

Quickscan locatieonderzoek Clemensschool

17 juni 2025

In opdracht van Gemeente Reusel - De Mierden

Welkom & doel van vandaag

- Follow up informatieavond februari 2024
- U informeren over:
 - Uitkomsten van het onderzoek
 - Vervolgstappen
- Vragen beantwoorden



Agenda

1. Woord van welkom
2. Spelregels van vanavond
3. Introductie organisaties
4. Onderzoek Sweco
5. Reactie Clemensschool
6. Reactie gemeente
7. Vervolgstappen / planning
8. Ruimte voor vragen

Spelregels

- Vragen stellen:
 - Via de gespreksleider/voorzitter
 - Tussen de slides: Kort en relevant
 - Aan het einde: Ruimte voor uitgebreide vragen en discussie
- Feedback
 - Feedback geven op een respectvolle manier
 - Laat elkaar uitspreken
- Kort verslag van de avond komt op de website van de gemeente



Introductie: Wie zijn wij?



Aanleiding locatieonderzoek en zoeklocaties

- Huidige schoolgebouw van basisschool De Clemensschool
 - Gedateerd
 - Voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd
 - Twijfel over locatie voor onderwijsvoorziening (omliggende functies)
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor de realisatie van:
 - Nieuw schoolgebouw
 - Kinderopvang en ontmoetingsruimte

Zoeklocatie 1 (Locatie A): Huidige locatie van basisschool De Clemensschool én het adres Willibrordlaan 13.

Zoeklocatie 2 (Locatie B): Aan de noordzijde van de kern, ter plaatse van de Voetbalvereniging Hulsel en landbouwgronden.



Zoeklocaties
Bron: Gemeente
Reusel-De Mierden,
Sweco

Aanpak Sweco

Locatiebezoek



Bureau onderzoek



Gesprekken



Gemeente, schooldirectie,
schoolbestuur en
Dorpsraad Hulsel

Inpassing/
Vingeroefening



Planologische aspecten

Onderzocht:

- Bestemmingen en verordeningen (Provincie, Waterschap etc.)
- Erfgoed, archeologie, cultuurhistorie
- Hoogteligging, fysisch
- Geluid
- Veehouderijen/agrarische gronden
- Bedrijven en milieuzonering
- Ecologie, flora & fauna
- Eigendom

Conclusies

- Voor beide locaties dient een planologische procedure doorlopen te worden
- **Aandachtspunten locatie A:**
 - Historische stedenbouwkundige structuur
 - Geur scoort iets beter op B dan op A maar klein verschil
 - Aanvullend flora- en fauna onderzoek
- **Aandachtspunten locatie B:**
 - Spuitzones
 - Geur scoort iets beter op B dan op A maar klein verschil
 - Archeologie
 - Aanvullend flora- en fauna onderzoek

Resume: geen onoverkomenlijke ruimtelijke planologische beperkingen op beide locaties

Ruimtelijk Programma van Eisen

Clemensschool :

- Knusse, kleine school , geborgenheid
- Flexibele ruimtes
- Lokalen voor combinatiegroepen
- Duidelijke structuur, opbergmogelijkheden
- Groene omgeving (buiten naar binnenhalen en vice versa)
- Praktijkruimte (techniek, atelier, handvaardigheid etc.)
- Eigen ruimte kinderopvang
- Inclusief onderwijs
- Geschikt voor 80-100 leerlingen (nu 76 ll)



Ruimtelijk Programma van Eisen

Binnenruimte

- School/onderwijsruimte
- Extra ruimte voor techniek en opslag
- Kinderopvang (bso)
- Ontmoetingsruimte voor gemeenschap (gemeente)

Buitenruimte

- Schoolplein (openbaar maar wel afsluitbaar)
- Buitenonderwijs
- Parkeren auto (personeel)
- Parkeren fiets
- Kiss & Ride / Zoen & Zoef



Ruimtebeslag

Inschatting benodigde oppervlakte
(m² - footprint) binnenruimte

Onderdeel	Indicatie oppervlakte (in bruto m ² BV0)
Binnenruimte basisschool	Circa 625 m ²
Kinderopvang (flexlokaal)	75 m ²
Ontmoetingsruimte/ keuken	60 m ²
Extra bergruimte	20 m ²
Techniekruimte	20 m ²
Totaal gebouw	800 m²

Inschatting benodigde oppervlakte
(m² - footprint) buitenruimte

Onderdeel	Indicatie oppervlakte
Schoolplein	400 m ² (waarvan min. 160 m ² onverhard)
Parkeerplaatsen	62,5 m ²
Fietsparkeren	24 m ²
Zoen & zoef	48 m ²
Infrastructuur en ruimtelijke inpassing	100 m ²
Totaal buitenruimte	635 m²

