

Beeldvormende avond 18 september 2025

**Quick scan locatie Time Out
nieuwbouw Commanderij College Macropedius**

Aspecten quick scan: zijn er belemmeringen voor nieuwbouw Macropedius op locatie Time Out ?

- Verkeer
 - Bereikbaarheid
 - Verkeersveiligheid
- Synergie
- Functionaliteit
- Water
- Milieuzonering
- Draagvlak

- Aankooponderhandelingen lopen, geen mededeling in openbaarheid
- Opdracht verleend aan Laride of eerder opgesteld programma kan worden gerealiseerd als voor de beide andere locaties
- Opdracht aan Tauw/Goudappel verkeerskundige aspecten
- Opdracht Tauw water, milieuzonering, civieltechniek
- Gezamenlijke opdracht gemeente en Keizersberg met wens Keizersberg gezondheidscentrum
- Conclusie: de locatie is geschikt voor nieuwbouw conform programma
- Input voor definitief raadsbesluit op 11 december 2025

1. Presentaties Laride en Tauw
2. Presentatie mogelijke indeling locatie
Time out
3. Open dialoog aan de hand van
thema's
 - Verkeer
 - Synergie en kosten
 - Stedenbouw
4. Conclusies voor input definitief
voorstel



Quicksan onderzoek nieuwbouw Macropedius

locatie Time Out

18 september 2025



Laride | Hart voor huisvesting

Korte introductie



Erwin Stoffelen

Adviseur

Agenda/bespreekpunten

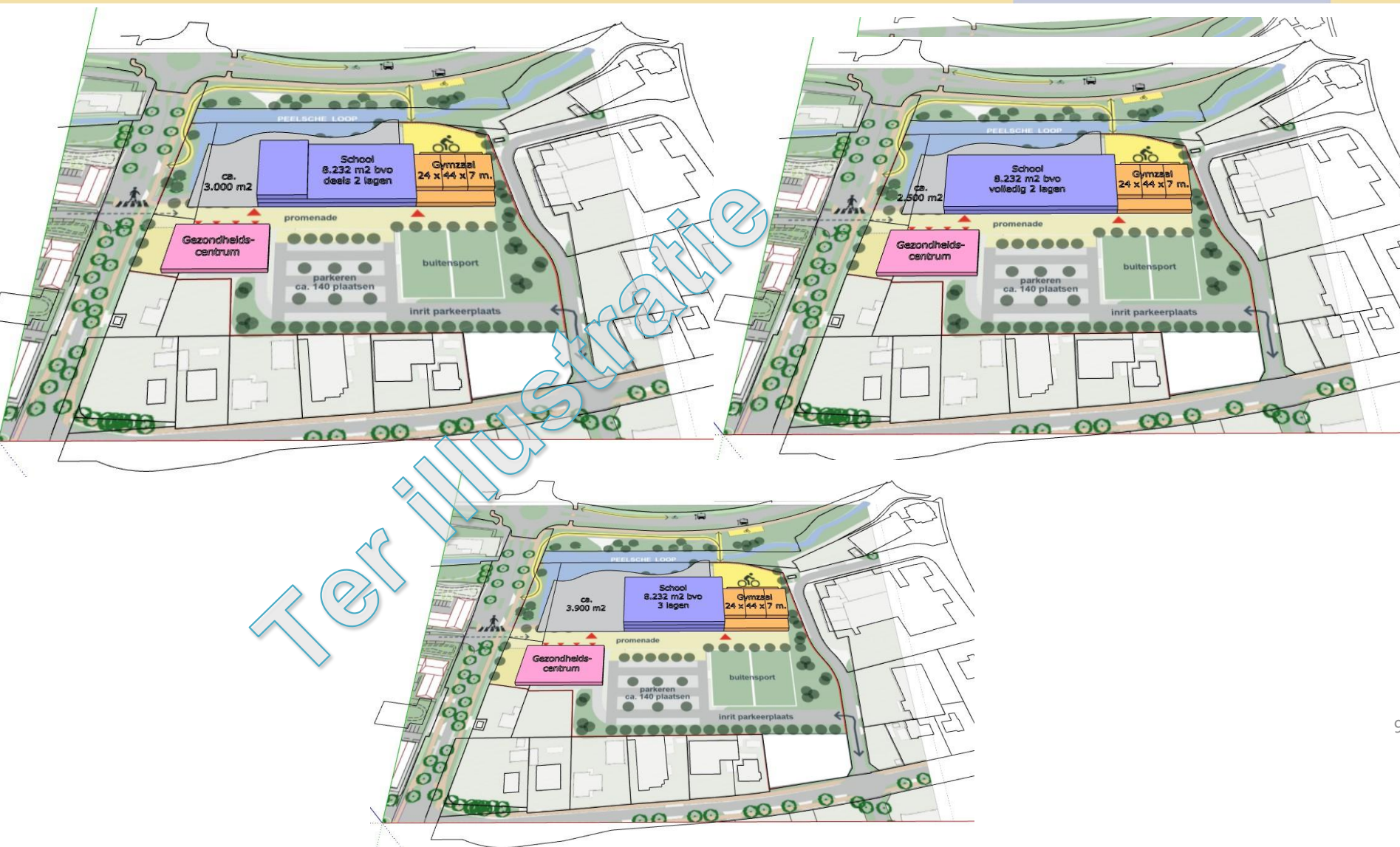
- Ruimtelijk programma
- Sporthal
- Conclusie

