

Onderzoeksrapport Hof van Boekel

Opdrachtgever

Gemeente Boekel
Kerkstraat 30
5427 ZH BOEKEL

Huisvestingsconsultancy

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

Projectnummer: 696.24

Datum: 30-9-2025

Opgesteld door: Harold Schroeder, Jeroen Hendriks

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	3
1.1	Opgave	3
1.2	Aanpak	3
2	HOOFDFUNCTIES GEBIEDSPROGRAMMA	4
2.1	Kindpark 2.0	4
2.2	Bibliotheek	5
2.3	Ontmoeting	6
2.4	Multifunctioneel Zalencentrum	6
2.5	Horeca-functie	7
3	OVERIGE RUIMTELIJKE VRAGEN	8
3.1	Zorg en welzijn	8
3.2	Wonen	8
3.3	Aandachtspunten	9
4	BEOORDELING NIA DOMO	10
4.1	Technische analyse	10
4.2	Inhoudelijke analyse	11
4.3	Zakelijke analyse	12
4.4	Beoordeling	14
5	VERVOLG	15
	BIJLAGE 1: QUICKSCAN	16

1 INLEIDING

1.1 Opgave

De gemeente en de beide schoolbesturen, die in Boekel actief zijn, hebben op basis van een analyse van de recente leerlingenprognoses vastgesteld dat door toename van leerlingen een fors normatief ruimtetekort op het Kindpark ontstaat. Als oplossing hebben partners ervoor gekozen om voor KC De Regenboog nieuwe huisvesting te realiseren. Na een locatiestudie heeft de Raad ingestemd met het uitwerken van de zone van Nia Domo en park voor de uitbreiding naar een tweede locatie voor onderwijs- en kinderopvang.

In het gebied is een breed palet aan functies en diensten aanwezig. De meeste zijn geconcentreerd in Nia Domo. Dit gebouw legt een groot beslag op de beschikbare ruimte. Naast Nia Domo is het dorpsplein gevestigd. Toevoeging van onderwijs en opvang maakt het nodig om breder te kijken naar een meer integrale oplossing. Daardoor kunnen nieuwe kansen ontstaan voor een bredere centrumontwikkeling, die eerder is gestart rondom het Sint Agathaplein. De gemeente heeft Laride gevraagd om vanuit die breedte onderzoek naar te doen naar de positie van Nia Domo.

1.2 Aanpak

Voorliggend onderzoek betreft een studie naar de ontwikkelingskansen. In eerste instantie is gekeken naar de wensen en behoeften. In brede, oriënterende gesprekken met betrokkenen en een aantal stakeholders hebben we in kaart gebracht hoe de oude en nieuwe functies met elkaar samenhangen en op welke wijze een samenhangende ontwikkeling kan ontstaan. Op grond van deze inventarisatie is gezocht naar synergie tussen de dienstverleners.

Laride heeft beoordeeld of Nia Domo daar een rol in kan spelen. De gemeente is eigenaar en heeft de exploitatie contractueel overgedragen aan een professionele beheerder. De hoge lasten (gas, water en licht) en de gewenste investeringen in kwaliteit zijn onderwerp van gesprek. De gemeente heeft behoefte aan inzicht in de potentie van het gebouw en het inhoudelijke wensenprogramma vormde daarvoor een oriëntatiepunt.

Voor de beoordeling van de positie van Nia Domo zijn verschillende scenario's mogelijk. Deze variëren van continuering in de huidige vorm, inpassing van en uitbreiding met andere functies vanuit een breder wensenprogramma en vervanging. Laride heeft via een QuickScan onderzocht of het gebouw voldoende kwaliteit heeft om daar een functie in te hebben. Zes punten zijn daarvoor beoordeeld: bouwkundige staat, installaties & binnenklimaat, flexibiliteit, toekomstperspectief, uitstraling & belevingswaarde en omgevingsperspectief. Op basis van het gebiedsprogramma is bekeken of het zinvol is om Nia Domo overeind te houden.

Disclaimer:

Het rapport geeft geen definitief inhoudelijk programma voor Nia Domo. De kracht van Boekel zit in de participatie van de bewoners bij hun leefomgeving. Dat krijgt vorm in directe betrokkenheid bij besluitvorming. Het programma voor het gebied en de individuele voorzieningen moeten in een vervolg gevoed worden en draagvlak krijgen van de Boekelse gemeenschap.

2 HOOFDFUNCTIES GEBIEDSPROGRAMMA

2.1 Kindpark 2.0

Aan de basis van de ontwikkeling ligt de beslissing van de gemeenteraad (op basis van overeenstemming met schoolbesturen) om KC De Regenboog te verplaatsen naar een nieuwe locatie. Daardoor moet voldoende ruimte ontstaan voor de geprognosticeerde leerlingengroei van alle scholen in Boekel.

Deze opgave is dringend: gemeente en schoolbesturen spreken met elkaar over

tijdelijke maatregelen om aan de ruimtevrage

te kunnen voldoen. Na een locatieonderzoek heeft de gemeenteraad besloten om de locatie in de directe omgeving van Nia Domo en het park verder uit te werken tot een nieuw Kindpark en de intentie is dat GOO daar een gezond en toekomstvast kindcentrum ter beschikking krijgt. Daarbij gelden randvoorwaarden:

De (verwachte) extra behoefte aan onderwijsruimte komt vrijwel overeen met de omvang van KC De Regenboog. Dit betekent dat OBS Uilenspiegel – samen met KC Octopus – op het huidige Kindpark gesitueerd blijft. Hiermee wordt overcapaciteit c.q. leegstand op de huidige locatie tot het minimum beperkt. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor onderwijsbeleid. Beide schoolbesturen hebben aangegeven dezelfde voorkeur te hebben.

