



Notitie

Datum : 1 augustus 2022

Project : Locatieonderzoek nieuwbouw Macropedius Gemert

Betreft : Vergelijking scenario's/locaties nieuwbouw

Status : Concept

Aan : Gemeente Gemert-Bakel t.a.v. Ad van de Voort en Giovanni Wouters

1. INLEIDING

Op 30 juni jl. hebben het Commanderij College, VV Gemert en Laride een toelichting gegeven in de Commissie Sociaal Domein op het locatieonderzoek nieuwbouw van het Commanderij College Macropedius. In dit onderzoek dat door Laride is uitgevoerd in 2021 werden 4 mogelijke locaties voor nieuwbouw geschetst. De gemeenteraad wil in oktober 2022 een nadere beschouwing op c.q. toewerken naar een geschikte nieuwe locatie voor de school.

De uitkomst van de gemeenteraad is vervolgens de basis voor een verdiepende haalbaarheidsstudie die zal gaan plaatsvinden. Hierin zal naast de ruimtelijke en financiële haalbaarheid ook een nadere verdieping gaan plaatsvinden op andere aspecten zoals verkeer en groen. Tevens zullen de eventuele stakeholders in het plangebied hierin worden meegenomen.

Om een principekeuze voor een locatie te kunnen maken heeft de gemeente Gemert-Bakel aangegeven behoefte te hebben aan een nadere vergelijking van de scenario's.

2. SCENARIO VERGELIJKING

Onderstaande scenario's zijn met elkaar vergeleken op zowel thematische als financiële aspecten. De vergelijking is toegevoegd als bijlage 1. Bij de financiële aspecten is momenteel enkel nog beoordeeld op kostensoorten en niet op de financiële uitwerking ervan. Deze zal gaan plaatsvinden in het verdiepende onderzoek.

- Scenario 1: school op huidige locatie Sleutelbosch
- Scenario 2: school op huidige locatie Sleutelbosch inclusief aankoop naastgelegen percelen
- Scenario 3: school naast locatie Doregraaf aan de St. Josephstraat
- Scenario 4: school op locatie sportpark Molenbroek

In het haalbaarheidsonderzoek dat in 2021 is uitgevoerd zijn in eerste instantie meerdere locaties in ogenschouw genomen. Uiteindelijk zijn enkel de scenario's met de grootste potentie uitgewerkt in het onderzoek. Hierbij is vooral bekeken of de locaties beschikbaar zijn (bijvoorbeeld in eigendom van het Commanderij College of de gemeente Gemert-Bakel). Onderstaand wordt op basis van de vergelijking zoals weergegeven in bijlage 1 een toelichting gegeven per scenario. In bijlage 2 zijn de 4 scenario's weergegeven.

Scenario 1: school op huidige locatie Sleutelbosch

In dit scenario is de school net als in scenario 2 op de huidige locatie Sleutelbosch gesitueerd. Dit scenario is het meest pragmatisch en geeft het meeste grip op het tijdsplan doordat er geen grondverwervingen nodig zijn; er geen directe stakeholders zijn en daarnaast heeft het al bestemming 'maatschappelijk'. Ten opzichte van scenario 3 en 4 zijn er geen bijzondere voordelen te behalen op onderwijskundig gebied of sport. Er zal een nieuwe sporthal



gerealiseerd moeten worden bij de school. Hierdoor heeft het financieel gezien niet het voordeel dat zoals bij scenario 4 de sporthal van de school gecombineerd wordt met een sporthal op het sportpark. Tijdens de realisatie van de nieuwbouw zal ook tijdelijke huisvesting voor de aula en binnensporten moeten worden voorzien. Indien er elders tijdelijke voorzieningen voor de binnensporten gevonden kunnen worden dan zal dit komen te vervallen. Dit zal nader onderzocht kunnen worden in het verdiepend onderzoek inclusief de kosten die hiermee samenhangen.

In de huidige situatie parkeert het personeel van de school op de plek tegenover de school. Bij nieuwbouw zal voldaan moeten worden aan de huidige parkeernormen wat betekent dat er ook nieuwe parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Bij de combinatie tussen school en woningbouw zijn er synergiemogelijkheden voor parkeren. Dit geldt ook voor scenario 2.

