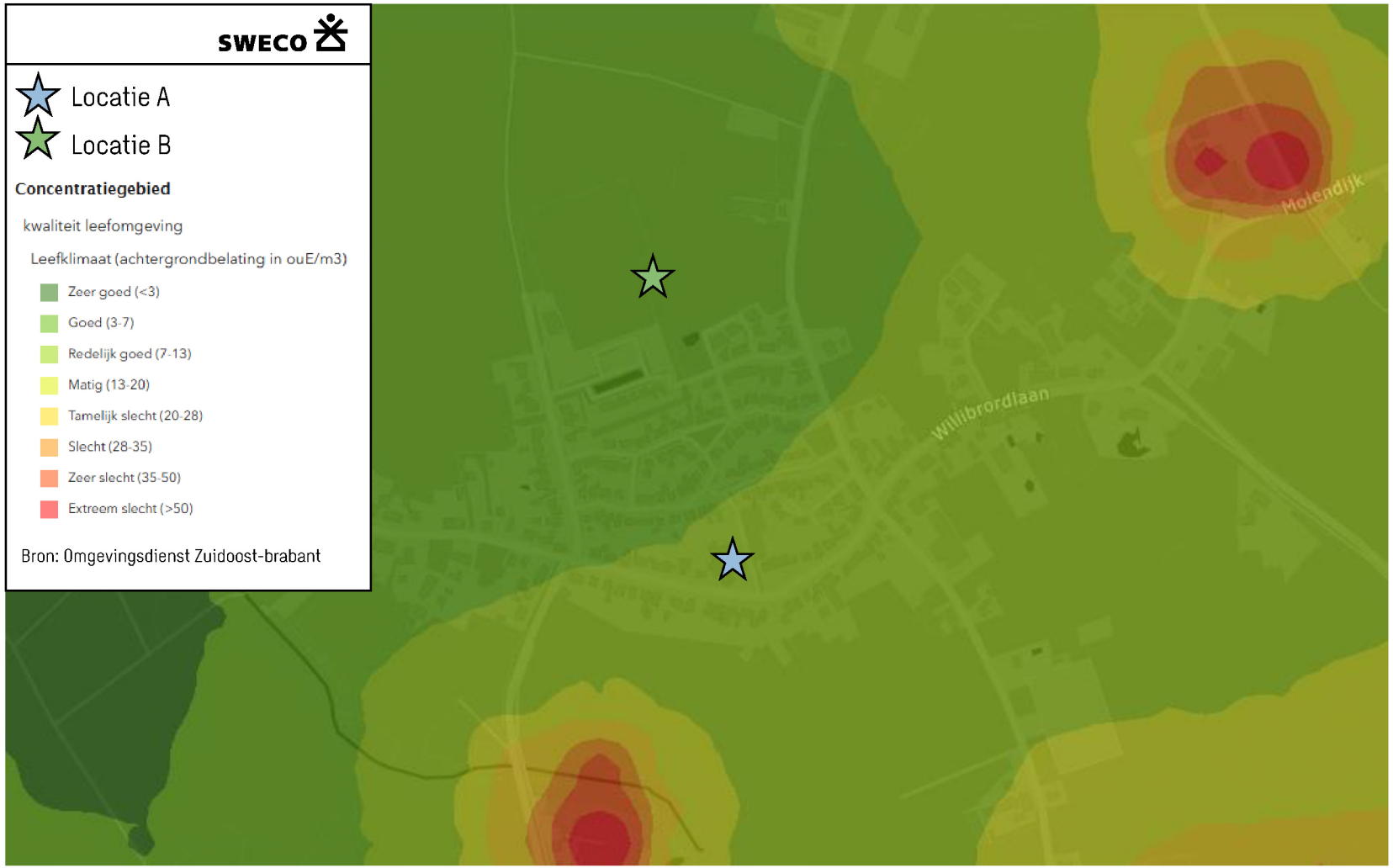
# Veehouderijen - Afstand tot onderzoekslocaties

- Rondom Hulsel zijn diverse veehouderijen actief.
- De dichtstbijzijnde veehouderij van locatie A ligt op ca. 310 meter afstand. Vanwege de aanwezige geurcontouren dient rekening gehouden te worden met deze veehouderij, waar zeugen worden gehouden.
- Bij locatie B ligt de dichtstbijzijnde veehouderij binnen het zoekgebied. Dit betreft een klein agrarische bedrijf met vergunning voor 85 schapen. De geuremissie zal hierbij minimaal zijn; voor eventuele akkerbouw (planologisch mogelijk) dient 30 meter afstand te worden aangehouden.



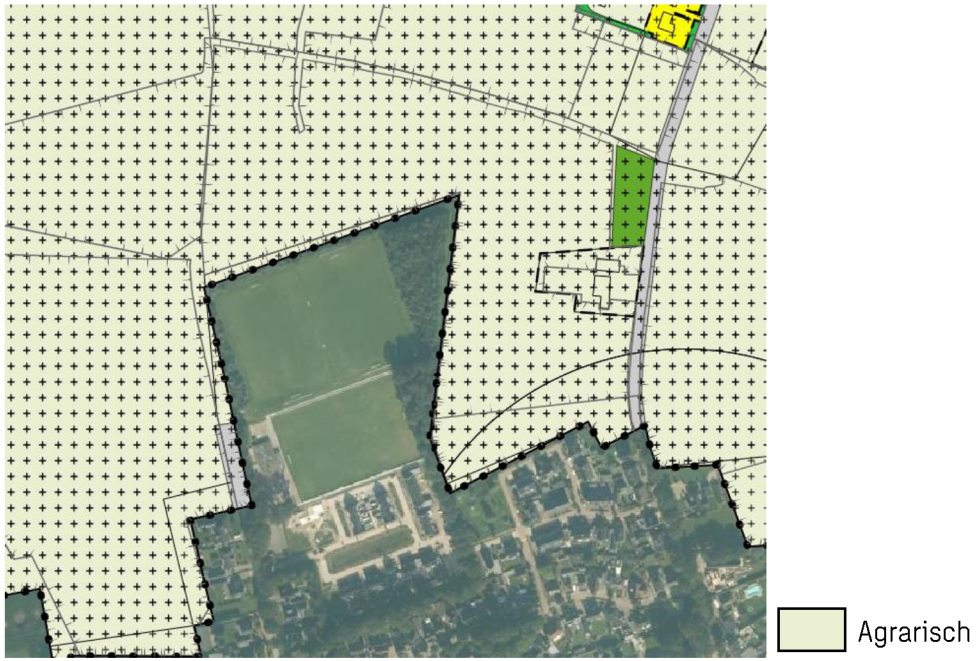
# Veehouderijen - Geur- en achtergrondbelasting

- Locatie A bevindt zich aan de rand van de geurcontour ‘redelijk goed’ met een geschatte achtergrondbelasting van ca. 7 á 8 ouE/m³. De geurbelasting van de dichtstbijzijnde veehouderij zal op locatie A geen overlast met zich meebrengen.
- Locatie B ligt binnen de geurcontour ‘goed’ met een geschatte achtergrondbelasting van ca. 5 ouE/m³. Er is geen geurcontour opgenomen vanuit Kerkweg 9. Verwachting is dat de geurcontour nagenoeg binnen het bouwvlak blijft, en daarmee geen overlast veroorzaakt. Uit geuronderzoek zal moeten blijken dat dit ook daadwerkelijk het geval is.