De school

De omvang van de onderwijsvoorziening wordt bepaald vanuit de gemeentelijke verordening en de wet op het primair onderwijs. Gemeente wordt geacht om voldoende, kwalitatief goede huisvesting beschikbaar te stellen voor de middellange termijn. Daarbij bieden de officiële leerlingenprognoses de formele basis. Deze kijken naar de verwachte ontwikkeling van het woningbestand en daaraan gerelateerd de basispopulatie voor onderwijs. Statistisch ontstaat zo een betrouwbaar beeld van de ontwikkeling en de gemeente wordt geacht voldoende huisvesting te voorzien voor een periode van vijftien jaren.

De scholen in Boekel blijven groeien. Voor BS De Regenboog wordt een groei verwacht naar 250 leerlingen in 2036. Kanttekening bij die cijfers is dat de school verhuist naar een nieuwe omgeving en daardoor voor ouders, die afstand en bereikbaarheid belangrijk vinden, interessanter of juist minder interessant wordt. In statistische prognoses is dat moeilijk te voorspellen en deze moeten dan ook met een zekere reserve worden beoordeeld. Uiteindelijk moet met verstand van zaken een keuze worden gemaakt voor de gewenste capaciteit. Het is verstandig om flexibiliteit in te bouwen om later te kunnen op- of afschalen als de noodzaak zich voordoet.

Voor het perspectief is uitgegaan van de prognoses voor 250 leerlingen. Op grond van de gemeentelijke verordening heeft het Kindpark recht op een vaste voet (basis) van 200 m² bvo en 5,03 m² bvo per leerling. Dat leidt tot een normatieve omvang voor onderwijs van 1460 m² bvo. Voorkeur heeft een gebouw van twee bouwlagen.

Kinddiensten

Schoolbestuur GOO zet vanuit organisatiebeleid in op integratie van onderwijs en opvang, bij voorkeur in één gebouw en in één organisatie. In die samenhang ontstaan doordachte doorlopende leerlijnen. Ook helpt nabijheid bij een kwaliteit bevorderende en efficiënte inzet (over en weer) van vakkrachten. Op dit kindpark wordt onderwijs daarom bij voorkeur aangevuld met een bij de maat van de school passend aanbod van kinddiensten. Daar zullen in ieder geval peuteropvang en/of kinderdagopvang en buitenschoolse opvang bij zijn. Op basis van een indicatief aanbod verwacht schoolbestuur een ruimtebehoefte te hebben van 350 m² bvo voor kinddiensten. Daarbij is efficiënt medegebruik voor BSO van onderwijsruimte aan de orde. Latere groei van de school kan leiden tot een wens voor

uitbreiding van kinddiensten. Vanuit de wet zal kostendeekkende huur aan de gemeente moeten worden vergoed. Voor de jongste jeugd (kinderdagopvang en Peuteropvang) is direct contact met speelruimte op de begane grond een vereiste.

Aandachtspunt

Ervaring leert dat nabijheid van onderwijs een belangrijke keuzefactor voor ouders is en voor de hand ligt dat de leerlingen een afspiegeling zal zijn van de bevolking met een ruimtelijke concentratie vanuit het gebied ten zuiden van de kern. Door verplaatsing van basisschool De Regenboog is op voorhand niet duidelijk waar de leerlingen vandaan zullen komen. De verwachting is dat, net als op het Kindpark, zeker bij slechter weer veel ouders hun kinderen met de auto naar school zullen brengen. Op deze plek moet de toegankelijkheid goed geregeld zijn: veilige fietstoegankelijkheid, ruimte voor tijdelijk parkerende auto's en een kiss-and-ride zone.

Ruimtelijke en inhoudelijke kansen

Voor Kindpark 2.0 geldt op basis van de wettelijke voorwaarden de volgende ruimtebehoefte, waar in het gebied ruimte voor moet worden gevonden bij een leerlingenaantal van 250:

- Gebouw: 1.800 m2 bvo
- Spelruimte tenminste 750 m2 verhard (3 m2 per kind).
- Overige buitenvoorzieningen: 200 m2 (inschatting voor fietsen (CROW-normen) en berging)
- Parkeren moet passen binnen de lokale regelgeving.

Het Kindpark kan met andere partijen in het gebied samenwerken en de nabijheid van twee organisaties biedt daarbij bijzondere kansen:

- Bibliotheek: De bibliotheekorganisatie heeft bij veel scholen een samenwerking in de vorm van een schoolbibliotheek. In Boekel kan deze samenwerking fysiek vorm krijgen door gebruik te maken van de lokale vestiging. Voor lenen van boeken, presentaties en voorlezen kan samenwerking inhoudelijk versterkend en ruimtebesparend werken.
- Zalencentrum: Momenteel werken de scholen van het Kindpark en ook BS De Regenboog op momenten samen met Nia Domo. Culturele evenementen (voorstellingen) en feesten (Sinterklaas) worden vaak op deze locatie georganiseerd. Deze samenwerking kan verder geïntensiveerd worden.

2.2 Bibliotheek

De regiobibliotheek De Lage Beemden is sinds 2016 onderdeel van Nia Domo met (1) de Boekelse bibliotheeklocatie met boeken, informatiefunctie en aanvullende activiteiten en (2) het directiekantoor van de regiobibliotheek. De samenwerking is goed, de bibliotheek heeft baat gehad bij de vestiging bij andere culturele functies in Boekel. De bibliotheek is integraal, via een open verbinding met de gang en de brasserie, onderdeel van Nia Domo. Wanneer ze niet professioneel bemand is, hebben bezoekers van Nia Domo toch vrije toegang en kunnen daar zelfstandig gebruik maken van de collectie. Er is geen sprake van vandalisme of diefstal, wel van vervuiling.

Onderdeel van de open bibliotheekruimte zijn een grote (voor-) leeshoek voor kinderen en een leestafel. De fysieke boekenvoorraad is beperkt maar leden kunnen ook vanuit andere bibliotheken bestellen en de boeken ophalen. De bibliotheek heeft geen eigen ingang en maakt voor sanitaire voorzieningen gebruik van Nia Domo.