Momenteel is het volledige perceel bij Sleutelbosch inclusief het grasveld in eigendom van de school. Indien een deel van de gronden worden uitgegeven als woningbouwgronden kan rekening worden gehouden met een opbrengstpotentie van circa 70 woningbouwkavels/appartementen. Indien het perceel volledig bij de school blijft zijn er uiteraard geen opbrengsten die hiermee gegenereerd kunnen worden.

Scenario 2: school op huidige locatie Sleutelbosch inclusief aankoop naastgelegen percelen

Het voordeel van dit scenario ten opzichte van scenario 1 is dat er geen tijdelijke huisvesting hoeft te worden voorzien. Het nadeel is dat er gronden verworven moeten worden waardoor dit scenario qua zekerheid, doorlooptijd en financiën ongunstiger is. Ook staat de school dicht op de bestaande woningen in de omgeving waardoor er wellicht meer weerstand van omwonenden kan ontstaan. Ten opzichte van scenario 1 waarbij de school ook op locatie Sleutelbosch is gesitueerd wordt scenario 2 niet beter bevonden dan scenario 1. Deze conclusie was ook al opgenomen in het onderzoek van 2021.

Scenario 3: school naast locatie Doregraaf aan de St. Josephstraat

Vanuit onderwijskundig oogpunt is dit een interessant scenario doordat de verbinding gemaakt kan worden met het Doregraaf. De locatie Doregraaf heeft momenteel de beschikking over eigen gymzalen. De bezetting hiervan is overdag vrijwel volledig. Hierdoor is de verwachting dat er 3 nieuwe gymzalen nodig zijn. Wellicht dat er beperkte synergiemogelijkheden zijn, maar dit zal dan onderzocht kunnen worden in het verdiepend onderzoek. Zoals in de vergelijking is weergegeven hangen aan dit scenario ook meerdere risico's met als meest voorname de grondverwervingen. De zekerheid en doorlooptijd in verband met de grondverwervingen en de bestemmingsplanprocedure zijn grote risico's. Doordat de nieuwbouw aan de achterzijde van bestaande woningen is gesitueerd wordt er veel weerstand verwacht van omwonenden. Tevens zal de verkeersontsluiting een aandachtspunt zijn doordat momenteel maar één enkele toegangsweg mogelijk is. Dit zal ook zorgen voor de nodige extra verkeersbewegingen in de wijk.

Qua opbrengstpotentie bestaat de mogelijkheid om de volledige locatie Sleutelbosch uit te geven als woningbouwgronden. Hier kunnen gronden voor circa 144 woningbouwkavels/appartementen worden uitgegeven.

Gezien de benoemde risico's wordt dit scenario ten opzichte van de andere 3 scenario's het minst kansrijk bevonden.

Scenario 4: school op locatie sportpark Molenbroek

Dit scenario biedt van vanwege de combinatie tussen de school en de voorzieningen op het sportpark veel voordelen. De nieuwbouw sporthal kan overdag door de school en 's avonds en in het weekend door de verenigingen gebruikt



worden. Daarnaast kunnen de aanwezige buitensportvelden ook door de school gebruikt worden. In dit scenario hoeven er geen grondverwervingen plaats te vinden doordat de grond in eigendom is van de gemeente. Wel zal er een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden. Voor een aantal functies (de 3-ster, skateveld) die momenteel op het sportpark zijn gehuisvest zal nog onderzocht moeten worden of deze elders terug geplaatst dienen te worden. Qua buitenruimte kunnen er veel synergievoordelen (o.a. parkeren) worden behaald door de combinatie met de omliggende functies.

Qua opbrengstpotentie bestaat in dit scenario ook de mogelijkheid om de volledige locatie Sleutelbosch uit te geven als woningbouwgronden. Zoals benoemd in scenario 3 kunnen gronden voor circa 144 woningbouwkavels/appartementen worden uitgegeven. Daarnaast is de exploitatie van de sporthal interessant doordat deze zowel door de school als de verenigingen gebruikt kan worden.