# Agrarische gronden - Spuitzones

- Rondom locatie B zijn agrarische gronden aanwezig. Binnen de toegestane activiteit vanuit het omgevingsplan, is het mogelijk om met bestrijdingsmiddelen te werken.
- Advies is rekening te houden met een spuitzone van 50 meter, aangezien dit (momenteel) in vaste jurisprudentie als acceptabele richtafstand wordt gehanteerd.




Agrarische bestemmingen rondom locatie B
Bron: Bestemmingsplan Buitengebied 2023, vastgesteld: 24-09-2024




Resterend zoekgebied

# Ecologie - Flora en Fauna (I)

**Locatie A**

Flora

- Het dichtstbijzijnde Natuur Netwerk Brabant (NNB) gebied ligt op 250 meter afstand van de locatie. Potentiële negatieve effecten van het initiatief op het NNB gebied zijn niet te verwachten




NNB kaart en Natura 2000 kaart

- Natura 2000-gebied in de buurt liggen ver van de locatie af. Er zijn geen belemmeringen te verwachten

Fauna

- Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten. In een straal van 500 meter zijn de volgende soorten waargenomen: buizerd, bunzing, eekhoorn, gierzwaluw, huismus, sperwer, steenmarter, steenuil en wezel.
- De kaart van Streetsmart toont tuintjes en schuurtjes naast de school. Hierdoor kunnen steenmarter en wezel niet op voorhand worden uitgesloten.
- De gebouwen lijken geschikt voor gierzwaluw, huismus en vleermuizen.
- De bomen lijken op het eerste zicht niet geschikt voor roofvogels (o.a. buizerd, sperwer, steenuil), eekhoornnesten of als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Na een verplicht verkennende natuuronderzoek (Quick-Scan), kan blijken dat er aanvullend onderzoek voor de bovengenoemde soorten plaats moet vinden. Indien deze soorten inderdaad aanwezig zijn en door de werkzaamheden negatief beïnvloed worden, dient een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Er dienen dan mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden.

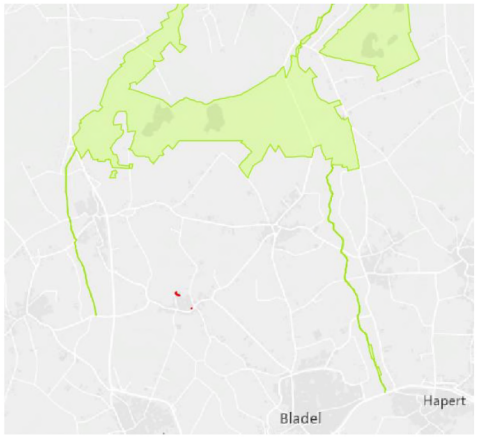
# Ecologie - Flora en Fauna (II)

**Locatie B**

Flora

- Het dichtstbijzijnde Natuur Netwerk Brabant (NNB) gebied ligt op 250 meter afstand van de locatie. Potentiële negatieve effecten van het initiatief op het NNB gebied zijn niet te verwachten.






NNB kaart en Natura 2000 kaart

- Natura 2000-gebied in de buurt liggen ver van de locatie af. Er zijn geen belemmeringen te verwachten

Fauna

- Ter plaatse van de sportvelden zijn geen waarnemingen bekend. In een straal van 500 meter rondom de sportvelden zijn wel waarneming bekend van onder andere bosuil, buizerd, eekhoorn, gierzwaluw, huismus, sperwer, steenmarter, steenuil, torenvalk, wespendief en wezel. De agrarische percelen kunnen potentieel foerageergebied voor deze soorten zijn.
- Het clubgebouw heeft geen pannendak en is daarmee ongeschikt voor huismus en gierzwaluw, maar mogelijk nog geschikt voor vleermuizen, indien er openingen zijn naar een spouwmuur.
- In de bosschages tussen de sportvelden en agrarische percelen kunnen (roof)vogelnesten, eekhoornnesten, verblijfplaatsen van vleermuizen, de steenmarter, wezel en bunzing aanwezig zijn. Ook het konijn kan in dit gebied voorkomen. Tevens kunnen in de bosschages beschermde soorten zoals egel, vos, amfibieën, muizen en vogels voorkomen. Voor deze soorten volstaat het treffen van maatregelen.
- Ook voor locatie B geldt dat er na een verplicht Quick-Scan, kan blijken dat er aanvullend onderzoek plaats moeten vinden. Indien de bovengenoemde soorten aanwezig zijn en negatief beïnvloed worden door werkzaamheden, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist, met mitigerende en compenserende maatregelen.

# Bedrijven en milieuzonering

**Locatie A**

- Het naastgelegen pand bevat een horecafunctie. Op circa 100 meter zit een houtbewerkingsbedrijf timmerman/aannemer. Milieubelasting van deze twee functies wordt niet verwacht een obstakel te zijn voor de ontwikkeling van het initiatief op de projectlocatie.

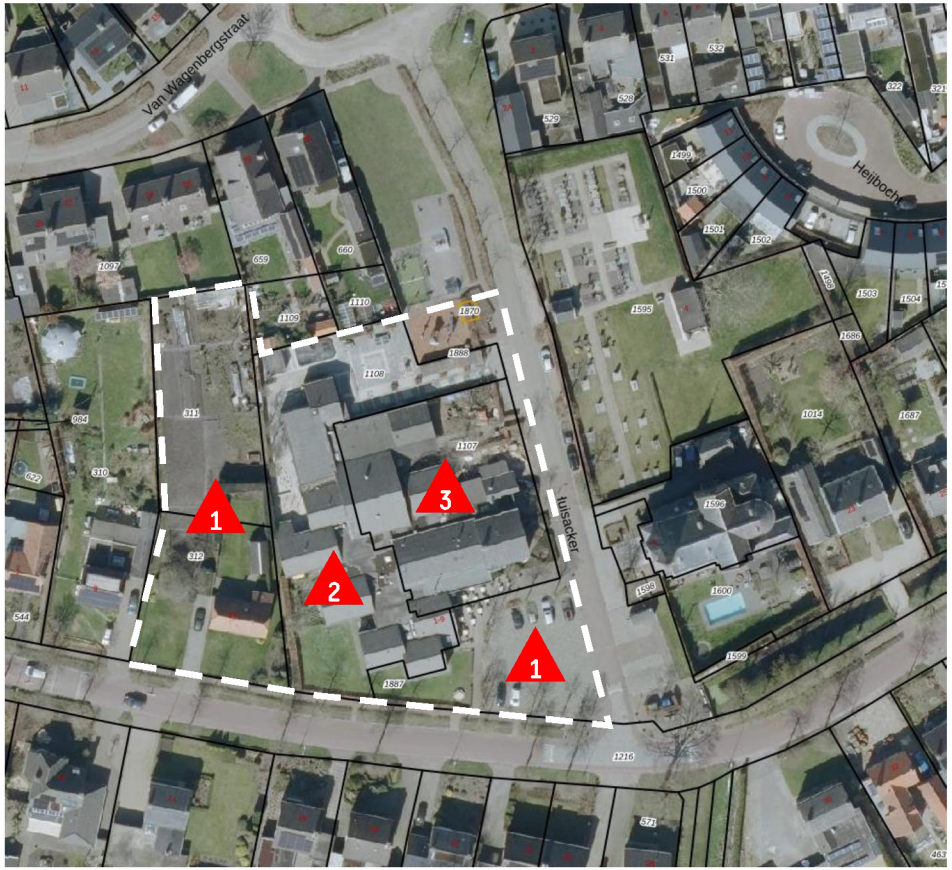
**Locatie B**

- De projectlocatie is bijna volledig omringd door agrarische percelen (met uitzondering van het zuidelijke deel). Hier dient rekening te worden gehouden met de (reeds genoemde) spuitzones.
- Op circa 300 meter afstand van de projectlocatie zit de dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie ‘bedrijf - verkoop van tuin- en agrarische artikelen en diervoeders’. Dit is de Welkoop Hulsel (tuincentra). Er zijn daarvan geen obstakels voor de ontwikkeling van het initiatief op de projectlocatie te verwachten.

