

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 1 februari 2024
Agendanummer:
Team: REO
Zaaknr: 62976-2023

Onderwerp: Definitieve locatiekeuze nieuwbouw Commanderij College Macropedius

Aan de raad

Aanleiding

In november 2021 heeft uw raad een motie aangenomen om de scenario's, inclusief een (voorkeurs)locatie te onderzoeken voor vervangende nieuwbouw van het Commanderij College, locatie Macropedius. Tijdens de raadsvergadering op 6 oktober 2022 zijn de resultaten van de eerste haalbaarheidsstudie gepresenteerd, waarin vier scenario's zijn onderzocht. Vervolgens heeft u als raad een besluit genomen voor het uitvoeren van een verdiepende haalbaarheidsstudie. Het betreft een nader onderzoek naar de mogelijkheden van nieuwbouw van het Commanderij College Macropedius op de voorkeurslocatie Sportpark Molenbroek en in deze studie ter vergelijking ook de huidige locatie Sleutelbosch in combinatie met het naastgelegen perceel.

De raad heeft hierbij scenario 3 (nieuwbouw op locatie Doregraaf aan de St. Josephstraat) af laten vallen.

De afgelopen periode heeft de gemeente in samenwerking met verschillende onderzoeksbureaus deze verdiepende haalbaarheidsstudie afgerond. De conclusies van deze haalbaarheidsstudie zijn tijdens de beeldvormende avond voor de raad op 7 juni 2023 gepresenteerd. Tijdens deze avond zijn verschillende vragen opgehaald vanuit de raad en hebben het college en het Commanderij College zich opnieuw uitgesproken voor hun voorkeurslocatie. De voorkeurslocatie van het college en het bestuur van het Commanderij College blijft de locatie Sportpark Molenbroek.

Ook is tijdens deze beeldvormende avond toegelicht dat een scenario (het scenario naast het huidige schoolgebouw) niet verder wordt onderzocht, vanwege de grote waterproblemen ter plaatse. Ook kan hier geen woningbouw plaats vinden.

Na de verdiepende haalbaarheidsstudie resteren dus twee locaties voor de nieuwbouw van het Macropedius, namelijk het Sportpark Molenbroek en de huidige locatie Sleutelbosch. Op beide locaties zijn weer een aantal scenario's mogelijk, in dit raadsvoorstel worden alle scenario's met kansen en aandachtspunten besproken.

Leeswijzer

Voor u ligt een omvangrijk voorstel dat als volgt is opgebouwd:

1. Een kort overzicht van de twee locaties, de verschillende scenario's per locatie en de bijbehorende kosten;
2. Overwegingen om te komen tot scenario 1a (sportpark Molenbroek);
3. Een uitgewerkt overzicht van de verschillende scenario's met bijbehorende kansen en aandachtspunten.

Daar waar in dit voorstel wordt gesproken over het rapport van Laride, Sweco, Kragten en M3V wordt verwezen naar de rapporten in de bijlagen 2 t/m 5.

Scenario's

Locatie Sportpark Molenbroek

Scenario 1a:

- nieuwbouw school met onderwijskundig gewenst ontwerp bestaande uit vier bouwdelen
- het behouden en integreren van sporthal 2 in de nieuwbouw.
- Deelproject met aanvullende maatschappelijke functie met kostendekkende opbrengst potentie onder voorbehoud van financiering.

Scenario 1b:

- nieuwbouw school, traditioneel ontwerp
- sloop sporthal 2 en deze integreren in de nieuwbouw
- inclusief kantine en kleedruimte voor VV Gemert

Scenario 1c:

- nieuwbouw school, traditioneel ontwerp
- sloop sporthal 2, deze nieuw bouwen, gekoppeld aan nieuwbouw school
- exclusief kantine en kleedruimte VV Gemert

Locatie Sleutelbosch

Scenario 2a:

- compacte nieuwbouw op het noordelijk gedeelte van huidige locatie
- met fasering bouwproces

Scenario 2b:

- nieuwbouw op het gehele huidige perceel
- zonder fasering bouwproces

Gecomprimeerd kostenoverzicht scenario's

	Locatie Sportpark			Locatie Sleutelbosch	
	1a	1b	1c	2a	2b
School (Beng)	28,3	25,7	25,7	25,7	25,7
Sporthal		7,79	7,79	5,38	5,38
V.V. Gemert		4,47			
Overige kosten	6,48	8,16	8,73	3,85	8,47
Algemeen post onvoorzien	3,9	3,6	3,6	3,6	3,6
Totaal	38,68	49,72	45,82	38,53	43,15

Voor een uitgebreid overzicht zie het onderdeel financiën inclusief onderlegger.