Qua extra investeringskosten moet in dit scenario rekening worden gehouden met de kosten voor vervanging van de voorzieningen van VV Gemert en de eventuele kosten voor vervanging van functies die momenteel op het sportpark zijn gehuisvest. Daarentegen zijn er gebouwelijke synergievoordelen tussen het Commanderie College en VV Gemert te verwachten. Dit zal nog nader onderzocht moeten worden.

3. VERDIEPEND ONDERZOEK

Zoals weergegeven in de vergelijking zullen voor meerdere scenario's een aantal aspecten nog verder moeten worden onderzocht, zoals het kwantificeren van de financiële aspecten. Onderstaand zijn een aantal aspecten benoemd die daarnaast ook onderzocht zullen worden in het verdiepend onderzoek.

- Kosten voor tijdelijke huisvesting (in geval van scenario 1)
- Investeringskosten school
- Investeringskosten sporthal
- Investeringskosten voorzieningen VV Gemert (in geval van scenario 4)
- Eventuele verplaatsing van diverse functies sportpark en de kosten die hiermee samenhangen (in geval van scenario 4)
- Synergiepotentie op gebouwniveau
- Synergiepotentie terrein
- Afstemming diverse stakeholders
- Verkeerssituatie

4. CONCLUSIE EN AANBEVELING

De voorliggende notitie met bijbehorende scenario vergelijking is bedoeld om handvaten te bieden om een afweging te maken voor de locatiekeuze.

Op basis van zekerheden ten aanzien van grondverwerving en doorlooptijd, hebben scenario 1 en 4 de voorkeur omdat de gronden voor de ontwikkeling van de nieuwe school volledig in eigendom van het Commanderie College en de gemeente Gemert-Bakel zijn.

Vanuit conceptmatig oogpunt, zoals het thema beweging en sport, en de veelheid aan synergievoordelen, zoals sportvoorzieningen en (fiets)parkeren, biedt scenario 4 de meeste voordelen.



Vanuit de onderwijsvisie (schoolplan 2019-2023) van het Commanderij College is de pijler ontmoetingsschool geformuleerd:

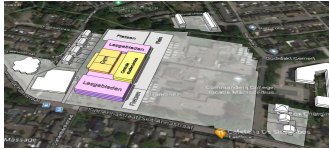
Leerlingen leren leren, leren leven en groeien als zelfstandig persoon. Dat kan de school niet alleen. Daarvoor is de leefwereld om ons heen van belang. Het Commanderij College geeft vorm en inhoud aan burgerschapsonderwijs door zich te positioneren als ontmoetingsschool. Daarmee is duidelijk wat ons te doen staat. Leren "van buiten naar binnen" is daarbij het motto. Verbinding met de directe omgeving is dus een belangrijk aandachtspunt voor het onderwijs bij het Commanderij College. Het Commanderij College ziet dat daarom graag terug bij de nieuwbouw locatie van het Macropedius.

Vanuit de geuite wensen van het Commanderij College en VV Gemert heeft scenario 4 dan ook de voorkeur. Daarbij biedt scenario 4 ook het voordeel dat de locatie aan het Sleutelbosch volledig ontwikkeld kan worden voor woningbouw waarbij er een bijdrage geleverd kan worden aan de woningbouwopgave.