- Programma school o.b.v. 1.200 leerlingen
- → 8.231 m2 BVO (verdeeld over max. 3 bouwlagen)
- Sporthal → 3 zaaldelen, berekend o.b.v. aantal klokuren
- Schoolplein, fietsenstalling, groen, totaal circa 4.800 m2
- Totaal terrein circa 10.000 m2 (excl. parkeren)
- 59 PP totaal voor school

Macropedius	norm	aantal	m2/ eenh	m2 BVO	terreinopp ervlak	verhard oppervlak
3 bouwlagen						
Vaste voet:						
hoofdvestiging			980	980		
nevenvestiging			550	0		
Totaal				980		
Leerlinggebonden component:						
leerlingenaantal onderbouw		700	6,18	4.326		
leerlingenaantal bovenbouw		500	5,85	2.925		
Totaal		1.200		7.251		
Ruimtelijk kader exclusief gymzaal				8.231	3.557	3.557
sporthal						
3 gymzalen		3		1162		
toestellingberging		3		182		
kleed- en doucheruimten		6		336		
docentenruimte		2		34		
Totaal				1.713	1.713	1.713
fietsenstalling (leerlingen)	14	1.015	1,5		1.523	1.523
fietsenstalling (docenten)	0,4	29	1,5		44	44
schoolplein		1.200	1,0		1.200	1.200
groen/tuin/restruimte	25%				2.009	
buiten sportveld						
KAVELOPPERVLAKE EXCL. PARKEREN					10.045	8.036

Macropedius	aantal	m2/ eenh		terreinopp ervlak	bebouwd oppervlak
Parkeerplaatsen school (stand alone)	59	25		1.470	1.470
Parkeerplaatsen sporthal	60	0		0	0
KAVELOPPERVLAKE INCL. PARKEREN				11.515	9.506

Ruimtelijk programma

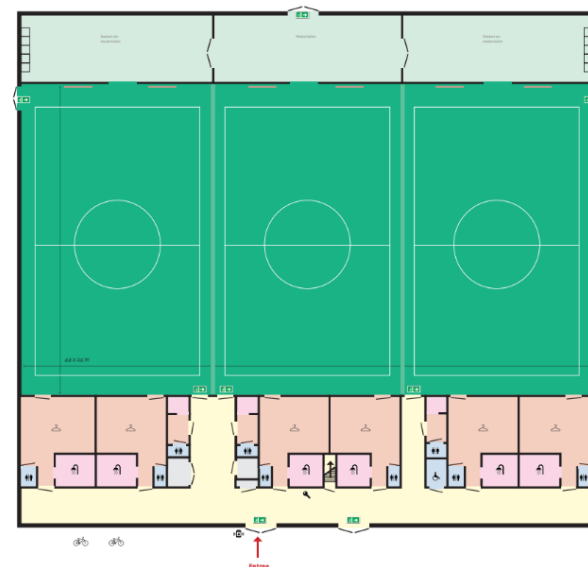


- Richtlijnen KVLO en NOC*NSF, eisen sportbonden
- In de basis sporthal 24 x 44 x 7 m. op te delen in 3 zalen d.m.v. scheidingswanden
- Afmetingen zaal geschikt voor bewegingsonderwijs
- In te zetten voor trainingen en wedstrijden verenigingen

Soort ruimte	Maatvoering [m]	Hoogte [m]	Inhoud [m3]	Nagalmtijd
Gymnastieklokaal	tot 14 x 22 m	5,5 m	≤ 1.700 m3	≤ 1,0
Sportzaal	13 x 22 m	7 m	1.701-2.100 m3	≤ 1,1
1/3 sporthal / sportzaal	14 x 24 m	7 m	2.101-2.400 m3	≤ 1,2
Sportzaal	16 x 28 m	7 m	2.401-3.200 m3	≤ 1,3
Sportzaal	22 x 28 m	7 m	3.201-4.350 m3	≤ 1,4
2/3 sporthal	32 x 28 m	7 m	4.351-6.300 m3	≤ 1,5
Sporthal	24 x 44 m	7 m	6.301-7.400 m3	≤ 1,6
Sporthal	28 x 48 m	7 m	7.401-9.500 m3	≤ 1,7
Sporthal	28 x 48 m	9 m	9.501-10.400 m3	≤ 1,9
Sporthal	28 x 88 m	7 m	10.401-17.250 m3	≤ 2,0
Sporthal	35 x 80 m	10 m	17.251-29.000 m3	≤ 2,3

Sport	Lengte	Breedte	Hoogte
Badminton	15,4	8,1	7
Basketbal	28,0	16,0	7
Volleybal	24,0	15,0	7
Combiveld*	44,0	24,0	x

* Geschikt voor zaalhandbal, zaalhockey, zaalkorfbal en zaalvoetbal.



