

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Locatiekeuze nieuwbouw Clemensschool Hulsel
Vergaderdatum:	23 september 2025
Documentnr. Corsa.:	RA25.055
Case nr. Corsa:	Z24000480
Portefeuillehouder:	de heer M.P.M. Maas wethouder

Voorstel

1. Een nieuwe basisschool en ontmoetingsruimte in Hulsel te realiseren, die past bij leerlingenaantallen van nu en in de toekomst en waarvan de huisvesting veilig en toekomstbestendig is.

En daarvoor:

2. Voor de ontwikkeling op locatie A (huidige locatie van Clemensschool) te kiezen .

Inleiding

In onze opdracht heeft bureau Sweco de mogelijkheden onderzocht van de realisatie van een nieuwe school en de toevoeging van een kinderopvang- en ontmoetingsruimte op twee locaties in Hulsel:

- Locatie A: de huidige locatie van Clemensschool aan de Huisacker 9 én het naastgelegen perceel Willibrordlaan 13.
- Locatie B: aan de noordkant van de kern, ter plaatse van voetbalvereniging Hulsel en agrarische percelen.

Het onderzoek heeft géén voorkeurslocatie opgeleverd. Uit het ruimtelijk oogpunt zijn beide locaties geschikt voor de nieuwbouw. Als we alleen een school met een ontmoetingsruimte willen realiseren, dan gaat de voorkeur uit naar locatie A. Maar als we de bouw van de school in relatie tot andere ontwikkelingen beschouwen zoals de uitbreiding met de woningbouw en een eventuele verplaatsing van sportvelden aan de noordzijde van Hulsel, dan is locatie B een betere keuze.

Argumenten

1.1 Het huidige schoolgebouw is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd

Het schoolgebouw dateert uit 1985 en heeft inmiddels de leeftijd van 40 jaar gepasseerd. Ook verkeert het gebouw in minder goede staat dan wenselijk. Ondanks het feit dat in 2024 een levensduur verlengend onderhoud is gepleegd, kan het gebouw niet langer dan 6 à 7 jaar mee. Daarnaast is het niet mogelijk om het gebouw aan te passen aan de onderwijskundige visie van de school.

1.2 We hebben afgesproken dat iedere kern over een ontmoetingsruimte moet beschikken

In het coalitieakkoord 2022-2026 hebben we afgesproken dat iedere kern van Reusel-De Mierden over een ontmoetingsruimte voor de inwoners moet beschikken. Op dit moment vervult café en zalencentrum 't Drieske deze functie voor de kern Hulsel. Maar als commerciële onderneming is 't Drieske onderhevig aan ondernemersrisico's en geeft daarmee geen garanties voor de toekomst. In het schoolgebouw wordt een permanente ontmoetingsruimte gerealiseerd, die altijd toegankelijk moet zijn voor de inwoners van Hulsel.

2.1 Er is draagvlak bij de schooldirectie, het schoolbestuur, de dorpsraad en de inwoners voor de huidige locatie

Sinds begin 2024 hebben wij een zorgvuldig participatietraject met de schooldirectie, het schoolbestuur, de dorpsraad en de inwoners van Hulsel doorlopen. Er zijn twee informatiebijeenkomsten in Hulsel gehouden en wij hebben continu voor informatievoorziening gezorgd via de gemeentelijke website. Omdat de quickscan géén eenduidige voorkeurslocatie heeft opgeleverd, hebben wij aan de hierboven genoemde betrokkenen gevraagd waar hun voorkeur lag. Wij hebben de quickscan met hen besproken. Zij hebben allemaal voorkeur voor locatie A uitgesproken.

2.2 We verwachten de nieuwbouw op locatie A sneller te kunnen realiseren

Bij besluit over levensduur verlengend onderhoud in oktober 2023 (RA23.067) heeft uw raad ons opdracht gegeven om zo snel mogelijk te starten met de bouw van een nieuwe school in Hulsel. In



november 2023 (RA23.094) hebben wij een strategische aankoop van het perceel Willibrordlaan 13 gedaan, waarmee wij de mogelijkheid hebben gecreëerd om de nieuwe school op de huidige locatie te realiseren. Een kanttekening was toen dat er nog een locatieonderzoek uitgevoerd moest worden en dat de uitkomsten van dit onderzoek nog onbekend waren. In mei 2024 (RA24.013) heeft uw raad een voorbereidingskrediet ter beschikking aan ons gesteld om het nieuwbouwtraject in versnelling te brengen.

