

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 6 oktober 2022
Agendanummer:
Team: SD
Zaaknr: 64283-2022

Onderwerp: Haalbaarheidsstudie Onderwijshuisvesting Commanderij College (Macropedius)

Aan de raad

Inleiding

Op 30 juni 2022 heeft het Commanderij College samen met Laride en VV Gemert een presentatie gegeven in de Commissie Sociaal Domein als vervolg op de Raadsinformatienota Onderwijshuisvesting Commanderij College van d.d. 7 juni 2022. Tijdens deze presentatie zijn er verschillende scenario's voor nieuwbouw aan bod gekomen. Ook heeft het Commanderij College haar eigen voorkeur voor de locatie Sportpark kenbaar gemaakt en onderbouwd.

Het college heeft toegezegd dat er in september een voorstel opiniërend in de Commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs geagendeerd wordt waarna in oktober een raadsvoorstel voorligt op basis waarvan de raad kan besluiten welke scenario's nader uitgewerkt worden. Conform de motie van de gemeenteraad van 11 november 2021 spreekt het college in dit voorstel ook een voorkeurslocatie uit. In de haalbaarheidsstudie wordt een verdiepingsslag gemaakt waarbij integraal gekeken wordt naar het geheel in relatie tot de locatie.

Er zijn 4 scenario's in de voorbereiding aan bod gekomen:

- I: Nieuwbouw op de huidige locatie Sleutelbosch
- II: Nieuwbouw op de huidige locatie Sleutelbosch inclusief naastgelegen perceel
- III: Nieuwbouw bij de locatie Doregraaf aan de St. Josephstraat
- IV: Nieuwbouw op de locatie sportpark Molenbroek

Beslispunten

1. Een verdiepende haalbaarheidsstudie uit te voeren voor de realisatie van nieuwbouw van het Commanderij College (Macropedius) op de voorkeurslocatie sportpark Molenbroek en in deze studie ter vergelijking ook de huidige locatie Sleutelbosch (scenario I) in combinatie met het naastgelegen perceel (scenario II) mee te nemen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs d.d. 22 september 2022.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Begrotingsbehandeling 2022 21 november 2021

Commissie SD 30 juni 2022

Kadernota 2022 14 juli 2022

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Begroting 2022 motie Commanderij College

Beoogd effect

Het voor de toekomst behouden van toegankelijk en kwalitatief goed voortgezet onderwijs in de gemeente Gemert-Bakel en omgeving. Goed onderwijs op verschillende niveaus is belangrijk voor het voorzieningenniveau in onze gemeente en directe omgeving. Dit draagt bij aan de ambitie voor een duurzame schaa sprong, zoals in het coalitieakkoord 'Samen Goed Doen' is verwoord.

Argumenten

1.1 Nieuwbouw van het Commanderij College op de locatie sportpark Molenbroek is het meest gunstige scenario.

Naar aanleiding van de commissievergadering van 30 juni jl. heeft Bureau Laride in opdracht van de gemeente de vier scenario's in een rapportage nader met elkaar vergeleken (zie bijlage 1). In de basis wenst het college nieuwbouw op de huidige locatie Sleutelbosch (scenario I, of in combinatie met het naastgelegen perceel II) af te zetten tegen nieuwbouw op het sportpark Molenbroek. Het college stelt aan uw raad voor om daarbij een voorkeur uit te spreken voor de locatie nieuwbouw op het sportpark Molenbroek (scenario IV) op basis van de integrale afweging van de voor- en nadelen.

In de kern zijn hiervoor vier argumenten:

1. Vanuit onderwijskundig oogpunt kan een nieuw schoolgebouw op de voorkeurslocatie voor de komende 40 jaar goed aansluiten op het schoolconcept én kan de verbinding met de omgeving maximaal worden benut. In de onderwijsvisie van het Commanderij College (schoolplan 2019 – 2023) is de pijler *ontmoetingsschool* geformuleerd waarbij het moto 'leren van buiten naar binnen' is. Verbinding met de directe omgeving is daarmee een belangrijk aandachtspunt voor het onderwijs bij het Commanderij College. In de optiek van het schoolbestuur van het Commanderij College zelf is deze locatie uiteindelijk de beste garantie voor goed onderwijs en succes bij het werven van leerlingen. Zoals Laride in haar vergelijkende studie stelt, biedt deze voorkeurslocatie vanwege de combinatie tussen de school en de voorzieningen op het sportpark veel voordelen. Zo kan de nieuwbouw van de sporthal overdag door de school en 's avonds en in het weekend door de verenigingen worden gebruikt. Daarnaast kunnen de aanwezige buitensportvelden ook de door school worden gebruikt.
2. De ruimtelijke mogelijkheden en grondpositie zijn op de voorkeurslocatie gunstig. Er hoeven geen grondverwervingen plaats te vinden op de locatie sportpark Molenbroek doordat de grond in eigendom is van de gemeente. Wel is een bestemmingsplanwijziging nodig en is voor een aantal functies die momenteel op het sportpark zijn gehuisvest nader onderzoek nodig naar hoe deze kunnen worden in-/herplaatst. Wat betreft de buitenruimte kunnen veel synergievoordelen (o.a. parkeren) worden behaald door de combinatie van de omliggende functies. Daarnaast is de locatie goed (verkeersveilig) te ontsluiten. Tot slot is de strategische ligging van belang in relatie tot de woningbouwuitbreiding in Gemert-Noord.
3. Er is maatschappelijk draagvlak bij relevante partners. Het schoolbestuur van het Commanderij College, het basisonderwijs en voetbalvereniging VV Gemert hebben een nadrukkelijke voorkeur voor nieuwbouw op het sportpark uitgesproken. Ook kunnen andere verenigingen baat hebben bij de dynamiek die kan ontstaan door de school. Dit draagvlak kan bijdragen aan de synergievoordelen die er met de nieuwbouw van het Commanderij College op het sportpark te behalen zijn.
4. Er kan opbrengstvermogen worden gegenereerd. De herontwikkelingspotentie van de bestaande locatie op het Sleutelbosch kan met het voorkeursscenario worden benut. De opbrengstpotentie kan worden gehaald door de achterblijvende locatie te herontwikkelen voor woningbouw; volgens Laride gaat het om circa 144 woningbouwkavels / appartementen indien de gronden op de locatie Sleutelbosch

