

Scenario onderzoek onderwijshuisvesting en wonen

Sleutelbosch te Gemert

Opdrachtgever

Goed Wonen Gemert
Drossard de la Courtstraat 51
5420 AB GEMERT

Auteur

Laride B.V.
Bastion 58
5509 MJ VELDHoven
tel. 040-2348000

Projectnummer: 514.20

Datum: 26/02/2021

Opgesteld door: Erwin Stoffelen en Anton Wijnhoven

Alle informatie in deze rapportage is zorgvuldig opgesteld door of namens, dan wel tot stand gekomen op initiatief en voor rekening van Laride B.V. en moet als vertrouwelijk worden beschouwd. Niets uit deze rapportage mag, zonder uitdrukkelijke toestemming van Laride B.V., worden gedupliceerd, dan wel aan derden ter inzage worden verstrekt.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vraagstelling	5
1.3	Beschikbare informatie	5
1.4	Onderzoeksaanpak.....	5
2	SAMENVATTING EN CONCLUSIE	7
3	LEERLINGPROGNOSE EN RUIMTEBEHOEFTE NIEUWBOUW COMMANDERIJ COLLEGE	10
3.1	Leerlingprognose	10
3.1.1	Leerlingprognose Pronexus	10
3.1.2	Leerlingprognose IHP.....	10
3.1.3	Conclusie leerlingprognose	10
3.2	Ruimtebehoefte school nieuwbouw	11
3.3	Ruimtebehoefte gymzalen nieuwbouw	12
3.4	Ruimtebehoefte nieuwbouw totaal.....	13
4	RUIMTEVERDELING NIEUWBOUW EN TERREIN	14
4.1	Ruimtestaat nieuwbouw	14
4.2	Ruimtestaat terrein	15
5	ANALYSE	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Locatie Sleutelbosch.....	18
5.2.1	Eigendomsverhoudingen	18
5.2.2	Kenmerken huidige locatie en school	19
5.2.3	Bestemmingsplan.....	20
5.3	Locatie St. Josephstraat.....	22
5.3.1	Eigendomsverhoudingen	22
5.3.2	Kenmerken locatie St. Josephstraat	22
5.3.3	Bestemmingsplan.....	23
5.4	Locatie sportpark	23
5.4.1	Eigendomsverhoudingen	23
5.4.2	Kenmerken locatie	24
5.4.3	Bestemmingsplan.....	24
5.5	Analyse woonprogramma	25
6	SCENARIO'S	26
6.1	Inleiding	26
6.2	Scenario 1: school + wonen op locatie Sleutelbosch.....	26
6.3	Scenario 2: school + wonen op locatie Sleutelbosch incl. locaties bungalows en dansschool	29
6.4	Scenario 3: school op locatie St. Josephstraat en wonen op locatie Sleutelbosch	32

6.5	Scenario 4: school op locatie Sportpark en wonen op locatie Sleutelbosch	34
7	FINANCIËN	36
7.1	Grondexploitatie (GREX)	36
7.1.1	GREX scenario 1: school + wonen op locatie Sleutelbosch	37
7.1.2	GREX scenario 2: school + wonen op locatie Sleutelbosch incl. locaties bungalows en dansschool	37
7.1.3	GREX scenario 3 en 4: volledig wonen op locatie Sleutelbosch	38
8	BIJLAGEN	39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Commanderij College en de gemeente Gemert-Bakel hebben eind 2019 onderzoek gedaan naar de functionele opzet en technische staat van de school op de locatie Macropedius aan de Sleutelbosch (M3V, 16 december 2019). De eerste fase is gebouwd in 1975 en in de jaren daarna hebben uitbreidingen en verbouwingen plaatsgevonden (t/m 2006). Uit het onderzoek is gebleken dat bepaalde gebouwdelen niet meer in goede technische staat zijn en dat er functionele aanpassingen noodzakelijk zijn om het gewenste onderwijsconcept te faciliteren. Hiervoor is een renovatie-/nieuwbouwplan opgesteld.

In het concept IHP wordt dit renovatie-/nieuwbouwplan vergeleken met volledige nieuwbouw. Hierbij is geconstateerd dat de jaarlijkse huisvestingslasten nagenoeg identiek zijn doordat er bij renovatie over een periode van 25 jaar wordt afgeschreven en bij nieuwbouw over een periode van 40 jaar. Naast dat de jaarlijkse huisvestingslasten nagenoeg identiek zijn heeft nieuwbouw bijkomend voordeel dat het toekomstgericht is doordat er een nieuw onderwijsconcept kan worden ontwikkeld wat beter aansluit bij de huidige behoefte van de school zoals beschreven in het rapport van M3V. Dit kan uiteraard een positieve invloed hebben op de aantrekking van nieuwe leerlingen. Voor de nieuwbouw wordt begrijpelijkerwijs voorgesteld om tijdelijke huisvesting te voorkomen, deze kosten zijn namelijk geraamd op een omvangrijk bedrag van € 4,6 miljoen.

Het advies in het IHP en het onderzoek van M3V is om te onderzoeken of vervangende nieuwbouw elders mogelijk is waarbij tijdelijke huisvesting voorkomen kan worden. Daarnaast wordt in het onderzoek van M3V geadviseerd om de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningbouw op de vrijkomende gronden van de locatie Sleutelbosch te onderzoeken. Bovenstaande is de aanleiding geweest voor dit onderzoek. Het betreft een ruimtelijke studie naar de ontwikkeling van een nieuwbouwschool in combinatie met een woonprogramma voor Goed Wonen Gemert.

Het doel van het Commanderij College is om een eigentijds duurzaam onderwijsgebouw met betaalbare exploitatielasten te realiseren voor haar havo-vwo afdeling en gymvoorziening.

Goed Wonen Gemert heeft een volkshuisvestelijke taak om de komende jaren extra sociale huurwoningen te realiseren in Gemert. De behoefte aan betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs neemt toe. De noodzaak voor extra huurwoningen is hoog. Hiervoor is Goed Wonen Gemert op zoek naar geschikte locaties waarbij op een slimme en betaalbare wijze grondgebonden en levensloopbestendige appartementen gerealiseerd moeten worden. De locatie Sleutelbosch is centraal gelegen in Gemert en derhalve geschikt voor een gedifferentieerd woningprogramma.

De gemeente Gemert-Bakel wil zorgdragen en is verantwoordelijk voor adequate onderwijshuisvesting voor het voortgezet onderwijs. Ze wil zorgdragen voor een geschikte onderwijslocatie en een gezonde en eigentijdse onderwijsvoorziening realiseren.

Verder wil ze Goed Wonen Gemert in de gelegenheid stellen om hun volkshuisvestelijke taak te kunnen uitvoeren door hen te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen waarbij woningbouw mogelijk is.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben de gemeente Gemert-Bakel, het Commanderij College en Goed Wonen Gemert afgesproken uit te zoeken of ze met een gezamenlijke aanpak invulling kunnen geven aan hun individuele doelstellingen. Hiervoor heeft Goed Wonen het initiatief genomen en Laride gevraagd dit onderzoek uit te voeren.

1.2 Vraagstelling

In voorliggende rapportage is onderzoek uitgevoerd naar diverse scenario's voor de ontwikkeling van de huidige locatie van het Commanderij College aan de Sleutelbosch. De volgende scenario's zijn onderzocht:

- Scenario 1: school + wonen op locatie Sleutelbosch
- Scenario 2: school + wonen op locatie Sleutelbosch incl. locaties bungalows en dansschool
- Scenario 3: school op locatie St. Josephstraat en wonen op locatie Sleutelbosch
- Scenario 4: school op locatie Sportpark en wonen op locatie Sleutelbosch

1.3 Beschikbare informatie

De volgende documenten waren voor het onderzoek beschikbaar gesteld:

- Concept Integraal Huisvestingsplan primair en voortgezet onderwijs gemeente Gemert-Bakel d.d. juli 2020
- Onderzoek M3V naar de functionele opzet en technische staat van de huidige school d.d. 16 december 2019
- Leerlingprognose en ruimtebehoefte voortgezet onderwijs 2018 in de gemeente Gemert-Bakel, Pronexus
- Plattegronden Commanderij College, locatie Sleutelbosch, huidige situatie

1.4 Onderzoeksaanpak

Ten behoeve van het uitwerken van de scenario's zijn de volgende stappen doorlopen:

Stap 1: inventariseren

- Onderzoek structuurvisie, bestemmingsplan, kabels/leidingen en locatie bijzonderheden
- Inventariseren grondeigendommen
- Ruimtelijke analyse van de locatie.
- In beeld brengen groenkwaliteit en onderzoeken te behouden groen/bomen
- Inventariseren normen voor parkeren en fietsparkeren
- Inventariseren wensen nieuwbouw school en uitgangspunten IHP
- Onderzoeken welke programmaonderdelen van de school tezamen gehuisvest moeten worden
- Inventariseren prestatieafspraken gemeente - Goed Wonen en woonprogramma
- Vaststellen ambitie duurzaamheid
- Inventariseren gebruik en capaciteit bestaand sportpark
- Leerlingprognose en (genormeerde) ruimtebehoefte

Stap 2: analyseren

- Op hoofdlijnen opstellen ruimtelijk programma van eisen HAVO-VWO en gymvoorzieningen Commanderie College (gebouw en terrein)
- Woonprogramma en woningdifferentiatie bepalen. Typologieën woningen uitwerken op GBO's, beukmaten, perceeloppervlak en huurprijze
- Parkeerberekening (auto en fietsen) maken
- Uit te werken scenario's opstellen

Stap 3: ruimtelijke studie

- Scenario's vertalen naar een massastudie
- Consequenties voor bestemmingsplan, grondaankoop, e.d. bepalen
- Kansen op het gebied van duurzaamheid benoemen
- Scenario's beoordelen op kansen en knelpunten

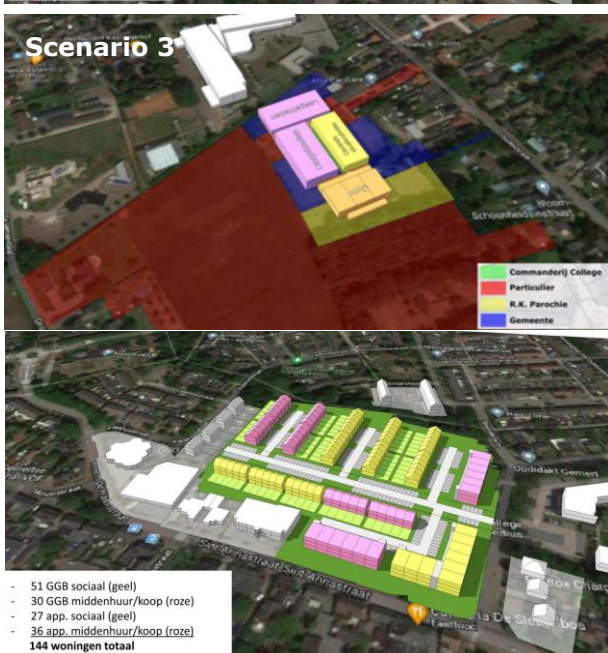
Stap 4: Financiële berekeningen en rapportage

- Bepalen grondwaarde onder woonprogramma
- Opstellen grondexploitatie (inclusief raming bouw- en woonrijp maken)
- Opstellen rapportage

2 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Voor de herontwikkeling van locatie Sleutelbosch zijn de volgende scenario's opgesteld:

- Scenario 1: school + wonen op locatie Sleutelbosch
- Scenario 2: school + wonen op locatie Sleutelbosch incl. locaties bungalows en dansschool
- Scenario 3: school op locatie St. Josephstraat en wonen op locatie Sleutelbosch
- Scenario 4: school op locatie Sportpark en wonen op locatie Sleutelbosch



In onderstaande tabel is een vergelijking van de verschillende scenario's weergegeven.