- In de basis enkel ruimtelijk programma voor de school opgenomen
- Aanvullend mogelijkheid om sporthal in te gaan zetten voor verenigingen
 - Aanvullende ruimtebehoefte circa 340 m² (beheerdersruimte, horeca, tribune, etc.) - aannames
- ± € 1,3 mln. incl. btw extra investeringskosten

→ vergt ruimtelijk en functioneel nader onderzoek (o.a. synergiemogelijkheden met school)

Ruimtebehoefte					
Nr.	Type ruimte	m ² FNO/eenh.	aantal	m ² FNO	m ² BVO
1	Lichamelijke opvoeding			1485	1.713
1.1	Gymzaal	1.056	1	1.056	1.162
1.2	Toestellenberging	165	1	165	182
1.3	Kleedruimten studenten (man / vrouw)	25	6	150	210
1.4	Doucheruimten studenten (man / vrouw)	15	6	90	126
1.5	Docentenruimte	12	2	24	34
Totaal (NO en BVO)				1.485	1.713

Ruimtebehoefte					
Nr.	Type ruimte	m ² FNO/eenh.	aantal	m ² FNO	m ² BVO
1	Lichamelijke opvoeding			1485	1.713
1.1	Gymzaal	1.056	1	1.056	1.162
1.2	Toestellenberging	165	1	165	182
1.3	Kleedruimten studenten (man / vrouw)	25	6	150	210
1.4	Doucheruimten studenten (man / vrouw)	15	6	90	126
1.5	Docentenruimte	12	2	24	34
2	Aanvullende ruimtes				340
2.1	Beheerdersruimte	10	1	10	13
2.2	EHBO-ruimte	5	1	5	7
2.3	Horecaruimten	75	1	75	98
2.4	Pantry met berging	15	1	15	20
2.5	Overleg ruimte/bestuur/jury/wedstrijdleiding	12	1	12	16
2.6	Tribune	120	1	120	156
2.7	MIVA	5	1	5	7
2.8	Toiletvoorzieningen publieke tribune	3	4	13	17
2.9	Toiletvoorzieningen algemeen	3	2	7	8
Totaal (NO en BVO)				1.485	2.053

- Locatie is geschikt om programma te realiseren
- Biedt kansen op synergie met andere functies
- Sporthal kan een bredere functie krijgen



Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

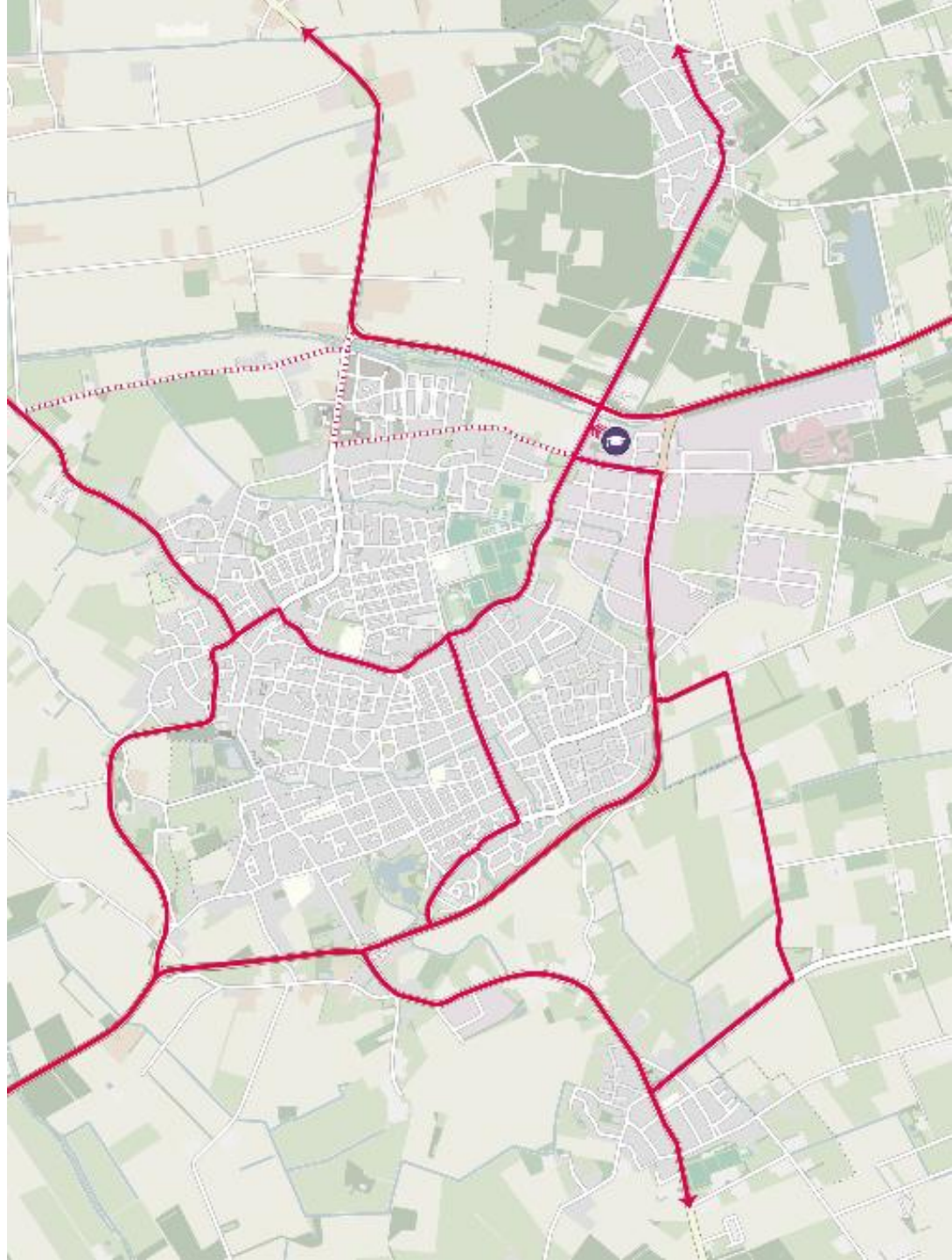
Beeldvormende avond

Commanderij College locatie Time-Out

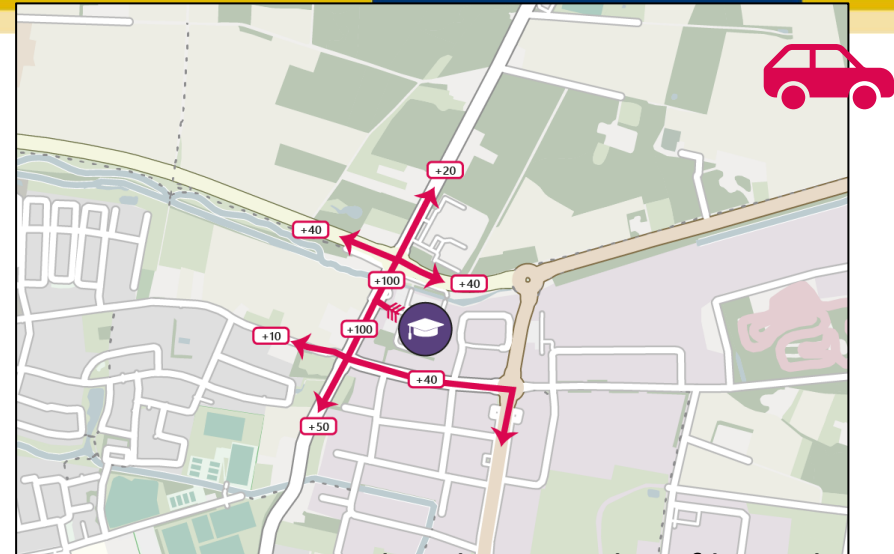
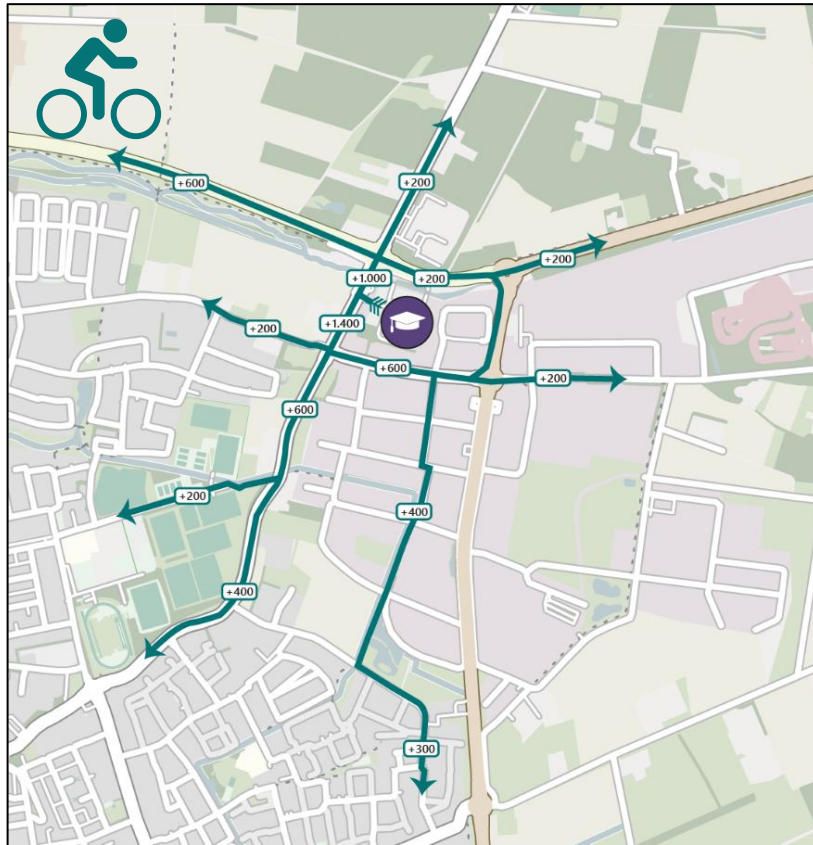
18 september 2025