Totale footprint locatie:

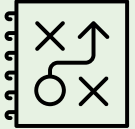
Binnenruimte: 800 m²

Buitenruimte: 635 m²

Totaal: **1.435 m²**

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

Afwegingscriteria

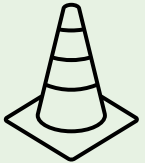


Synergie: Omgeving / ligging / inpassing

- Groene omgeving

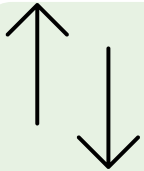


Zichtbaarheid van de school

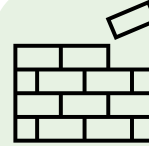


Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

- Veilige routes / infrastructuur
- Oversteekplekken



Planologie en beleid (gezond leefmilieu)



Bouwmogelijkheden

- Toekomstgericht bouwen / flexibiliteit
- Multifunctionaliteit
- Ontwerpvrijheid (stedenbouw, architectonische inpassing)

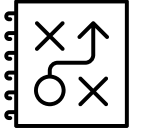


Lokale accenten / aandachtspunten

- Planning en tijdelijke situatie (o.a. afhankelijkheid derden, wel/geen tijdelijke vervangende schoollocatie, veiligheid gedurende de bouw)
- Raakvlakken andere ontwikkelingen/ vraagstukken



Financieel



Synergie: Omgeving/ ligging/ inpassing (I)

Synergie tussen gebouw, (groene) omgeving en omringende functies

Locatie A

Ligging en omgeving:

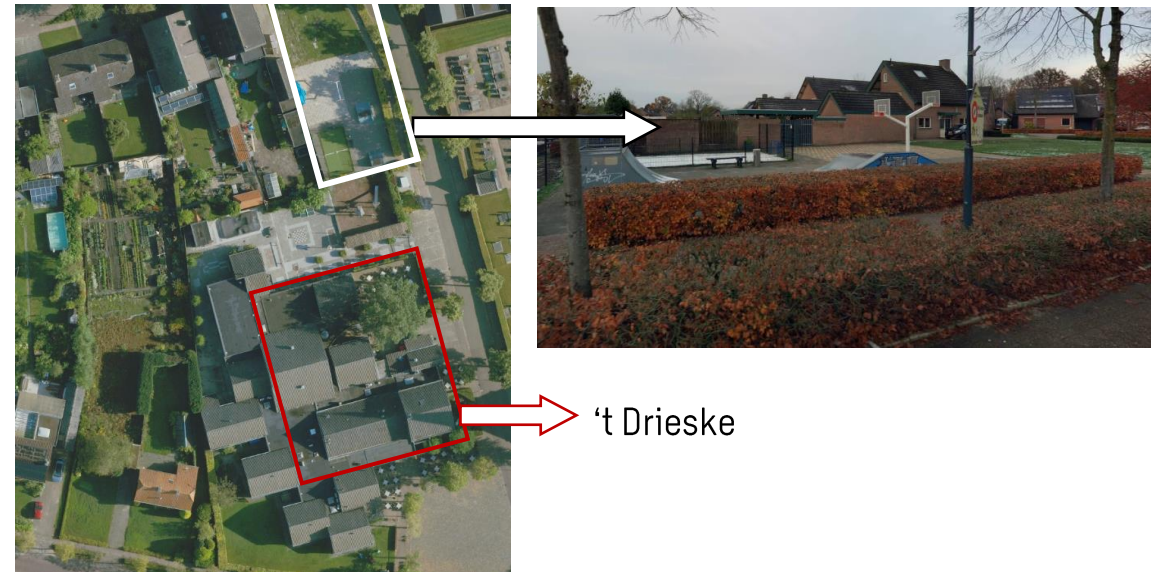
- Midden in de dorpskern, nabij kerk en dorpshuis.
- Redelijk versteende omgeving, enkele bomen, struiken en gras.
- Huidige locatie Clemensschool; locatie nabij kerk en dorpshuis is bekend en omgeving is onderdeel van haar identiteit.

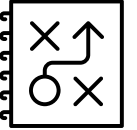
Omliggende functies:

- Speelveld met skatebaan, voetbalkooi en een grasveld (gebruik school).
- Gemeenschapshuis en cafetaria ('t Drieske) (evt. 'overlast en uitstraling'- aanbod van alcohol en ongezond voedsel).

Inpassing:

- Centrale ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid zijn essentieel (voor ontmoetingsfunctie).
- Midden in de bebouwde kom, zorgt ook voor veel reuring en de school is makkelijk te vinden.





Synergie: Omgeving/ ligging/ inpassing (II)

Synergie tussen gebouw, (groene) omgeving en omringende functies

Locatie B

Ligging en omgeving:

- Rand van het dorp in een groene omgeving, nabij de sportvelden en agrarische graslanden.

