

Onderwerp: Notitie onderbouwing ontwikkeling MFA Brakel

Project: MFA Brakel

Datum: 18 oktober 2024

Opsteller: 5.1.2e 5.1.2e

In Brakel is op zeer korte termijn behoefte aan nieuwe huisvesting voor de twee basisscholen D.W. Van Dam Van Brakelschool en de Oranjeschool, een sportzaal en buitenschoolse opvang. In de toekomst is ook behoefte aan een nieuwe locatie voor de voetbalvereniging BZC'14. Voor deze gezamenlijke ontwikkeling heeft de gemeente het voornemen tot de ontwikkeling van een Multifunctionele Accommodatie. De MFA combineert de verschillende maatschappelijke voorzieningen zodat meerdere gebruikers de faciliteiten kunnen gebruiken. De MFA bevordert samenwerking tussen de gebruikers en biedt een plek voor ontmoeting en participatie binnen het dorp Brakel.

In deze notitie wordt het maatschappelijke en bestuurlijke belang, de scenarioafweging en locatiekeuze onderbouwd ten behoeve van een goede afstemming tussen de provincie Gelderland en de gemeente Zaltbommel voor het ontwikkelen van deze maatschappelijke functie in het buitengebied tegen de westzijde van het dorp Brakel.

1. Maatschappelijk en bestuurlijk belang

De ontwikkeling van de MFA dient verschillende belangen in de gemeente Zaltbommel en het dorp Brakel. In dit onderdeel worden de verschillende belangen op een rij gezet.

1.1. Vernieuwing schoolgebouwen

De huidige schoolgebouwen en sportzaal in Brakel zijn ernstig verouderd, wat een negatief effect heeft op het leer- en werkklimaat van de leerlingen en leraren. Het bouwen van een nieuw schoolgebouw is essentieel om te voorzien in moderne onderwijsfaciliteiten die voldoen aan de huidige normen en eisen.

1.2. Ontwikkeling kindcentra

Binnen het dorp Brakel liggen twee scholen voor basisonderwijs. De D.W. Van Dam van Brakelschool en de Willem van Oranjeschool. De locaties zijn weergegeven in figuur 1. De gemeente Zaltbommel heeft een wettelijke plicht om basisscholen te voorzien van adequate huisvesting. Dit project is cruciaal om te voldoen aan deze verplichting en om te zorgen voor een veilige en stimulerende leeromgeving voor de kinderen in Brakel.

Het samenvoegen van de scholen sluit aan bij het gemeentelijke beleid voor de ontwikkeling van kindcentra. Deze centra bevorderen integrale voorzieningen voor kinderen, inclusief onderwijs, opvang, en welzijn, wat bijdraagt aan een holistische benadering van kinderopvoeding.

Zowel de scholen als de betrokken verenigingen hebben een duidelijke voorkeur uitgesproken voor de bouw van een nieuw multifunctioneel accommodatie (MFA) in plaats van de renovatie van de huidige, verouderde locaties. Dit is een efficiëntere en toekomstgerichte oplossing die aansluit bij de behoeften van de gebruikers.



Figuur 1: Blauw de D.W. Van Dam van Brakelschool, oranje de Willem van Oranjeschool, paars de sportzaal

1.3. Toekomstperspectief voor Voetbalvereniging BZC'14

De ontwikkeling van de MFA biedt toekomstperspectief voor de voetbalvereniging BZC'14. Er is een sterke noodzaak voor verplaatsing aangezien de huidige locatie van de vereniging in de toekomst moet wijken voor de teruglegging van de Waaldijk, zoals te zien op figuur 2. Hiervoor is in het kader van het PKB Ruimte voor de Rivier een reservering opgenomen in het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl, voorheen Barro) onder andere op de gronden van de voetbalvereniging. De rivierkundige maatregelen bij Brakel zijn bedoeld om een oplossing te bieden voor de flessenhalzen bij Brakel, Zaltbommel en Haften. De maatregelen bij Brakel leveren een belangrijke bijdrage aan de totstandkoming van een robuust riviersysteem. Het project MFA houdt daarom rekening met de ruimtevraag van de voetbalvereniging en maakt een toekomstige verplaatsing mogelijk.