Locatiekeuze

Op basis van onderstaande overwegingen hebben we een keuze gemaakt voor onze voorkeurslocatie en het voorkeursscenario:

1. Het schoolbestuur heeft zijn voorkeur uitgesproken voor locatie 1, een nieuw schoolgebouw op de locatie sportpark Molenbroek sluit goed aan bij het schoolconcept van het Commanderie College. In de onderwijsvisie van het Commanderie College Macropedius is de pijler 'ontmoetingschool' geformuleerd, daarin is samenwerking en verbinding met de directe omgeving belangrijk voor het onderwijs en de ontwikkeling van de leerlingen. De locatie sportpark biedt hiervoor de beste mogelijkheden. Binnen hun visie is bewegen en gezondheid verweven met de onderwijsactiviteiten die ze ondernemen. Niet alleen sporten is hier een voorbeeld van,

maar ook het gebruik maken van de diversiteit van de uitdagende buitenomgeving die uitnodigt tot bewegen, leren en samenwerken.

Daarnaast biedt de nabijheid van basisschool de Samenstroom kansen voor het versterken van de samenwerking tussen het Primair en Voortgezet onderwijs. BS De Samenstroom ziet mogelijkheden voor meer toekomstgericht onderwijs en verbetering van de doorlopende leerlijnen.

2. De voorkeurslocatie geeft het schoolbestuur meer garantie voor continuïteit van de leerlingenaantallen en dit draagt bij aan het behoud van toegankelijk en kwalitatief goed Voortgezet Onderwijs in Gemert-Bakel. Bij herbouw op de bestaande locatie Sleutelbosch is tijdelijke huisvesting op een andere locatie gedurende een deel of zelfs het gehele bouwproces noodzakelijk. Deze tijdelijke huisvesting vormt een groot risico voor de leerlingenaantallen. Als toekomstige leerlingen weten dat zij meerdere schooljaren onderwijs krijgen in een tijdelijke huisvesting, is de kans groot dat zij voor een andere VO-school buiten de gemeente kiezen. Dit effect ijlt nog lang na in de leerlingenaantallen, ondanks de te verwachten aanzuigende werking van nieuwbouw.
3. De scenario's 1a en 2a zijn de opties met de minste investeringskosten, deze scenario's zijn financieel nagenoeg gelijk. Scenario 1a biedt een aantal onderwijskundige en organisatorische voordelen ten opzichte van scenario 2a. Bovendien biedt scenario 1a ruimte voor een goede vertaling van het schoolconcept naar het gebouw, in scenario 2a is hier door de compacte bouw minder mogelijkheid voor. Hierdoor valt de keuze op 1a.
4. Scenario 1a biedt door behoud van sporthal 2 een financieel voordeel t.o.v. de andere scenario's op het sportpark Molenbroek.
5. In overleg met VV Gemert is er een gedachtenlijn ontstaan om tot een geïntegreerd concept te komen door het toevoegen van een vijfde bouwdeel aan het ontwerp van scenario 1a. (in de hierna volgende verbeelding in het grijs ingetekend). Dit extra gebouwdeel kan huisvesting bieden aan functies, die aanvullend zijn voor het voortgezet onderwijs en de verenigingen op het sportpark. Behalve de nieuwe kleedlokalen en kantine van VV Gemert kan er ook commerciële ruimte worden gefaciliteerd voor initiatieven met een maatschappelijk belang, (zoals bijvoorbeeld sport BSO, fitnessschool, fysiotherapie, leefstijl coaching en dergelijke). Deze initiatieven zullen dan tegen een marktconforme vergoeding in de stichtingskosten en exploitatielasten bijdragen.