Omliggende functies:

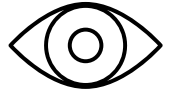
- Nabij een groene buurtspeeltuin.

Inpassing:

- Gebruik maken van huidige sportvelden
- Locatiekenmerken sluiten aan op onderwijsvisie van de school, ('buiten zijn en buiten leren' in een groene omgeving)
- Potentieel toekomstig uitbreidingslocatie van Hulsel (max. 50 woningen in heel Hulsel tot 2040). Dus in de toekomst meer centraal
- Een integrale gebiedsontwikkeling biedt kansen om de inpassing en synergie tussen functies verder te versterken.



Zichtbaarheid



Sociale veiligheid, ligging in het dorp, laagdrempelig, vindbaar

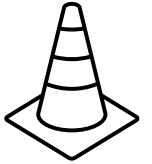
Locatie A

- De huidige entree van de school ligt wat verscholen maar nieuwbouw kan dit veranderen en verbeteren.
- Centraal gelegen en goed zichtbaar vanaf omliggende functies.
- Ogen en oren op het gebouw en het schoolplein.
- Sociaal veilig.

Locatie B

- Uitgaand van een solitaire ontwikkeling ligt de locatie wat aan de rand van het dorp
- Overdag is de sociale controle in de huidige situatie dan ook beperkt.
- Dit verandert wanneer de noordzijde van Hulsel als geheel tot ontwikkeling wordt gebracht.

Verkeersveiligheid en bereikbaarheid



Veilige routes / infrastructuur, oversteekmogelijkheden, parkeren etc.

Locatie A

• **Locatie:**

- Noordzijde van de Willibrordlaan, de drukste weg in het dorp.
- Goed bereikbaar voor leerlingen die van buiten het dorp komen
- Toekomstige woningbouw aan noordzijde maakt locatie minder centraal

• **Verkeersveiligheid:**

- Gelegen in 30 km/uur zone
- Gemeenschappelijke parkeerplaats met horeca en de kerk
- Voldoende ruimte voor ophaal- en brengmomenten
- Ruimte voor touringcar voor bewegingsonderwijs.
- Scheiding van fiets/voetganger en auto is niet mogelijk (en niet noodzakelijk)

Locatie B

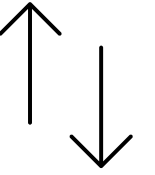
• **Locatie:**

- Niet langs de doorgaande route door het dorp. Dit zorgt voor relatief beperkte intensiteiten
- School bij voorkeur rondom de Wijenhof of Hoogendries
- Na woningbouw is locatie B centraal gelegen in het dorp

• **Verkeersveiligheid:**

- Gelegen in 30 km/uur zone
- Voldoende 'zoen en zoef' - parkeerplaatsen nodig
- Geen gebruik maken van bestaande parkeergelegenheid in woonstraten
- Aandachtspunt: Verwachte bouwverkeer
- Gescheiden fiets- en voetgangersroutes mogelijk bij de Wijenhof en Hoogendries. Autoverkeer kan direct langs de Kanten of Kerkweg ontsloten worden.

Planologie en beleid (gezond leefmilieu)



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

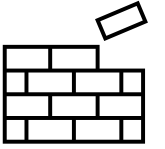
Locatie A

- **Omgeving:**
 - Weinig omliggende belastende activiteiten.
 - Mogelijke geluidsoverlast vanuit 't Drieske: beperkt en voornamelijk buiten schooltijden
- **Geluid:**
 - Een school is een geluidgevoelig gebouw. Aandachtspunt is het geluid van buitenspelen en buitenonderwijs.
- **Leefklimaat:**
 - Aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat voor zowel school als omliggende woningen.
 - Aandachtspunt: mogelijke invulling van 't Drieske met bijv. (senioren)woningen.
- **Gezondheid:**
 - Iets hogere (theoretische) geurbelasting door veehouderijen dan op locatie B. Deze belasting ligt binnen de grenswaarde.

Locatie B

- **Omgeving:**
 - Gelegen in het landelijke gebied met enkele omliggende belastende activiteiten.
 - Voornaamste aandachtspunt: het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de omliggende landbouwgronden (spuitzone).
- **Geluid:**
 - Mogelijke geluid- en lichthinder vanaf de sportvelden, voornamelijk buiten schooltijden
 - Een school is een geluidgevoelig gebouw. Aandachtspunt is het geluid van buitenspelen en buitenonderwijs.
- **Toekomst:**
 - De meeste aandachtspunten komen te vervallen door toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen

Bouwmogelijkheden



Toekomstgericht bouwen / flexibiliteit, ontwerpvrijheid

Locatie A

- Het plangebied heeft geen makkelijke vorm voor de ruimtelijke inpassing van de school. Het plangebied heeft een driehoekige vorm en de kavels zijn redelijk lang en smal.
- Het plangebied op locatie A is wel ruim genoeg om de school in te passen.
- Ligging in historisch stedenbouwkundige structuur.
- Ontwerp moet hierop aansluiten. Er gelden hier strengere beeldkwaliteitseisen uit de welstandsnota (welstandsniveau 1).

