



Extra toelichting tijdsplanning Hof van Boekel

Inleiding

Onderstaande scenario's zijn gepresenteerd in het raadsvoorstel inzake Hof van Boekel. Het College legt tijdens de raadsvergadering d.d. 11 december 2025 aan de Raad het besluit voor om in te stemmen met het verder uitwerken van scenario C, namelijk sloop van het huidige gebouw Nia Domo en nieuwbouw van een MFA.

SCENARIO A - BASIS -	SCENARIO B - UITBREIDING -	SCENARIO C - NIEUW -
<i>Mogelijke denkrichting</i> <u>Nia Domo</u> Renovatie en behoud van het huidige gebouw Nia Domo <u>Onderwijs en opvang</u> Realisatie van het tweede KindPark als een losstaande ontwikkeling: • in het huidige park (deels ten koste van het park) • op de voormalige Regenboog-locatie (deels ten koste van wonen en zorg in de plint) <u>Voormalige Regenboog-locatie</u> Wonen Zorg in de plint <u>Park</u> Kwaliteitsimpuls	<i>Mogelijke denkrichting</i> <u>Nia Domo</u> Renovatie en uitbreiding van het huidige gebouw Nia Domo; de uitbreiding betreft de realisatie van het tweede KindPark <u>Onderwijs en opvang</u> Het huidige gebouw Nia Domo wordt uitgebreid - mogelijk deels ten koste van huidige functies in Nia Domo - met een locatie voor onderwijs en opvang <u>Voormalige Regenboog-locatie</u> Wonen Zorg in de plint <u>Park</u> Realisatie onderwijs en opvang Kwaliteitsimpuls	<i>Mogelijke denkrichting</i> <u>Nia Domo</u> Sloop van het huidige gebouw Nia Domo en nieuwbouw van een MFA. • Inclusief: (deel van de) huidige functies & mogelijk andere functies (afhankelijk van beschikbare ruimte) • Inclusief: onderwijs en opvang • Optioneel: huiskamer cq. ruimte voor ontmoeting (koppelkansen) <u>Onderwijs en opvang</u> Realisatie van het tweede KindPark als onderdeel van het nieuw te bouwen MFA <u>Voormalige Regenboog-locatie</u> Wonen Zorg in de plint <u>Park</u> Kwaliteitsimpuls

Tijdens de commissievergadering zijn er door de Raad vragen gesteld over de benodigde tijd voor de realisatie van onderwijs in een aantal varianten. In deze extra toelichting is de tijdsplanning op hoofdlijnen voor een aantal varianten op de scenario's nader uitgewerkt. Bij alle varianten maakt een verdiepende haalbaarheidsstudie om tot één integraal plan voor het gebied Nia Domo, park en voormalige Regenboog-locatie te komen onderdeel uit van de planning. Op die manier ontstaat er een totaalbeeld van de beoogde functies, het ruimtevraagstuk, het parkeren en de verkeersafwikkeling. Voor de volgende varianten is een tijdsplanning uitgewerkt:

1. Nieuwbouw MFA (locatie Nia Domo), inclusief onderwijs en opvang
 - volgens raadsvoorstel
2. Nieuwbouw MFA (locatie Nia Domo), inclusief onderwijs en opvang
 - prioritering onderwijs en opvang in realisatiefase
3. Nieuwbouw MFA (locatie Nia Domo) + nieuwbouw onderwijs en opvang (voormalige Regenboog-locatie)
 - met wonen boven onderwijs en opvang
4. Nieuwbouw MFA (locatie Nia Domo) + nieuwbouw onderwijs en opvang (voormalige Regenboog-locatie)
 - zonder wonen boven onderwijs en opvang

Tijdelijke onderwijshuisvesting

Op de laatste bladzijde is een korte toelichting op tijdelijke onderwijshuisvesting toegevoegd. Hierbij wordt uitgegaan van scenario C. In elk van de volgende geschetste varianten is tijdelijke onderwijshuisvesting – in ieder geval vanaf schooljaar 2027/2028 – noodzakelijk. De keuze voor een locatie, de duur van en de benodigde middelen voor tijdelijke onderwijshuisvesting varieert.