Om deze gedachtenlijn verder vorm te geven, betekent dat er parallel aan de uitwerking van deze voorkeurs variant, een apart voorstel zal volgen waarin aan uw raad een besluit gevraagd zal worden om hiervoor budget vrij te maken. Behalve VV Gemert, hebben zich inmiddels ook al partijen gemeld die interesse hebben om hun maatschappelijk initiatief in het "vijfde blad" uit te oefenen.
6. We realiseren ons dat de omwonenden en de belanghebbende verenigingen zorgen hebben. Deze zorgen van de omwonenden en de belanghebbende verenigingen moeten we wegnemen middels een traject van herhuisvesting van de verenigingen in de 3ster en aanpassing van de infrastructuur in de omgeving van het sportpark. Er zijn middelen in de begroting van het project opgenomen om deze zorgen aan te pakken.
7. De keuze voor locatie 1 draagt meer bij aan de woningbouwopgave van de gemeente, aangezien hierdoor een groter perceel vrij komt, waarop meer woningen kunnen worden gesitueerd.

Wij vragen de raad te komen tot het volgende beslispunt:

Beslispunt

In te stemmen met de locatiekeuze en variant 1a (inclusief de uitwerking van deelproject van het vijfde bouwdeel) als definitieve locatiekeuze en dit middels een raadsvoorstel voor te leggen aan de raad.

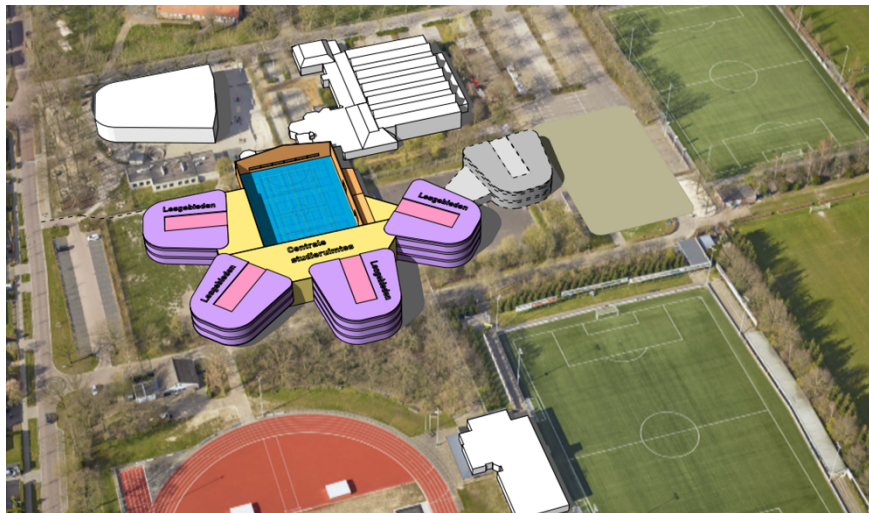
Locatie 1 Sportpark Molenbroek: Scenario's

De locatie Sportpark Molenbroek is de voorkeurslocatie van het college en bestuur van het Commanderij College. De locatie bevindt zich ter hoogte van sporthal 2 van het sportpark Molenbroek, het gebouw van de 3-ster (inclusief 16 buiten jeu-de-boule banen) en de skatebaan.

Op deze locatie zijn de volgende keuzes onderzocht:

Scenario 1a: De nieuwe school op locatie Molenbroek met behoud sporthal 2¹

- De nieuwe school wordt rond sporthal 2 gebouwd, waardoor deze het grootste deel van de bouw in gebruik kan blijven.
- Totale geschatte bouwkosten: € 38,68 miljoen
- Deelproject met vijfde bouwdeel met aanvullende maatschappelijke functie met kostendekkende opbrengst potentie onder voorbehoud van financiering.



¹ Het ontwerp is indicatief en niet representatief

Scenario 1b: De nieuwe school op locatie Molenbroek inclusief nieuwe accommodatie V.V. Gemert¹

- Nieuwbouw school inclusief sloop en vervangende nieuwbouw VV Gemert
- Bouw nieuwe sporthal, gekoppeld aan de school
- Totale geschatte bouwkosten: € 49,72 miljoen



Scenario 1c: De nieuwe school op locatie Molenbroek¹

- Sporthal 2 wordt voor aanvang van de bouw gesloopt, tijdens de bouw is vervangende huisvesting voor de sporthal nodig
- Bouw nieuwe sporthal, gekoppeld aan de school
- Situatie van VV Gemert blijft ongewijzigd.
- Totale geschatte bouwkosten: € 45,82 miljoen