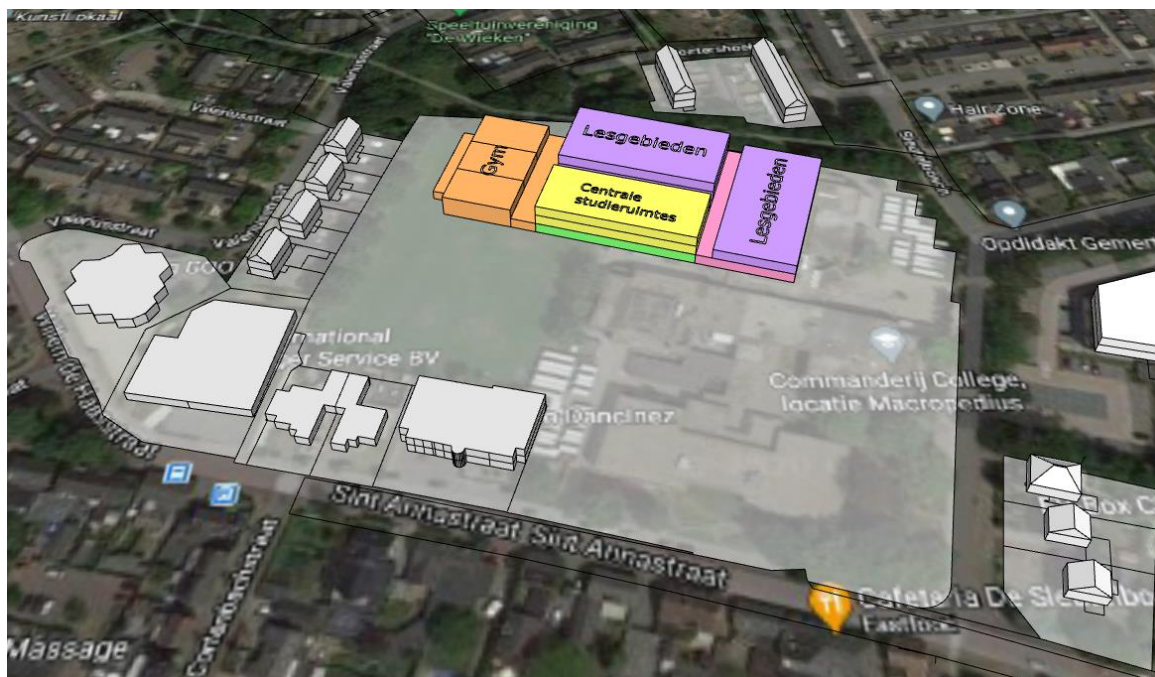
Voorgesteld wordt om op basis van de wensen van de gebruikers een principe voorkeur uit te spreken voor scenario 4, waarbij er een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden waarin de financiële consequenties voor dit scenario (ook in vergelijking met de andere scenario's) inzichtelijk gemaakt moeten worden.

Opgesteld door: Erwin Stoffelen d.d. 1-8-2022

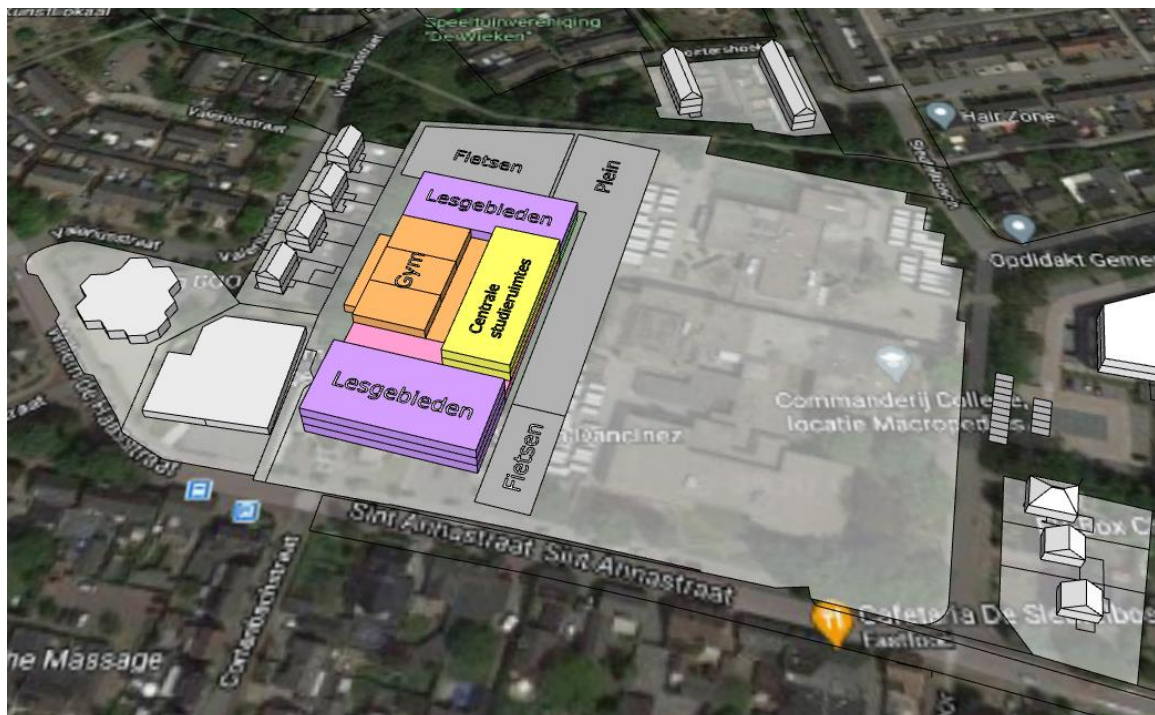
Bijlage 1: Scenario vergelijking nieuwbouw Macropedius