# 3. Grondeigendom

# Overzichtskaart grondeigenaren




1. Gemeente Reusel-De Mierden
2. Stichting Katholiek Primair Onderwijs Kempenland
3. Dhr. S.P.A. Lavrijsen
4. Dhr. T.H.C. Versteden
5. Jansen Hulsel Vastgoed b.v.



SWECO

# 4. Resumé ruimtelijke analyse

# Resumé ruimtelijke analyse

- Locatie A heeft reeds een maatschappelijke bestemming waarbinnen de realisatie van een school mogelijk is. Verwachting is echter dat deze niet toereikend of te beperkend is voor een nieuwe school. Wanneer het adres Willibrordlaan 13 wordt meegenomen dan zal sowieso een planologische procedure doorlopen moeten worden.
- Locatie A ligt binnen een historische stedenbouwkundige structuur, waarmee rekening zal moeten worden gehouden in de eventuele uitwerking van het nieuwe schoolgebouw.
- Voor locatie B zal ten alle tijden een planologische procedure doorlopen moeten worden. Daarbij is vanuit de Omgevingsverordening van de provincie een herbegrenzing van 'Landelijk gebied' naar 'Stedelijk gebied noodzakelijk'.
- Op locatie B dient rekening te worden gehouden met spuitzones vanuit omliggende agrarische gronden. Het zoekgebied is hierdoor kleiner geworden.
- De geursituatie ter plaatse van locatie B is iets beter dan op locatie A, maar dit betreft een klein verschil.
- De kans op het aantreffen van archeologische vondsten wordt groter geacht op locatie B, gezien locatie A in het verleden al grotendeels verstoord is.
- Uit een verplicht verkennend natuuronderzoek kan blijken dat er aanvullend onderzoek plaats moeten vinden. Indien beschermde soorten aanwezig zijn en negatief beïnvloed worden door werkzaamheden (sloop en/of nieuwbouw), is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist, met mitigerende en compenserende maatregelen. Dit geldt voor beide locaties.

- **Conclusie: er zijn géén onoverkomelijke ruimtelijk-planologische beperkingen op de locaties. Beide locaties lijken daarmee ruimtelijk geschikt. De keuze voor een van de locaties kan worden gemaakt op grond van de criteria in het programma van eisen.**

# 5. Ruimtelijk Programma van Eisen

# Inleiding

Doel en inhoud

Onderdeel van het locatieonderzoek is definiëren wat op hoofdlijnen het ruimteprogramma gaat worden voor de binnen- en buitenruimte(n) van de school. Vanuit het gewenste programma kan een vertaalslag worden gemaakt naar de ruimte die nodig is voor de nieuwe schoollocatie ("de footprint").

In het kader van dit locatieonderzoek wordt dit vastgelegd in een globaal ruimtelijk programma van eisen (PvE). Hierin zijn eisen vanuit de visie op het functioneel gebruik van het gebouw, vertaald tot kwantitatieve en kwalitatieve eisen aan gebouw en de ruimtes daarin, en bijbehorende buitenruimte(n).

Het ruimtelijk PvE heeft vooral tot doel om tot een reële inschatting van het toekomstige ruimtebeslag van de school te komen. Het is nadrukkelijk dus nog géén technisch PvE voor de realisatie van het schoolgebouw zelf (en input voor een architect). Daarvoor zal in het vervolgproces, na dit locatieonderzoek, gedetailleerder moeten worden ingegaan op het beoogde toekomstige gebruik, in samenspraak met de diverse belanghebbenden.

Naast het ruimtelijk PvE is een afwegingskader opgesteld met diverse criteria opgesteld, aan de hand waarvan de twee locaties beoordeeld worden.

Aanpak

Om dit ruimtelijk PvE en afwegingskader in samenspraak op te stellen heeft een drietal werksessies plaatsgevonden, met:

- De gemeente;
- Schoolbestuur en -directie;
- Vertegenwoordigers van de dorpsraad (2).

In deze sessie is een drietal vragen met elkaar besproken en doorgrond:

1. Wie zijn de toekomstige gebruikers van het schoolgebouw, en wat moet er voor hen in het nieuwe schoolgebouw gefaciliteerd worden?
2. Welke wensen en eisen zijn er ten aanzien van de binnenruimte(n)?
3. Welke wensen en eisen zijn er ten aanzien van de buitenruimte(n)?

Daarnaast is met alle stakeholders gesproken over welke criteria relevant zijn om in de boordeling van de locaties mee te nemen.

Gebruikers

De eerste stap is het definiëren wie de gebruikers zijn van de nieuwe school, welke (ruimte)behoeften zij hebben, én wat de onderwijskundige visie is.

## Basisschool De Clemensschool

De Clemensschool heeft vier combinatieklassen. Momenteel zijn er 74 leerlingen, maar met de verwachte nieuwe woningbouw is het realistisch om op termijn te groeien naar ongeveer 80 leerlingen in de toekomst.

De onderwijskundige visie van de school is als bijlage aan dit PvE gehecht. Een aantal punten hieruit:

- De Clemensschool is een knusse, kleine school met een sfeer van geborgenheid;
- Ruimtes in het gebouw zijn flexibel inzetbaar, waarbij elke groep altijd de mogelijkheid heeft in een afgesloten lokaal te zitten;
- Lokalen zijn zodanig in het gebouw geplaatst dat er makkelijk verbinding met elkaar gemaakt kan worden;
- Er is een duidelijke structuur, met veel opbergmogelijkheden;
- De school staat in een groene omgeving. De wens is een sterke koppeling tussen binnen- en buitenruimte. Er zijn buiten werkplekken beschikbaar in het zicht vanuit de klaslokalen.
- De wens is een atelier/praktijkruimte waarin kinderen lessen van bijvoorbeeld handenarbeid, muziek, koken of techniek kunnen volgen;
- De praktijkruimte en aula/speellokaal kunnen multifunctioneel worden ingezet na schooltijd, voor BSO, naschoolse activiteiten en de gemeenschap;
- Lokalen voor de combinatiegroepen worden monofunctioneel door de school gebruikt;
- De kinderopvangorganisatie (BSO) heeft een eigen ruimte, vergelijkbaar met een klaslokaal;
- Er wordt ingezet op inclusief onderwijs.