Locatie 1: Kansen en Aandachtspunten

Kansen

- Vanuit onderwijskundig oogpunt sluit een nieuw schoolgebouw op de voorkeurslocatie sportpark Molenbroek voor de komende veertig jaar goed aan op het schoolconcept van het Macropedijs. Hierbij kan de verbinding met de omgeving maximaal worden benut. In de onderwijsvisie van het Commanderie College (schoolplan 2023 – 2027) is de pijler 'ontmoetingsschool' geformuleerd. Dit houdt in dat leerlingen leren, leven en kunnen groeien door samenwerking met de leefwereld om de school heen. Hierbij is ook het motto 'leren van buiten naar binnen' belangrijk. Samenwerking en verbinding met de directe omgeving is daarmee een belangrijk aandachtspunt voor het onderwijs. In de optiek van het schoolbestuur is deze locatie

uiteindelijk de beste garantie voor goed onderwijs, passend bij hun visie, 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.

- De voorkeurslocatie geeft het schoolbestuur meer garantie voor continuïteit van de leerlingenaantallen. Scenario 2a en 2b op locatie Sleutelbosch gaan uit van tijdelijke huisvesting op een andere locatie gedurende een deel of zelfs het gehele bouwproces. Het schoolbestuur heeft aangegeven dat tijdelijke huisvesting een groot gevaar betekent voor de leerlingenaantallen. Als toekomstige leerlingen weten dat zij meerdere schooljaren onderwijs krijgen in een tijdelijke huisvesting, is de kans groot dat zij voor een andere VO-school kiezen. Dit effect ijlt nog lang na in de leerlingenaantallen, ondanks de te verwachten aanzuigende werking van nieuwbouw.
- Er is maatschappelijk draagvlak bij relevante partners voor locatie 1. Het schoolbestuur van het Commanderij College heeft een duidelijke voorkeur voor nieuwbouw op het sportpark uitgesproken. Het basisonderwijs en de voetbalvereniging Gemert zien kansen in samenwerking. De directie van KC De Samenstroom heeft wel hun zorg uitgesproken over de verkeerssituatie rondom het sportpark en hun resterende buitenruimte na realisatie van de nieuwbouw.
- Ook kunnen andere verenigingen baat hebben bij de dynamiek die kan ontstaan door de school en de aantrekkelijke beeldbepalende uitstraling daarvan. Dit draagvlak kan bijdragen aan de synergievoordelen die er met de nieuwbouw van het Commanderij College op het sportpark te behalen zijn. Hoe aantrekkelijker het onderwijs-en-sportcomplex, hoe meer kans dat meer mensen gaan bewegen.
- De keus voor locatie 1 draagt meer bij aan de woningbouwopgave van de gemeente. Met de verplaatsing van de school komt er een groot perceel vrij, wat gebruikt kan worden voor de bouw van ongeveer 70 tot 84 woningen (zie gegevens in het rapport van Laride). Hiermee draagt locatie 1 meer bij aan de woningbouwopgave van de gemeente.
- Het vervallen van de gymzalen bij het Commanderij College Macropedius levert in principe geen problemen op voor de capaciteit van het bewegingsonderwijs. De drie gymzalen in sporthal 1 bieden voldoende capaciteit voor de benodigde klokuren van het Primair onderwijs. Doordat sporthal 2 aangepast en gecompartmenteerd wordt, ontstaat er extra capaciteit in sporthal 2. Deze is voldoende voor het bewegingsonderwijs van het Macropedius. De uitbreiding biedt ook meer mogelijkheden voor sportverenigingen in de avonduren.

Aandachtspunten

Aandachtspunten voor de keuze van de locatie Sportpark Molenbroek voor de nieuwbouw zijn:

- De noodzaak voor tijdelijke huisvesting voor de activiteiten die plaats vinden in de huidige sporthal 2, zoals de gymlessen van basisschool De Pandelaar en diverse verenigingen in de avonduren. Voor scenario 1a is dit alleen nodig tijdens de aanpassing van sporthal 2, voor scenario 1b en 1c is gedurende de gehele bouwperiode van de school vervangende huisvesting nodig. Dit is een kostenpost voor de gemeente.
- De herhuisvesting van verschillende (sport-)verenigingen op een andere locatie dan het sportpark. Het betreft voornamelijk de accommodatie van de 3-Ster, die op dit moment in gebruik is door drie verschillende verenigingen.