Figuur 2: Impressie van de combinatiemaatregel Brakel-Ruijterwaard (bron: Maatregelenboek bij Structuurvisie Waalweelde West)

1.4. Verbetering dorpsvoorzieningen

Dit project biedt mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van faciliteiten en voorzieningen in het dorp Brakel. Een nieuw multifunctioneel gebouw kan dienen als een centrale ontmoetingsplek, wat bijdraagt aan de sociale cohesie en vitaliteit van de gemeenschap.

1.5. Ondersteuning burgerinitiatief

Het idee achter de MFA is om voorzieningen efficiënter te benutten door ze te delen, kosten te besparen door gezamenlijke infrastructuur, en tegelijkertijd een centrale plek te creëren die bijdraagt aan de sociale cohesie in het dorp Brakel. Het project is ontstaan vanuit een burgerinitiatief, geïnitieerd door de scholen en de voetbalvereniging zelf. Dit toont een breed draagvlak binnen de gemeenschap en vergroot de kans op een succesvol en gedragen project.

1.6. Majeur project

De gemeenteraad van Zaltbommel heeft dit project aangewezen als een majeur project, wat onderstreept dat het van groot strategisch belang is voor de gemeente. Het draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het dorp Brakel en Zuilichem en het welzijn van haar inwoners. Het project is als een bestuurlijk belofte opgenomen in het bestuursakkoord.

2. Afweging scenario's

Voor de ontwikkeling van nieuwe huisvesting voor de eerder genoemde functies zijn verschillende scenario's denkbaar. Er zijn verschillende scenario's mogelijk voor de vorm van de onderwijshuisvesting. Daarvoor is een studie uitgevoerd die als bijlage bij deze rapportage is gevoegd. De combinatie van huisvesting voor scholen en sport is een gegeven door een eerder genomen raadsbesluit.

2.1. Scenariostudie

Volgens de haalbaarheidsstudie scholen Brakel 2024 is nieuwbouw nodig voor de basisscholen in Brakel. Deze rapportage is als bijlage bij deze notitie opgenomen. Vier scenario's zijn in overweging genomen.

2.1.1. Eigen nieuwbouw scholen, huidige locaties

Dit scenario gaat uit van nieuwbouw van de scholen op de huidige locatie. Dit heeft als voordeel dat er weinig verandert voor de kinderen en ouders en dat de scholen hun eigen programma's blijven uitvoeren zonder te mixen. Tijdens de nieuwbouw is wel tijdelijke huisvesting benodigd. Dit kost veel geld en hiervoor is ook beperkt tot geen fysieke ruimte beschikbaar. Daarnaast kennen de huidige locaties hun uitdagingen in bereikbaarheid. Ook zijn de vele loopbewegingen van de Willen van Oranjeschool naar de gymzaal niet bevorderlijk voor de veiligheid. Door het niet samenvoegen van de scholen worden schaalvoordelen, zoals gedeelde faciliteiten en lagere operationele kosten, niet benut. Deze nadelen worden alleen maar groter met de groei van de scholen als gevolg van de nieuwbouwontwikkeling Brakel-West. Daarnaast is er binnen dit scenario geen combinatievoordeel met sport omdat het niet gaat over de ontwikkeling van een MFA.

2.1.2. Gezamenlijke nieuwbouw scholen, één van de huidige locaties

Een gezamenlijk nieuw schoolgebouw op één van de huidige locaties is misschien mogelijk bij de Willem van Oranjeschool. Dit is efficiënter en kostenbesparend. Daarnaast kan de ruimte die vrijkomt op een van de huidige locaties worden heringericht voor andere doeleinden. Maar dat perceel is te klein voor twee scholen met gymzaal en kinderopvang. Ook bij dit scenario moet er tijdelijke huisvesting worden gerealiseerd wat ook duur is. Ook voor dit scenario geldt dat de ontsluiting en verkeersafwikkeling van en naar de school niet optimaal is. Daarnaast is er ook binnen dit scenario geen combinatievoordeel met sport omdat het niet gaat over de ontwikkeling van een MFA.