Omschrijving criteria	Scenario 1: school + wonen op locatie Sleutelbosch	Scenario 2: school + wonen op locatie Sleutelbosch incl. locaties bungalows en dansschool	Scenario 3: school op locatie St. Josephstraat en wonen op locatie Sleutelbosch	Scenario 4: school op locatie sportpark en wonen op locatie Sleutelbosch
Tijdelijke huisvesting	Beperkt, enkel een voorziening voor de aula. Sport tijdens realisatie elders in Gemert			
Grondverwervingen		Enkele particuliere panden	O.a. meerdere particuliere gronden	Gemeentegrond
Doorlooptijd i.v.m. verwervingen en RO procedure				
Kritische omwonenden, belanghebbenden		Dichter op naastgelegen woningen t.o.v. scenario 1	School in achtertuin diverse particulieren	Locatie honkbal elders huisvesten
Ontsluiting verkeer				
Zichtlocatie				
Exploitatie sporthal			1 sporthal voor 2 scholen	Sporthal op sportpark
Aantal woningen op locatie Sleutelbosch	Circa 70	Circa 84	Circa 144, volledig wonen	Circa 144, volledig wonen
Resultaat GREX locatie Sleutelbosch	€ 1.330.000,-	€ 260.000,- tot € 700.000,	€ 3.000.000,-, exclusief verwerving diverse grondposities voor school	€ 3.000.000,-, rekening houdende met inpassing op sportpark
Overige kosten per scenario per scenario die geen onderdeel zijn van de GREX:				
▪ Tijdelijke huisvesting	X (beperkt)			

▪ Herstructurering sportpark (gymzaal inpassen elders op sportpark)				X
▪ Verwerving diverse grondposities voor school		Aanname voor aankoop bungalows en dansschool reeds opgenomen in GREX	X (gronden achter locatie St. Joseph)	X (verplaatsing honkbalvereniging)
▪ Bouw-/woonrijp maken schoollocatie (voor alle scenario's in opstalexploitatie)	X	X	X	X

De verschillende scenario's zijn besproken in de project- en stuurgroep. Daaruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Scenario 1: Dit scenario is het meest pragmatisch en geeft het meeste grip op het tijdspad. De locatie van de school heeft in dit scenario de voorkeur boven scenario 2.
- Scenario 2: De positie van de school wordt niet beter bevonden dan bij scenario 1. Doordat er verwervingen moeten plaatsvinden zal de doorlooptijd langer zijn. Bij dit scenario is de grondexploitatie minder interessant dan bij scenario 1 in verband met de verwervingen.
- Scenario 3: Dit scenario is vanuit onderwijskundig oogpunt het meest interessant, maar hier wordt een langdurige doorlooptijd verwacht in verband met onder andere diverse grondverwervingen, RO-procedure, etc.
- Scenario 4: Dit scenario is vanuit conceptmatig oogpunt erg interessant. De sportfunctie van de school kan geïntegreerd worden in het sportpark. Er ontstaan kansen op het gebied van ruimtelijke synergie én op het gebied van samenwerking en maatschappelijke thema's. Zo is onlangs het Beweegakkoord Gemert-Bakel ondertekend. Door een integratie van de school op het sportpark kan nog beter invulling gegevens worden aan thema's. Ook wordt een samenwerking met Samenstroom mogelijk gemakkelijker en intenser doordat beide scholen bij elkaar gehuisvest worden. Op ruimtelijk vlak zijn er synergievoordelen te behalen voor buitenruimte, parkeren, fietsparkeren, etc.

Voorliggende rapportage kan aanleiding geven om scenario 1 en 4 nader te gaan onderzoeken in een vervolgstudie. Voor scenario 4 zal dit ook vragen om inzet en capaciteit van de gemeente Gemert-Bakel omdat er dan nadere studie naar het sportpark en de verenigingen noodzakelijk is.

3 LEERLINGPROGNOSE EN RUIMTEBEHOEFTE NIEUWBOUW COMMANDERIJ COLLEGE

3.1 Leerlingprognose

3.1.1 Leerlingprognose Pronexus

In onderstaande tabel zijn de prognoses van de leerlingaantallen (Pronexus, september 2018) voor het Commanderij College, locatie Macropedius weergegeven. De verwachting op basis van het onderzoek van Pronexus is dat het aantal leerlingen vanaf 2021 redelijk stabiel blijft tot 2038 met een leerlingaantal van circa 1500 leerlingen. In het onderzoek is geen onderscheid gemaakt in het aantal leerlingen voor de onder- en bovenbouw. Het Commanderij College heeft aangegeven dat het percentage onder-/bovenbouw circa 50/50 bedraagt.

leerjaar		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Onderbouw leerjaar 1/2	50%	744	765	782,5	776	774,5	775,5	776	772,5	767,5
Bovenbouw havo/vwo	50%	744	765	782,5	776	774,5	775,5	776	772,5	767,5
		1.488	1.530	1.565	1.552	1.549	1.551	1.552	1.545	1.535

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
758,5	751	748	744	744,5	744	748,5	751,5	756	760,5
758,5	751	748	744	744,5	744	748,5	751,5	756	760,5
1.517	1.502	1.496	1.488	1.489	1.488	1.497	1.503	1.512	1.521

Tabel: leerlingprognoses locatie Macropedius, Pronexus 2018.

3.1.2 Leerlingprognose IHP

In het IHP wordt voor de locatie Macropedius uitgegaan van een leerlingprognose van circa 1.250 leerlingen met de opmerking dat in het in 2019 uitgevoerde onderzoek nog werd uitgegaan van een leerlingenaantal van 1.500 leerlingen.

3.1.3 Conclusie leerlingprognose

Het Commanderij College heeft aangegeven momenteel circa 1.350 leerlingen te huisvesten op de locatie Macropedius. Voor dit onderzoek is het voor nu niet relevant wat het exacte aantal leerlingen zal zijn. Er is vooral behoefte aan het verkrijgen van inzicht voor de noodzakelijke ruimtereservering voor een gebouw voor het Commanderij College voor de komende 20 jaar. Voor deze studie wordt uitgegaan van een ruimtereservering voor een gebouw met 1.500 leerlingen. Ter informatie wordt uitgerekend welke ruimtebehoefte er is voor een school met 1.350 leerlingen. In een vervolg zal bij de verdere planuitwerking nader onderzoek nodig zijn naar de leerlingenaantallen en leerlingenontwikkelingen.

3.2 Ruimtebehoefte school nieuwbouw

De ruimtebehoefte voor het Commanderij College wordt bepaald aan de hand van het ruimtebehoeftemodel van de 'modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs'. De totale ruimtebehoefte is de optelling van twee componenten, te weten:

- Een vaste voet
- Een leerlinggebonden component

Vaste voet

De 'vaste voet' voor de hoofdvesting van een VO-school bedraagt 980 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). Het Commanderij College heeft aangegeven de kantoren/hoofdvesting te willen meeverhuizen naar de nieuwe huisvesting.

Leerlinggebonden component

De 'leerlinggebonden component' wordt berekend door de normatieve bruto vloeroppervlakte per leerling te vermenigvuldigen met het aantal leerlingen. De leerlinggebonden component is afhankelijk van het leerlingenaantal onder- en bovenbouw. Voor leerlingen onderbouw wordt een norm van 6,18 m²/BVO per leerling gehanteerd en voor leerlingen bovenbouw een norm van 5,85 m²/BVO per leerling.

In onderstaande tabellen wordt de ruimtebehoefte weergegeven op basis van een leerlingenaantal van 1.350 en 1.500 leerlingen, zowel met als zonder vaste voet. De bandbreedte voor de nieuwbouw ligt daarmee tussen 8.120 en 10.003 m² BVO. Dit is exclusief de ruimtebehoefte van de gymzalen.

Onderwijssoort	Leerweg	Totaal leerlingen	Ruimtetype	BVO / Leerling	Totaal BVO leerlingen	Vaste voet Hoofdvesting	Vaste voet Nevenvestiging met spreiding s-noodzaak	Totaal incl. vaste voet (m2 BVO)
Onderbouw leerjaar 1/2		675	Algemeen	6,18	4171,50			
Bovenbouw HAVO/VWO		675	Algemeen	5,85	3948,75			
Vaste voet	n.v.t.	n.v.t.	Algemeen	n.v.t.	n.v.t.	980	550	
Ruimtebehoefte		1350			8120	0	0	8.120
Onderwijssoort	Leerweg	Totaal leerlingen	Ruimtetype	BVO / Leerling	Totaal BVO leerlingen	Vaste voet Hoofdvesting	Vaste voet Nevenvestiging met spreiding s-noodzaak	Totaal incl. vaste voet (m2 BVO)
Onderbouw leerjaar 1/2		675	Algemeen	6,18	4171,50			
Bovenbouw HAVO/VWO		675	Algemeen	5,85	3948,75			
Vaste voet	n.v.t.	n.v.t.	Algemeen	n.v.t.	n.v.t.	980	550	
Ruimtebehoefte		1350			8120	980	0	9.100

Tabel: ruimtebehoefte nieuwbouw o.b.v. 1.350 leerlingen, met en zonder 980 m² vaste voet hoofdvesting

Onderwijssoort	Leerweg	Totaal leerlingen	Ruimtetype	BVO / Leerling	Totaal BVO leerlingen	Vaste voet Hoofdvestiging	Vaste voet Nevenvestiging met spreiding s-	Totaal incl. vaste voet (m2 BVO)
Onderbouw leerjaar 1/2		750	Algemeen	6,18	4635,00			
Bovenbouw HAVO/VWO		750	Algemeen	5,85	4387,50			
Vaste voet	n.v.t.	n.v.t.	Algemeen	n.v.t.	n.v.t.	980	550	
Ruimtebehoefte		1500			9023	0	0	9.023
Onderwijssoort	Leerweg	Totaal leerlingen	Ruimtetype	BVO / Leerling	Totaal BVO leerlingen	Vaste voet Hoofdvestiging	Vaste voet Nevenvestiging met spreiding s-	Totaal incl. vaste voet (m2 BVO)
Onderbouw leerjaar 1/2		750	Algemeen	6,18	4635,00			
Bovenbouw HAVO/VWO		750	Algemeen	5,85	4387,50			
Vaste voet	n.v.t.	n.v.t.	Algemeen	n.v.t.	n.v.t.	980	550	
Ruimtebehoefte		1500			9023	980	0	10.003

Tabel: ruimtebehoefte nieuwbouw o.b.v. 1.500 leerlingen, met en zonder 980 m² vaste voet hoofdvestinging

3.3 Ruimtebehoefte gymzalen nieuwbouw

Ruimtebehoefte gymzaal o.b.v. prognose Pronexus

In onderstaande tabel is de ruimtebehoefte voor het gymnastiekonderwijs weergegeven op basis van de leerlingenaantallen (Pronexus, september 2018) voor het Commandeijr College, locatie Macropedius. Op basis van 1.500 leerlingen bedraagt de ruimtebehoefte circa 1.700 m² BVO.