- Het vervallen van het skatebaantje dat ten oosten van sporthal 2 ligt. We realiseren vervanging hiervan in de vorm van een pumptrack en skatebaan op een andere locatie. De kosten hiervan zijn elders in de gemeentelijke begroting voorzien en maken dus geen deel uit van de totale stichtingskosten van de nieuwbouw.
- Het gevolg van de huidige netwerkcongestie. Stroomleverancier Tennet heeft aangegeven dat op dit moment grootverbruikers geen nieuwe grootverbruikersaansluiting kunnen krijgen. Een middelbare school heeft een grootverbruikersaansluiting nodig om te kunnen functioneren. De overheid en energiebedrijven werken aan een plan om partijen, die een maatschappelijk belang dienen, voorrang te geven bij een stroomaansluiting. Het onderwijs valt hier ook onder.
- Bij de keuze voor de locatie Molenbroek dienen we een ruimtelijke procedure te voeren, omdat er een bestemmingsplan wijziging nodig is. Deze procedure zal moeten worden gevoerd onder de nieuwe Omgevingswet, die per 01-01-2024 ingaat. Het voeren van een ruimtelijke procedure kent haar gebruikelijke risico's van zienswijzen en beroep.
- De verkeerssituatie moet gewijzigd worden. Er zijn verschillende gesprekken gevoerd met verenigingen op het sportpark, basisschool de Samenstroom en de omwonenden, die een brief richting het college hebben gestuurd. De rode draad van het grootste deel van de gesprekken is dat zij niet per definitie tegen de locatie zijn, maar met name de omwonenden en basisschool de Samenstroom hebben hun zorgen geuit over de (huidige) verkeerssituatie. Er zijn kosten opgenomen in de projectbegroting om deze zorgen op te lossen. Ook worden in het rapport van Kragten verschillende voorstellen gedaan voor maatregelen, zoals snelheid remmende maatregelen bij de Sportlaan. Bovendien worden deze partijen meegenomen in de oplossingen. Hiermee komt de gemeente tegemoet aan hun zorgen.
- Op dit moment is er geen lange termijn visie voor het sportpark. Het ontbreken hiervan is niet van invloed op de bouw van de school op deze locatie, omdat de ruimte die de nieuwe school in gebruik gaat nemen, niet geschikt is voor een duurzame uitbreiding van de verenigingen op het sportpark. Zou er op langere termijn uitbreiding van sportvelden nodig mocht zijn, zal elders naar deze ruimte gezocht moeten worden. Een lange termijnvisie voor het sportpark kan daaraan bijdragen.

Locatie 2 Sleutelbosch: Scenario's

De tweede locatie voor de nieuwe school betreft de huidige locatie aan de straat Sleutelbosch. Van belang op deze locatie is om te kijken naar de situering van het gebouw en de mogelijke fasering van het bouwproces² om zo min mogelijk kosten te maken voor tijdelijke huisvesting van de school.

Op deze locatie zijn de volgende twee keuzes onderzocht:

Scenario 2a: Situering op het noordelijke gedeelte met fasering bouwproces

- De nieuwe school wordt compact gebouwd en een deel van het huidige perceel komt vrij voor woningbouw.
- Door de fasering is alleen beperkt tijdelijke huisvesting nodig voor het onderwijs, sportvoorzieningen moeten wel elders plaatsvinden.
- Totale geschatte bouwkosten: € 38,53 miljoen



Scenario 2b: Situering op het gehele huidige perceel zonder fasering bouwproces

- De nieuwe school wordt gebouwd op de plaats van het huidige schoolgebouw.
- Zonder fasering is er volledige tijdelijke huisvesting nodig.
- Totale geschatte bouwkosten: € 43,15 miljoen



Locatie Sleutelbosch: kansen en aandachtspunten

² Het bouwproces omvat zowel het slopen van het oude gebouw als het bouwen van de nieuwbouw

Kansen

- De keus om bij de huidige locatie te blijven, leidt tot een makkelijker proces. Zo hoeft de gemeente geen rekening te houden met de omgevingswet, blijft de situatie op het Sportpark ongewijzigd en hoeven geen deelprojecten opgestart te worden.
- Als gekozen wordt voor scenario 2a komt een gedeelte van het zuidelijk perceel vrij voor woningbouw. Dit scenario draagt dus bij aan de woningbouwopgave die de gemeente heeft.