## Kinderopvang

- Het huidige schoolgebouw heeft vijf klaslokalen, waarvan er vier in gebruik zijn door de basisschool. De kinderopvang heeft momenteel dan ook een eigen lokaal die zij in het schoolgebouw huren. Het heeft de voorkeur om ook in de toekomstige situatie een eigen ruimte in het gebouw te hebben.
- In de huidige situatie is er enkel een buitenschoolse opvang (BSO).
- Er is momenteel geen voorschoolse opvang (VSO), kinderdagverblijf (KDV) of peuterzaal, maar het is niet uit te sluiten dat de vraag hiernaar in de komende jaar wel gaat toenemen.

## Ontmoetingsruimte

- De gemeente heeft de wens om in elke kern minimaal één ontmoetingsruimte te faciliteren. Deze ruimte kan worden gebruikt door de lokale verenigingen en bewoners, maar ook voor andere zaken. De ruimte moet multifunctioneel te gebruiken zijn, ten gunste van de gemeenschap in Hulsel. Qua activiteiten valt de denken aan vergaderingen, spelavonden, bewegen/sport, kleine voorstellingen, spreekruimte voor zorg(ondersteuning), kleine bibliotheekruimte, etc.
- Er kan daarbij worden uitgegaan van gedeeld ruimtegebruik (bijv. aula). Daar moeten dan vooraf goede afspraken over worden gemaakt. Het is wenselijk dat bepaalde faciliteiten aanwezig zijn, zoals een podium en een keukentje.

# Ruimtelijk Programma van Eisen

**Binnenruimte**

<u>Aandachts- en uitgangspunten:</u>

- Eénlaags en gelijkvloers gebouw
- Directe uitgang naar buiten vanuit klaslokalen, met werkplekken buiten in het zicht
- Voldoende en goede opbergruimte is voorwaardelijk, zeker in de combinatie basisschool, kinderopvang en ontmoetingsruimte
- Er dient rekening te worden gehouden met een ruimte voor techniek (installaties, etc.) van ca. 15 m².
- Eigen ruimte voor kinderopvang, eveneens te gebruiken als praktijkruimte of flexlokaal (bij toename leerlingen).
- Ontmoetingsruimte: gedeelde ruimte met basisschool, maar zal vanuit gebruikswensen wel iets ruimer moeten worden. Uitgangspunt is totaal ca. 150 m² voor de aula / speellokaal / ontmoetingsruimte.
  - Speellokaal / aula: 90 m²
  - Extra m² ontmoetingsruimte: 60 m²



Bron: Sweco beeldbank

## Inschatting benodigde oppervlakte (footprint) binnenruimte

| Onderdeel | Indicatie oppervlakte (in bruto m² BVO) | Toelichting |
|---|---|---|
| **Binnenruimte basisschool** | Circa 625 m² | Vaste voet van 200 m² en 5,03 m² per leerling.<br>Uitgangspunt is groei tot ca. 80 leerlingen.<br>(Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Reusel De Mierden, 2021)<br>In verband met combinatieklassen ca. 25 m² extra toegevoegd. |
| **Kinderopvang (flexlokaal)** | 75 m² | Ruimte BSO, die overdag eveneens in te zetten is als praktijkruimte / flexlokaal. In de huidige situatie heeft de kinderopvang 62 m². |
| **Ontmoetingsruimte/ keuken** | 60 m² | Gedeelde ruimte met school (bijv. aula). Op basis van de gebruikswensen gaan we uit van ca. 60 m² bovenop de standaardruimte van een aula. Totaal is daarmee ca. 150 m². |
| **Extra bergruimte** | 20 m² | In verband met meerdere gebruikers is extra bergruimte wenselijk. |
| **Techniekruimte** | 20 m² | Extra ruimte voor installatietechniek vanuit wens schooldirectie. |
| ***Totaal gebouw*** | ***800 m²*** | |

- In de bijlage is middels een indicatieve ruimtestaat een nadere onderbouwing van de footprint opgenomen. Let op: daarin staan hoofdzakelijk netto vloeroppervlakten.

## Buitenruimte

<u>Aandachts- en uitgangspunten:</u>

- Schoolplein
  - Openbaar toegankelijk, maar wel afsluitbaar.
  - Scheiding tussen speelplaats en buitenruimte.
  - Buiten lesruimte inrichten.
  - Afsluitbaar tijdens schooltijd: voorkomen weglopen kinderen
  - Goede balans tussen verhard en onverhard.
  - Voldoende schaduwplekken.
- Koppelkansen met gemeentelijke openbare speelplekken
- Parkeerruimte & stalling
  - Kinderen worden vooral te voet of met de fiets naar school gebracht
  - Ongeveer 1/3e komt op de fiets (personeel en leerlingen): uitgangspunt is 30 fietsparkeerplaatsen.
  - Er is maximaal 9 man personeel tegelijkertijd aanwezig, waarvan ca. 50% met de auto. Uitgangspunt is 5 parkeerplaatsen.
  - Bewegingsonderwijs (gym) vindt plaats op een andere locatie. Kinderen worden met de bus / touringcar gehaald en teruggebracht.
  - Zoen & zoef strook voor 4 voertuigen, eveneens geschikt voor de bus/touringcar (voor gymnastiek).

## Inschatting benodigde oppervlakte (m² - footprint) buitenruimte

| Onderdeel | Indicatie oppervlakte | Toelichting |
|---|---|---|
| **Schoolplein** | 400 m²<br>(waarvan minimaal 160 m² onverhard) | De gemeentelijke verordening gaat uit van 300 m².<br>Uitgangspunt vanuit het Kwaliteitskader Huisvesting is 5 m² speelterrein per leerling in het primair onderwijs. Daarvan dient ten minste 2 m² per leerling onverhard te zijn.<br>In het kader van dit onderzoek wordt uitgegaan van 400 m², gezien de wens om een splitsing tussen openbaar en BSO-deel te maken. |
| **Parkeerplaatsen** | 62,5 m² | Parkeernormen volgens CROW-publicatie 317: 0,8 per leslokaal en 1,4 per 100 m² BVO kinderopvang. Totaal 5 parkeerplaatsen (haaksparkeren: 2,5m breed, 5m lang). |
| **Fietsparkeren** | 24 m² | Uitgangspunt is 30 fietsparkeerplaatsen, en 0,8 m² per te stallen fiets. |
| **Zoen & zoef** | 48 m² | Strook van ca. vier parkeerplaatsen (langsparkeren: 2m breed, 6m lang).<br>Dient eveneens als opstelplaats touringcar |
| **Infrastructuur en ruimtelijke inpassing** | 100 m² | Inschatting. |
| **Totaal buitenruimte** | **635 m²** | |

Totale footprint locatie:

Binnenruimte: 800 m²

Buitenruimte: 635 m²

Totaal: **1.435 m²**

Op basis van de indicatieve oppervlakten van zowel binnen- als buitenruimte dient de locatie een minimale footprint van 1.435 m².