Ontwikkeling van 25MG00 - Commandeijr College - VWO											
Prognose 2018 VO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Totalen	1439	1464	1488	1530	1565	1552	1549	1551	1552	1545	1535
Ruimtebehoefte ahv. prognose											
Behoeftte incl. OKV	9580	9729	9873	10124	10333	10255	10237	10249	10255	10213	10153
Gym (m ²)	1637	1665	1693	1740	1780	1766	1762	1764	1766	1758	1746
Gym (uren)	113,92	115,9	117,8	121,12	123,89	122,87	122,63	122,79	122,87	122,31	121,52

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1517	1502	1496	1488	1489	1488	1497	1503	1512	1521
10046	9956	9920	9873	9878	9873	9926	9962	10016	10070
1726	1709	1702	1693	1694	1693	1703	1710	1720	1730
120,09	118,91	118,43	117,8	117,88	117,8	118,51	118,99	119,7	120,41

Tabel: ruimtebehoefte gymlocatie Macropedius, Pronexus 2018.

Ruimtebehoefte gymzaal o.b.v. modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs

In onderstaande tabel is de ruimtebehoefte voor het gymnastiekonderwijs weergegeven op basis van de modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Op basis van 1.500 leerlingen bedraagt de ruimtebehoefte circa 1.830 m² BVO. Er wordt dus een verschil geconstateerd met het onderzoek van Pronexus.

Gymnastiekonderwijs	BVO lokaal bewegingsonderwijs				klokuren bewegingsonderwijs	
					factor aantal lesuren	deelfactor
					32,00	460
Onderbouw (leerjaar 1 en 2)	n.v.t.	750	1,66	1.245,00	39840,00	86,61
Bovenbouw HAVO/VWO	n.v.t.	750	0,78	585,00	18720,00	40,70
Totaal		1500		1.830		127,30

Tabel: ruimtebehoefte gymzaal o.b.v. 1.500 leerlingen

Voor de ruimtebehoefte voor het gymnastiekonderwijs wordt voor dit onderzoek de uitkomst van het onderzoek van Pronexus aangehouden, namelijk 1.703 m² BVO op basis van 1497 leerlingen in 2035.

3.4 Ruimtebehoefte nieuwbouw totaal

De totale ruimtebehoefte bestaat dus uit de optelling van de ruimtebehoefte voor de school en de ruimtebehoefte voor de gymzaal. Voor de uitwerking van de scenario's is uitgegaan van de maximale ruimtebehoefte van de school à 10.003 m² BVO (o.b.v. 1.500 leerlingen) + 1.700 m² BVO voor de gymzalen (o.b.v. onderzoek Pronexus), totaal circa 11.700 m² BVO.

4 RUIMTEVERDELING NIEUWBOUW EN TERREIN

4.1 Ruimtestaat nieuwbouw

De ruimtestaat is een overzicht van het aantal en de omvang van alle ruimtes. In de ruimtestaat worden zowel ruimtes benoemd in functioneel nuttig oppervlak (FNO) (exclusief verkeers- en techniekruimten) als bruto vloeroppervlak (BVO). Het FNO is het netto oppervlak gerekend tussen de muren. De ruimtestaat geeft ook aan of de ruimtes op de begane grond (BG) of verdieping (VD) zijn gewenst. De ruimtebehoefte van de begane grond bepaald de footprint van het gebouw en dus het benodigd kaveloppervlak. Opgemerkt wordt dat er in het programma van eisen geen ruimte voor buitensport wordt opgenomen.

Vormfactor BVO/FNO

In de opslag van FNO naar BVO zijn onder andere horizontale verkeersruimtes opgenomen. Voor de school wordt een vormfactor FNO:BVO aangehouden van 1:1,4. Voor de sporthal wordt een verhouding aangehouden van 1:1,25 en 1:1,3 voor de overige ruimtes. De effectiviteit en efficiency van het ontwerp bepalen uiteindelijk de daadwerkelijke verhouding tussen FNO en BVO. Uitgangspunt is dat ruimtes met het gewenste FNO worden gerealiseerd.

De volledige ruimtestaat is weergegeven in bijlage 1. Hierin is zowel een scenario met 2 als 3 bouwlagen weergegeven.

Ruimteverdeling school + sport:

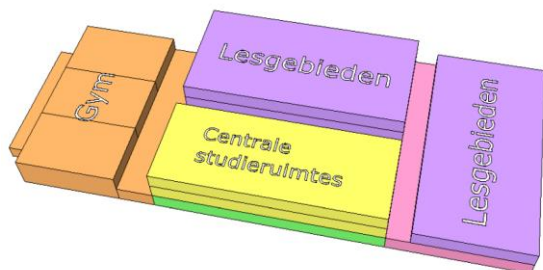
Om een juiste inschatting te maken van het volume en de footprint van het gebouw zijn er op basis van referentieprojecten enkele zones benoemd: entree/aula/voorzieningen, lesgebieden, centrale studieruimtes, kantoren hoofdvestiging (bestuurskantoor) en sport. Voor deze zones is een ruimtestaat gemaakt. De ruimtestaat voor de school is opgesteld op basis van de ruimteverdeling van de huidige school en op basis van aannames. In de ruimtestaat is onderstaande onderverdeling gemaakt. Elke zone is vervolgens vertaald in de massastudie naar een blokje van gelijke omvang.

Onderwijs:

- Entree & aula + voorzieningen – 2.300 m² BVO (roze)
- Lesgebieden – 4.500 m² BVO (paars)
- Centrale studieruimtes – 2.100 m² BVO (geel)
- Kantoren hoofdvestiging – 1.000 m² BVO (groen)
- **Totaal circa 10.000 m² BVO**

Sport:

- Sporthal incl. toestellenbergingen – 1.370 m² BVO
- Kleed-/doucheruimten – 310 m² BVO
- Docentenruimte – 30 m² BVO
- **Totaal circa 1.700 m² BVO (oranje)**



4.2 Ruimtestaat terrein

In onderstaande tabel is het indicatieve terreinprogramma voor de school weergegeven. Hierin is het benodigd kaveloppervlak voor de school weergegeven uitgaande van 2 of 3 bouwlagen. De ruimtestaat is weergegeven in bijlage 2.

Commanderij College	norm	aantal	m2/ eenh	m2 BVO	terreinoppervlak		Opmerkingen
					2 bouwla- gen	3 bouwla- gen	
Aantal bouwlagen					2	3	
Vaste voet:							
hoofdvestiging				980			
nevenvestiging				0			
Totaal				980			
Leerlinggebonden component:							
leerlingenaantal onderbouw		750	6,18	4635			
leerlingenaantal bovenbouw		750	5,85	4388			
Totaal		1500		9.023			
Ruimtelijk kader exclusief gymzaal				10.003	4.778	3.347	aantal m2 footprint komt uit ruimtestaat voor ruimtes gesitueerd op de begane grond
gymzalen							
3 gymzalen		3		1155			
toestellingberging		3		215			
kleed- en doucheruimten		6		312			
docentenruimte		2		31			
Totaal				1713	1.713	1.713	
fietsenstalling (leerlingen)	14	1263	1,5		1.895	1.895	Aantallen fietsenstalling obv norm gemeente Gemert, 14 fietsen op 100 m2 BVO. Gehanteerde norm: 1,5 m2/fietsplaats.
fietsenstalling (docenten)	0,4	36	1,5		54	54	Aantallen fietsenstalling obv norm gemeente Gemert, 0,4 fietsen op 100 m2 BVO. Gehanteerde norm: 1,5 m2/fietsplaats.
schoolplein					2.250	2.250	Geen normen voor voortgezet onderwijs. De norm die voor basisonderwijs wordt gehanteerd is: 600 m2 vanaf 200 leerlingen en meer. Uitgangspunt 1,5 m2/leerling.
groen/tuin/restruimte	25%				2.672	2.315	
KAVELOPPERVLAK EXCL. PARKEREN					13.362	11.573	

Commanderij College	norm	aantal	m2/ eenh		terreinoppervlak		Opmerkingen
Parkeerplaatsen	4,9	74	25		1.838	1.838	Aantallen pp obv norm gemeente Gemert, 4,9 pp/100 leerlingen. Aandeel bezoekers 11%
KAVELOPPERVLAK INCL. PARKEREN (CF. DE NORM)					15.199	13.411	

Kaveloppervlak school

Het kaveloppervlak van de school is de footprint van de school. Deze volgt uit de ruimtestaat van de school zoals beschreven in paragraaf 3.1. Bij 2 bouwlagen bedraagt de footprint circa 4.778 m² en bij 3 bouwlagen circa 3.347 m².

Kaveloppervlak gymzalen

De gymzaal wordt normaliter in een ander (goedkoper) bouwsysteem (stalen constructie) gerealiseerd dan de school. Hierdoor is het financieel het meest interessant om deze op maaiveld naast de school te realiseren. Het benodigde kaveloppervlak bedraagt circa 1.713 m².

Fietsen-/scooterstalling

De gemeente Gemert-Bakel hanteert fietsparkeernormen. Voor een middelbare school bedraagt de norm 14 fietsen per 100 m² BVO. Op basis van 9.023 m² BVO (excl. hoofdvestiging en gymzalen) bedraagt het aantal benodigde fietsenstallingen 1.263 stuks. Voor de oppervlakte van de fietsenstalling is een norm aangehouden van 1,5 m²/fiets. De totale oppervlakte bedraagt circa 1.895 m².