Onderdeel verkeer

Kenmerk
Datum



Het verkeerseffect



- Toename in gemotoriseerd verkeer is relatief beperkt (+200 mvt/etm)
- Grootste toename te verwachten in fietsverkeer (+2.400 fietsers/etm) in drie hoofdroutes:
 - Vanaf de Lodderdijk – Sint-Annastraat / sportvelden
 - Uit het noorden vanaf de rotonde Noord-Om
 - Langs de Molenbroekseloop over het bedrijventerrein Wolfsveld



Uit het noorden vanaf de rotonde Noord-Om

- Oversteek fietsverkeer uit de voorrang
- Vrijliggende fietspaden langs N272, Handelseweg & N605
- Niet of nauwelijks verschil met huidige locatie Sleutelbosch



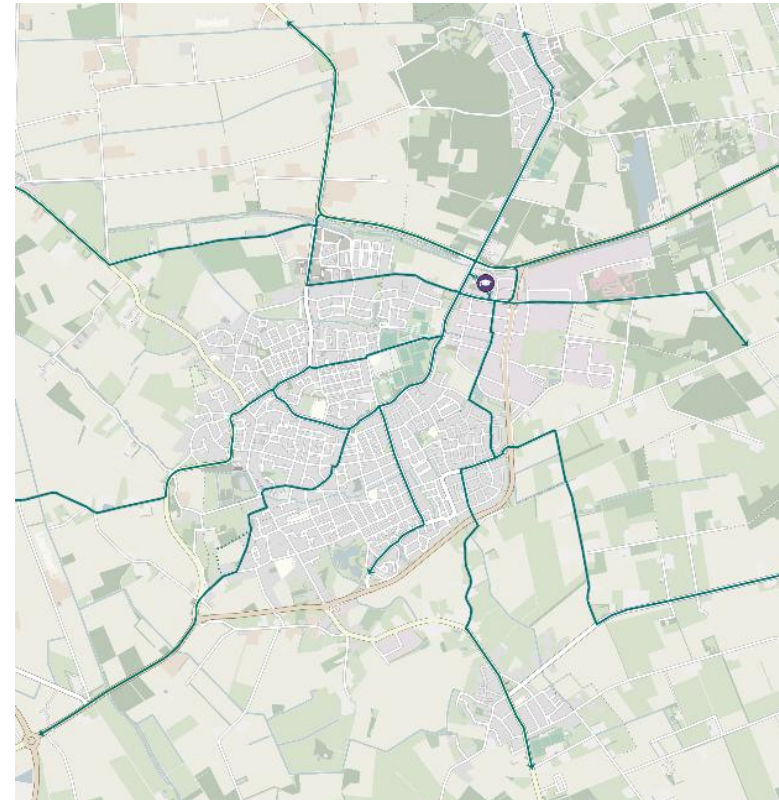
Vanaf de Lodderdijk – Sint-Annastraat / sportvelden

- Sint Annastraat gemengd profiel (GOW30-vormgeving); goed passend bij de verkeersintensiteiten
- Lodderdijk gescheiden fietsvoorzieningen
- Ook in de huidige situatie is dit een belangrijke schoolthuisroute



- Langs de Molenbroekseloop over het bedrijventerrein Wolfsveld

- Nieuwe school-thuisroute
- Langs de Molenbroekseloop een vrijliggend fietspad in 2 richtingen
- Uitkomend op een bedrijventerrein met een gemengde inrichting
- Oversteeklocatie Scheiweg aandachtspunt



Ontsluiting Vliet / Scheiweg

-  Maakt gebruik van bestaande infrastructuur
-  Relatief eenvoudig te realiseren
-  Autoverkeer en fietsverkeer komen dicht bij elkaar
-  Verplichte rechtsaf voor uitgaande verkeer zeer wenselijk
-  Aanpassing 2-fasenoversteek Handelseweg noodzakelijk
-  Fietspad langs de Molenbroekseloop dient te worden afgesloten

Ontsluiting Handelseweg

-  Optimale scheiding fiets en auto
-  Sluit aan bij ambitie om verkeer buitenom te leiden
-  Ook bruikbaar voor toekomstige ontwikkelingen oostzijde
-  Uitbuiging fietspad + 2-fasen oversteek nodig
-  Aanpassing kruispunt Vliet–Scheiweg vraagt aandacht
-  Aanpassing 2-fasenoversteek Handelseweg noodzakelijk
-  Fietspad langs de Molenbroekseloop dient te worden afgesloten