De bibliotheek is tijdens grotere publieksevenementen in Nia Domo niet toegankelijk voor publiek. De toegang wordt dan afgesloten door rekken en tafels. bibliotheek en brasserie storen elkaar soms door de open verbinding (geluid) bij

hun activiteiten. De bibliotheek maakt voor eigen activiteiten, afhankelijk van beschikbaarheid en groepsgrootte, in aanvulling op Nia Domo ook gebruik van andere horecagelegenheden of gemeenschapsvoorzieningen in de omgeving.

Relevante kansen

Voor de bibliotheek is de publiek-private verbinding met de multifunctioneel accommodatie (toegang, toezicht, sanitair, gangen, opslag en vergader- en cursusruimten) waardevol omdat dit bijdraagt aan een intensiever gebruik en meer flexibiliteit. De beperkingen kunnen worden opgelost met een eigen meer "publieke" ingang. Een samenwerking en gedeeld ruimtegebruik met Kindpark 2.0 wordt toegejuicht (bijvoorbeeld doordat de school geen eigen schoolbibliotheek nodig heeft).

Nb.: In het Nia Domo-gebouw is het directiekantoor van de regionale bibliotheekorganisatie gevestigd. Deze heeft geen directe Boekelse functie.

2.3 Ontmoeting

Een publieke vraag (van verschillende gesprekspartners) is het versterken van sociaal-maatschappelijk ontmoeten. In de huidige opzet zijn daar in het gebied twee zones voor beschikbaar:

- Onder het gebouwencomplex is met "The Basement" een jeugdsoos gevestigd, deze is uitsluitend extern beschikbaar (schatting ongeveer 200 m2 netto). The Basement wordt als belangrijke publieke voorziening beschouwd en moet in het gebied een plek houden.

Nb.: De ruimte wordt verder ingezet als repetitieruimte voor het muziekgezelschap, ook deze functie moet een plek houden.

Ook het park is een ontmoetingsplek. Wens van de gemeenteraad is dat de positie van het park als groene ontmoetingsplek wordt versterkt. Daarbij is efficiënt multifunctioneel ruimtegebruik gewenst: te denken is aan samenhang met school (speelgelegenheid), ontmoeting (senioren of jongeren), spelen (basketbal of andere speelvoorzieningen).

Relevante kansen:

In gesprekken werd de behoefte signaleerd aan hoogwaardige ontmoetingsplekken. Voor senioren en ouderen kan dit vorm krijgen in een soort van huiskamer met bijvoorbeeld een gezamenlijke keuken, een niet-commercieel horeca-aanbod. Deze sluit aan bij de verdere behoeften vanuit zorg en wonen in dit gebied. Er zijn mogelijkheden voor actieve samenwerking met functies als de bibliotheek, "zorgplint", dorpssteam en zalencentrum.

2.4 Multifunctioneel Zalencentrum

Oorspronkelijke functie van Nia Domo is een publiek zalencentrum voor de gemeenschap. Verenigingen, bedrijven, instellingen en bewoners maken sinds het ontstaan intensief gebruik van het complex. Sinds 2016 is het complex door professioneel management winstgevend geworden. Er is een goed functionerende combinatie ontstaan van de maatschappelijke functies met commerciële evenementen met een meer privaat karakter. Resultaat is dat de grote zaal meer dan 150 dagen per jaar gebruikt wordt, vaak in samenhang met de andere beschikbare zalen. De opbouw is als volgt:

- Grote zaal heeft (schatting) een hoogte van 8 meter, een lengte van 30 meter en een breedte van 15 meter. Er is een klein podium en daar tegenover is een klein balkon met een bioscoopopstelling van twee rijen. Voor de meeste activiteiten voldoet de zaal.

- Binnen Nia Domo is een goede horecavoorziening beschikbaar, die naar het zalencomplex open is en die het functioneren van het geheel versterkt. De horecavoorziening heeft over tijd een optimale omvang en invulling gekregen. Er is een terras dat in de zomer goed gebruikt wordt.
- Er is één grotere platte zaal (25 bij 25) die door losse elementen ruimtelijk is onder te verdelen in kleinere gedeeltes voor (bijvoorbeeld) lunch en bijeenkomsten van verschillende groepen. Deze zaal biedt aan de achterzijde van het gebouwencomplex toegang tot een buitenruimte met een (weinig gebruikt) buitenpodium. Op deze verharde buitenplaats worden soms BBQ's en partijen georganiseerd.
- Er is verder een kleine zaal beschikbaar, die met name aanvullend aan de andere zalen gebruikt wordt als ondersteunende ruimte, kleinere bijeenkomsten, artiestenfoyer maar ook voor opslag. Deze is niet zeer functioneel en wordt ook niet regelmatig gebruikt. Aanvullend zijn er opslagruimtes, sanitair groepen, verspreid over het gebouw en vanuit elke zaal goed bereikbaar.

De combinatie van brasserie, ingang en grote zaal is het kloppende hart, omdat die combinatie het mogelijk maakt om grotere gezelschappen te bedienen.

Uit de gesprekken blijkt een (maatschappelijke) behoefte aan toegankelijke, goed bereikbare kleinere ruimtes en spreekkamers voor vergaderingen, (vertrouwelijke) gesprekken en kleinere bijeenkomsten. Deze kunnen vorm krijgen door grotere zalen zo in te richten, dat ze makkelijk in kleinere ruimtes te verdelen zijn.

2.5 Horeca-functie

De horecavoorziening is integraal onderdeel van de gemeenschapsvoorziening en binnen het sociaal-maatschappelijke concept onontbeerlijk voor carnaval of voorstellingen van verenigingen. Sinds 2016 is de brasserie een bedrijfseconomische fundamente van Nia Domo geworden. De gemeente heeft de beheerder ruimte gegeven voor bedrijfsmatige exploitatie voor eigen rekening en risico. Daardoor is een drukbezochte lunchroom ontstaan die naar het zalencomplex open is. Dat bood kansen voor grotere evenementen (festivals, feesten en partijen, congressen). Aan de zijde van het Sint Agathaplein is een terras dat goed gebruikt wordt.