Aandachtspunten

- Locatie 2 sluit niet aan bij de onderwijsvisie van het Commanderij College. Doordat het Commanderij College zich niet op het sportpark bevindt kan de aansluiting met de verschillende verenigingen moeilijk gevonden worden. Hierdoor draagt deze locatie niet bij aan de onderwijsvisie 'ontmoetingsschool'.
- De noodzaak van tijdelijke huisvesting voor de school. De tijdelijke vervanging voor scenario 2a betreft enkel de aula en de sporthal, voor scenario 2b is gehele herhuisvesting van de school gedurende het gehele bouwproces nodig. Het bestuur van de school geeft aan dat zij gehele tijdelijke vervanging niet wenselijk vinden, aangezien dit een negatief effect kan hebben op de kwaliteit van het onderwijs en op de leerlingenaantallen.
- Voor scenario 2a is de veiligheid en toegankelijkheid van het schoolterrein en het gebouw tijdens de bouw een belangrijk risico. In dit scenario worden de gymzalen en de aula gesloopt en vervolgens wordt op dit terrein een nieuw, heel compact gebouw gebouwd. Aan deze zijde ligt nu de ingang, die toegang geeft tot de algemene fietsenstalling. Tijdens de bouw zullen leerlingen moeten worden omgeleid, wat grote druk legt op de verkeerssituatie rondom de locatie. Daarnaast vraagt een combinatie van bouw en schoolactiviteiten een constante afstemming tussen aannemer en schooldirectie i.v.m. leveren materialen, geluidsoverlast, gebruik grote machines en kranen e.d.
- Locatie 2 levert minder tot geen woningbouw op. Hoewel er bij scenario 2a een gedeelte vrij komt voor woningbouw levert dit aanzienlijk minder woningen op dan bij een scenario op locatie 1. Daarbij geldt dat scenario 2b geen woningbouw oplevert. Hiermee draagt deze locatiekeuze minder bij aan de opgave voor woningbouw van de gemeente.

Financiën

De totale investering in scenario 1a bedraagt € 38,7 miljoen. Dit valt uiteen in:

- € 37,1 miljoen aan kosten, afgeschreven over de verwachte gebruiksduur
- € 1,6 miljoen aan incidentele kosten

Structurele lasten

In totaal wordt € 37,1 miljoen afgeschreven over de verwachte gebruiksduur. Dit conform de nota activering uit 2017. De afschrijvingstermijn bedraagt daarbij 40 jaar. Uitzondering hierop is de sporthal (gemiddeld 33 jaar). Omdat de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud van de sporthal wordt deze afgeschreven naar de levensduur van de verschillende componenten zoals gebouw, dak, enzovoort. De genoemde 33 jaar is een schatting. Als rente hanteren we conform begroting 3,5%.

De jaarlijkse afschrijvingslasten + rentelasten bedragen daarmee € 2,23 miljoen. Deze lasten gaan lopen na het jaar van realisatie van de investering.

Incidentele lasten

Er zijn eenmalige kosten van € 0,57 miljoen voor de aanleg van parkeerplekken. Daarnaast bedraagt de afwaardering boekwaarde en sloopkosten van de huidige school € 1,04 miljoen.

Deze mogen volgens het BBV enkel aan de stichtingskosten worden toegerekend als de nieuwe investering op dezelfde locatie wordt gerealiseerd. Dat is in scenario 1 niet het geval.

De totale incidentele kosten van € 1,61 miljoen dienen ten laste te worden gebracht van de Algemene reserve. Dat kan gezien de huidige stand van het weerstandsvermogen binnen onze financiële kaders.

Dekking in Begroting

In de gemeentelijke Begroting is rekening gehouden met jaarlijkse afschrijvings- en rentelasten van € 1,95 miljoen vanaf 2026. Dit bedrag is inclusief de kapitaallasten van de huidige school welke zullen vrijvallen.

Dit betekent dat in de gemeentelijke begroting voor variant 1a een structurele bijraming van € 2,23 - € 1,95 = € 0,28 miljoen nodig is. Daarnaast is eenmalige bijdrage van € 1,61 miljoen uit de Algemene reserve nodig.