Omschrijving criteria	Scenario 1: school op huidige locatie Sleutelbosch	Scenario 2: school op huidige locatie Sleutelbosch + aankoop buurpercelen	Scenario 3: school naast locatie Doregraaf aan de St. Josephstraat	Scenario 4: school op locatie sportpark Molenbroek
				
Thematische aspecten				
Grondverervingen	Geen grondverervingen nodig. De ontwikkeling van de nieuwbouw vindt volledig op het eigen perceel plaats.	Aan de zuidwestzijde van het perceel zullen 3 percelen moeten worden verworven.	Diverse grondverervingen benodigd van o.a. particuliere eigendommen. Hiervoor is medewerking nodig van particulieren eigenaren die hoogstwaarschijnlijk niet open staan voor verkoop in de achtertuin van hun woningen.	Grond op het sportpark is in eigendom van de gemeente. Echter, voor een aantal functies (de 3-ster, skateveld) die momenteel op het sportpark zijn gehuisvest zal nog onderzocht moeten worden of deze elders terug geplaatst dienen te worden.
Doorlooptijd i.v.m. RO procedure	Huidige bestemming is al maatschappelijk. Wel aanpassing bestemmingsplan nodig.	Huidige bestemming is al maatschappelijk. Wel aanpassing bestemmingsplan nodig.	Procedure bestemmingsplanwijziging. Veel weerstand te verwachten.	Functie sluit aan bij gebouwen in gebied. Wel aanpassing bestemmingsplan nodig.
Doorlooptijd i.v.m. grondverervingen	Geen grondverervingen nodig. De ontwikkeling van de nieuwbouw vindt volledig op het eigen perceel plaats.	Langere doorlooptijd i.v.m. grondverervingen.	Lange doorlooptijd i.v.m. meerdere grondverervingen.	Geen grondverervingen nodig. De ontwikkeling van de nieuwbouw vindt volledig op het eigen perceel plaats.
Ontsluiting verkeer	Locatie is goed te ontsluiten.	Er zal een nieuwe ontsluiting moeten komen aan de Sint Annastraat.	De locatie is enkel toegankelijk langs de locatie Doregraaf.	Locatie is goed te ontsluiten.
Invloed plan op omwonenden	Redelijk goede afstand tot omliggende woningen.	De school staat aan de westzijde dichtter op de woningen dan in scenario 1.	De nieuwbouw komt in de achtertuinen van de woningen aan de Oudestraat.	Gebouw komt ver van bestaande woningbouw.
Zichtlocatie	Ten opzichte van de huidige situatie wordt de school meer aan de achterzijde van het perceel gesitueerd.	Gelijkwaardig aan huidige situatie.	De zichtbaarheid is beperkt doordat deze achter de andere school komt te liggen.	Gebouw is goed zichtbaar.
Synergie parkeren auto's en gebruik huidige parkeren	Het personeel kan op de huidige plek tegenover de school blijven parkeren. Bij nieuwbouw zal voldaan moeten worden aan de huidige parkeermormen. Hierdoor zullen er wel nieuwe parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Bij de combinatie tussen school en woningbouw zijn er synergiemogelijkheden in parkeren.	Het personeel kan op de huidige plek tegenover de school blijven parkeren. Bij nieuwbouw zal voldaan moeten worden aan de huidige parkeermormen. Hierdoor zullen er wel nieuwe parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Bij de combinatie tussen school en woningbouw zijn er synergiemogelijkheden in parkeren.	Geen synergie parkeren. Veel nieuwe parkeerplaatsen aanleggen.	Veel synergie met omliggende functies en bestaande parkeerterrein kan (overdag) beter gebruikt worden.
Synergie fietsparkeren	Geen bijzondere synergie m.b.t. fietsparkeren.	Geen bijzondere synergie m.b.t. fietsparkeren.	Geen bijzondere synergie m.b.t. fietsparkeren.	Parkeren voor sport en voor onderwijs kan gecombineerd worden, hierdoor overdag en 's avond beter gebruik fietsparkeren.