De gemeente hanteert ook fietsparkeernormen voor personeel van een middelbare school. Deze bedraagt 0,4 fietsen per 100 m² BVO. Op basis 9.023 m² BVO bedraagt het aantal benodigde fietsenstalling 36 stuks. Voor de oppervlakte van de fietsenstalling is een norm aangehouden van 1,5 m²/fiets. De totale oppervlakte bedraagt circa 54 m².

Schoolplein

Op het terrein dient het schoolplein te worden voorzien. Voor middelbaar onderwijs zijn er geen normen. De norm die voor primair onderwijs wordt gehanteerd is 3 m² per kind tot een maximum van 600 m². Het uitgangspunt dat in dit onderzoek wordt genomen is 1,5 m²/leerling. De totale oppervlakte van het schoolplein bedraagt hiermee circa 2.250 m².

Groen/tuin/restruimte

Het is noodzakelijk om op het terrein extra groenvoorzieningen aan te brengen. Naast groenvoorzieningen dienen ook voorzieningen als een strook voor onderhoud aan het gebouw en eventuele andere voorzieningen (buitenberging, containerruimte, opstelplaats trafo, etc.) te worden gerealiseerd. Als uitgangspunt is 25% van het totale terreinoppervlak gereserveerd voor groen/tuin/restruimte.

Sportveld

De huidige school heeft de beschikking over een groot sportveld. Voor de nieuwe school is deze niet opgenomen in de ruimtestaat.

Parkeerplaatsen

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen zijn de normen van de gemeente Gemert-Bakel gehanteerd. Deze bedraagt voor deze locatie 4,9 pp per 100 leerlingen. Op basis van 1.500 leerlingen resulteert dit in 74 parkeerplaatsen.

Terreinoppervlak totaal

Het totale terreinoppervlak voor de school bedraagt uitgaande van 3 bouwlagen circa 11.600 m² exclusief parkeren en circa 13.400 m² inclusief parkeren.

5 ANALYSE

5.1 Inleiding

In de oorspronkelijke vraagstelling is opgenomen om te onderzoeken hoe de nieuwbouw op de huidige locatie aan de Sleutelbosch ingepast kan worden zodat er daarnaast ruimte is voor de ontwikkeling van woningen. Ook is gevraagd wat de mogelijkheden zijn om de nieuwbouw bij de bestaande bebouwing aan de St. Josephstraat toe te voegen. Vanuit een onderwijskundige visie is dit een optimaal scenario doordat alle voorzieningen bij elkaar gebracht worden. Hierdoor zou de locatie aan de Sleutelbosch volledig ingevuld kunnen gaan worden met wonen.

Daarnaast is nagedacht over aanvullende scenario's. Voorgesteld is om het programma van de nieuwbouw te splitsen in onderwijs-/kantoorruimten en sportruimten. De sportruimten zouden dan verplaatst kunnen worden naar het sportpark om daar een integrale voorziening te creëren, geschikt voor onderwijs (overdag) alsmede voor verenigingen ('s avonds). Dit stuit op logistieke bezwaren. Hoewel de locatie Sleutelbosch slechts 500 meter van het sportpark verwijderd is, kost het leerlingen tijd om tussen deze voorzieningen te pendelen. Dit is voor het onderwijsrooster niet haalbaar. De conceptmatige gedachte om de sportfunctie van de school te combineren met sportfuncties in het sportpark heeft wel aanleiding gegeven om een scenario te schetsen waarbij de nieuwbouw op of nabij het sportpark gerealiseerd wordt. Om te bekijken of dit kans van slagen heeft, is ruimtelijk bekeken welke locaties hierin kansrijk zouden kunnen zijn. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat deze locaties vanuit een visie-gedachte zijn benoemd en nader onderzocht moet worden of dit tot de mogelijkheden behoort.

Voor het onderzoek zijn dus 3 locaties in Gemert onderzocht als mogelijke locaties voor de nieuwbouw van de school, namelijk:

1. School op de huidige locatie Sleutelbosch
2. School nabij de locatie St. Josephstraat
3. School op of nabij locatie sportpark

5.2 Locatie Sleutelbosch

5.2.1 Eigendomsverhoudingen

Onderstaand zijn de eigendomsverhoudingen rondom de huidige onderwijslocatie weergegeven.

- Groen: perceel M-3735, perceeloppervlakte 25.222 m² (eigendom onderwijsstichting De Peel)
- Geel: perceel M-3734, perceeloppervlakte 1.260 m² (eigendom dansschool)
- Rood ten zuiden van huidige schoollocatie (twee bungalows): percelen M-4559, M-3732 en M-4558 (eigendom particulieren)
- Grijs: perceel M-3094 en M-3731, perceeloppervlakte 2.376 m² (eigendom beheerorganisatie)
- Paars: perceel M-3202, perceeloppervlakte 2.150 m² (eigendom Stichting GOO)



5.2.2 Kenmerken huidige locatie en school

Onderstaand zijn een aantal kenmerken van de huidige locatie weergegeven:

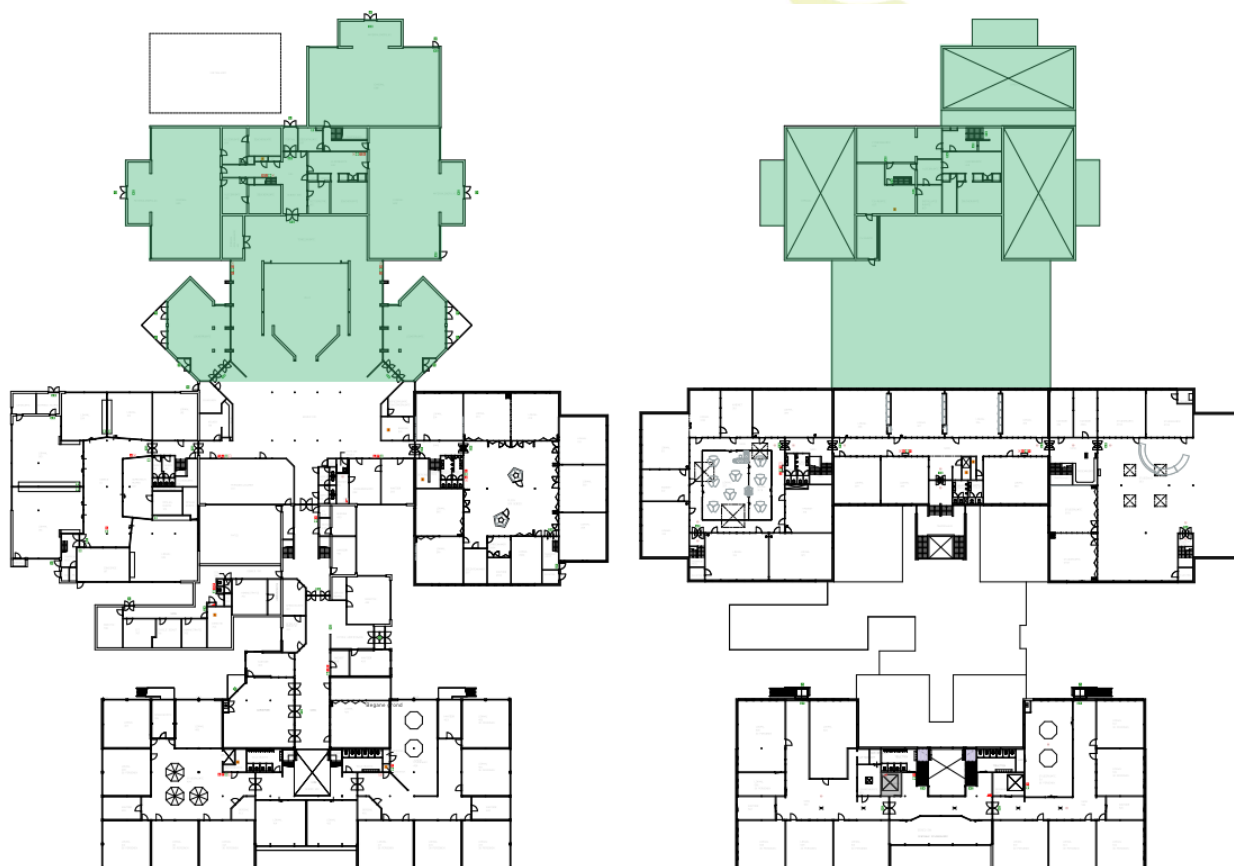
- School in fases gebouwd
- School max. 2 bouwlagen
- Kleinschalige omgeving
- Veel volwassen groen
- Veel ruimte voor sport
- Ingetogen/beschutte locatie

Voor de vervangende nieuwbouw is het wenselijk dat tijdelijke huisvesting voorkomen wordt. Dit is expliciet benoemd in het concept IHP. Deze kosten zijn namelijk geraamd op een omvangrijk bedrag van € 4,6 miljoen. Bij de uitwerking van de scenario's is dit dan ook als uitgangspunt gesteld.

Bij voorkeur wordt elders een nieuwbouw gerealiseerd en kan de bestaande bebouwing in de huidige staat doorfunctioneren. In geval van een herontwikkeling op eigen terrein geeft dit beperkte mogelijkheden voor scenario's. Daarom is onderzocht of er een mogelijkheid is om op een verantwoorde wijze een gedeelte van het gebouw alvast te slopen.

Onderstaand zijn de plattegronden van de begane grond en 1^e verdieping van de huidige school weergegeven. Het gebied aangegeven in groen bestaat uit de entree, aula en sportvoorzieningen. De ruimtes ten zuiden daarvan zijn de leergebieden. Door het slopen van de entree, aula en sportvoorzieningen kunnen de leergebieden behouden blijven. Op deze locatie kan dan worden onderzocht of nieuwbouw mogelijk is. De leerlingen zullen dan tijdens de sloop gebruik moeten maken van sportvoorzieningen elders in Gemert. Voor de entree en aula kan

mogelijk tijdelijke huisvesting worden voorzien op het naastgelegen grasveld of een tijdelijke invulling gemaakt worden in de te behouden bebouwing. Uiteraard moet nog nader onderzocht worden welke consequenties dit heeft voor de installaties, maar een dergelijke aanpak levert een grote besparing op voor de tijdelijke huisvesting.



Figuur: plattegrond begane grond (links) en 1^e verdieping (rechts).

5.2.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie 'Woongebied Gemert 2011', is onherroepelijk vastgesteld op 29 juni 2011.