SWECO

# 6. Afwegings-criteria

# Afwegingscriteria

- Omgeving / ligging / inpassing (synergie)
  - Groene omgeving
- Zichtbaarheid van de school
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid
  - Veilige routes / infrastructuur
  - Oversteekplekken
- Planologie en beleid (gezond leefmilieu)
- Bouwmogelijkheden
  - Toekomstgericht bouwen / flexibiliteit
  - Multifunctionaliteit
  - Ontwerpvrijheid (stedenbouw, architectonische inpassing)
- Lokale accenten / aandachtspunten
  - Planning en tijdelijke situatie (o.a. afhankelijkheid derden, wel/geen tijdelijke vervangende schoollocatie, veiligheid gedurende de bouw)
  - Raakvlakken andere ontwikkelingen / vraagstukken
- Financieel

# 7. Multicriteria Analyse

# Overzicht scores

| | Locatie A | Locatie B - solitaire ontwikkeling* | Locatie B – integrale ontwikkeling* |
|---|---|---|---|
| **Omgeving** | 0 | + | + |
| **Zichtbaarheid** | ++ | - | + |
| **Verkeersveiligheid en bereikbaarheid** | + | + | ++ |
| **Planologie en beleid** | + | 0 | + |
| **Bouwmogelijkheden** | 0 | ++ | ++ |
| **Lokale accenten / aandachtspunten** | 0 | - | - |
| **Financieel** | - | 0 | 0 |

**Voor locatie B is een onderscheid te maken tussen de situatie waarin er enkel een nieuwe school wordt gerealiseerd én de situatie wanneer er sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling van de gehele noordzijde van Hulsel met ook woningbouw.*



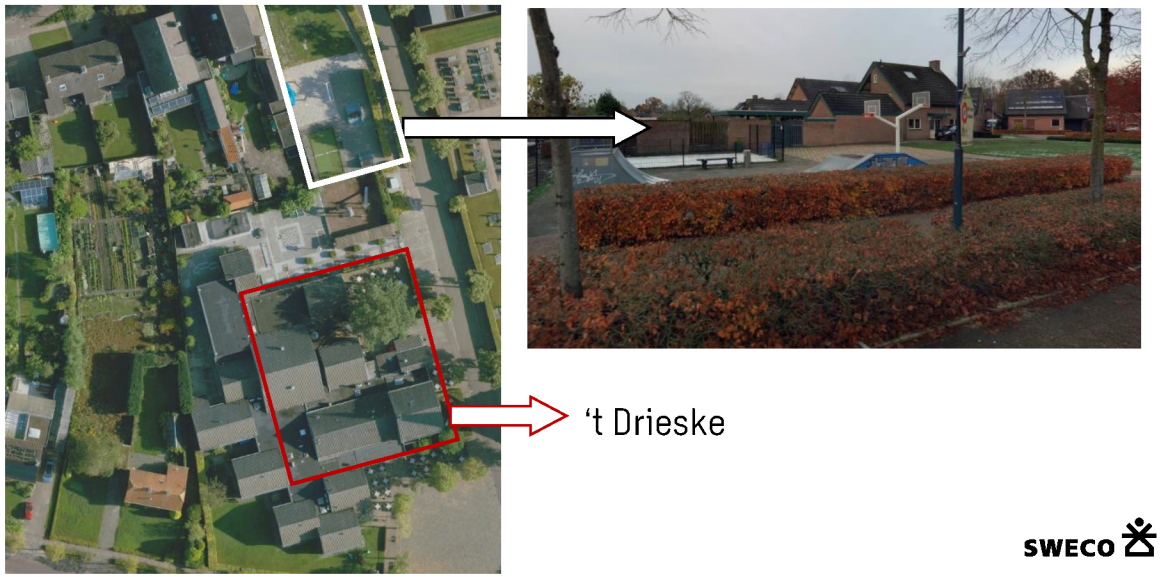
SWECO

# Synergie: Omgeving/ ligging/ inpassing (I)

**Synergie tussen gebouw, (groene) omgeving en omringende functies**

<u>Locatie A</u> (O)

- De locatie ligt in de dorpskern omringd door bebouwing. Om de locatie heen liggen woningen (waaronder het voormalige kerkgebouw), het multifunctioneel horecabedrijf/gemeenschapshuis 't Drieske (cafetaria, zalen, etc.) een ruime parkeerplaats en een weg. De locatie bevindt zich in een redelijk versteende omgeving, met her en der wat bomen, struiken en grasvelden. Ten noorden van de locatie ligt een speelveld met skatebaan, voetbalkooi en een grasveld (zie afbeelding hieronder), die tijdens schooltijd door de school kan worden gebruikt.
- Het naastgelegen gemeenschapshuis en cafetaria ('t Drieske) is geen ideale combinatie naast een basisschool, vanwege mogelijke overlast en uitstraling (aanbod van alcohol en ongezond voedsel). Anderzijds ligt de locatie midden in de bebouwde kom van het dorp, waardoor er veel reuring is en de school makkelijk te vinden is.
- Op dit moment bevindt op (een deel van) de locatie zich de huidige school. De gemeenschap in Hulsel is daarom al gewend aan een school op deze plek en de plek nabij de kerk en dorpshuis is onderdeel van haar identiteit. De inpassing van de nieuwe school op deze locatie zal daarom naar verwachting kunnen rekenen op voldoende draagvlak. Ook komt er in de school een ontmoetingsruimte. De gemeente hanteert sinds kort het beleid dat er in elke kern een ontmoetingsruimte wordt gerealiseerd. Daarom is het belangrijk dat de school, inclusief ontmoetingsruimte, centraal gelegen, zichtbaar en makkelijk bereikbaar is.



# Synergie: Omgeving/ ligging/ inpassing (II)

**Synergie tussen gebouw, (groene) omgeving en omringende functies**

<u>Locatie B</u> (+)

- Locatie B ligt aan de rand van het dorp in een groene omgeving, nabij de sportvelden en agrarische graslanden. Rondom de locatie zijn bestaande functies aanwezig die van meerwaarde (kunnen) zijn voor de school, als aanvulling op het te realiseren schoolplein. Zo ligt ten zuiden van de locatie, aan de Wijenhof, een groene buurtspeeltuin. Indien de school wordt ontwikkeld op het agrarische perceel kan gebruik worden gemaakt van de huidige sportvelden om buiten te sporten. Deze locatiekenmerken sluiten mooi aan op de onderwijsvisie van de school, waar veel waarde wordt gehecht aan het 'buiten zijn en buiten leren' in een groene omgeving. Daarom scoort dit criterium een 'goed'.
- Bij voortgezet agrarisch gebruik van de gronden rondom locatie B dient zorgvuldig te worden gekeken naar de scheiding tussen de school en het agrarische achterland. De locatie als geheel wordt gezien als een potentieel toekomstig uitbreidingslocatie van Hulsel (maximaal 50 woningen in heel Hulsel tot 2040), waardoor de school in de toekomst meer centraal zou komen te liggen in het dorp en agrarische functies deels verdwijnen. De uiteindelijke vormgeving van een dergelijke integrale gebiedsontwikkeling biedt kansen om de inpassing en synergie tussen functies verder te versterken.