Synergie gebouw	Geen bijzondere synergie voordelen op gebouwniveau.	Geen bijzondere synergie voordelen op gebouwniveau.	Geen bijzondere synergie voordelen op gebouwniveau.	Synergievoordelen functies school en VV Gemert nader te bepalen bij een nader verdiepingsonderzoek.
Thema sport en bewegen.	Geen bijzondere voordelen.	Geen bijzondere voordelen.	Geen bijzondere voordelen.	Gebruik sporthal door school en verenigingen.
Thema buitensport	Geen bijzondere voordelen.	Geen bijzondere voordelen.	Geen bijzondere voordelen.	Synergievoordelen voor buitensport. Onderwijs zou overdag gebruik kunnen maken van buitensportvelden.
Thema onderwijskundig	Geen bijzondere voordelen.	Geen bijzondere voordelen.	Vanuit onderwijskundig oogpunt interessant door samenwerking tussen locatie Doregraaf en Macropedius.	Zeer sterke relatie tussen onderwijs en sport.
Financiële aspecten				
Opbrengstpotentie (uitgeefbare gronden)	Circa 70 woningbouw kavels/appartementen bij combinatie tussen school en wonen. Indien het volledige terrein bij de school blijft zijn er geen opbrengsten.	Circa 84 woningbouw kavels/appartementen bij combinatie tussen school en wonen. Indien het volledige terrein bij de school blijft zijn er geen opbrengsten.	Circa 144 woningbouw kavels / appartementen indien de gronden bij locatie Sleutelbosch volledig worden uitgegeven.	Circa 144 woningbouw kavels / appartementen indien de gronden bij locatie Sleutelbosch volledig worden uitgegeven.
Grondverervingen.	Geen grondverervingen.	Gronden aan de zuidwestzijde van de school.	Gronden achter locatie Doregraaf.	Geen grondverervingen, zie voor nadere toelichting 'grondverervingen' bij thematische punten.
Tijdelijke huisvesting	Er is tijdelijke huisvesting nodig voor de aula en de binnensporten. Indien er elders tijdelijke voorzieningen voor de binnensporten gevonden kunnen worden dan zal dit komen te vervallen. Dit zal nader onderzocht moeten worden in het haalbaarheidsonderzoek.	Geen tijdelijke huisvesting.	Geen tijdelijke huisvesting.	Geen tijdelijke huisvesting.
Gezamenlijk gebruik sporthal (exploitatie)	Nieuwe sporthal bij de school. Er is momenteel beperkt medegebruik door verenigingen en dat kan voor de toekomst zo blijven, bijv. rolstoel activiteiten.	Nieuwe sporthal bij de school. Er is momenteel beperkt medegebruik door verenigingen en dat kan voor de toekomst zo blijven, bijv. rolstoel activiteiten.	De locatie Doregraaf heeft momenteel eigen gymzalen bij de school. De bezetting hiervan is overdag vrijwel volledig. Hierdoor is de verwachting dat er 3 nieuwe gymzalen nodig zijn. Wellicht dat er een beperkte synergiemogelijkheid is maar dit zal dan onderzocht moeten worden in het verdiepend onderzoek.	Sloop van sporthal 2 op het sportpark. Nieuwe sporthal die door school en verenigingen gebruikt kunnen worden.
Verplaatsingskosten diverse functies op het sportpark	nvt	nvt	nvt	Verplaatsing functies op het sportpark zoals de 3-ster, de skatebaan en het grasveld moet nader worden onderzocht.
Kosten vervangende huisvesting VV Gemert	Bij dit scenario nog niet aan de orde.	Bij dit scenario nog niet aan de orde.	Bij dit scenario nog niet aan de orde.	Om synergievoordelen te bereiken, moet het gebouw nu vervangen worden.
Vervangen sporthal 2 op sportpark Molenbroek	Vervangingskosten op termijn.	Vervangingskosten op termijn.	Vervangingskosten op termijn.	Wordt nu (grotendeels) meegenomen als onderdeel van nieuwbouw school.
Scenario beoordeling naar volgorde	2	3	4	1