- Enkelbestemming: maatschappelijk
- Functieaanduiding: onderwijs
- Bouwvlak is gedefinieerd (dikke zwarte lijn)
- Deels dubbelbestemming: waarde – archeologie 3



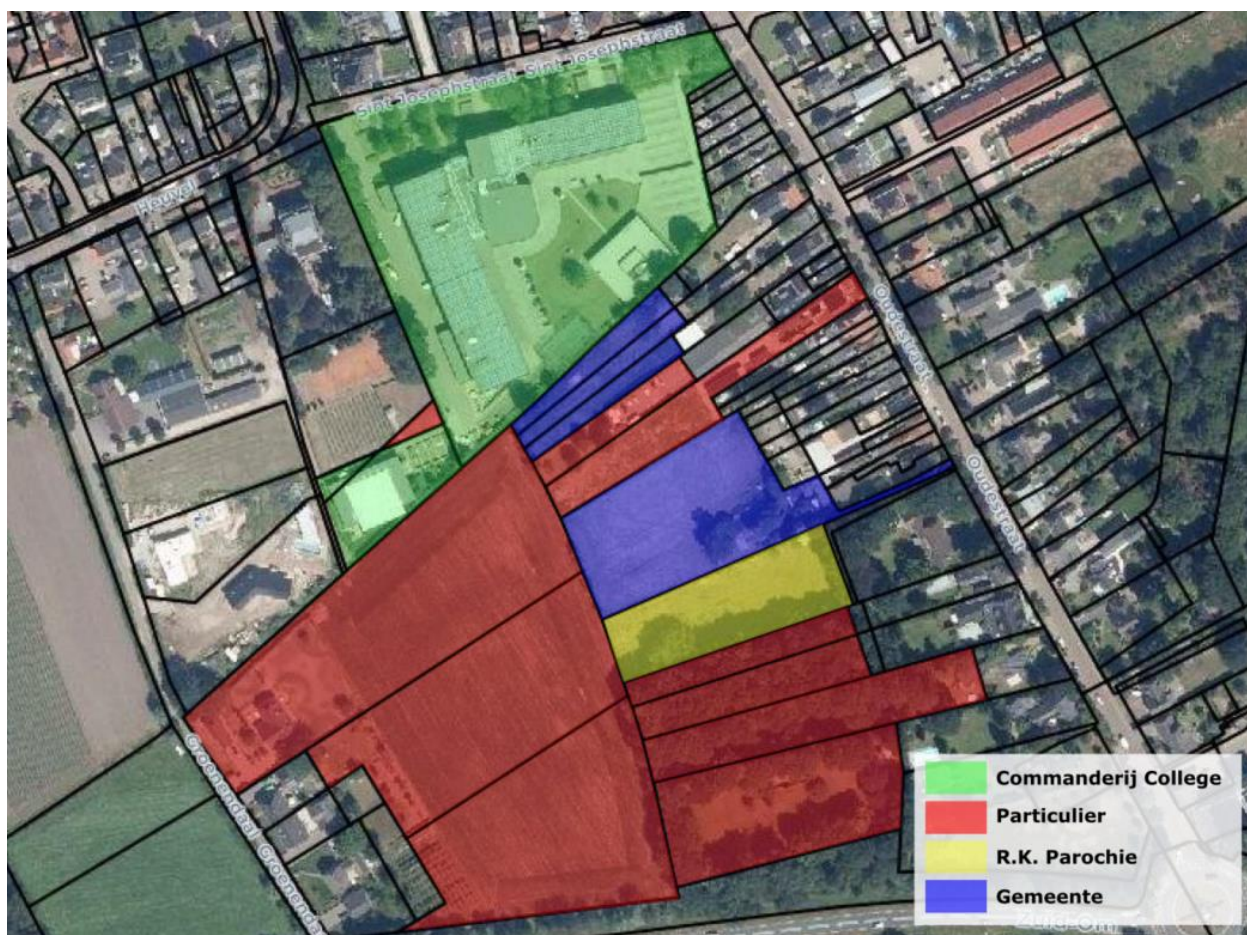
Bij nieuwbouw van school en woningen zal er een procedure bestemmingsplanwijziging doorlopen moeten worden. Voor een nieuwbouwschool voldoet de bestemming maatschappelijk. Indien er buiten het aangegeven bouwvlak gebouwd moet worden zal er een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden. Tevens voldoet de bestemming niet om een woningbouwprogramma te realiseren.

5.3 Locatie St. Josephstraat

5.3.1 Eigendomsverhoudingen

Onderstaand zijn de eigendomsverhoudingen rondom de schoollocatie aan de St. Josephstraat weergegeven.

- Groen: perceel N-2059, perceeloppervlakte 18.337 m² (eigendom onderwijsstichting De Peel)
- Blauw: percelen N-2498, N-2500, N-2027, N-2458 (eigendom gemeente)
- Geel: perceel N-436, perceeloppervlakte 3.365 m² (eigendom R.K. parochie)
- Rood: eigendommen diverse particulieren



5.3.2 Kenmerken locatie St. Josephstraat

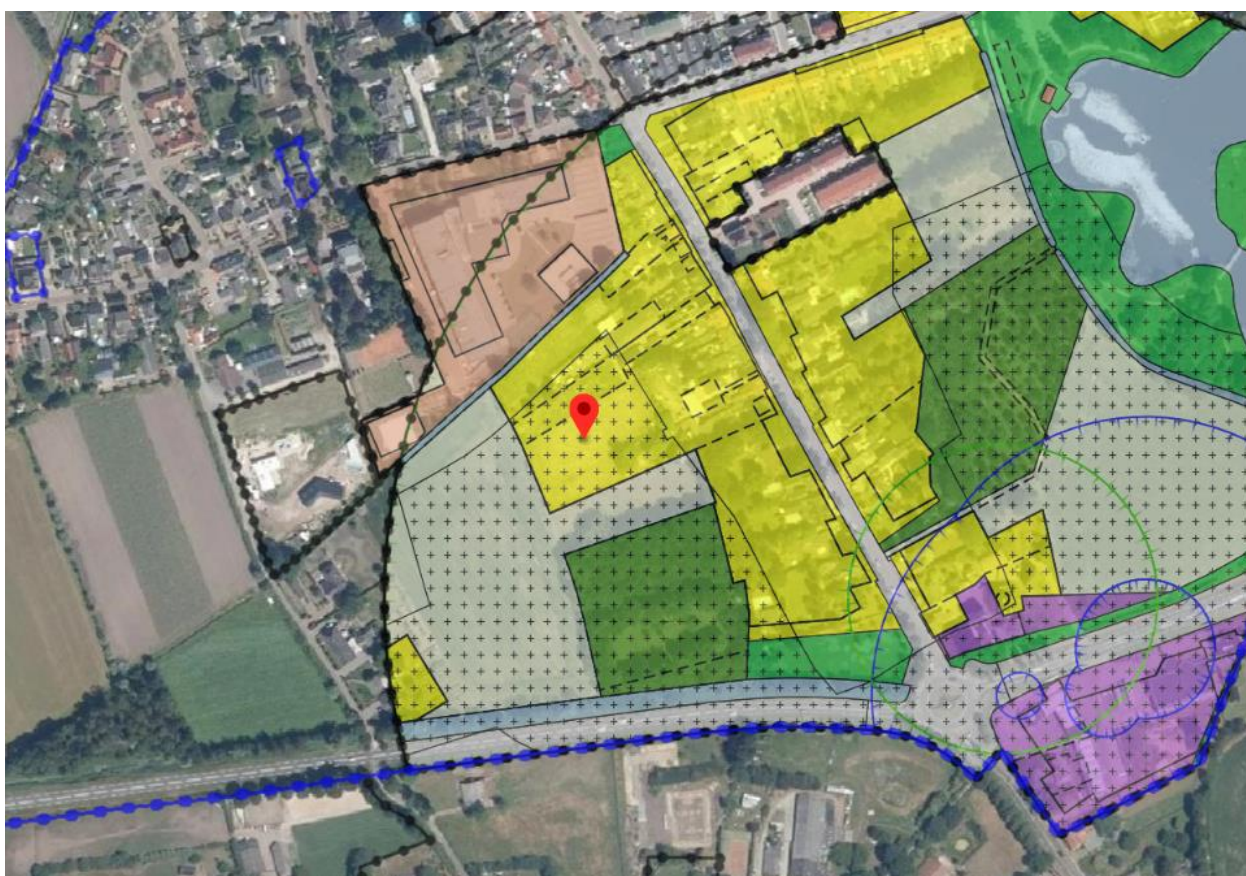
Onderstaand zijn een aantal kenmerken van de locatie aan de St. Josephstraat weergegeven:

- School uit 2002
- School max. 2 bouwlagen
- Kleinschalige omgeving
- Intensief bebouwd
- Locatie aan de rand van het dorp

5.3.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie 'Stedelijke gebieden, april 2013', is onherroepelijk vastgesteld op 1 juli 2013.

- Bestemmingen: wonen en agrarisch
- Deels dubbelbestemming: waarde – archeologie 4



5.4 Locatie sportpark

5.4.1 Eigendomsverhoudingen

Onderstaand zijn de eigendomsverhoudingen in de omgeving van het sportpark weergegeven.

- Blauw: percelen K-3325, K-3281, O-2323, O-2949, O-2960, O-2961 (eigendom gemeente)
- Rood: percelen O-2610, O-1925, perceeloppervlakte 14.250 m² (eigendom particulier)
- Roze: perceel O-2623, perceeloppervlakte 7.478 m² (eigendom vastgoedpartij)



5.4.2 Kenmerken locatie

- Op het sportpark zijn diverse verenigingen gehuisvest waaronder de voetbal-, honkbal-, hockey-, atletiek- en tennisvereniging. De gemeente heeft aangegeven dat de honkbalvereniging een afnemend ledenaantal heeft. Hierdoor maakt de voetbalvereniging nu deels gebruik van het honkbalveld om te trainen.
- Kindcentrum de Samenstroom is gehuisvest op het sportpark.

5.4.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011', is onherroepelijk vastgesteld op 29 juni 2011.

- Enkelbestemming: sport
- Deels dubbelbestemming: waarde – archeologie 5



5.5 Analyse woonprogramma

In overleg met Goed Wonen Gemert en op basis van de Woonvisie 2020-2024 is het woonprogramma gedefinieerd. Dit woonprogramma is de basis voor de uitwerking van de scenario's.