1. Nieuwbouw MFA (locatie Nia Domo), inclusief onderwijs en opvang

In onderstaande tijdsplanning is – ten opzichte van de tijdsplanning in het raadsvoorstel – de ontwerpfase nader geconcretiseerd.

Definitiefase	2026	Haalbaarheidsstudie voorkeursscenario • Inclusief brede participatie • Inclusief ontwikkelkaders • Inclusief opstellen (globaal) Programma van Eisen ○ PvE voor locatie Nia Domo ○ PvE voor voormalig Regenboog-locatie
Ontwerpfase	2027 – 2028	Aanbesteding architect
	2027 – 2028	Omgevingsplan of BOPA (vastgesteld)*
	Begin 2030	Aanbesteding sloop en bouw
Bouwvoorbereiding	Q4 2030	Einde huurovereenkomst partners Nia Domo
	Q1 2031	Start sloop Nia Domo
Realisatie	Q3 2031	Start nieuwbouw MFA
	Q3 2033	Oplevering nieuwbouw MFA
	Q4 2033	Inrichting openbare ruimte
Nazorg	Q1 2034	Opening MFA, inclusief onderwijs en opvang + nazorg

*Onder voorbehoud van een eventuele procedure bij de Raad van State; rekening houdend met einde huurovereenkomsten is er een marge van circa 1 jaar tussen omgevingsplan en aanbesteding bouw/sloop, bijvoorbeeld voor Raad van State procedure.

2. Nieuwbouw MFA (locatie Nia Domo), inclusief onderwijs en opvang

➤ prioritering onderwijs en opvang tijdens de realisatiefase

In onderstaande tijdsplanning is – ten opzichte van de tijdsplanning in het raadsvoorstel – de situatie geschetst wanneer er bij het bouwen van de nieuwe MFA als eerste wordt gestart met het bouwdeel voor onderwijs en opvang. Het is van belang dat dit kader aan de voorkant wordt meegenomen in de aanbesteding cq. ontwerpfase. Daarnaast dienen er in de voorbereiding van de bouw afspraken gemaakt te worden rondom veiligheid en geluid. Er wordt in onderstaande planning van uitgegaan dat het bouwdeel voor onderwijs en opvang (deels) op de plek van het huidige gebouw Nia Domo wordt gerealiseerd.

Definitiefase	2026	Haalbaarheidsstudie voorkeursscenario • Inclusief brede participatie • Inclusief ontwikkelkaders • Inclusief opstellen (globaal) Programma van Eisen ○ PvE voor locatie Nia Domo ○ PvE voor voormalig Regenboog-locatie
Ontwerpfase	2027 – 2028	Aanbesteding architect
	2027 – 2028	Omgevingsplan of BOPA (vastgesteld)*
	Begin 2030	Aanbesteding sloop en bouw
Bouwvoorbereiding	Q4 2030	Einde huurovereenkomst partners Nia Domo
	Q1 2031	Start sloop Nia Domo
Realisatie	Q3 2031	Start nieuwbouw MFA – bouwdeel onderwijs en opvang
	Q4 2032	Oplevering nieuwbouw onderwijs
	Q3 2033	Oplevering nieuwbouw MFA – bouwdeel overige
	Q4 2033	Inrichting openbare ruimte
Nazorg	Q1 2034	Opening MFA, inclusief onderwijs en opvang + nazorg

*Onder voorbehoud van een eventuele procedure bij de Raad van State; rekening houdend met einde huurovereenkomsten is er een marge van circa 1 jaar tussen omgevingsplan en aanbesteding bouw/sloop, bijvoorbeeld voor Raad van State procedure.