# Zichtbaarheid

**Sociale veiligheid, ligging in het dorp, laagdrempelig, vindbaar**

Locatie A (++)

- De locatie van de huidige school heeft de score ‘heel goed’ gekregen. De huidige entree van de school ligt wat verscholen maar nieuwbouw kan dit veranderen en verbeteren. De locatie is centraal gelegen in het dorp en is goed zichtbaar vanaf omliggende functies. Door de ligging aan de doorgaande route door het dorp (Willibrordlaan) zijn er regelmatig voorbijgangers met ogen op het gebouw en het schoolplein. De locatie ligt daarnaast in een omgeving met veel woningen en ’t Drieske zorgt ook voor enige aanloop. Daardoor zijn er regelmatig mensen in de omgeving aanwezig en kan de sociale veiligheid waarschijnlijk als goed of voldoende beschouwd worden.

Locatie B (-)

- Locatie B heeft de score ‘slecht’ gekregen, uitgaand van een solitaire ontwikkeling. De locatie ligt aan de rand van het dorp en ligt niet aan een doorgaande route. De twee ontsluitingswegen ten oosten en westen van het gebied, Kanten en de Kerkweg, kunnen worden aangemerkt als rustige landwegen, waarover relatief weinig verkeer komt. De locatie sluit wel aan op de bebouwde kom, maar ligt hier niet in. Er is eigenlijk alleen vanaf de noordelijk gelegen woningen aan de Wijenhof of Hoogendries zicht op het gebouw en het schoolplein. Zeker overdag is de sociale controle in de huidige situatie dan ook beperkt.
- Dit verandert wanneer de noordzijde van Hulsel als geheel tot ontwikkeling wordt gebracht, waarbij naast een schoolgebouw, ook nieuwe woningen rondom worden gerealiseerd, en investeringen worden gedaan in een goede ontsluiting. Dan krijgt de locatie een score ‘goed’.

# Verkeersveiligheid en bereikbaarheid (I)

**Veilige routes / infrastructuur, oversteekmogelijkheden, parkeren etc.**

Locatie A (+)

- De verkeersveiligheid en bereikbaarheid van locatie A heeft de score ‘goed’ gekregen. De locatie ligt aan de noordzijde van de Willibrordlaan, de drukste weg door het dorp. De meeste woningen liggen ook aan de noordzijde van de Willibrordlaan, waardoor de meeste leerlingen de Willibrordlaan niet hoeven over te steken, maar te voet of per fiets via de woonstraten in het dorp zelf de school kunnen benaderen.  Door de ligging aan de doorgaande weg is de school ook goed te bereiken voor eventuele leerlingen die niet in het dorp wonen. Met het oog op toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen aan de noordzijde van het dorp, ligt de schoollocatie in de toekomst minder centraal.
- De school ligt in een 30 km/uur zone en deelt een parkeerplaats met de nabijgelegen horecavoorziening en de kerk, waardoor tijdens de haal- en brengmomenten voldoende ruimte aanwezig is voor ouders om hun auto tijdelijk te parkeren. Zij hoeven dit niet op de doorgaande weg (Willibrordlaan) te doen. Dit geldt ook voor de touringcar die leerlingen vervoert voor bewegingsonderwijs. Het is op de huidige locatie niet mogelijk (en noodzakelijk) om de verschillende verkeersstromen (fiets/voetganger en auto) te scheiden.

# Verkeersveiligheid en bereikbaarheid (II)

**Veilige routes / infrastructuur, oversteekmogelijkheden, parkeren etc.**

Locatie B (+)

- De verkeersveiligheid en bereikbaarheid van locatie B heeft de score ‘goed’ gekregen. De belangrijkste reden is dat de school niet langs de doorgaande route door het dorp ligt en dat de routes voor fietsers en voetgangers gescheiden kunnen worden van die van het autoverkeer door het voorzien van doorsteekjes ter hoogte van de Wijenhof en Hoogendries, terwijl autoverkeer direct langs de Kanten of Kerkweg ontsloten wordt.
- Op locatie B ligt de school niet langs de hoofdroute door het dorp, waardoor de intensiteiten in de directe omgeving van de school relatief beperkt zullen zijn. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede, maar zorgt ervoor dat (toekomstige) leerlingen die van buiten het dorp komen een iets langere reistijd hebben. Er dient opgemerkt te worden dat locatie B op 300 meter van locatie A ligt, en dat daarmee de extra reistijd beperkt is.
- De school ligt in een 30 km/uur zone. Ten opzichte van locatie A moet bij het ontwerp wel rekening gehouden worden met voldoende (‘zoen en zoef’) parkeerplaatsen. Het is niet wenselijk dat gebruik gemaakt wordt van de bestaande parkeergelegenheid in de omliggende woonstraten.
- Voor locatie B geldt dat de school bij voorkeur rondom de Wijenhof of Hoogendries ligt en niet direct langs de Kanten of Kerkweg. Indien de noordzijde van Hulsel als geheel tot ontwikkeling wordt gebracht, komt de schoollocatie daarmee centraal in het dorp te liggen. Dan krijgt de locatie een score ‘zeer goed’. Groot aandachtspunt daarbij is wel het bouwverkeer dat verwacht wordt door de uitbreiding aan deze kant van het dorp. Bouwverkeer en jonge kinderen is vanuit veiligheidsoogpunt een slechte combinatie. Daar dient extra aandacht voor te zijn.

# Planologie en beleid (gezond leefmilieu) (I)

**Milieu- en planologische aspecten, wet- en regelgeving en beleid**

Locatie A (+)

- De locatie van de huidige school scoort op het gebied van planologie en beleid een ‘goed’. De locatie ligt in de bebouwde kom van Hulsel en kent weinig omliggende belastende activiteiten. Het belangrijkste aandachtspunt is eventuele hinder vanuit ‘t Drieske, voornamelijk in de vorm van geluidsoverlast. Aangezien de activiteiten in ’t Drieske voornamelijk plaatsvinden buiten schooltijden, zal de hinder beperkt zijn.
- Een school zelf is een geluidgevoelig gebouw. Aandachtspunt is het geluid dat buitenspelende kinderen en buitenonderwijs (wens van het schoolbestuur) voort kunnen brengen. De huidige buren zijn hieraan gewend, maar bij nieuwbouw moet aan de huidige (en scherpere) regelgeving worden voldaan. Er moet een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat gecreëerd worden, ook richting omliggende woningen. Het is daarbij ook niet uit te sluiten dat ’t Drieske wellicht in de toekomst een andere invulling krijgt, bijvoorbeeld met (senioren)woningen. Waardoor het aantal woningen direct naast de school kan toenemen. Dit is een aandachtspunt waar rekening mee gehouden moet worden.
- Daarnaast is de (theoretische) geurbelasting vanuit veehouderijen rondom Hulsel op deze locatie iets hoger dan op locatie B. Deze belasting overschrijdt echter niet de grenswaarde, en de verwachting is dan ook dat dit verschil nauwelijks merkbaar is.