De bouw op locatie B is afhankelijk van meerdere ontwikkelingen waaronder de uitbreiding van de woningbouw en een mogelijke verplaatsing van de sportvelden. Deze ontwikkelingen kunnen nog veel tijd in beslag nemen. Gezien het feit dat het huidige gebouw nog hooguit 6 à 7 jaar meekan, kunnen we niet zo lang met de nieuwbouw wachten. Op locatie A kunnen we meteen met het nieuwbouwtraject starten.

Kanttekeningen

2.1 Voor de toekomstbestendigheid van de kern Hulsel ligt een integrale ontwikkeling op locatie B meer voor de hand

De komende jaren moeten we voor de kern Hulsel een paar belangrijke keuzes maken. Deze keuzes hebben betrekking op:

- a. Woningbouw;
- b. De uitkomsten van het onderzoek naar de toekomst van de sportparken in kleine kernen en eventuele verplaatsing van sportvelden.

Ad a Wij hebben een forse woningbouwopgave van minimaal 950 tot maximaal 1.500 woningen in de periode tot 2040. Een gedeelte van deze opgave gaan we in de kern Hulsel realiseren. Om inzicht te krijgen waar we deze woningen kunnen bouwen hebben we een extern bureau een verkenning naar toekomstige uitbreidingslocaties binnen de vier kernen laten maken. Deze verkenning leggen wij in oktober 2025 ter vaststelling aan uw raad voor. De verkenning dient dan als bouwsteen voor de toekomstige Omgevingsvisie. In de besloten werkbijeenkomst eerder dit jaar hebben we u hierover al bijgepraat.

Ad b Op dit moment zijn we bezig met het formuleren van een bestuursopdracht om onderzoek te doen naar de toekomstbestendigheid van de sportparken binnen de drie kleine kernen. We verwachten deze bestuursopdracht nog dit jaar aan uw raad voor te leggen. Dit onderzoek is bedoeld om de toekomst van de sportparken te bepalen zonder vooraf mogelijke uitkomsten uit te sluiten. Het onderzoek moet één voorkeursscenario opleveren. Op dit moment verwachten we het uitgewerkte voorkeursscenario in december 2026 aan uw raad voor te leggen. Pas daarna kunnen we starten met het realiseren van het voorkeursscenario. Deze ontwikkelingen nemen zeker nog enige tijd in beslag.

Vanuit deze ontwikkelingen en met het oog op de toekomstbestendigheid van de kern Hulsel ligt een integrale gebiedsontwikkeling meer voor de hand. Met een integrale gebiedsontwikkeling kunnen we beter onderlinge verbanden en connecties met en tussen de verschillende voorzieningen leggen. Echter het proces om te komen tot nieuwbouw van Clemensschool met een ontmoetingsruimte is gestart vóór deze ontwikkelingen. En aangezien de integrale gebiedsontwikkeling niet op korte termijn is afgerond, heeft locatie A onze voorkeur.

2.2 Tijdelijke huisvesting van de school is noodzakelijk

De bouw van de nieuwe school met ontmoetingsruimte duurt naar schatting anderhalf tot twee jaar. Tijdens de bouw kunnen de kinderen en het onderwijsteam niet in het huidige gebouw blijven. Wij gaan daarom op zoek naar een locatie waar tijdelijke huisvesting kan worden gerealiseerd. Mogelijk betekent dit extra reistijd voor ouders, maar dat weten we pas op het moment dat we een locatie hebben gevonden.

2.3 Bouwen op locatie A is waarschijnlijk duurder dan op locatie B

De tijdelijke huisvesting is duurder omdat wij schoolunits voor de tijdelijke huisvesting moeten huren. De kosten hiervan schatten we op € 150.000,- per jaar. Daarnaast zorgen de volgende factoren voor hogere bouwkosten:

- De inrichting van een bouwplaats vanwege de omliggende functies en beperkte ruimte;
- Duurdere bouwmethodiek vanwege de omliggende bebouwing;
- De ligging binnen een historische stedenbouwkundige structuur.