Algemeen

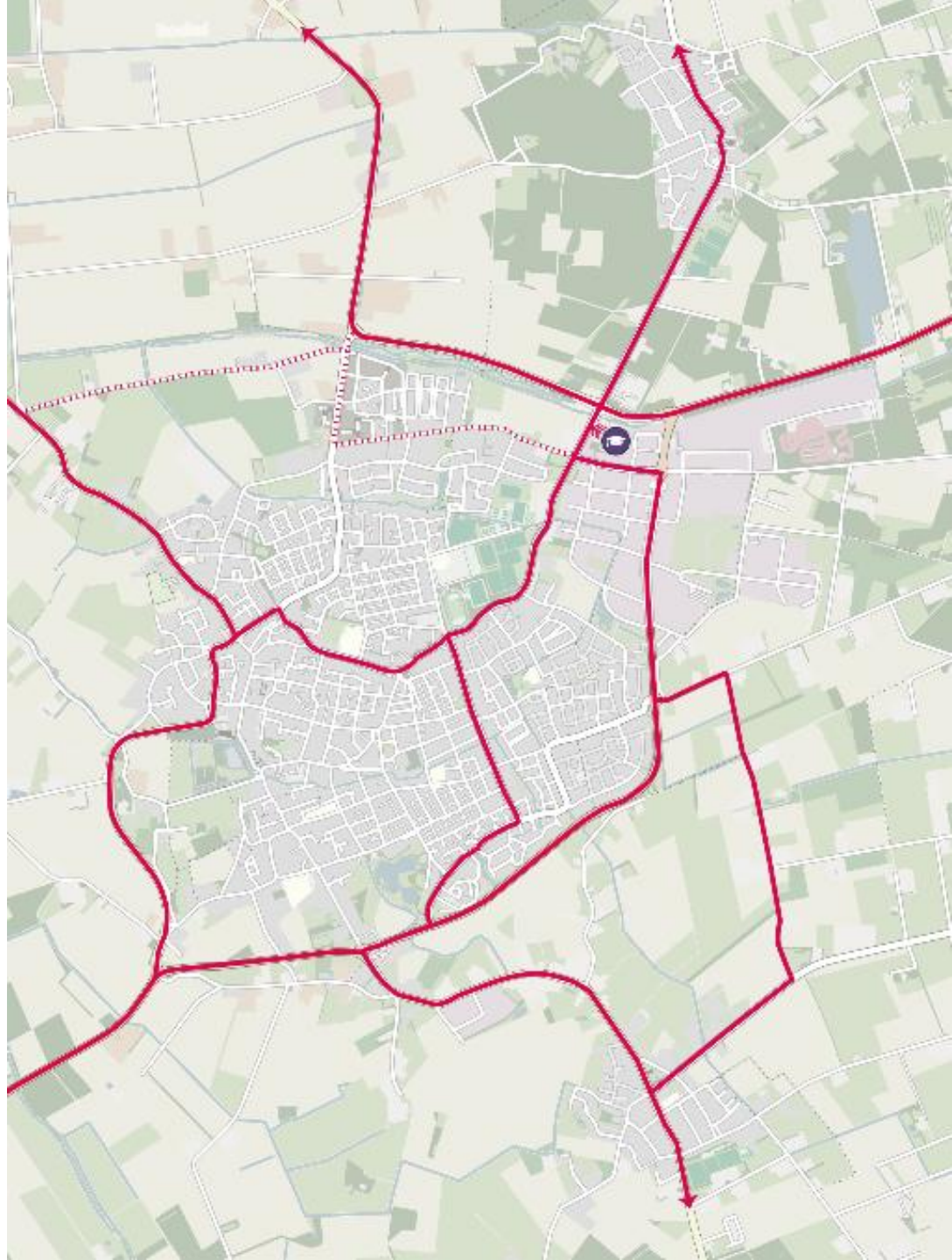
Positieve conclusie voor verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Wel zijn aanpassingen noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Overige aspecten