2.1.3. Gezamenlijke nieuwbouw scholen, nieuwe locatie

Het samenvoegen van de twee scholen heeft schaalvoordelen en is qua kosten en uitvoering de logische optie. Het vinden van een nieuwe locatie is hierin een vermoeilijkende factor. Binnen de dorpsgrenzen is geen ruimte meer. Daarbuiten ligt open landelijk gebied en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de locatieafweging zijn de initiatiefnemers tot de conclusie gekomen dat de integrale bundeling van de opgaven een uitgelezen kans is om een toekomstbesteding gebied te ontwikkelen met de gedachte 'Behoud door ontwikkeling'. Dit is echter een scenario zonder het toevoegen van de functie sport (voetbalvereniging). Die keuze is voor dit project geen optie omdat voetbal een integraal onderdeel is van het gedachtegoed van MFA Brakel.

2.1.4. Gezamenlijke nieuwbouw scholen en voetbal, nieuwe locatie

De bundeling van de scholen is met het oog op de toekomst de beste uitkomst voor zowel scholen als de voetbalvereniging. Het zorgt het voor een efficiëntere invulling van het gebouw en buitenruimte. Het gebouw moet de school, gymzaal en clubhuis van de voetbalclub BZC'14 huisvesten. Door de Bkl-reservering van het Rijk moet de voetbalclub in de toekomst verhuizen en binnendijs een plek krijgen. Sport in combinatie met onderwijs wordt dan ook gezien als een oplossing vooral omdat deze functies complementair aan elkaar zijn. Bij dit scenario moet de locatie in het open gebied liggen door de ruimtevraag. Het gevolg is dat altijd een locatie in de zonering Nieuwe Hollandse Waterlinie onderzocht moet worden.

2.2. Conclusie scenario's

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een MFA voor zowel de scholen als de voetbalvereniging de meest optimale oplossing is. Dit scenario combineert de voordelen van schaalvergroting, kostenbesparing en een efficiënte ruimtelijke invulling. Door de bundeling van functies zoals onderwijs, sport en kinderopvang op één locatie, wordt een robuust en toekomstbestendig gebied gecreëerd. Dit biedt niet alleen praktische voordelen, zoals gedeelde faciliteiten en lagere operationele kosten, maar versterkt ook de gemeenschapsfunctie door het samenbrengen van onderwijs en sport.

3. Locatiestudie

Voor de ontwikkeling van de MFA Brakel zijn verschillende locaties onderzocht. In dit onderdeel kijken we naar de onderzochte locaties en naar de locatie die nu in beeld is. We kijken naar de aspecten die bijdragen aan de ontwikkeling en naar aspecten die mogelijk een obstakel kunnen vormen en hoe we hiermee omgaan.

3.1. Onderzochte locaties

Rondom het dorp zijn verschillende locaties onderzocht. Er is gekeken naar plekken die:

- van voldoende omvang zijn voor de MFA om alle voorzieningen te realiseren en ruimte te hebben voor een goede invulling van groen en water;
- tegen de kern van Brakel aan gelegen zijn om een kwalitatieve dorpsrand te ontwikkelen, verrommeling in het buitengebied tegen te gaan en een sterke band te behouden met het dorp.

De locaties in onderstaande figuur 3 zijn onderzocht. Te kleine percelen vielen af. Ook vielen locaties af door de ligging ten opzichte van beschermde of bijzondere gebieden rondom Brakel, bijvoorbeeld het Huis Brakel, locaties binnen de Bkl-reservering, bedrijventerrein en woningbouwlocaties.



Figuur 3: Overzicht onderzochte locaties MFA Brakel

a. Liesveldseweg

De locatie aan de Liesveldseweg ligt tussen de kernen Zuilichem en Brakel in. Dit is voor de voetbalclub ideaal omdat de locatie tussen de dorpen ligt waar de leden vandaan komen. Deze locatie is wel te klein voor én een school én de voetbalclub. Daarnaast ligt deze locatie naast de gemeentelijke begraafplaats. Dit is niet wenselijk door de verwachte geluidsproductie van de MFA. Ook ligt de locatie verder weg van de kern van Brakel.

b. Plus

De locatie naast de Plus leek in eerste instantie een goede optie voor de ontwikkeling van de scholen. Uit onderzoek blijkt dat het perceel in afmeting niet toereikend is; zeker niet wanneer ook een sportzaal op het perceel bij de scholen gerealiseerd wordt. Voor de ontwikkeling van de MFA waar ook voetbal onderdeel van uitmaakt is de locatie afgevalen.