Woonprogramma:

- 50% sociale huur
 - Sociale huurappartementen ± 75 m² GBO
 - Grondgebonden sociale huurwoningen
- 25% middenhuur
 - Huurappartementen ± 75 m² GBO
 - Grondgebonden middenhuur woningen
- 25% betaalbare/middeldure koop tot € 300.000,-
 - Sociale huurappartementen ± 75 m² GBO
 - Grondgebonden koopwoningen
- 0% dure koop

6 SCENARIO'S

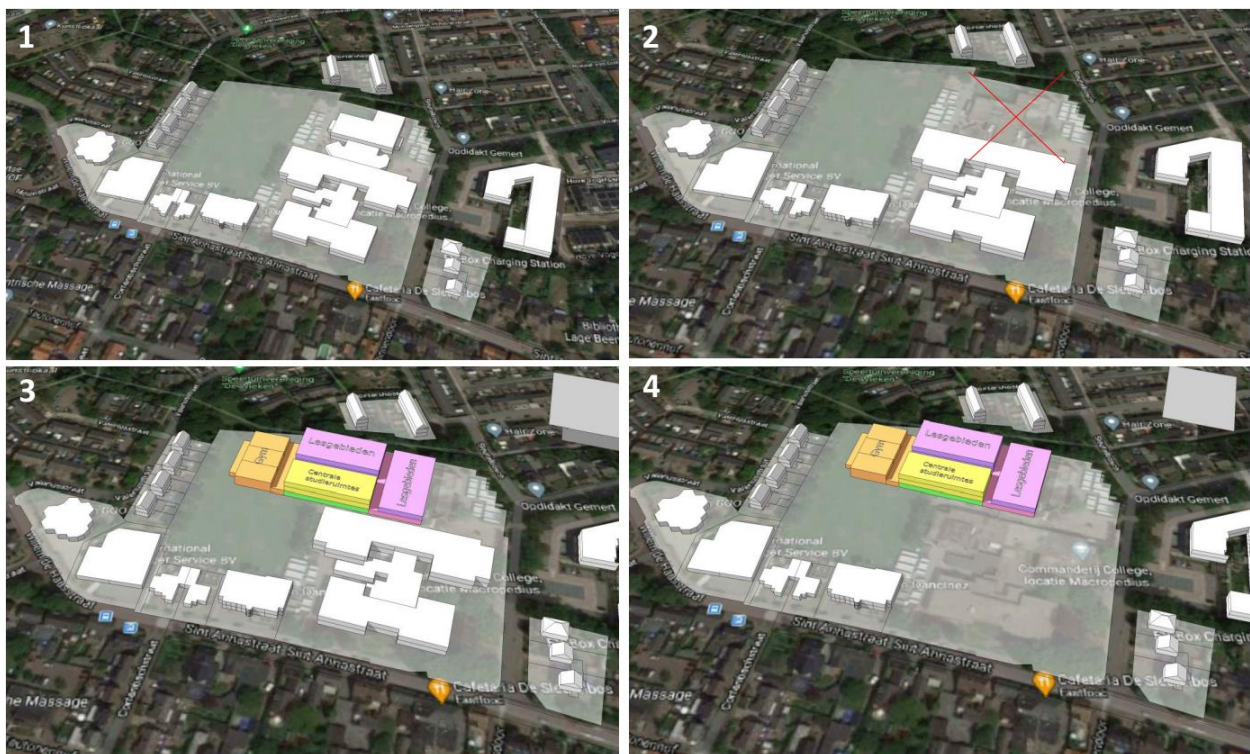
6.1 Inleiding

In voorliggende rapportage is onderzoek uitgevoerd naar diverse scenario's voor de ontwikkeling van de huidige locatie van het Commanderij College aan de Sleutelbosch. De volgende scenario's zijn onderzocht:

- Scenario 1: school + wonen op locatie Sleutelbosch
- Scenario 2: school + wonen op locatie Sleutelbosch incl. locaties bungalows en dansschool
- Scenario 3: school op locatie St. Josephstraat en wonen op locatie Sleutelbosch
- Scenario 4: school op locatie Sportpark en wonen op locatie Sleutelbosch

6.2 Scenario 1: school + wonen op locatie Sleutelbosch

In dit scenario is onderzocht of de huidige schoollocatie kan worden herontwikkeld in combinatie met een woonprogramma. Om tijdelijke huisvesting zoveel als mogelijk te voorkomen wordt in dit scenario enkel de entree, aula en sportvoorzieningen van de huidige school gesloopt. Vervolgens kan de nieuwbouw ten noorden van de huidige school worden gerealiseerd. Nadat de nieuwbouw is gerealiseerd kunnen de leerlingen overhuizen en kan de huidige school worden gesloopt. Vervolgens kan de rest van de locatie ontwikkeld worden met woningen. Onderstaand is een schematische weergave van deze fasering weergegeven.





Kenmerken plan:

- Nieuwbouwschool in maximaal 3 bouwlagen.
- Er is afstand gecreëerd tussen de school en de grondgebonden (koop)woningen ten westen van het plangebied. Door de situering van de sporthal grenzend aan de tuinen van de koopwoningen kan de privacy voor de bewoners worden geborgd.

- Tussen de nieuwbouwwoningen en de school wordt een groen-/parkeerzone als buffer gerealiseerd. Aangezien een school een geluidsbron is, zal er voldoende afstand gecreëerd moeten worden naar de woningen. Richtlijn hiervoor bedraagt circa 30 meter.
- De woningen ten noorden van het plangebied zijn in eigendom van Woonpartners. Tussen de school en deze woningen is veel volwassen groen aanwezig waardoor er geen inkijk wordt gecreëerd bij deze woningen.
- De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via het oosten via de Sleutelbosch.
- Voor de ontsluiting van fietsverkeer zijn twee aanrijroutes gecreëerd, zowel via het noordwesten als via het oosten.
- De locatie van de school is beschermd en is geen directe zichtlocatie. Dit is ook geen nadrukkelijke wens van de school.
- Vanuit verkeersveiligheid is de opzet gekozen om aan de buitenschil het autoverkeer en parkeren op te lossen en vervolgens in de binnenschil fietsers en voetgangers. Zodoende is alvast een eerste aanzet gemaakt voor een veilige verkeerssituatie.

Woonprogramma nieuwbouw:

- 15 grondgebonden sociale huurwoningen, perceelopp. $4,8 \times 22 = 105 \text{ m}^2$ (geel)
- 27 sociale huurappartementen, $\pm 70 \text{ m}^2$ GBO (geel)
- 10 grondgebonden woningen (middenhuur/koop), perceelopp. $5,4 \times 24 = 130 \text{ m}^2$ (roze)
- 18 middenhuur appartementen, $\pm 70 \text{ m}^2$ GBO (roze)
- **Totaal 70 woningen**

Parkeren:

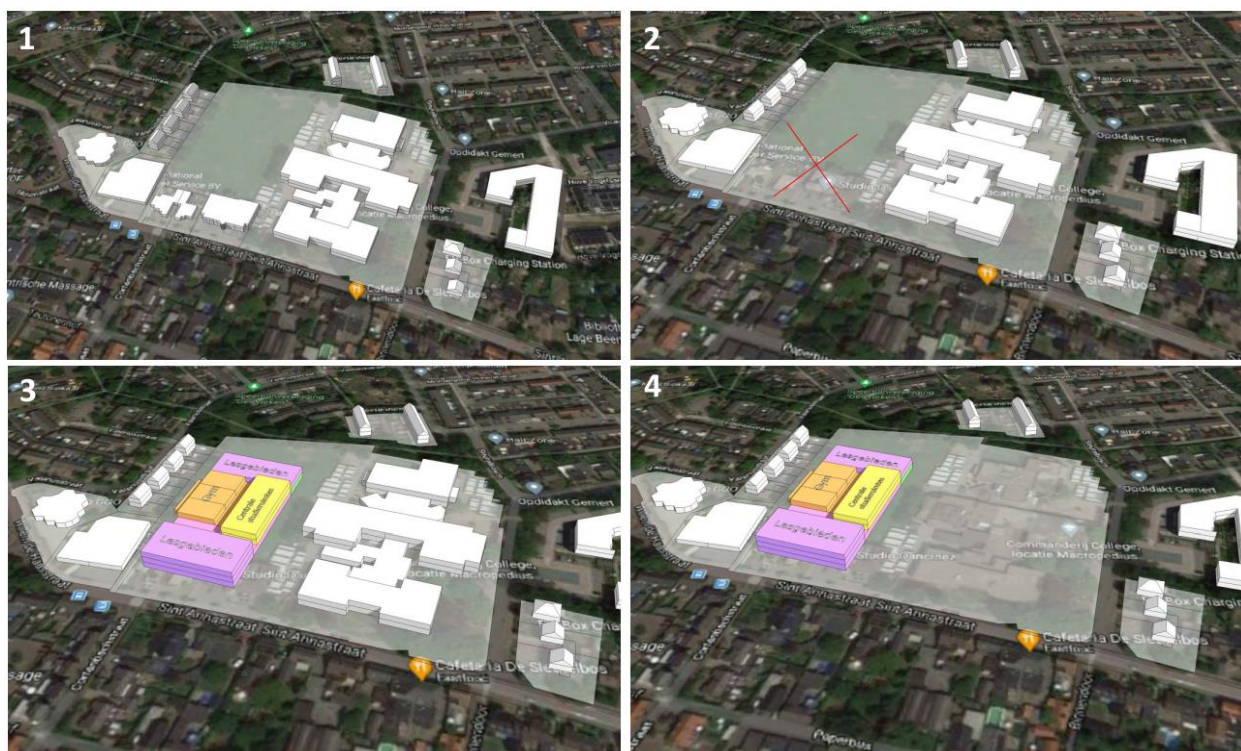
Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is een parkeerberekening gemaakt, zie onderstaande tabel. Het totale aantal nominale parkeerplaatsen voor de school en het wonen bedraagt 181 stuks.

Functie	Omvang		Parkeerkencijfer		
			Eenheid		Aantal
Middelbare school	1500	leerlingen	Per 100 l	4,9	73,50
Koop, tussen-/hoekwoning	0	woningen	per	1,8	0,00
Koop, appartement klein	0	woningen	per	1,6	0,00
Huur, appartement klein, <100 m2 BVO (app., geel en roze in	45	woningen	per	1,4	63,00
Huur, sociale sector (grondgebonden, geel in massastudie)	15	woningen	per	1,6	24,00
Huur, vrije sector (grondgebonden, roze in massastudie)	10	woningen	per	2,0	20,00
Totaal	70				180,50

In het plangebied worden twee functies met elkaar gecombineerd, namelijk onderwijs en wonen. Bij een onderwijsvoorziening is de parkeerdruk overdag het hoogst en voor wonen is dit in de avonden. Hierdoor is het mogelijk om het aantal benodigde parkeerplaatsen te reduceren door de parkeerdruk te bepalen op basis van aanwezigheidspercentages, zie bijlage 3. De gecombineerde parkeerdruk voor een school in combinatie met wonen is het hoogst op een werkdag in de middag. Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 138 stuks.