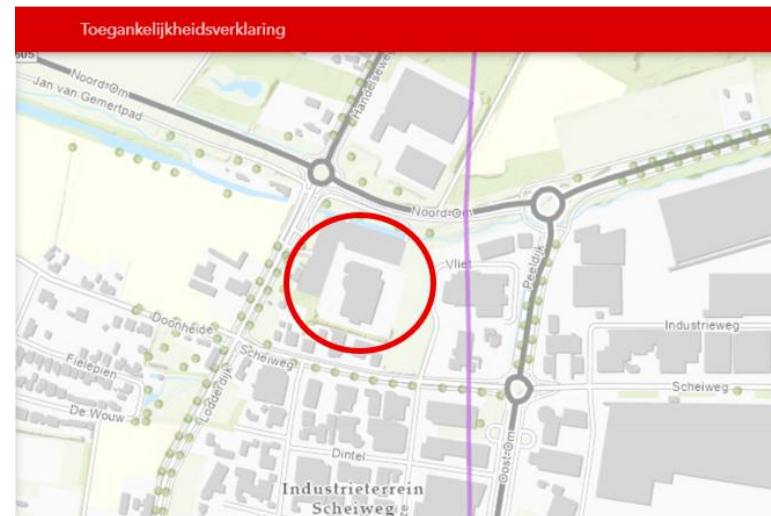
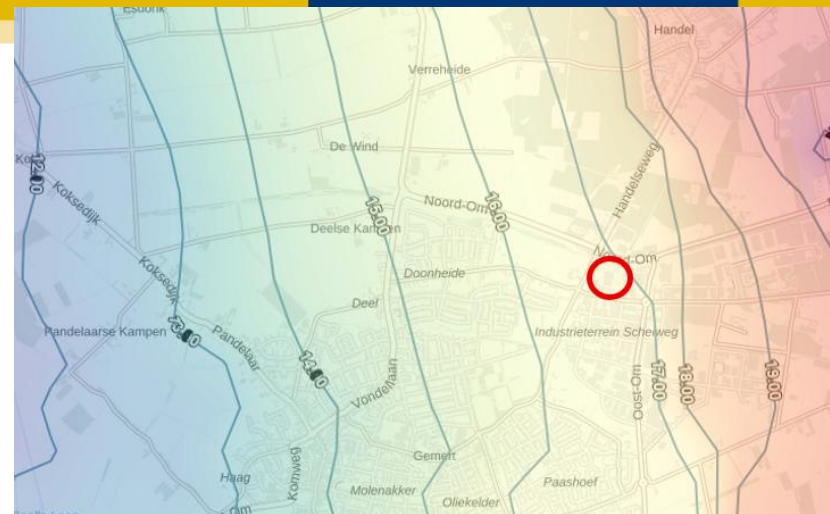
Kenmerk

Datum



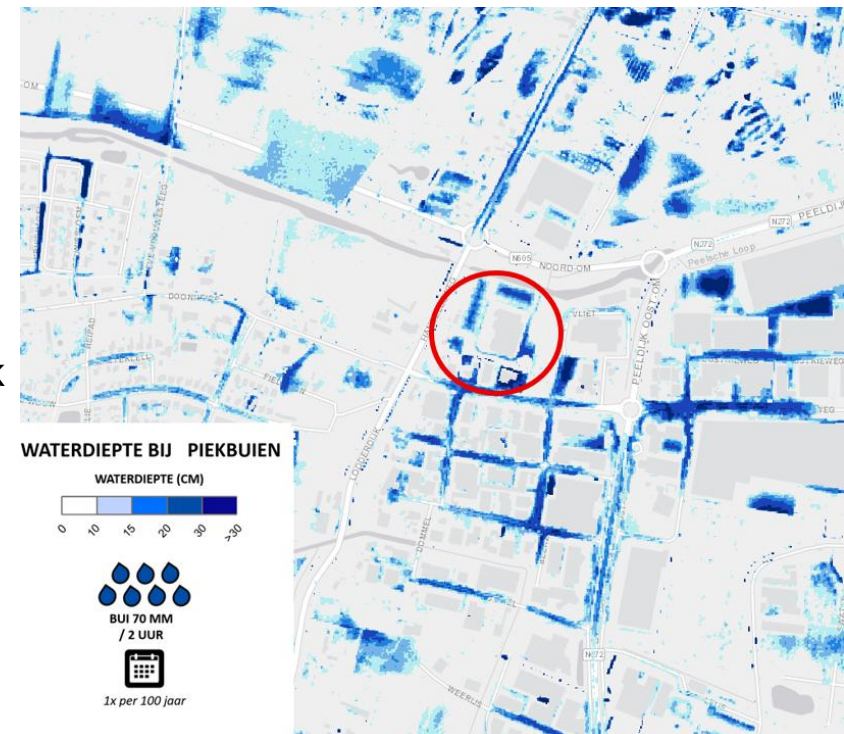
De ondergrond

- Locatie lijkt geschikt voor infiltratie
 - Bodemopbouw: voornamelijk zandlagen
 - Voldoende ontwateringsdiepte: circa 0,9 – 1,9 m
- Peelrandbreuk weinig effect:
 - Peelrandbreuk ligt ten oosten van plangebied
 - Toplaag plangebied bestaat vooral uit zandlagen.



Watercompensatie en afvoer

- Plangebied ligt aan een A-watergang – Peelsche loop
- De bestaande locatie is gevoelig voor extreme neerslag
- Geen saldering met bestaande verharding mogelijk
- Echter voldoende mogelijkheden realiseren compensatieopgave
 - Infiltratiekratten of bergingskelder onder verharding of gebouw
 - Wadi's of een droog vallende sloot
 - Verdiept schoolplein
 - Blauw dak