3. Nieuwbouw MFA (locatie Nia Domo) + nieuwbouw onderwijs en opvang (voormalige Regenboog-locatie)

➤ met wonen boven onderwijs en opvang

In onderstaande tijdsplanning is er gekozen voor een combinatie van scenario A en C, waarbij op de huidige locatie Nia Domo een nieuw MFA komt en op de voormalige Regenboog-locatie onderwijs en opvang wordt gerealiseerd. In deze variant wordt gekozen voor het toevoegen van woningen boven onderwijs en opvang. De verkenning van de woningbouw wensen kunnen van invloed zijn op het proces en de tijdsplanning; hoeveel woningen moeten er gerealiseerd worden, betreft het sociale woningbouw of koopwoningen, oftewel een samenwerking met een woningcorporatie of een ontwikkelaar, enzovoort. In onderstaande tijdsplanning is uitgegaan van het toevoegen van koopwoningen, welke tevens (deels) een kostendrager kunnen zijn voor de volledige ontwikkeling. Mogelijk kunnen er nog andere functies worden toegevoegd in de nieuwbouw voor onderwijs en opvang; dit is afhankelijk van de resultaten uit de haalbaarheidsstudie en de beschikbare ruimte. In de haalbaarheidsstudie dient ook het vraagstuk rondom 'zorg in de plint' meegenomen te worden aangezien deze – met de gebiedsvisie Centrum als onderlegger – op de voormalige Regenboog-locatie was beoogd. Onderstaande tijdsplanning richt zich op de realisatie van onderwijs, opvang en wonen op de voormalige Regenboog-locatie. Voor een indicatie van de tijdsplanning van nieuwbouw MFA, zie 1.

Definitiefase	2026	Haalbaarheidsstudie voorkeursscenario • Inclusief brede participatie • Inclusief ontwikkelkaders • Inclusief opstellen (globaal) Programma van Eisen ○ PvE voor locatie Nia Domo ○ PvE voor voormalig Regenboog-locatie
Ontwerpfase	2027	Aanbesteding architect (verwachting: geen Europese aanbesteding)
	2028	Aanbesteding ontwikkelaar (verwachting: Europese aanbesteding)
	2027 – 2028	Omgevingsplan of BOPA (vastgesteld)*
Realisatie	Q1 2029	Start nieuwbouw onderwijs, opvang en wonen
	Q3 2030	Oplevering onderwijs, opvang en wonen
	Q4 2030	Inrichting openbare ruimte
Nazorg	Q1 2031	Opening onderwijs en opvang + nazorg

*Onder voorbehoud van een eventuele procedure bij de Raad van State; in tegenstelling tot de eerste twee varianten is er hier geen marge tussen omgevingsplan en aanbesteding bouw/sloop in de tijdsplanning opgenomen, bijvoorbeeld voor Raad van State procedure.

4. Nieuwbouw MFA (locatie Nia Domo) + nieuwbouw onderwijs en opvang (voormalige Regenboog-locatie)

➤ zonder wonen boven onderwijs en opvang

In onderstaande tijdsplanning is er gekozen voor een combinatie van scenario A en C, waarbij op de huidige locatie Nia Domo een nieuw MFA komt en op de voormalige Regenboog-locatie onderwijs en opvang wordt gerealiseerd. In deze variant wordt er niet gekozen voor het toevoegen van woningen boven onderwijs en opvang. Mogelijk kunnen er nog wel andere functies worden toegevoegd in de nieuwbouw voor onderwijs en opvang; dit is afhankelijk van de resultaten uit de haalbaarheidsstudie en de beschikbare ruimte. In de haalbaarheidsstudie dient ook het vraagstuk rondom 'wonen' en 'zorg in de plint' meegenomen te worden aangezien deze – met de gebiedsvisie Centrum als onderlegger – op de voormalige Regenboog-locatie waren beoogd. Onderstaande tijdsplanning richt zich op de realisatie van nieuwbouw voor onderwijs en opvang op de voormalige Regenboog-locatie. Er wordt bij deze variant rekening gehouden met een omgevingsplanwijziging of BOPA vanwege het te verwachten tweelaagse karakter van het gebouw. Voor een indicatie van de tijdsplanning van nieuwbouw MFA, zie 1.