c. Weitjesweg en Molenkampsweg

Aan de zuidzijde van de Weitjesweg en Molenkampsweg zijn locaties onderzocht voor de ontwikkeling van de MFA. Deze locaties hebben een goede bereikbaarheid en liggen nabij de kern Brakel. Er zijn zorgen over het hoge verkeersvolume in dit gebied en de ligging van de locaties te dicht bij een bedrijventerrein met veel vrachtverkeer. Ook ligt de locatie dichtbij een

geitenhouderij. Er zijn gesprekken gevoerd met de eigenaar van de geitenhouderij maar deze heeft ingezet op de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in plaats van verkoop van de grond.

d. Molenkampsweg

Aan de Molenkampsweg ligt een perceel waar een geitenhouderij naast ligt. Dit is niet wenselijk gezien de gezondheid van de scholieren en voetballers. Daarnaast was dit perceel financieel niet haalbaar en heeft de gemeenteraad hier een besluit over genomen. Daarnaast was de provincie niet akkoord met deze locatie omdat het de uitbreiding van een geitenhouderij zou belemmeren.

e. Leuvensveldseweg noord

In een eerdere poging van de gemeente is geprobeerd om een perceel aan noordzijde van de Leuvensveldseweg aan te kopen. De verkoper en gemeente kwamen niet overeen over de prijs en voorwaarden. De grond is niet te verwerven.

f. Huidige locatie Leuvensveldseweg 1

Aan de Leuvensveldseweg 1 (zie figuur 4) ligt een perceel dat de enige geschikte optie lijkt te zijn voor de realisatie van de MFA. Er is een beperkte beschikbaarheid van locaties van voldoende omvang zonder ruimtelijke belemmeringen waarbij ook de grondeigenaar onder de juiste voorwaarden bereid is een overeenkomst te sluiten.



Figuur 4: Huidige locatie in onderzoek

Ligging

Dit perceel ligt op een voldoende afstand van de Bkl-reservering, waardoor de ligging gunstig is. Met een oppervlakte van vijf hectare, waarvan vier hectare benodigd is, biedt het perceel voldoende ruimte voor een goede, groenblauwe dooradering. Dit biedt kansen voor natuur en biodiversiteit.

Omdat de voetbalvelden open zijn, behoudt het gebied wel zijn open karakter. De bebouwing voor de scholen, gymzaal, kinderdagverblijf en sociëteit van de vereniging komen te liggen tegen woningbouw-ontwikkeling van Brakel-West aan. Deze maatschappelijke functies op deze locatie levert daarom direct een grote meerwaarde voor de nieuwe wijk. Hiermee biedt dit perceel ruimte voor een duurzame visie op de ontwikkeling van het gebied. Een impressie van de locatie en de bouwvlakken is afgebeeld in figuur 5.



Figuur 5: Voorbeeld schets ontwikkeling MFA en sportvelden met en zonder behoud van de huidige woning en stal (groen = school, blauw = sportzaal, paars = clubhuis BZC'14)

Bereikbaarheid

Daarnaast is de bereikbaarheid van het perceel goed, daarbij komt dat het bedrijf Groente- en Fruithandel Hans van Zanten (die veel vervoersbewegingen met zwaar verkeer voortbrengt) verhuist naar het bedrijventerrein Langekamp. Dit verbetert de verkeersveiligheid in de omgeving.

Ontwikkeldoelen Streekgidsen

Met de ontwikkeling van de MFA wil de gemeente Zaltbommel bijdragen aan de ontwikkeldoelen van de Bommelerwaard West zoals gesteld door de provincie Gelderland in de Streekgidsen.

Ontwikkeldoelen waaraan deze ontwikkeling kan bijdragen zijn:

- Zet in op een aantrekkelijke mix van grondgebruiksfuncties en sferen die bijdragen aan het versterken van het landschapsmozaïek.
- Aandacht voor een goede landschappelijke inpassing van de randen: deze 'tekenen' de openheid;
- Afwisseling van open en meer besloten delen ('open kamers'). Zichtlijnen over het landschap respecteren. Daarbij het versterken van de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap door aanleg en beheer van groene landschapselementen zoals lanen, singels, boomgaarden, erfbeplantingen en bosschages.
- Bouw voort op de organisch gegroeide opzet van het landschap.
- Versterk de recreatieve toegankelijkheid, bijvoorbeeld door de sportfunctie. Verbind de dorpen met de rivier en de kommen in het achterland.
- Geef vorm aan de nieuwe dorpsentrees. Geef de kernen een 'dorps' gezicht naar de weg met een afwisseling van groen en bebouwing.
- Versterk het lommerrijke karakter van de dorpen door het behoud van kleine weidepercelen en boomgaarden in de kernen en het ontwikkelen van groene rafelige dorpsranden met een afwisseling van kleine rode ontwikkelingen en groen gebieden.
- Haal storende bebouwing/oude kassen weg op kwetsbare plekken.
- Zorg voor een mooie landschappelijke overgang naar de komgebieden, waarin de landschappelijke gradiënt van droog naar nat herkenbaar wordt gemaakt.

Het perceel is gelegen in de dorpsrand op de hoger gelegen oeverwal van Brakel in de overgang naar de lagergelegen komgronden en het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse waterlinie. Belangrijke kernkwaliteiten zijn hier het ruimtelijk contrast van de besloten oeverwal met de open komgrond en de open ruimtelijke relatie met de Waal ten westen van Brakel. Van belang is hier de aandacht voor een goede landschappelijke inpassing van de (dorps)rand in contrast tot de openheid van de kom. Het gebied aan de zuid en westrand van Brakel biedt hier de

mogelijkheden toe en wordt om die reden ook wel aangeduid als een stedelijk-dynamische omgeving waar het dorpskarakter en het landelijke karakter in elkaar over gaan.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Voor de bescherming en ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is een handboek geschreven, het document Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit document is onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie van de gemeente Zaltbommel, nu onderdeel van het Omgevingsplan. Het handboek zet in op de bescherming van de kernkwaliteiten en zegt het onderstaande over verstedelijkende ontwikkeling binnen het gebied:

‘De Verstedelijkende ontwikkelingen zoals nieuwe bedrijventerreinen, woningbouw en glastuinbouw staan op gespannen voet met de kernkwaliteiten van de Waterlinie. Dergelijke aantastingen zouden voorkomen moeten worden. Maar mocht omwille van groot maatschappelijk belang toch besloten worden tot een stedelijke ingreep, dan moet er een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk ontwerp gemaakt worden om te zorgen voor een goede inpassing. Het ruimtelijk ontwerp heeft dan als uitdaging om te zorgen voor een passende afstemming op de kernwaarden van de Waterlinie en van het onderliggend landschap en dat in balans met de karakteristieken van de eigentijdse ingreep. Voor reeds bestaande stedelijke gebieden en bedrijventerreinen is het streven deze af te ronden met een kwalitatieve inpassing in het Waterlinielandschap. Transformaties van verdichte gebieden (bijvoorbeeld omvorming van bedrijventerreinen naar nieuwe woonlandschappen) zijn mogelijk, mits deze leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls van het terrein en de randen.’

Het handboek sluit een stedelijke ontwikkeling niet uit en geeft bijzondere aandacht aan de wijze van ontwikkeling en de behoefte aan een integrale benadering van het ruimtelijk ontwerp waarmee recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten. In dit geval gaat het daarnaast om een belangrijke maatschappelijke voorziening waar, zoals in hoofdstuk 1 onderbouwd, een bijzonder maatschappelijk belang aan verbonden is.

3.2. Conclusie locatiestudie

Het perceel aan de Leuvensveldseweg 1 is de meest geschikte locatie voor de realisatie van de nieuwe MFA. In tegenstelling tot andere onderzochte locaties, zoals de Molenkampsweg en het perceel aan de noordzijde van de Leuvensveldseweg, biedt dit perceel voldoende ruimte, een gunstige ligging, en goede bereikbaarheid. Daarnaast versterkt de maatschappelijke ontwikkeling de verbinding tussen het open landschap en het dorp. Hoewel de locatie buiten de dorpsgrenzen valt en binnen de zonering van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt, maakt de integrale aanpak het mogelijk om dit gebied duurzaam te ontwikkelen. Dit vraagt om een gedegen uitwerking van het ontwerp verderop in het proces waarbij sterk rekening wordt gehouden met de diverse waarden van de Bommelerwaard West.

Bijlagen:

1. Haalbaarheidsstudie scholenhuisvesting Brakel