Achter de parkzijde ligt een (direct toegankelijke) bowlingzaal met zes banen. De Boekelse bowlingvereniging maakt daar drie dagen per week gebruik van de baan (*en deze heeft daarmee deels een publiek karakter*). Ze is niet geschikt voor wedstrijden (2 banen te kort). En er is een caféruimte. De beheerder heeft speciale pakketkortingen ontwikkeld, waarbij eten in de brasserie met bowling gecombineerd wordt.

3 OVERIGE RUIMTELIJKE VRAGEN

3.1 Zorg en welzijn

In eerdere gebiedsplannen is de optie aan de orde gekomen om een combinatie te maken van samenwerkende publieke en private zakelijke dienstverleners op het gebied van maatschappelijke ondersteuning, zorg en welzijn. Lokale zorgondernemers hebben actief met de gemeente contact daarover gezocht en deze ontwikkeling kan de vorm krijgen van een publiek-private samenwerking. Belangrijke aspecten voor deze zorgplint zijn:

- Het dorpssteam kan onderdeel van deze ontwikkeling zijn om gebundelde toegang te bieden voor zorg en welzijn. Het team bestaat momenteel uit medewerkers van een welzijnsorganisatie voor het voorliggend veld en gemeentelijke medewerkers die zich bezighouden met de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en Jeugdzorg. De medewerkers hebben contact met inwoners en andere partners en organiseren cursussen en bijeenkomsten.
- Boekel heeft een structureel tekort aan huisartsencapaciteit. Gemeente, zorgverzekeraars en dienstverleners zijn met elkaar in gesprek om deze lacune te vullen. Om tot invulling te komen is samenwerking met de huidige aanbieders van groot belang rondom de voorliggende vraagstukken te bespreken.
- Deze zorgcombinatie bestaat uit een breed samengesteld pakket aan (primaire) zakelijke dienstverlening. Om tot een goede invulling te komen zal een programma van eisen moeten worden gemaakt. Daarin zullen betrokkenen moeten aangeven en contractueel vastleggen hoeveel ruimte ze beschikbaar willen krijgen. Ook de financiële voorwaarden zullen dan moeten worden vastgelegd in huurafspraken en (bij voorkeur) langlopende contracten.
- Een zorgplint biedt mogelijkheden om actief samen te werken en ruimten efficiënt te delen. Deze samenwerking kan intern (binnen de zorgplint) vorm krijgen maar ook met andere dienstverleners en functies in de bredere zone. Verwacht wordt dat er behoefte ontstaat aan kantoren (onder andere voor het Dorpssteam), kleine zalen en gespreksruimtes voor vergaderingen, individuele vertrouwelijke gesprekken en ontmoeting. Deze kunnen ook worden toegevoegd aan het zalencentrum of aan bibliotheek en zijn daarmee complementair aan de maatschappelijke behoeften in Nia Domo.

3.2 Wonen

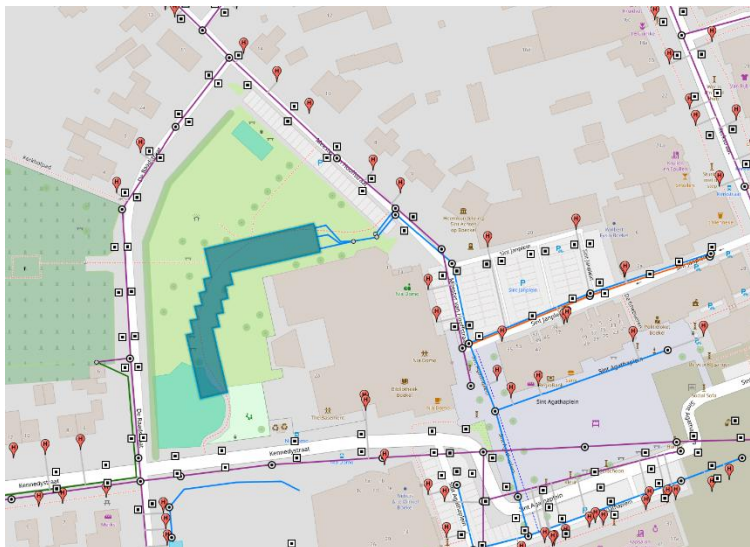
In de gebiedsvisie Centrum wordt de voormalige Regenbooglocatie als optie genoemd voor het realiseren van woningen ten westen van het Sint Agathaplein. Vanwege het sociaal-maatschappelijke programma, met een zorgplint, (zie ook 3.1) kunnen seniorenwoningen onderdeel van het aanbod zijn. De aanwezigheid van ouderen kan gebruik van de voorzieningen in het centrumgebied versterken. Een relatie met sociaal-maatschappelijke voorzieningen (hoofdstuk 2) zijn een toegevoegde waarde.

Nb: PeelrandWonen waarschuwt voor het ontstaan van een "zorgcentrum"-achtige ontwikkeling omdat dit ten koste kan gaan van de gewenste levendigheid van het gehele gebied. Inzet zou moeten zijn dat woningen vooral zelfstandig te bewonen zijn.

In de uiteindelijke planvorming moet gezocht worden naar een optimaal passend aantal eenheden voor de schaal van de gemeente en de inrichting van het gebied. Een woningbouwprogramma met een goede mix van sociaal en particulier kan (financieel) een vliegwiel zijn. Gemeente en PeelrandWonen hebben afspraken gemaakt over een maatschappelijk georiënteerd woningaanbod, waarbij in elk plan 30% van nieuw te realiseren woningen in de sociale huursfeer worden gerealiseerd. Inzet moet gericht zijn op het toevoegen van woningen van voldoende omvang (tenminste 50 m² (maximaal acht) en bij voorkeur meer dan 65 m²).