6.3 Scenario 2: school + wonen op locatie Sleutelbosch incl. locaties bungalows en dansschool

In dit scenario is onderzocht of er ten opzichte van scenario 1 een beter plan kan worden ontwikkeld indien de dansschool en de twee bungalows worden aangekocht. In dit scenario hoeft niet in tijdelijke huisvesting te worden voorzien. Nadat de dansschool en bungalows zijn gesloopt kan de nieuwbouw school worden gerealiseerd. Vervolgens kunnen de leerlingen overhuizen naar de nieuwe school en kan de huidige school worden gesloopt. Vervolgens kan de rest van de locatie ontwikkeld worden met woningen. Onderstaand is een schematische weergave van deze fasering weergegeven.





Kenmerken plan:

- Nieuwbouwschool in maximaal 3 bouwlagen.
- De opzet van de school is ten opzichte van scenario 1 gewijzigd. De lesgebieden zijn gesitueerd richting het zuiden (Sint Annastraat) en het noorden van het plangebied. Het sportprogramma met een gesloten gevel wordt bij de achtertuinen van de woningen geprojecteerd. Op deze wijze wordt de privacy bij de naastgelegen grondgebonden woningen geborgd.
- In dit scenario wordt de school een zichtlocatie langs de Sint Annastraat.

- Tussen de nieuwbouwwoningen en de school wordt een groen-/parkeerzone als buffer gerealiseerd. Aangezien een school een geluidsbron is, zal er voldoende afstand gecreëerd moeten worden naar de woningen. Richtlijn hiervoor bedraagt circa 30 meter.
- De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via het oosten via de Sleutelbosch.
- Voor de ontsluiting van fietsverkeer zijn 3 aanrijroutes mogelijk, namelijk via het noorden, zuiden (Sint Annastraat) en via het oosten (Sleutelbosch).
- Vanuit verkeersveiligheid is de opzet gekozen om aan de buitenschil het autoverkeer en parkeren op te lossen en vervolgens in de binnenschil fietsers en voetgangers. Zodoende is alvast een eerste aanzet gemaakt voor een veilige verkeerssituatie.
- Ten opzichte van scenario 1 kunnen er in dit scenario bij aankoop van de dansschool en twee bungalows circa 14 woningen meer worden (84 t.o.v. 70) gerealiseerd. Een grondexploitatie (GREX) zal moeten aantonen of dit scenario financieel haalbaar is. Daarnaast is dit scenario afhankelijk van de bereidheid tot verkoop van eigenaren van de dansschool en bungalows.

Woonprogramma nieuwbouw:

- 30 grondgebonden sociale huurwoningen, perceelopp. $4,8 \times 22 = 105 \text{ m}^2$ (geel)
- 24 sociale huurappartementen, $\pm 70 \text{ m}^2$ GBO (geel)
- 12 grondgebonden woningen (middenhuur/koop), perceelopp. $5,4 \times 24 = 130 \text{ m}^2$ (roze)
- 18 middenhuur appartementen, $\pm 70 \text{ m}^2$ GBO (roze)
- **Totaal 84 woningen**

Parkeren:

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is een parkeerberekening gemaakt, zie onderstaande tabel. Het totale aantal nominale parkeerplaatsen bedraagt 204 stuks.

Functie	Omvang		Parkeerkencijfer		
			Eenheid		Aantal
Middelbare school	1500	leerlingen	Per 100 l	4,9	73,50
Koop, tussen-/hoekwoning	0	woningen	per	1,8	0,00
Koop, appartement klein	0	woningen	per	1,6	0,00
Huur, appartement klein, <100 m2 BVO (app., geel en roze in	42	woningen	per	1,4	58,80
Huur, sociale sector (grondgebonden, geel in massastudie)	30	woningen	per	1,6	48,00
Huur, vrije sector (grondgebonden, roze in massastudie)	12	woningen	per	2,0	24,00
Totaal	84				204,30

In het plangebied worden twee functies met elkaar gecombineerd, namelijk onderwijs en wonen. Bij een onderwijsvoorziening is de parkeerdruk overdag het hoogst en voor wonen is dit in de avonden. Hierdoor is het mogelijk om het aantal benodigde parkeerplaatsen mogelijk te reduceren door de parkeerdruk te bepalen op basis van aanwezigheidspercentages, zie bijlage 4. De gecombineerde parkeerdruk voor een school in combinatie met wonen is het hoogst op een werkdag in de middag. Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 152 stuks.

6.4 Scenario 3: school op locatie St. Josephstraat en wonen op locatie Sleutelbosch

In dit scenario is nieuwbouw onderzocht naast de locatie Commanderij College Doregraaf aan de St. Josephstraat. De locatie aan de Sleutelbosch kan daarbij volledig worden ontwikkeld met een woonprogramma. Onderstaand is de massa uit scenario 1 op de locatie gesitueerd. Hierin is te zien dat voor deze ontwikkeling diverse grondverwervingen zullen moeten plaatsvinden waaronder grond van de gemeente, de R.K.-parochie en diverse particulieren.



Kenmerken plan:

- Nieuwbouwschool in maximaal 3 bouwlagen.
- Dit scenario is onderwijskundig het meest optimale scenario omdat er een verbinding gemaakt kan worden met de VMBO-locatie Doregraaf waarbij beide scholen gebruik kunnen maken van de sportvoorzieningen.
- Voor dit scenario zijn grondverwervingen noodzakelijk van diverse instanties en particulieren. Onbekend is de bereidheid tot verkoop van deze partijen.
- De nieuwbouw wordt in dit scenario gesitueerd achter de tuinen van de bestaande woningen. Hierdoor bestaat een grote kans op bezwaren en een langdurig traject om de diverse gronden te verwerven.
- De ontsluiting voor auto- en fietsverkeer zal langs de locatie Doregraaf gerealiseerd moeten worden. Ten opzichte van scenario 1 kunnen er in dit scenario circa 144 woningen op de locatie Sleutelbosch worden gerealiseerd.



Woonprogramma nieuwbouw:

- 51 grondgebonden sociale huurwoningen, perceelopp. $4,8 \times 22 = 105 \text{ m}^2$ (geel)
- 27 sociale huurappartementen, $\pm 70 \text{ m}^2$ GBO (geel)
- 30 grondgebonden woningen (middenhuur/koop), perceelopp. $5,4 \times 24 = 130 \text{ m}^2$ (roze)
- 36 middenhuur appartementen, $\pm 70 \text{ m}^2$ GBO (roze)
- **Totaal 144 woningen**

Parkeren:

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is een parkeerberekening gemaakt, zie onderstaande tabel. Het totale aantal nominale parkeerplaatsen bedraagt 230 stuks. Aangezien er voor de locatie Sleutelbosch geen dubbelgebruik is van diverse functies kan er geen parkeerbalans worden opgesteld op basis van aanwezigheidspercentages.

Functie	Omvang		Parkeerkencijfer		
			Eenheid		Aantal
Middelbare school	0	leerlingen	Per 100 ll	4,9	0,00
Koop, tussen-/hoekwoning	0	woningen	per	1,8	0,00
Koop, appartement klein	0	woningen	per	1,6	0,00
Huur, appartement klein, <100 m2 BVO (app., geel en roze in	63	woningen	per	1,4	88,20
Huur, sociale sector (grondgebonden, geel in massastudie)	51	woningen	per	1,6	81,60
Huur, vrije sector (grondgebonden, roze in massastudie)	30	woningen	per	2,0	60,00
Totaal	144				229,80

6.5 Scenario 4: school op locatie Sportpark en wonen op locatie Sleutelbosch

In dit scenario is nieuwbouw onderzocht op de locatie van het sportpark. Onderstaand is de massa uit scenario 1 op de locatie van het huidige honkbalveld gesitueerd. Dit is enkel gedaan om gevoel van schaalgrootte te verkrijgen. De gemeente heeft aangegeven dat het ledenaantal van de honkbalvereniging terugloopt en dat het veld nu door de voetbalvereniging wordt gebruikt als trainingsveld. In een vervolg op dit onderzoek zou onderzocht kunnen worden of het situeren van de school binnen het plangebied van het sportpark haalbaar is. Dit vergt een integrale benadering en overleg met de diverse sportverenigingen.

De gedachte hierbij is om de sportfunctie te integreren met andere sportfaciliteiten op het sportpark. Er zouden dan publieksfuncties (zoals een toeschouwersruimte) toegevoegd kunnen worden aan de sporthal en er kan synergie worden behaald. De onderwijsruimten en bijbehorende kantoren zouden dan solistisch gerealiseerd kunnen worden, doch op het sportpark om de afstanden kort te houden. Naast gebouwelijke synergievoordelen zijn er ook synergievoordelen te behalen op het gebied van buitenruimte, parkeren en fietsparkeren. En de leerlingen hebben op deze locatie wederom de mogelijkheid voor buitensport.



Kenmerken plan:

- Nieuwbouwschool in maximaal 3 bouwlagen.
- Dit scenario is interessant omdat er een verbinding/samenwerking kan worden gezocht met de sportverenigingen. De sporthal kan ook elders op het sportpark worden gerealiseerd waarbij de sporthal overdag door de school gebruikt kan worden en 's avonds kan worden verhuurd aan verenigingen en/of particulieren. Daarnaast kan de school overdag gebruik maken van de voorzieningen van de sportverenigingen.
- De school wordt niet midden in een woonwijk gesitueerd. Hierdoor is de overlast naar omwonenden beperkt en zullen er weinig problemen ontstaan omtrent de ontsluiting van auto- en fietsverkeer.
- Op de locatie Sleutelbosch kunnen circa 144 woningen op de locatie Sleutelbosch worden gerealiseerd, zie ook paragraaf 5.4.

7 FINANCIËN

7.1 Grondexploitatie (GREX)

Voor de verschillende scenario's is een grondexploitatie (inclusief raming bouw- en woonrijp maken) per scenario opgesteld. De opbrengsten voor de gemeente bestaan uit de grondwaarde van de uitgeefbare gronden voor woningbouw.

Uitgangspunten opbrengsten:

De opbrengsten voor de grondprijzen van de woningen zijn gebaseerd op de grondprijzen van de gemeente Gemert-Bakel 2021.

- Sociale huur (max. kaveloppervlak 120 m²): € 230,-/m² exclusief BTW.
 - Voor de grondgebonden woningen is een kaveloppervlak aangehouden van ± 105 m² (4,8 x 22 m.). Dit resulteert in een grondwaarde van € 24.300,- /woning excl. btw.
 - Voor de appartementen is 97,5 m² BVO aangehouden. Dit resulteert in een grondwaarde van € 22.400,-/woning excl. btw.
- Koop-/middenhuur woningen (max. kaveloppervlak 250 m²): € 260,-/m² exclusief BTW.
 - Voor de grondgebonden woningen is een kaveloppervlak aangehouden van ± 130 m² (5,4 x 24 m.). Dit resulteert in een grondwaarde van € 33.700,- /woning excl. btw.
 - Voor de appartementen is 125 m² BVO aangehouden. Dit resulteert in een grondwaarde van € 32.500,-/woning excl. btw.