Bijlage 2: Overzicht locaties



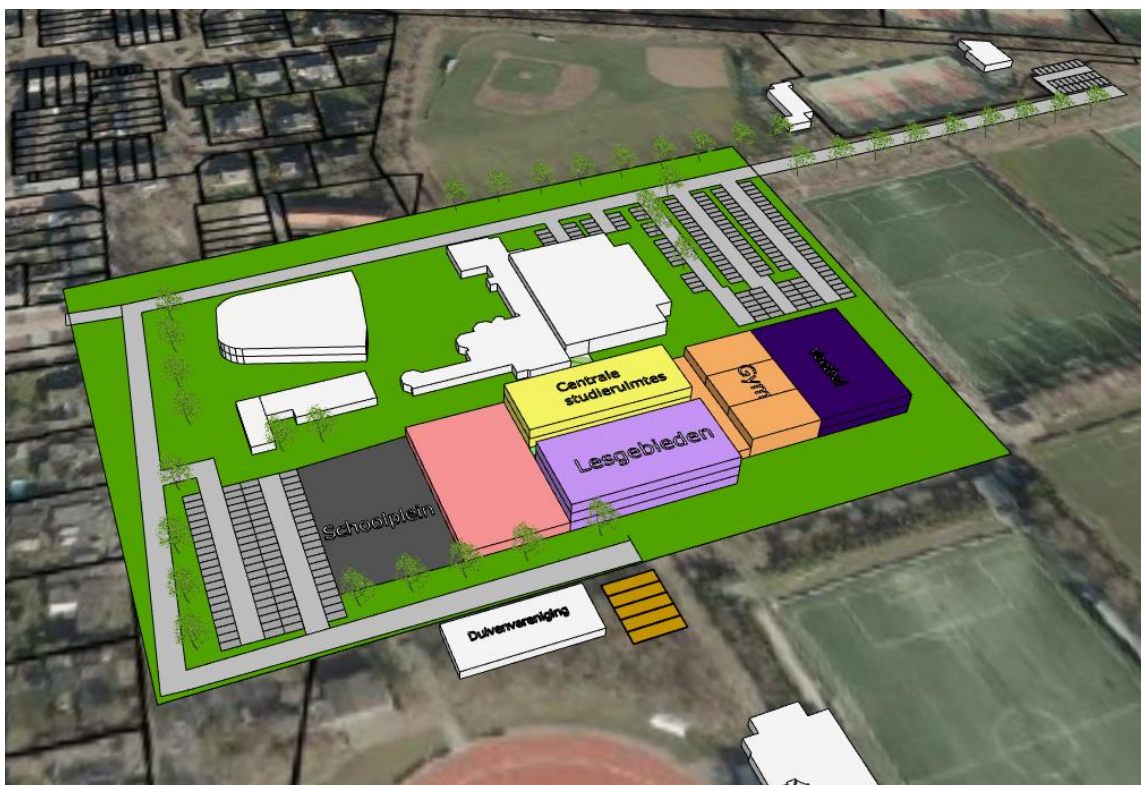
Scenario 1: school op huidige locatie Sleutelbosch



Scenario 2: school op huidige locatie Sleutelbosch + aankoop buurpercelen



Scenario 3: school naast locatie Doregraaf aan de St. Josephstraat



Scenario 4: school op locatie sportpark Molenbroek