Investeringskosten	Locatie Molenbroek			Locatie Sleutelbosch		Toelichting
	1a	1b	1c	2a	2b	
School (BENG)	28,3	25,7	25,7	25,7	25,7	prijspeil 2023
Post onvoorzien	3,90	3,60	3,60	3,60	3,60	
Sporthal -/- SPUK sportpark 0,57	-	7,79	7,79	5,38	5,38	
Bouwrijp maken (incl. afwaarderen boekwaarden en sloop opstallen	1,50	2,33	2,33	1,73	1,50	
Investering voor aanpassingen sporthal 2	1,00	-	-	-	-	
Tijdelijke huisvesting voor school	-			0,85	5,7	
Tijdelijke huisvesting sportvoorzieningen		2,42	2,42	-		
Verplaatsen / nieuwbouw 3-Ster	1,12	1,12	1,12	-		
Nieuwbouw VV Gemert	-	4,47	-	-		
Verkeersmaatregelen	1,86	1,29	1,86	0,27	0,27	
Kosten maatregelen water	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Totaal	38,68	49,72	45,82	38,53	43,15	

Oplegger kostenoverzicht scenario's locatie Macropedius:

School: De kosten voor de school zijn gebaseerd op een normatief berekende hoeveelheid vloeroppervlak van 8231 m² vermenigvuldigd met een gemiddelde bouwkostennorm van € 3123,- per vierkante meter. De extra kosten bij scenario 1a komen voort uit een ontwerp met meer strekkende meter gevel. We houden hierdoor rekening met meerkosten van 10%. In de stichtingskostenbegroting van Laride is uitgegaan van marktconforme bedragen voor de bouwkostennorm i.p.v. normbedragen van de VNG (€ 2189,-/m²).

Post onvoorzien: De post onvoorzien is een second opinion geleverd door M3V. Zij hebben de inschatting van de bouwkosten van Laride herzien en komen tot een hoger bedrag. Het verschil tussen het bedrag van Laride en de second opinion van M3V is opgenomen als post onvoorzien in het raadsvoorstel.

Sporthal: De kosten voor de sporthallen zijn gebaseerd op de benodigde oppervlakte van de sporthallen. Bij scenario's 2a en 2b is voor de school uitgegaan van een sporthal met 3 zaaldelen, waarbij elk zaaldeel voldoet aan de minimale standaard (24 x 14 x 7). Bij scenario's 1b en 1c is rekening gehouden met de bouw van een nieuwe sporthal op het sportpark, die even groot is als de huidige sporthal 2 (35 x 50 x 7). Bovendien is 225 m² toegevoegd voor een tribune. Hierdoor kunnen de huidige gebruikers in de avond (zoals volleybal, zaalvoetbal e.d.) ook gebruik blijven maken van Sporthal Molenbroek.

Bouwrijp maken: De kosten van het bouwrijp maken zijn gebaseerd op het aanleggen van verschillende nutsvoorzieningen. Het verschil tussen de verschillende locaties zit hem in het feit dat er bij de huidige locatie al de nodige nutsvoorzieningen liggen. Zo moet er op de locatie van het sportpark een grootverbruikers stroomvoorziening worden aangelegd. Het verschil tussen scenario 2a en 2b zit in de fasering van het project.

Investing voor aanpassingen sporthal 2: De kosten voor de aanpassingen zijn gebaseerd op het aanbrengen van twee scheidingswanden in de sporthal Molenbroek, zodat drie compartimenten (= gymzalen) ontstaan. Daarnaast worden extra kleedlokalen gerealiseerd en komen er extra openingen in het gebouw.

Tijdelijke huisvesting school: De kosten voor de tijdelijke huisvesting voor de school zijn gebaseerd op het rapport van Laride. Het verschil tussen 2a en 2b zit in dat er bij scenario 2a niet volledige tijdelijke huisvesting gerealiseerd hoeft te worden, maar enkel de aula in verband met de fasering van het project. In scenario 2b moet er volledige tijdelijke huisvesting gerealiseerd worden, aangezien bij dit scenario geen fasering kan plaatsvinden.

Tijdelijke huisvesting sportvoorzieningen: De kosten voor de tijdelijke huisvesting sportvoorzieningen zijn gebaseerd op het rapport van Laride. Laride heeft Praesentis de opdracht gegeven om te bekijken wat de mogelijkheden zijn. Laride heeft hiervoor een bedrag van 2.42 miljoen euro opgenomen voor de realisatie van een tijdelijke gebouwde hal.