2.4 De nieuwe ontmoetingsruimte kan concurreren met café en zalencentrum 't Drieske

De realisatie van een ontmoetingsruimte pal naast 't Drieske kan negatieve gevolgen hebben voor de omzet van het bestaande café en zalencentrum. Wij hebben echter in verschillende gesprekken met de eigenaar en de uitbater van 't Drieske aangegeven dat we willen inzetten op een goede onderlinge samenwerking en zo weinig mogelijk concurrentie.

2.5 Een eventuele toekomstige uitbreiding van de school op locatie A is moeilijk te realiseren

De vorm van het plangebied is een beperkende factor voor een eventuele uitbreiding van de school in de toekomst. Maar in het geval dat het gebouw uitgebreid zou moeten worden, dan is het altijd mogelijk in lagen te bouwen mits wij dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar vinden. Al bij de bouw moet hier rekening mee worden gehouden, de constructie moet zodanig zijn dat deze in de toekomst een extra bouwlaag kan dragen.

Financiën

Het totale investeringsbudget voor de nieuwbouw van Clemensschool en ontmoetingsruimte bedraagt € 3.750.000,-. In dit bedrag zijn bouwkosten, advieskosten, kosten voorbereiding en toezicht en kosten tijdelijke huisvesting opgenomen.

Uw raad heeft in 2024 een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar gesteld en in juli 2025 het investeringskrediet van € 3.650.000,-. Dit levert het totale investeringsbudget van € 3.750.000 op. De kapitaallasten brengen we ten laste van de exploitatiebegroting. Wij zoeken actief naar de mogelijkheden van aanvullende financiering in de vorm van externe subsidies.

Vervolg

Na uw besluitvorming zetten wij het vervolgtraject in. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdens de hieronder beschreven reguliere bouwfasen is afhankelijk van wie het bouwheerschap op zich neemt (gemeente of schoolbestuur). Het vervolgtraject ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Fase	Werkzaamheden	Planning
Initiatiefase	- Aanstellen projectleider - Schriftelijk vastleggen wie bouwheer is - Vastleggen uitgangspunten project - Inrichten projectorganisatie en opstellen projectplan - Organisatie besluitvormings- en vergadercyclus - Opstellen globale planning	Q4 2025
Definitiefase	- Bepalen aanbestedingsstrategie (meerdere aanbestedingen nodig: architect, aanschaf schoolunits, uitvoering omgevingsprocedure, aannemer) - Inrichten bouwproces - Aanbesteding en selectie architect - Aanbesteding en realisatie tijdelijke huisvesting - Opstellen van Programma van Eisen - Opstellen van gespecificeerde stichtingskostenraming	Q1 – Q4 2026
Ontwerpfase	- Ontwerptraject - Inrichting openbare ruimte	Q4 2026 – Q2 2027
Omgevingsplan/BOPA	- Aanbesteding en selectie bureau ter begeleiding omgevingsprocedure - Verkrijgen van omgevingsvergunning	Q2 2027 – Q2 2028
Prijs- en contractvormingsfase	- Opstellen aanbestedingsdocumenten - Aanbesteding aannemer	Q3 2028 – Q1 2029



Realisatiefase	• Bouwprojectmanagement • Verleggen van kabels en leidingen (eventueel) • Directievoering en toezicht • Oplevering en ingebruikname	Q1 2028 – Q3 2030
Beheer en exploitatie	• Opstellen van exploitatieplan • Afspraken over juridisch en economisch eigendom • Opstellen van meerjaren onderhoudsplan	Q4 2030
Communicatie en participatie	• Overleg met stakeholders gemeentelijke organisatie • Informeren inwoners, ouders, 't Drieske • Bijhouden gemeentelijke website • Organiseren feestelijke momenten	Continue

Bijlagen

Rapportage Quickscan locatieonderzoek Clemensschool d.d. 15 april 2025 (25.16603).

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	23 september 2025
Onderwerp:	Locatiekeuze nieuwbouw Clemensschool Hulsel
Documentnr. Corsa.:	RA25.055
Case nr. Corsa	Z24000480

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2025

Besluit

1. Een nieuwe basisschool en ontmoetingsruimte in Hulsel te realiseren, die past bij leerlingenaantallen van nu en in de toekomst en waarvan de huisvesting veilig en toekomstbestendig is.

En daarvoor:

2. Voor de ontwikkeling op locatie A (huidige locatie van Clemensschool) te kiezen .

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. I.A.C. de Groot

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