# Planologie en beleid (gezond leefmilieu) (II)

**Milieu- en planologische aspecten, wet- en regelgeving en beleid**

Locatie B (0)

- Locatie B krijgt de in de huidige situatie een score ‘neutraal’ op het gebied van planologie en beleid. De locatie ligt in het landelijk gebied en er is sprake van enkele omliggende belastende activiteiten. Voornaamste aandachtspunt in dit gebied is het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de omliggende agrarische percelen. Dit is de zogenaamde spuitzone, waarbij normaliter een afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen gronden waarop het gebruik van bestrijdingsmiddelen is toegestaan en gevoelige functies, zoals een schoolgebouw én schoolplein. Een kleiner aandachtspunt is de geluid- en lichthinder vanaf de sportvelden. Hiervoor geldt echter dat de sportvelden voornamelijk buiten schooltijden worden gebruikt. Bovendien is het denkbaar dat de sportvelden door de uitbreiding van het dorp een andere invulling gaat krijgen of verplaatst worden.
- Ook op deze locatie geldt dat een school een geluidgevoelig gebouw is. Doordat de school zich hier nieuw gaat vestigen, zullen bewoners naar verwachting extra beducht zijn op mogelijke overlast door brengen/halen van kinderen en geluid.
- Op het moment dat de gehele noordzijde van Hulsel wordt ontwikkeld en de sportvelden en agrarische functies verdwijnen, komen de meeste aandachtspunten te vervallen en krijgt de locatie een score ‘goed’.

# Bouwmogelijkheden

**Toekomstgericht bouwen / flexibiliteit, ontwerpvrijheid**

Locatie A (0)

- Qua bouwmogelijkheden scoort locatie A 'neutraal'. Het plangebied heeft vanwege omliggende kadastrale percelen en bebouwing van 't Drieske geen makkelijke vorm voor de ruimtelijke inpassing van de school. Het plangebied heeft een driehoekige vorm en de kavels zijn redelijk lang en smal.
- Op basis van de huidige inzichten wordt uitgegaan van een ruimtebeslag van ca. 1.400 m² voor het schoolgebouw en de buitenruimte(n). Het plangebied op locatie A is ruim genoeg om dit in te passen, maar eventuele uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst, bijvoorbeeld een eigen gymzaal, kunnen lastiger ingepast worden.
- Locatie A ligt daarnaast binnen een historische stedenbouwkundige structuur. Hier zal in het ontwerp (de architectuur) op goede wijze invulling aan moeten worden gegeven. Er gelden hier strengere beeldkwaliteitseisen uit de welstandsnota (welstandsniveau 1). Dit beperkt de ontwerpvrijheid enigszins.

Locatie B (++)

- Qua bouwmogelijkheden scoort locatie B 'zeer goed'. Het zoekgebied ter plaatse van locatie B is dusdanig ruim dat een schoolgebouw hier op eenvoudige wijze is in te passen. Er kan daarbij eenvoudig ruimte worden gereserveerd voor toekomstige uitbreiding, bijvoorbeeld door in eerste instantie extra groen of buitenruimte te realiseren. Op locatie B gelden minder strenge beeldkwaliteitseisen uit de welstandsnota (welstandsniveau 2), waardoor hier meer ontwerpvrijheid is ten aanzien van het schoolgebouw.

# Lokale accenten / aandachtspunten (I)

**Planning, tijdelijke situatie, raakvlakken andere ontwikkelingen**

Locatie A (0)

- Planning (+):
  - Kortere proceduretijd mogelijk, indien er wordt gekozen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
  - Het vinden en inrichten van een geschikte tijdelijke schoollocatie zal invloed hebben op de totale doorlooptijd.
  - Geen afhankelijkheid van derden, waardoor het proces sneller opgestart kan worden.
- Tijdelijke situatie (-):
  - Er zal een tijdelijke schoollocatie gevonden én ingericht moeten worden. Vraag daarbij is of dit in Hulsel zelf mogelijk is. Dit betekent mogelijk dus ook extra reistijd voor ouders. Verwachting is dat deze tijdelijke situatie ca. 1 tot 1,5 jaar zal duren.
- Raakvlakken andere ontwikkelingen (0):
  - De toekomst van 't Drieske is nog niet helder. Dit vraagt flexibiliteit in de planvorming.

# Lokale accenten / aandachtspunten (II)

**Planning, tijdelijke situatie, raakvlakken andere ontwikkelingen**

Locatie B (-)

- Planning (-):
  - Op deze locatie dient te worden afgewogen of een BOPA of Wijziging van het omgevingsplan wordt gevolgd als ruimtelijke procedure. Vanwege de knelpunten omtrent spuitzones is de verwachting dat de planologische procedure ongeacht in welke vorm langer kan duren dan bij locatie A.
  - Er is sprake van afhankelijkheid van derden om tot uitvoering te kunnen komen:
    - Er is afstemming nodig met de voetbalvereniging over hun toekomst (velden en kantine) en de locatie van de school. Dit traject dient eerst doorlopen te worden voordat ruimte beschikbaar komt voor de school.
    - Bij de agrarische percelen zal eerst overeenstemming met de huidige grondeigenaar bereikt moeten worden over aankoop van de gronden.
- Tijdelijke situatie (-):
  - De noordzijde van Hulsel is aangeduid als de potentiële uitbreidingslocatie van de kern. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat de omgeving rondom de nieuwe school na realisatie lange tijd te maken zal krijgen met (bouw)werkzaamheden). Dit zorgt mogelijk voor geluidsoverlast en onveiligheid (in verband met bouwverkeer) is een aandachtspunt.
- Raakvlakken andere ontwikkelingen (0):
  - De realisatie van de school op de gronden aan de noordzijde heeft raakvlakken met diverse andere ontwikkelingen, zoals de uitbreiding met woningbouw op deze gronden, eventuele verplaatsing van de sportvelden, het toekomstig agrarisch gebruik in dit gebied, etc. Om tot de beste inpassing van een nieuwe school in dit gebied te komen is het wenselijk om al deze ontwikkelingen en vraagstukken te beschouwen en tot een integrale visie op het gehele gebied te komen.

# Financieel (I)

Locatie A (-)

- Grondverwerving (0):
  - Het beoogde plangebied is reeds geheel in eigendom bij de gemeente.
  - De woning op het adres Willibrordlaan 13 had op 1-1-2024 een WOZ-waarde van €470.000,-. Bij vestiging van de school op deze plek wordt deze woning gesloopt. Dit zorgt voor een hoge inbrengwaarde van de gronden in de grondexploitatie.
- Sloopkosten (-): Zowel het bestaande schoolgebouw als de woning Willibrordlaan 13 moeten worden gesloopt.
- Bouwkosten (-):
  - De inrichting van een bouwplaats is vanwege de omliggende functies en beperkte ruimte complexer.
  - Mogelijk moeten andere keuzes in de bouwmethodiek worden gemaakt en/of maatregelen worden getroffen vanwege de omliggende bebouwing.
  - Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de ligging binnen een historische stedenbouwkundige structuur. Dit kan leiden tot hogere kosten.
- Kosten tijdelijke situatie (--): Gedurende de bouw van het nieuwe schoolgebouw zal ca. 1 tot 1,5 jaar een tijdelijke schoollocatie ingericht moeten worden.
- Infrastructuur (boven- en ondergronds) (++): Er kan aangesloten worden op bestaande wegen, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

# Financieel (II)

Locatie B (0)

- Grondverwerving (--):
  - Sportvelden: De grond is reeds in eigendom bij de gemeente, maar verplaatsing van sportvelden vereist een (forse) investering, die dan deels toegerekend moet worden aan de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw.
  - Agrarische percelen: De grond zal aangekocht moeten worden. Overweging daarbij is om extra grond aan te kopen ter plaatse van de spuitzones, om daarmee het gebruik van bestrijdingsmiddelen nabij de school uit te kunnen sluiten.
- Sloopkosten (0): Enkel kosten voor de sloop van het bestaande schoolgebouw.
- Bouwkosten (+):
  - Voldoende ruimte om een bouwplaats in te richten;
  - Bouw op afstand van bestaande woningen/gebouwen;
  - Buiten standaard beeldkwaliteitseisen geen aanvullende eisen qua architectuur.
- Kosten tijdelijke situatie (++): Het bestaande schoolgebouw kan gedurende aanbouw in gebruik blijven.
- Infrastructuur (boven- en ondergronds) (-): Aansluiting op bestaande infrastructuur zal een (beperkte) investering in wegen, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen vereisen.