3.3 Aandachtspunten

- De gemeenteraad heeft aangegeven veel waarde te hechten aan de positie van het park als belangrijke functie in de gebiedsontwikkeling. Het is een sociaal-maatschappelijke ontmoetingsplek voor de gemeenschap en in de plannen moet rekening worden gehouden met voldoende groene verblijfsruimte. Uitgangspunt is het handhaven van de omvang en efficiënt dubbelgebruik van ruimte na te streven.
- In het gebied zijn diverse monumentale bomen, waarmee in de verdere uitwerking van de scenario's rekening moet worden gehouden.
- Het park heeft naast de eerder omschreven ontmoetingsfunctie ook een belangrijke aanvullende taak op het gebied van de waterhuishouding. In bijgevoegde tekening is een krattenveld voor de waterberging van het centrum ingetekend.
- Voor de Plus is er op termijn behoefte aan een goede inrichting van een goede aanvoeroplossing voor de winkel en voldoende parkeergelegenheid voor klanten. Daarbij is onderwerp van studie om op termijn laden en lossen door leveranciers te verplaatsen naar de achterzijde van de winkel (zijde oude Regenbooglocatie).



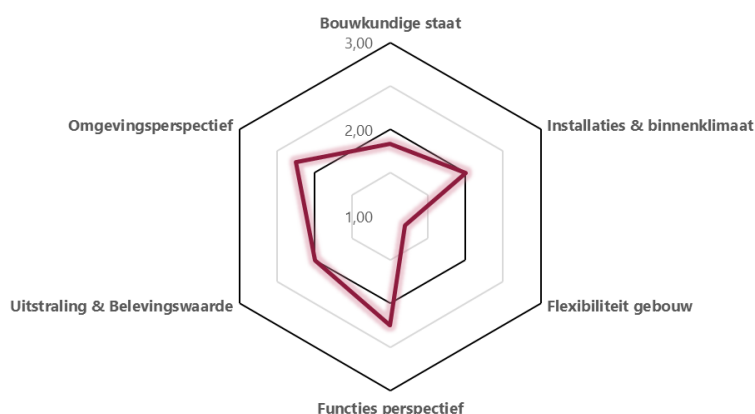
4 BEOORDELING NIA DOMO

Laride heeft via een QuickScan onderzocht of het gebouw in technisch opzicht voldoende basis biedt voor hergebruik en daarbij kunnen twee scenario's aan de orde zijn. We hebben de kwaliteit van het gebouw op zes aspecten beoordeeld: bouwkundige staat, installaties & binnenklimaat, flexibiliteit, toekomstperspectief, uitstraling & belevingswaarde en omgevingsperspectief. Aanvullend is op grond van het voorlopige programma en de wensen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling de technische beoordeling gespiegeld aan de op langere termijn gewenste functionaliteit.

4.1 Technische analyse

Het gebouw is in zijn eerste opzet in 1958 gerealiseerd als een verenigingszaal. Die zaal is in verschillende fasen aangevuld. In eerste instantie is de hoofdzal verlengd (waarschijnlijk ten behoeve van de toevoeging van het podium). In de zeventiger jaren is een ombouw gerealiseerd, waar café (nu brasserie), aanvullende zalen en de bowlinghal onderdeel van zijn. Ongeveer 10 jaar geleden is de bibliotheek met een forse verbouwing ingepast in één van de zalen en is het front van het gebouw (brasserie/ingang) gemoderniseerd.

Nb.: Tegen het gebouw aan is ongeveer 20 jaar geleden een kinderopvangvoorziening gerealiseerd. Deze is verlaten ten gunste van het Kindpark en het gebouw is daarna in gebruik genomen ten behoeve van het dorpsteam en daarmee onderdeel van de huisvesting van het gemeentelijke apparaat.



Nia Domo is geen monument en heeft geen historische waarde. Het gebouw heeft een dorpse uitstraling, mede doordat het (ook de zichtkant (pleinzijde))

éénlaags. Het aanzien wijkt af van de omliggende gebouwen en ook van de stedenbouwkundige wensen met betrekking tot de centrum- en parkontwikkeling. De fronten van Nia Domo hebben geen bijzondere waarde of uitstraling. De oude zaal is zichtbaar (steekt uit) en heeft een specifieke dakafwerking en daardoor een eigen historische uitstraling.

Het gebouw heeft beperkte stedenbouwkundige kwaliteit. Aan de parkzijde is geen eigen gezicht of toegang en het gebouw sluit de ruimte visueel af. Het buitenpodium is naar binnen georiënteerd en vanuit het park niet bereikbaar. De ligging van Nia Domo op de hoek van het plein is herkenbaar voor de kern, goed gelegen en uitstekend bereikbaar.

Het gebouw vertoont geen zichtbare constructieve gebreken maar is overigens in een slechte staat van (groot) onderhoud. Het gebouw scoort in technisch opzicht op alle onderdelen een (ruime) onvoldoende. Dak en gevels hebben beperkte isolatie. De kozijnen zijn voor een belangrijk deel aan vervanging toe. Het interieur van het gebouw is niet voorzien van courante afwerkingsmaterialen en heeft de ouderwetse uitstraling van een buurtcentrum (met uitzondering van het brasseriegedeelte en de ingangspartij).

Op het gebied van de technische installaties zijn forse investeringen nodig om het gebouw te laten voldoen aan minimale voorwaarden: ventilatie, thermisch comfort winter en thermisch comfort zomer scoren onvoldoende. Indien delen van het gebouw moeten worden aangesloten op of ingepast in een voorziening voor onderwijs en kinddiensten dan moeten de betreffende gebouwdelen op een hoger kwaliteitsniveau worden gebracht dan voor een maatschappelijke voorziening noodzakelijk en dat brengt extra kosten mee.

Sanitaire voorzieningen zijn van matige kwaliteit. Voor elektra is er één hoofdaansluiting en deze voldoet niet aan de moderne voorwaarden. De verdere aansluitingen van delen van het gebouw, zoals de bowlingruimte, zijn deels gemoderniseerd maar blijven uiteindelijk afhankelijk van de kwalitatief kwetsbare hoofdvoorziening. De ondersteunende voorzieningen (keukens, bars) hebben op belangrijke onderdelen hun technische levensduur bereikt en moeten vervangen worden. De machine van de bowlingzaal is uitstekend onderhouden maar ook deze heeft zijn technische levensduur overschreden.