volledig worden uitgegeven. Daarnaast is exploitatie van de sporthal interessant doordat deze zowel door de school als de verenigingen kan worden gebruikt.

Nieuwbouw op de huidige locatie Sleutelbosch (scenario I) is in de basis ook een reële mogelijkheid, mogelijk in samenhang met het naastgelegen terrein (scenario II). Het naastgelegen terrein kan immers een oplossing bieden voor de post 'kosten tijdelijke huisvesting'. Wellicht dat het gebruik maken van het naastgelegen terrein vanuit ruimtelijk en financieel oogpunt gunstiger is dan alleen gebruik maken van de huidige locatie. Het voorstel is om nieuwbouw op de huidige locatie, in combinatie met het naastgelegen terrein, ter vergelijking mee te nemen in de haalbaarheidsstudie naar de voorkeurslocatie sportpark Molenbroek. Op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie kan uw raad dan een definitieve, afgewogen keuze maken over de voorkeurslocatie.

Het scenario III op de locatie Doregraaf kan naar de mening van het college op basis van de eerste inventarisatie van Laride nu al afvallen. Er zijn relatief veel grondeigenaren waardoor dit bij voorbaat al een lastig en kostbaar traject zal worden dat financieel en inhoudelijk weinig voordelen biedt ten opzichte van de andere scenario's. Daarnaast zal hier ook de factor tijd een belangrijke rol gaan spelen, waar de noodzaak tot tempo maken evident is.

1.2. De verdiepende haalbaarheidsstudie richt zich op diverse aspecten

In de verdiepende haalbaarheidsstudie dienen een aantal aspecten verder worden onderzocht, zoals het kwantificeren van de financiële aspecten waarbij in totaal een investeringsbedrag van 32 miljoen euro is geraamd conform de vastgestelde Kadernota van 14 juli 2022.

In elk geval zullen de volgende aspecten nader worden onderzocht:

- Investeringskosten school;
- Investeringskosten sporthal;
- Mogelijke verplaatsingskosten van diverse functies;
- Synergiepotentie op gebouwniveau;
- Synergiepotentie van de ruimtelijke en sociale omgeving;
- Mogelijkheden van verduurzaming;
- Afstemming diverse stakeholders;
- Verkeerskundige situatie (circulatie en parkeren).
- Opbrengstpotentie achterblijvende locatie Sleutelbosch
- Concept Programma van Eisen (o.a. randvoorwaarden, functionele eisen)

Het streven is deze haalbaarheidsstudie zo snel mogelijk na het raadsbesluit in oktober op te starten, in samenspraak met het Commanderie College. De verwachting is dan dat in de eerste helft van 2023 een definitieve locatiekeuze kan worden gemaakt. Het college wil samen met het Commanderie College snelheid in het proces houden door in de loop van 2023 te starten met het bouwproces met de ambitie om de nieuwe school in 2026 op te leveren.

Kantttekeningen

N.v.t.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Het voorstel kan binnen de begroting worden gerealiseerd. Er is een voorbereidingskrediet van € 182.000 (inclusief BTW) beschikbaar gesteld bij vaststelling van de Begroting 2020.

Communicatie

Het college zal op basis van het raadsbesluit zorgdragen voor actieve communicatie in nauwe afstemming met de betrokken stakeholders.

Uitvoering

Na vaststelling wordt er door het college een opdracht voor het haalbaarheidsonderzoek uitgezet, in samenspraak met het Commanderie College. Zodra de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek bekend zijn, komt het college bij uw raad terug.

Bijlagen

1. Aanvullende notitie Laride (vergelijking scenario's/locaties) d.d. 1 augustus 2022
2. Presentatie Commanderie College d.d. 30 juni 2022
3. RIN Commanderie College d.d. 16 juni 2022 incl. bijlages 1, 2 en 3
4. Raadsbesluit Scenario's Onderwijshuisvesting Commanderie College (Macropedius)

Ter inzage gelegde stukken

N.v.t.

Gemert, 6 september 2022

het college van burgemeester en wethouders,

[👤 Ondertekenaar 1.Functie],

[👤 Ondertekenaar 2.Functie],

[👤 Signer 1.Signature]

[👤 Signer 1.Initials] [👤 Signer 1.Complete
surname]

[👤 Signer 2.Signature]

[👤 Signer 2.Initials] [👤 Signer 2.Complete
surname]