# 8. Schetsmatige invulling

# Vlekkenplan - Locatie A, variant 1




Legenda

- Leslokaal
- Aula/Speellokaal
- Teamkamer
- Toiletten
- Spreekkamer
- Ontmoetingsplek
- Berging
- Extra ontmoetingsplek
- Extra berging
- BSO/praktijklokaal
- Techniekruimte
- Gangen, techniek garderobe, etc.
- Huidige woning - hergebruik
- Schoolplein verhard
- Schoolplein onverhard
- Parkeerplaatsen/rijbaan
- Fietsenstalling
- Z&Z Zoen&Zoef / Opstelplaats bus
- Wandelpaden
- (Openbaar) Groen
- (Mogelijk) Uitgeefbaar

# Vlekkenplan - Locatie A, variant 2




Legenda

- Leslokaal
- Aula/Speellokaal
- Teamkamer
- Toiletten
- Spreekkamer
- Ontmoetingsplek
- Berging
- Extra ontmoetingsplek
- Extra berging
- BSO/praktijklokaal
- Techniekruimte
- Gangen, techniek garderobe, etc.
- Huidige woning - hergebruik
- Schoolplein verhard
- Schoolplein onverhard
- Parkeerplaatsen/rijbaan
- Fietsenstalling
- Z&Z Zoen&Zoef / Opstelplaats bus
- Wandelpaden
- (Openbaar) Groen
- (Mogelijk) Uitgeefbaar

# Vlekkenplan - Locatie B




Legenda

- Leslokaal
- Aula/Speellokaal
- Teamkamer
- Toiletten
- Spreekkamer
- Ontmoetingsplek
- Berging
- Extra ontmoetingsplek
- Extra berging
- BSO/praktijklokaal
- Techniekruimte
- Gangen, techniek garderobe, etc.
- Schoolplein verhard
- Schoolplein onverhard
- Parkeerplaatsen/rijbaan
- Fietsenstalling
- Z&Z Zoen&Zoef / Opstelplaats bus
- Wandelpaden
- (Openbaar) Groen

# 9. Conclusie

# Conclusie (I)

- Locatie A heeft voldoende ruimte om een nieuw schoolgebouw in te passen, zoals ook blijkt uit de schetsmatige invulling. De vorm van het plangebied is echter wel een beperkende factor voor een ruime invulling, net als de ligging zo dicht tegen 't Drieske aan. De locatie is hierdoor ook niet geschikt voor eventuele toekomstige uitbreiding. De centrale ligging langs de doorgaande route door het dorp kent zowel voor- als nadelen. Vanuit eerdere participatie komt in ieder geval naar voren dat er veel draagvlak is voor herontwikkeling op deze plek. De ligging direct naast horecaonderneming 't Drieske is in beginsel geen gelukkige, maar wel een die al jarenlang zo bestaat en door veel dorpsbewoners ook niet als probleem wordt ervaren.
- Wanneer 't Drieske kan worden betrokken in een herontwikkeling op locatie A ontstaat er een groter en 'makkelijker' plangebied, waardoor de ontwikkeling beter in te passen is en er meer ruimte ontstaat om een groenere omgeving te realiseren. De vraag is echter of er dan op deze plek niet beter kan worden gekozen voor een ander type ontwikkeling, zoals kleinschalige appartementen en/of een zorgconcept (en mogelijk behoud van de bestaande woning Willibrordlaan 13).
- Locatie B is als solitaire ontwikkeling minder wenselijk, in verband met de enigszins excentrische ligging, slechte zichtbaarheid / sociale controle, en mogelijke conflicten met het agrarisch gebruik (o.a. bestrijdingsmiddelen) van omliggende gronden.
- Het is wenselijk om de ruimtelijke inpassing van de school op locatie B in relatie tot andere ontwikkelingen te beschouwen, zoals een eventuele toekomstige verplaatsing van de sportvelden en/of de uitbreiding met woningbouw aan de noordzijde van Hulsel.
- Locatie B biedt dan veel kansen om vanuit een integrale ruimtelijke visie op de noordzijde van Hulsel te komen tot een goede inpassing op deze plek, met o.a. aandacht voor woningbouw, goede openbare plekken, verbetering aan de ontsluiting en infrastructuur, (sociale) veiligheid, etc. Daarin kan dan extra aandacht worden besteed aan de punten waarop de locatie op dit moment minder goed scoort.
- Locatie B heeft daarnaast al kenmerken die naadloos aansluiten bij de onderwijsvisie van het schoolbestuur, zoals een groene omgeving en veel (openbare) ruimte die waar de school gebruik van kan maken, zoals de buurtspeeltuin. Dit stimuleert bewegen. Vanuit een integrale gebiedsontwikkeling kunnen deze kenmerken nog verder versterkt worden, waarmee synergie met een school op deze plek ontstaat.

# Conclusie (II)

- Als wordt gekeken naar een solitaire ontwikkeling op locatie A of B gaat de voorkeur uit naar een herontwikkeling op locatie A. Locatie B ligt dan te excentrisch.
- Wanneer echter wordt gekozen voor een integrale gebiedsontwikkeling aan de noordzijde van Hulsel leent locatie B zich het best voor de nieuwvestiging van de Clemensschool. Locatie A kan dan vervolgens, al dan niet samen met 't Drieske, worden herontwikkeld met een ander type programma, zoals (zorg)appartementen.

# Bijlagen

# Bijlage 1: Ruimtestaat binnenruimte

| Ruimte | Aantal | Oppervlak | Totaal |
|---|---|---|---|
| Leslokaal (combinatie) | 4 | 60 | 220 |
| Speellokaal/aula | 1 | 90 | 90 |
| Teamkamer | 1 | 20 | 20 |
| Toiletten | 15 | 2,5 | 38 |
| Spreekkamer | 2 | 15 | 30 |
| Extra aula/ontmoeting | 1 | 50 | 50 |
| Berging | 1 | 10 | 10 |
| Subtotaal | | | 458 |
| Bruto (incl. gangen, bergruimte, techniek, garderobe, werkkast etc.) | | | **645** |

| **Extra** | | | |
|---|---|---|---|
| Ontmoeting/keuken (schakelen aula/speellokaal) | 1 | 30 | 30 |
| Bergruimte | 1 | 15 | 15 |
| BSO / praktijklokaal | 1 | 55 | 55 |
| Techniekruimte | 1 | 15 | 15 |
| Subtotaal | | | 115 |
| Bruto (incl. gangen, bergruimte, techniek, garderobe, werkkast etc.) | | | **155** |

| **Totaal bruto** | | | **800** |
|---|---|---|---|

# Bijlage 2: Visie school