Uitgangspunten kosten:

- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de school en gymzaal (sloopkosten, asbest verwijderen, ontkoppelen nuts, bomen rooien, terrein egaliseren, aanleg wegen en parkeren) zijn niet opgenomen in de grex. Deze kosten zullen opgenomen worden in de opstalexploitatie van de school. Dit is gedaan om een zuivere vergelijking te kunnen maken met een solistische ontwikkeling van een school waarbij deze kosten ook in de opstalexploitatie opgenomen dienen te worden.
- De kosten voor het woonrijp maken voor de woningen is opgenomen conform de opgestelde massastudies.
- In de grex zijn vooralsnog geen gemeentelijke kosten opgenomen zoals bovenwijkse voorzieningen of ambtelijke kosten. Indien dit alsnog toegevoegd wordt, zal het resultaat van de grex minder worden. Aangezien zowel de gemeentelijke kosten alsmede de opbrengst van de grex ten gunste van de gemeente is, beïnvloedt dit het resultaat voor de gemeente niet.

7.1.1 GREX scenario 1: school + wonen op locatie Sleutelbosch

Onderstaand is een samenvatting van de grondexploitatie weergegeven. De volledige GREX is separaat bijgevoegd. De GREX laat een positief resultaat zien van circa € 1.330.000,- excl. btw. In dit scenario wordt enkel op gemeentegrond ontwikkeld. Er hoeven geen grond- of opstalverwervingen plaats te vinden.

Grondexploitatie (GREX) scenario 1	
Kosten	€ 567.000
- Verwervingskosten	€ -
- Gemeentelijke kosten	€ -
- Bouwrijp maken	€ -
- Woonrijp maken	€ 356.000
- Bijkomende kosten	€ 211.000
Opbrengsten	€ 1.892.000
- Woningen verkoop	€ 922.000
- Sociale huurwoningen	€ 970.000
Resultaat excl. btw	€ 1.330.000

7.1.2 GREX scenario 2: school + wonen op locatie Sleutelbosch incl. locaties bungalows en dansschool

Onderstaand is een samenvatting van de grondexploitatie weergegeven. De volledige GREX is separaat toegevoegd aan dit rapport. Voor de verwervingen van de dansschool en de twee bungalows is een bandbreedte aangenomen van € 800.000 k.k. tot € 1.200.000 k.k. De GREX laat een positief resultaat zien variërend van circa € 260.000,- tot € 700.000 exclusief btw.

Grondexploitatie (GREX) scenario 2	
Kosten	€ 675.000
- Verwervingskosten	€ 8.000
- Gemeentelijke kosten	€ -
- Bouwrijp maken	€ 46.000
- Woonrijp maken	€ 394.000
- Bijkomende kosten	€ 227.000
Opbrengsten	€ 2.256.000
- Woningen verkoop	€ 989.000
- Sociale huurwoningen	€ 1.267.000
Resultaat excl. btw en aankoop panden	€ 1.580.000
Resultaat incl. aankoop panden € 800.000 k.k.	€ 700.000
Resultaat incl. aankoop panden € 1.000.000 k.k.	€ 480.000
Resultaat incl. aankoop panden € 1.200.000 k.k.	€ 260.000

7.1.3 GREX scenario 3 en 4: volledig wonen op locatie Sleutelbosch

Onderstaand is een samenvatting van de grondexploitatie weergegeven. De volledige GREX is separaat toegevoegd. De GREX laat een positief resultaat zien van circa € 3.000.000,- excl. btw. In deze scenario's dient wel rekening gehouden te worden met eventuele grondverwervingen voor de locatie van de school.

Grondexploitatie (GREX) scenario 3 en 4	
Kosten	€ 1.026.000
- Verwervingskosten	€ -
- Gemeentelijke kosten	€ -
- Bouwrijp maken	€ -
- Woonrijp maken	€ 765.000
- Bijkomende kosten	€ 261.000
Opbrengsten	€ 4.025.000
- Woningen verkoop	€ 2.181.000
- Sociale huurwoningen	€ 1.844.000
Resultaat excl. btw	€ 3.000.000

8 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ruimtestaat school + gymzaal
- Bijlage 2: Ruimtestaat terrein
- Bijlage 3: Parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentages scenario 1
- Bijlage 4: Parkeerbalans ob.v. aanwezigheidspercentages scenario 2

- Bijlage 1: Ruimtestaat school + gymzaal

LARIDE 
Hart voor huisvesting

[illegible]

De minimale afmeting is 14 x 22 x 5,5 m (b x l x h).
Vloeroppervlakte toestellenberging bedraagt minimaal 55 m ² .
2 per gymzaal
2 per gymzaal

- Bijlage 2: Ruimtestaat terrein

Project : Onderwijshuisvesting Com Opsteldal: 1-12-2020
Projectdeel : Ruimtebehoefte terrein Aangepas: -
Opdrachtgever : Goed Wonen Gemert Opgesteld: ES
Fase : Definitie



Commanderij College	norm	aantal	m2/eenh	m2 BVO	terreinoppervlak		Opmerkingen
					2 bouwlagen	3 bouwlagen	
Aantal bouwlagen					2	3	
Vaste voet:							
hoofdvestiging				980			
nevenvestiging				0			
Totaal				980			
Leerlinggebonden component:							
leerlingenaantal onderbouw		750	6,18	4635			
leerlingenaantal bovenbouw		750	5,85	4388			
Totaal		1500		9.023			
Ruimtelijk kader exclusief gymzaal				10.003	4.778	3.347	aantal m2 footprint komt uit ruimtestaat voor ruimtes gesitueerd op de begane grond
gymzalen							
3 gymzalen		3		1155			
toestellingberging		3		215			
kleed- en doucheruimten		6		312			
docentenruimte		2		31			
Totaal				1713	1.713	1.713	
fietsenstalling (leerlingen)	14	1263	1,5		1.895	1.895	Aantallen fietsenstalling obv norm gemeente Gemert, 14 fietsen op 100 m2 BVO. Gehanteerde norm: 1,5 m2/fietsplaats.
fietsenstalling (docenten)	0,4	36	1,5		54	54	Aantallen fietsenstalling obv norm gemeente Gemert, 0,4 fietsen op 100 m2 BVO. Gehanteerde norm: 1,5 m2/fietsplaats.
schoolplein					2.250	2.250	Geen normen voor voortgezet onderwijs. De norm die voor basisonderwijs wordt gehanteerd is: 600 m2 vanaf 200 leerlingen en meer. Uitgangspunt 1,5 m2/leerling.
groen/tuin/restruimte	25%				2.672	2.315	
KAVELOPPERVLAK EXCL. PARKEREN					13.362	11.573	
Commanderij College	norm	aantal	m2/eenh		terreinoppervlak		Opmerkingen
Parkeerplaatsen	4,9	74	25		1.838	1.838	Aantallen pp obv norm gemeente Gemert, 4,9 pp/100 leerlingen. Aandeel bezoekers 11%
KAVELOPPERVLAK INCL. PARKEREN (CF. DE NORM)					15.199	13.411	

- Bijlage 3: Parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentages scenario 1

Functie	Omvang		Parkeerkencijfer			Aantal		Opmerkingen
			Eenheid					
Middelbare school	1500	leerlingen	Per 100 ll	4,9		73,50		
Koop, tussen-/hoekwoning	0	woningen	per	1,8		0,00		
Koop, appartement klein	0	woningen	per	1,6		0,00		
Huur, appartement klein, <100 m2 BVO (app., geel en roze in massastudie)	45	woningen	per	1,4		63,00		
Huur, sociale sector (grondgebonden, geel in massastudie)	15	woningen	per	1,6		24,00		
Huur, vrije sector (grondgebonden, roze in massastudie)	10	woningen	per	2,0		20,00		
Totaal	70					180,50		

Parkeerbalans Functie	pp nominaal	Aanwezigheidspercentages op basis van parkeernorm												
		Werkdag						Koop-avond		Zaterdag			Zondag	
		overdag		middag		avond		avond		middag		avond	middag	
Middelbare school	73,50	100%	73,50	100%	73,50	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00
	74		74		74		0		0		0		0,00	0,00
Huur, appartement klein, <100 m2 BVO (app., geel en roze in massastudie)	63,00	50%	31,50	60%	37,80	100%	63,00	90%	56,70	60%	37,80	60%	37,80	44,10
Huur, sociale sector (grondgebonden, geel in massastudie)	24,00	50%	12,00	60%	14,40	100%	24,00	90%	21,60	60%	14,40	60%	14,40	16,80
Huur, vrije sector (grondgebonden, roze in massastudie)	20,00	50%	10,00	60%	12,00	100%	20,00	90%	18,00	60%	12,00	60%	12,00	14,00
	107		54		64		107		96		64		64	75
Totaal parkeren	181		127		138		107		96		64		64	75

- Bijlage 4: Parkeerbilans ob.v. aanwezigheidspercentages scenario 2

Functie	Omvang		Parkeerkencijfer			Aantal		Opmerkingen
			Eenheid					
Middelbare school	1500	leerlingen	Per 100 ll	4,9		73,50		
Koop, tussen-/hoekwoning	0	woningen	per	1,8		0,00		
Koop, appartement klein	0	woningen	per	1,6		0,00		
Huur, appartement klein, <100 m2 BVO (app., geel en roze in massastudie)	42	woningen	per	1,4		58,80		
Huur, sociale sector (grondgebonden, geel in massastudie)	30	woningen	per	1,6		48,00		
Huur, vrije sector (grondgebonden, roze in massastudie)	12	woningen	per	2,0		24,00		
Totaal	84					204,30		

Parkeerbalans Functie	pp nominaal	Aanwezigheidspercentages op basis van parkeernorm												
		Werkdag						Koop-avond		Zaterdag			Zondag	
		overdag		middag		avond		avond		middag		avond	middag	
Middelbare school	73,50	100%	73,50	100%	73,50	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00
	74		74		74		0		0		0		0,00	0,00
Huur, appartement klein, <100 m2 BVO (app., geel en roze in massastudie)	58,80	50%	29,40	60%	35,28	100%	58,80	90%	52,92	60%	35,28	60%	35,28	41,16
Huur, sociale sector (grondgebonden, geel in massastudie)	48,00	50%	24,00	60%	28,80	100%	48,00	90%	43,20	60%	28,80	60%	28,80	33,60
Huur, vrije sector (grondgebonden, roze in massastudie)	24,00	50%	12,00	60%	14,40	100%	24,00	90%	21,60	60%	14,40	60%	14,40	16,80
	131		65		78		131		118		78		78	92
Totaal parkeren	204		139		152		131		118		78		78	92