Nb. Het gebouw is voorzien van zonnepanelen.

Het gebouw biedt beperkte flexibiliteit. De verdeling van zalen en tussenliggende gangen is inflexibel door de dragende binnenwanden, die niet eenvoudig verwijderd kunnen worden om tot aanpassingen te komen. Daardoor is het een lastige opgave om binnenruimtes en zalen toekomstgericht aan te passen, van positie te veranderen (bijvoorbeeld de bibliotheek naar een ander gebouwdeel) en om functies toe te voegen. De opbouw van de bowlingzaal (ligging "achter" de grote zaal, inflexibele verhogingen en verdiepingen, oneconomische tussenruimtes, twee ingangen naar buiten en het zalencentrum) beperkt de mogelijkheid om aan de zijde van het park snel en eenvoudig nieuwe functies toe te voegen.

Nb.: Aandachtspunt uit de onderzoeken is de brandveiligheid. Daarvoor is een aanvullende gedetailleerde check nodig (brandwerende en/of brandvertragende maatregelen, vluchtroutes en procedures).

4.2 Inhoudelijke analyse

In hoofdstuk 2 is in meer detail beschreven dat Nia Domo functies bundelt, die voor de Boekelse gemeenschap belangrijk zijn:

- Er is een grote (vaste) zaal met een podium en een kleine balkontribune en in combinatie met de brasserie aan de pleinzijde biedt deze zaal ruimte aan activiteiten voor cultuur, welzijn en sociale ontmoeting.
- Aanvullend is een grote platte zaal (voorzien van een eigen bar), een kleine zaal bij het park (met een eigen bar) en een bowlingzaal (ook met eigen bar). En eerder is de middelgrote zaal achter de brasserie (vast) door een verbouwing ingericht als permanente bibliotheek (deze ruimte is uitsluitend via de hoofdingang bereikbaar).
- Verspreid over het zalencentrum zijn voldoende sanitaire voorzieningen, opslagruimtes en keukenvoorzieningen beschikbaar. Deze zijn vaak van matige kwaliteit en uitstraling. De huidige samengestelde voorziening is over tijd in verschillende periodes gerealiseerd en de constructie, die daarbij is ontstaan is inflexibel.

Over tijd is een gecombineerde maatschappelijke voorziening ontstaan, waar de huidige gebruikers op een voor hen vertrouwde wijze zijn ondergebracht. De huidige opzet van exploitatie en beheer (ook door de gemaakte financiële afspraken) daagt de exploitant uit om een veelheid van activiteiten te organiseren. Deze zijn vaak succesvol: (commerciële) festivals, bedrijfsactiviteiten, beurzen, feesten en de bowlinghal lopen naadloos in elkaar over.

Succes heeft ook een prijs: Nia Domo, in het bijzonder de bibliotheek, is niet altijd beschikbaar voor de gemeenschap, voor sociaal-maatschappelijke ontmoeting en voor activiteiten van culturele verenigingen. Dat wordt mede veroorzaakt doordat het hart van het gebouw slechts één toegang heeft en daardoor zijn verschillende onderdelen

moeilijk bereikbaar. Dat legt druk op de behoeften vanuit de gemeenschap (zowel de huidige gebruikers als potentiële aanvullende huurders). Uit de eerste analyse van een voorlopig sociaal-maatschappelijk programma voor Hof van Boekel zijn voor een multifunctionele voorziening de volgende praktische vragen c.q. lacunes aan de orde gekomen, die momenteel in Nia Domo worden gemist:

- Meer flexibiliteit in het aanbod in maatvoering schaalbare zalen;
- Betere, directere (rechtstreeks van buiten) toegankelijkheid van de bibliotheek;
- Beschikbaarheid van vergaderzalen (vanuit bibliotheek en verenigingen);
- Laagdrempelige ontmoeting voor senioren en jongeren;

Het gebouw laat in veel opzichten te wensen over ten opzichte van de gestelde vragen. Naast bovenstaande praktische ruimtelijke vragen zijn er in de gesprekken vraagtekens geplaatst bij de volgende punten:

- De publieke openstelling van de bibliotheek;
- De beschikbaarheid van de (specifiek vormgegeven) bowlingzaal met cafévoorzieningen en de meer principiële vraag of het behouden daarvan een maatschappelijke taak is;
- Het gebrek aan openheid naar het park (en de wens om daar een betere verbinding te laten ontstaan);
- De beperkingen in de beschikbare ruimte, die het grote ruimtebeslag met een enkellaagse opzet heeft;

4.3 Zakelijke analyse

De QuickScan laat zien dat een grootschalige renovatie noodzakelijk is om het gebouw te laten voldoen aan algemeen aanvaarde kwaliteitseisen voor maatschappelijke voorzieningen en de voorwaarden met betrekking tot energiegebruik. Op basis van bouwbesluit en de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed zijn een goed isolerende gebouwschil (vloeren, gevels en daken) essentieel. Ook zijn de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties aan vernieuwing of modernisering toe en moet een verbeterde afwerking worden toegevoegd.

Scenario a - basis

Handhaving en doorexplotatie van het gebouw zoals het nu is als basis voor de gebiedsontwikkeling is mogelijk. Het gebouw is markant en wordt door de gemeenschap “gedragen”. Hergebruik van het bestaande is ook circulair en hergebruikt bestaand vastgoed. Tegelijkertijd heeft deze optie belangrijke negatieve implicaties:

Doorlooptijd: Bij een verbetering van Nia Domo is het belangrijk om een gedegen keuze te maken voor de nieuwe gebruikstermijn. Gekozen kan worden voor een basale instandhoudingsaanpak, waarbij problemen opgelost worden en een beperkte kwaliteitsimpuls wordt gegeven. Daarvoor zijn binnen de gemeente op basis van MJOP's eerste kostenramingen gemaakt en die eerder zijn als niet efficiënt beoordeeld. Daarom ligt het voor de hand om bij instandhouding te kiezen voor een levensduurverlengende operatie. Daarbij kan worden gekozen voor 25 of 40 jaar.
Nb.: In praktische zin lijkt het gebouw in zijn ruimtelijke opbouw geschikt voor een gefaseerde aanpak waarbij delen van het gebouw in gebruik kunnen blijven. Deze aanpak voorkomt de noodzaak voor tijdelijke huisvesting van functies. Deze aanpak is wel duurder.