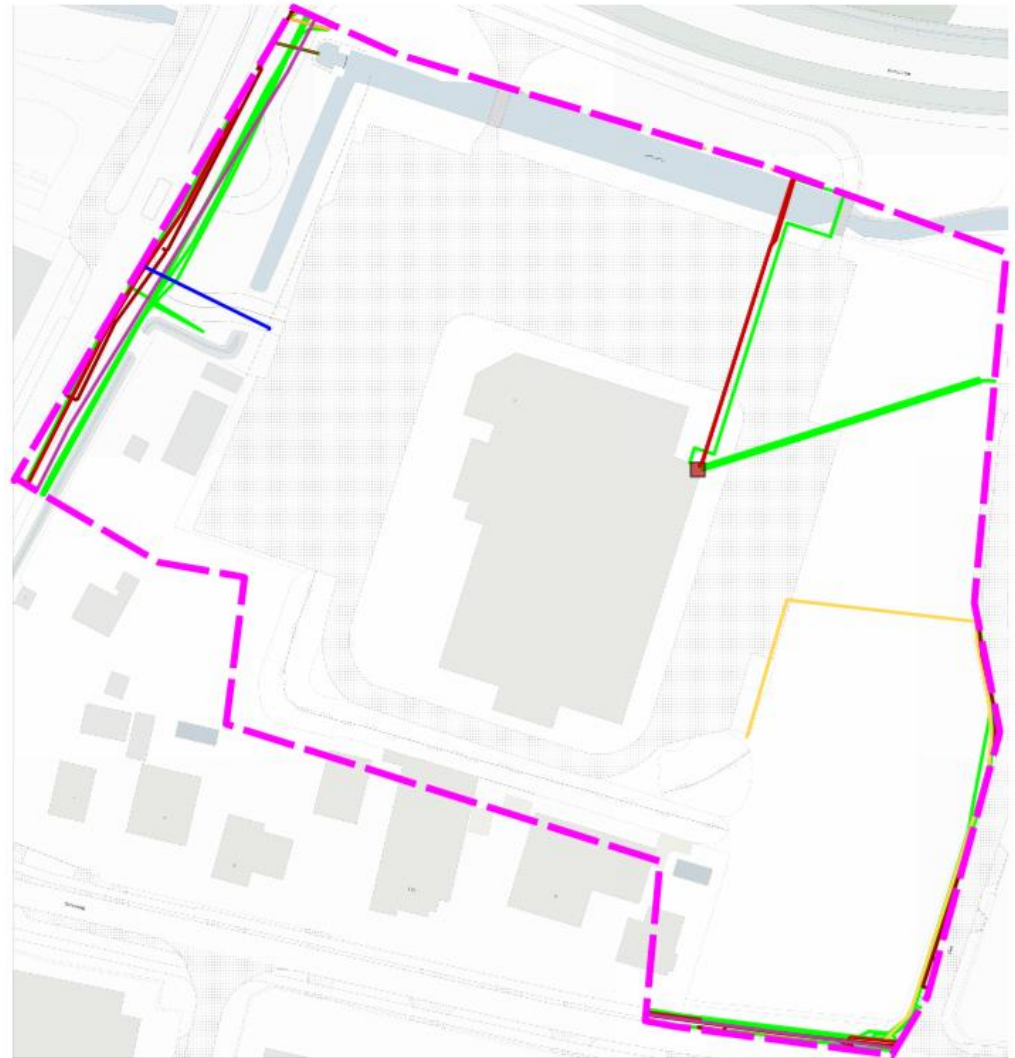




- **Externe werking:**
 - In de directe omgeving zijn enkele bedrijfswoningen
 - Onderwijs/gezondheidcentrum heeft beperkte impact op omgeving (10m)
 - Sporthal/veld heeft meer impact (30m)
- **Interne werking:**
 - Onderwijs is geluidgevoelig
 - Omliggende bedrijven milieucategorie tot max 3.1 = 30m richtafstand in gemengd gebied
 - Binnen die afstand liever geen onderwijsgebouw



- Geen doorgaande leidingen plangebied
- Binnen plangebied liggen aansluitingen voor:
 - water (blauw)
 - telecom/data (groen)
 - elektriciteit (rood)
 - gas (geel)



Algemeen : locatie is geschikt voor nieuwbouw Macropedius

- Door zanderige bodemopbouw lijkt de peelrandbreuk geen issue
- Infiltratie en daarmee watercompensatie lijkt goed mogelijk
- Infiltratie in de bodem zorgt ook voor droog vallende waterberging
- Nader onderzoek naar exacte bodemopbouw wordt aangeraden
- Contouren vanuit milieuzonering leveren niet direct belemmeringen op (10 en 30m)

Locatie Macropedius
Gemert noord



Frans Benjamins
architecten|en|en
architect, mede-eigenaar

Stedenbouwkundige visie

en/en





- Macropedius als een blikvanger van Gemert aan het water van de Peelsche loop.
- Sport gekoppeld aan het schoolgebouw maar ook zelfstandig te gebruiken en bereikbaar.
- Gezondheidscentrum in het verlengde van de as door Doonheide.
- Scheiden van verkeerstromen
- Parkeerterrein centraal op de locatie waardoor alle functies goed bereikbaar zijn
- Ruimte voor 2 buitensportvelden
- Sterke groene zoom richting industrieterrein

Referenties



Berkrode – Spring architecten



Augustinianum – architecten|en|en

Referenties



Esplanade – Tilburg