Locatie B

- Het zoekgebied is dusdanig ruim dat een schoolgebouw hier op eenvoudige wijze is in te passen.
- Er kan daarbij eenvoudig ruimte worden gereserveerd voor toekomstige uitbreiding.
- Op locatie B gelden minder strenge beeldkwaliteitseisen uit de welstandsnota (welstandsniveau 2).

Lokale accenten / aandachtspunten



Planning, tijdelijke situatie, raakvlakken andere ontwikkelingen

Locatie A

- **Planning:**

- Mogelijk kortere proceduretijd, indien er wordt gekozen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
- Het vinden en inrichten van een geschikte tijdelijke schoollocatie heeft invloed op de totale doorlooptijd.
- Geen afhankelijkheid van derden, waardoor het proces sneller opgestart kan worden.

- **Tijdelijke situatie:**

- Er zal een tijdelijke schoollocatie gevonden én ingericht moeten worden. Vraag: is mogelijk in Hulsel zelf. Dit betekent mogelijk dus ook extra reistijd voor ouders. Verwachting is dat deze tijdelijke situatie ca. 2 jaar zal duren.

- **Raakvlakken andere ontwikkelingen:**

- De toekomst van 't Drieske is nog niet helder. Dit vraagt flexibiliteit in de planvorming.

Locatie B

- **Planning:**

- Planologische procedure bij B iets langer dan bij A is de verwachting
- Er is sprake van afhankelijkheid van derden om tot uitvoering te kunnen komen:
 - Toekomst sportvelden
 - Toekomst agrarische percelen

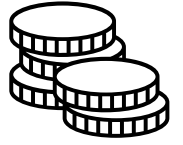
- **Tijdelijke situatie:**

- De noordzijde van Hulsel is aangeduid als de potentiële uitbreidingslocatie van de kern. Rekening houden met (bouw)werkzaamheden). Geluidsoverlast en onveiligheid (in verband met bouwverkeer).

- **Raakvlakken andere ontwikkelingen:**

- Voorkeur voor een integrale visie op het gehele gebied.

Financieel



Locatie A

- Grondverwerving niet nodig
- Bouwkosten en sloopkosten:
 - Complexere inrichting van bouwplaats door omliggende functies en beperkte ruimte.
 - Mogelijk noodzakelijke aanpassing van bouwmethodiek of maatregelen vanwege omliggende bebouwing.
 - Hogere kosten mogelijk door ligging binnen historische stedenbouwkundige structuur.
- Kosten tijdelijke situatie: Gedurende de bouw van het nieuwe schoolgebouw zal ca. 2 jaar een tijdelijke schoollocatie ingericht moeten worden.
- Infrastructuur (boven- en ondergronds): Er kan aangesloten worden op bestaande wegen, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Locatie B

- Grondverwerving moet nog plaats vinden
- Bouwkosten :
 - Voldoende ruimte om een bouwplaats in te richten
 - Bouw op afstand van bestaande woningen/gebouwen
 - Buiten standaard beeldkwaliteitseisen geen aanvullende eisen qua architectuur.
- Het bestaande schoolgebouw kan gedurende aanbouw in gebruik blijven.
- Infrastructuur (boven- en ondergronds): Aansluiting op bestaande infrastructuur zal een (beperkte) investering in wegen, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen vereisen. Nutsvoorzieningen wel aandachtspunt.

Slotconclusie/ advies Sweco

Solitair

Als wordt gekeken naar een **solitaire ontwikkeling** op locatie A of B gaat de voorkeur uit naar een herontwikkeling op locatie A. Locatie B ligt dan te **excentrisch**.

Integraal

Wanneer wordt gekozen voor een **integrale gebiedsontwikkeling** aan de noordzijde van Hulsel leent locatie B zich het best voor de nieuwe vestiging van de Clemensschool.

Locatie A kan dan vervolgens, al dan niet samen met 't Drieske, mogelijk (op termijn) worden **herontwikkeld** met een ander type programma, zoals bijv. (zorg)appartementen.

Reactie school / schoolbestuur



Reactie gemeente



Vervolgstappen

- Raadsvoorstel locatiekeuze: najaar 2025
- Verankerd in IHP





Uw vragen...