Investering: Vanuit onze ervaring met vergelijkbare renovatievraagstukken houden we rekening met een renovatiebudget (afhankelijk van de te kiezen gebruikstermijn) van tussen 65% en 85% van de nieuwbouwprijs per m2 bvo.

Nb.: het ligt voor de hand om in deze opzet ook de bowlingvoorziening te handhaven vanwege de vergaande integratie daarvan in de huidige opzet van het gebouw.

Exploitatie: De exploitatielasten en beheerlasten kunnen voor het gehele complex substantieel dalen en dat biedt eigenaar en beheerder de kans om prioriteiten (commercieel versus maatschappelijk) te herijken. Daar staat tegenover dat deze aanpak het huidige inefficiënte gebouw in stand laat. Er ontstaat daardoor een dure oplossing met een beperkt functioneel en maatschappelijk rendement.

Nb.: De gekozen aanpassingen leiden aan de zijde van de gemeente tot jaarlijkse kapitaallasten. Voor de afschrijvingstermijn is bij renovatie de nieuwe levensduur bepalend. Een kortere levensduurverlening met 25 jaar kan leiden tot relatief hoge jaarlijkse afschrijvingslasten. Deze kunnen de jaarlijkse lasten van nieuwbouw of van een levensduurverlening met 40 jaar overschrijden.

Programmatisch: Bij dit scenario moet het gehele gebouw aangepast worden en zijn slechts beperkte functionele aanpassingen in het gebouw mogelijk. Een belangrijk deel van mogelijk aanvullende vragen vanuit het programma zijn ruimtelijk, fysiek en technisch niet te realiseren. Er kan slechts beperkte nieuwe synergie en gedeeld ruimtegebruik ontstaan tussen de bestaande functies en eventuele andere maatschappelijke behoeften, zoals Kindpark, zorg en ontmoeting.

Nb.: Handhaving van het éénlaagse Nia Domo beperkt fysiek de mogelijkheden om alle wensen rondom wonen, zorg, parkachtig groen en ontmoeting in het gebied vorm te geven. Het is nodig om daar selectief in te zijn.

Scenario b - uitbreiding

Uitbreiding van het gebouw door inpassing van andere functies (bijvoorbeeld kindfuncties) is vanuit de opbouw en de kwaliteit van het gebouw onwenselijk en af te raden. Er kan geen samenhangend en goed functionerend complex ontstaan:

Doorlooptijd: Bij een verbetering van Nia Domo is het belangrijk om een gedegen keuze te maken voor de renovatietermijn. Voorkomen moet worden dat een gebouw ontstaat met verschillende kwaliteiten en met voor ieder deel een eigen beheerprogramma en afwijkende ruimtelijke kwaliteiten. Daarom ligt het voor de hand om voor een levensduurverlenging van het gehele complex tot nieuwbouwniveau van het Kindpark.

Investing: Op basis van onze ervaring met vergelijkbare renovatievraagstukken hanteren wij een renovatiebudget dat, afhankelijk van de te kiezen gebruikstermijn, hoger is dan de nieuwbouwprijs per m² bvo. Aanvullend zal een groot deel van het toe te voegen Kindpark moeten worden toegevoegd. Het is verder onwaarschijnlijk dat alle wensen en behoeften uit het voorlopige programma met betrekking tot bijvoorbeeld conceptuele flexibiliteit of nieuwe functies kunnen worden gerealiseerd. Als er dan programmawensen resteren dan zullen die aangevuld moeten worden.

Nb.: het ligt voor de hand om de inpassing van de uitbreiding met het Kindpark te concentreren op de locatie van de bowlingzaal.

Exploitatie: De exploitatielasten en beheerlasten kunnen voor het gehele complex substantieel dalen en dat biedt eigenaar en beheerder de kans om prioriteiten (commercieel versus maatschappelijk) te herijken. Voor het te handhaven deel van gebouw zal nieuwbouwkwaliteit uiteindelijk niet realiseerbaar zijn. Daarbij is onwaarschijnlijk dat een goed te exploiteren voorziening gerealiseerd kan worden. Daardoor ontstaat een dure oplossing met uiteindelijk een onvolledig functioneel en maatschappelijk rendement.

Programmatisch: Bij dit scenario moet het hele gebouw aangepast worden. Functies kunnen op basis van een ruimtelijk programma van eisen zoveel mogelijk worden ingepast in het gebouw en het is onwaarschijnlijk dat dat in

alle gevallen mogelijk zal blijken vanwege de inflexibiliteit in het bestaande gebouw en de centrale positie van de grote zaal.

Nb.: Handhaving van het éénlaagse Nia Domo en inpassing van het nieuwe Kindpark en eventuele aanvullende wensen beperkt de mogelijkheden om alle wensen rondom wonen, zorg, parkachtig groen en ontmoeting in het gebied vorm te geven. Het is nodig om daar selectief in te zijn.

4.4 Beoordeling

Beide scenario's zijn op inhoudelijke gronden ingewikkeld: Gezien de technische kwaliteit van het gebouw, zoals die blijkt uit de QuickScan en de nu al bekende vragen rond onderhoud en exploitatie, zal hergebruik van het bestaande gebouw in beide modellen tot (zeer) hoge investeringen leiden.

De uitbreidingsaanpak (scenario b) met inpassing van Kindpark 2.0 in het gebouw is **af te wijzen**. Het is een zeer dure oplossing en het is zeer onwaarschijnlijk dat het gehele wensenpakket via een programma van eisen op efficiënte wijze kan worden ingepast, waarbij het delen van ruimten in het gebouw mogelijk wordt en nieuwe gebruikers kunnen worden toegevoegd. Er zal, gezien de inflexibele opbouw van het complex, uiteindelijk veel inefficiëntie in de ruimtes resteren.