Nieuwbouw 3ster: De investering voor de nieuwbouw van de 3ster zijn geraamd op een bedrag van 1200,- per m² exclusief btw. De noodzakelijke aantal vierkante meters voor de nieuwbouw van de 3ster zijn geraamd op 580m². Daarbovenop komen nog begeleidingskosten en btw wat resulteert in een bedrag van 1.12 miljoen euro.

Nieuwbouw V.V. Gemert: De nieuwbouw V.V. Gemert is gebaseerd op een nieuw verenigingsgebouw met een afmeting van 1.370 vierkante meter. De kosten per vierkante meter zijn gelijk aan de kosten per vierkante meter voor de school, aangezien beide gebouwen aan dezelfde eisen moet voldoen (BENG).

Verkeersmaatregelen: De investering voor de verkeersmaatregelen zijn gebaseerd op een rapport van Kragten. Beide locaties kennen verschillende verkeersmaatregelen, die genomen moeten worden. Echter moeten bij locatie sportpark meer maatregelen genomen worden ten opzichte van de huidige locatie. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van drempels,

fietsoversteekpunten en wegversmallingen. Ook zijn er kosten opgenomen voor de realisatie van extra parkeerplaatsen.

Kosten maatregelen water: De kosten voor de maatregelen voor water zijn gebaseerd op een rapport van Sweco. Sweco heeft berekent hoeveel verhard oppervlakte elke variant telt en hoeveel waterberging vervolgens noodzakelijk is. De kosten gaan vervolgens uit van de aanleg van waterkratten. Dit is de duurder variant voor waterberging. In een volgend stadium wordt gekeken of er goedkopere opties zijn, waaronder groenen daken.

Uitvoering en communicatie

Na vaststelling wordt er door het college opdracht gegeven om het project op te starten. Tevens worden de verschillende deelprojecten, die voortvloeien uit de locatiekeuze opgestart. Deze deelprojecten omvatten enerzijds het herhuisvesten van de verschillende verenigingen van de driester. Het andere deelproject zijn de aanpassingen aan de omliggende wegen om voor een veilige verkeerssituatie te zorgen.

Het project vervolgt met het uitwerken van het ontwerp van de school tot een definitief ontwerp. Hierna kan de ruimtelijke procedure onder de omgevingswet worden opgestart. Nadat de ruimtelijke procedure is voltooid wordt de raad om budget gevraagd en kan de vergunningverlening worden voltooid en kan er gestart worden met de bouw van de school.

Zeer grofmazig ziet de planning als volgt er uit

Activiteit	start
Ruimtelijke procedure	Q1 2024
Start bouw	Q3 2025
Oplevering	Q3 2027

Er is een communicatieplan opgesteld. De gemeente gaat veelvuldig in gesprek met de verschillende verenigingen op het sportpark en de omwonenden. Verschillende van deze gesprekken hebben al plaats gevonden en zullen worden vervolgd op het moment dat de locatiekeuze gemaakt is en bekend is.

Met verschillende stakeholders is voorafgaand aan de locatiekeuze gesproken over hun zorgen en over de kansen die zij zien. Deze stakeholders zijn: De vogelverenigingen in de driester, de jeu de boule vereniging, V.V. Gemert, GAC, basisschool de Samenstroom en de direct aanwonenden. De rode draad van deze gesprekken is dat de stakeholders niet per definitie tegen zijn, maar dat zij wel ondersteund willen worden in herhuisvesting en dat de gemeente zorg draagt voor een veilige verkeerssituatie. Deze partijen worden gedurende het proces meegenomen en actief benaderd voor input. Een aantal reacties zijn verzameld in een reactienota.

De gemeente zal met het schoolbestuur zorg dragen voor een gezamenlijke kernboodschap waarin duidelijk staat waarom voor deze locatie wordt gekozen en daarbij zal het aansluiten bij het opgehaalde sentiment van de verschillende stakeholders. Deze kernboodschap zal zorgvuldig met hen gedeeld worden, voordat het in het persgesprek aan de orde komt. Daarna delen we dit bericht via onze algemene gemeentelijke kanalen.

Bijlagen

1. Rapport M3V
2. rapport en laatste doorrekening Laride
3. rapport Sweco
4. rapport Kragten
5. Reactienota

Gemert, 9 november 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', followed by a long horizontal line extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'O. van Veen', followed by a horizontal line.

ing. M.S. van Veen