Het basisscenario (a) is **af te raden**. Een continuering van het huidige gebruik biedt kansen doordat de investeringen per vierkante meter beperkt kunnen worden tot wat nodig is. Dat draagt bij aan een circulaire (hergebruik-) oplossing. Maar deze aanpak heeft forse consequenties: het laat de huidige inefficiëntie in het gebouw en de behoeften van de gebruikers en de gemeenschap vergaand in stand, het beperkt de kansen voor programmatische verbeteringen en het handhaaft de overmatige ruimteclaim in het gebied. Aandachtspunt is ook dat het gehele gebouw moet worden aangepast, ook de ruimtes die niet efficiënt te gebruiken zijn. Daardoor kan de renovatieprijs uiteindelijk alsnog onaanvaardbaar hoog worden.

Nia Domo is geen monument en heeft feitelijk slechts beperkte architectonische en stedenbouwkundig kwaliteit. De maatschappelijke waarde is in een QuickScan niet te beoordelen.

Hoe verder met het gebouw

De gemeente is momenteel met de beheerder in gesprek om het contract te verlengen met vijf jaar. De exploitatiekosten zijn onderwerp van gesprek. Wanneer het pand in de toekomst geen rol speelt binnen de ontwikkeling van Hof van Boekel ligt het voor de hand om onderhoud en beheer te richten op (1) instandhouding tot de einddatum en (2) aanpassingen, die gedurende de resterende gebruiksduur (5 jaar) terug te verdienen zijn in lagere exploitatielasten.

5 VERVOLG

Laride heeft onderzoek gedaan naar de kansen om in het gebied ten westzijde van het Sint Agathaplein tot een hoogwaardige combinatie van functies en voorzieningen te komen, waar in ieder geval een aanvullend kindpark als combinatie van De Regenboog en kinddiensten onderdeel van zijn. Deze zone is al langer in beeld als onderdeel van de centrumontwikkeling voor de gemeente. In eerdere plannen is aan de orde gekomen om gestapelde woningen toe te voegen en eventueel met zorgpartijen tot een zorgplint te komen. Tegelijkertijd ligt in het gebied een voor de gemeenschap belangrijke groenzone. En dan is er natuurlijk Nia Domo, van oudsher de gemeenschapsvoorziening voor Boekel en omgeving.

Het combineren van functies en voorzieningen in dit gebied heeft veel draagvlak bij de partijen, die nu al in het gebied gevestigd zijn. De toegevoegde waarde van een combinatie van wonen, zorg, maatschappelijke functies en ontmoeting is in de gesprekken duidelijk geworden. Partijen kennen elkaar en zijn gewend aan samenwerking en delen van ruimtes. Het is belangrijk om in een verdiepende studie te onderzoeken op welke wijze een succesvolle combinatie kan ontstaan. Het ligt vanuit gemeentelijk participatiebeleid voor de hand dat ook andere partijen in Boekel uitgenodigd worden om mee te denken over een verdere invulling van deze plannen.

Een hoogwaardige combinaties van functies en voorzieningen in een "Hof van Boekel" zal een fors beslag leggen op de beperkte ruimte. Bij het invullen van deze puzzel moet een stedenbouwkundige studie een belangrijk onderdeel van het proces zijn. Het is belangrijk dat de gemeente aan de voorkant een beslissing neemt over de toekomst van Nia Domo omdat dit complex een centrale ligging heeft tussen het Sint Agathaplein en het ontwikkelgebied. Ook daar heeft Laride op hoofdlijnen onderzoek naar gedaan. Advies is (zie hoofdstuk 4) om Nia Domo niet mee te nemen in de uitwerking en na afronding van het nieuwe beheerscontract te verwijderen en de functies in een nieuwe multifunctionele vorm onder te brengen in het gebied.

De ontwikkeling van een nieuwe brede maatschappelijke voorziening in combinatie met wonen en zorg zal tijd kosten en vraagt een forse investering. Daarbij zijn de volgende onderdelen bepalend:

1. Voor de nieuwe maatschappelijke voorziening moet een gedetailleerd programma van eisen worden ontwikkeld, waar betrokken en nieuwe geïnteresseerde partijen zich in kunnen aansluiten. Daarbij zal naast inhoudelijke vraagstukken ook aandacht moeten zijn voor juridisch waterdichte samenwerkingsovereenkomsten, waar zakelijke partners (school, kinddiensten, bibliotheek, exploitant, gemeente) graag voor tekenen.
2. Programma, bouwprogramma, samenwerkings- en exploitatieovereenkomsten bieden in hun samenhang een basis voor besluitvorming (ook financieel) door de gemeente en door betrokken partners. Gezien de omvang zal dat veel tijd vergen en vanwege de complexiteit en omvang is rekening te houden met wijzigende omstandigheden en voortdurend bij te stellen voorwaarden.
3. Parallel is een gedetailleerde stedenbouwkundige planvorming aan de orde (procedures omgevingswet). In dit traject zal aandacht besteed moet worden aan zaken als (niet limitatief) monumentale bomen, wettelijke voorwaarden rondom klimaatadaptie, juridische procedures van omwonenden, tijdelijke huisvesting voor partijen (bibliotheek, exploitant, dorpsteam) en netcongestie en dat kan leiden tot een vertraging van de tijdplanning tot twee jaar. Binnen die voorwaarden zal een architect een nieuwe Nia Domo ontwerpen.

De realisatie van Hof van Boekel is dus een plan van de lange tijdtermijn, een scoop van tussen de 5 en de 7 jaren is reëel. Daarmee moet ook in de onderwijshuisvestingsplanning rekening worden gehouden. Ook voor andere partners is het belangrijk om steeds oog te hebben voor de consequenties van de lange termijn en voor de korte termijn.

BIJLAGE 1: QUICKSCAN