Definitiefase	2026	Haalbaarheidsstudie voorkeursscenario • Inclusief brede participatie • Inclusief ontwikkelkaders • Inclusief opstellen (globaal) Programma van Eisen ○ PvE voor locatie Nia Domo ○ PvE voor voormalig Regenboog-locatie
Ontwerpfase	2027	Aanbesteding architect (verwachting: Europese aanbesteding)
	2027 - 2028	Omgevingsplan of BOPA (vastgesteld)*
	2028	Aanbesteding bouw
Realisatie	Q4 2028	Start nieuwbouw onderwijs en opvang
	Q1 2030	Oplevering onderwijs en opvang
	Q2 2030	Inrichting openbare ruimte
Nazorg	Q3 2030	Opening onderwijs en opvang + nazorg

*Onder voorbehoud van een eventuele procedure bij de Raad van State; in tegenstelling tot de eerste twee varianten is er hier geen marge tussen omgevingsplan en aanbesteding bouw/sloop in de tijdsplanning opgenomen, bijvoorbeeld voor Raad van State procedure.

Tijdelijke onderwijshuisvesting

De gemeente, schoolbesturen en -directies trekken vanaf het begin gezamenlijk op in het proces rondom onderwijshuisvesting. In mei 2025 hebben beide schoolbesturen een notitie cq. verzoek ingediend bij de gemeente om met elkaar in gesprek te gaan over tijdelijke onderwijshuisvesting. Centraal staat de nood aan extra onderwijshuisvesting en de behoefte aan een meerjarige, duurzame oplossing. Sindsdien hebben er – zowel op bestuurlijk als directieniveau – verschillende gesprekken plaatsgevonden.

Op basis van deze gesprekken met de scholen is de verwachting dat er vanaf schooljaar 2027/2028 tijdelijke onderwijshuisvesting nodig is. Het gaat dan voor de periode t/m 2034 om circa acht onderwijslokalen - uitgaande van de prognose! - oftewel tweehonderd leerlingen. Rekening houdend met de wettelijke richtlijnen betreft het naar verwachting zo'n 1000m² voor acht onderwijslokalen, inclusief ruimte voor andere onderwijsfuncties zoals toiletten, personeelskamer en kantoorruimte.

Potentiële locaties tijdelijke onderwijshuisvesting

Aan de hand van een longlist met mogelijke locaties zijn vier locaties geselecteerd, welke qua haalbaarheid de meeste potentie laten zien. Door een interne, ambtelijke vertegenwoordiging – vanuit ruimtelijke ordening, gronzaken, verkeer, openbare ruimte en sociaal domein – worden op dit moment de voor- en nadelen van de vier locaties in kaart gebracht.

Tijdsplanning tijdelijke huisvesting – schooljaar 2027/2028

Het traject voor tijdelijke onderwijshuisvesting – van locatiekeuze tot plaatsing – duurt gemiddeld een jaar*. Op hoofdlijnen bestaat het traject uit de volgende stappen:

1. Locatiekeuze, Programma van Eisen en financiering
2. Aanbesteding en selectie
3. Ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning
4. Installatie, plaatsing en ingebruikname

Om vanaf schooljaar 2027/2028 gebruik te kunnen maken van tijdelijke huisvesting is het noodzakelijk om uiterlijk in de zomer van 2026 te kunnen starten met de aanbesteding. Zeker aangezien vertraging mogelijk is, bijvoorbeeld door bezwaren vanuit de omgeving, aanbestedingsprocedure of vertraging in het verkrijgen van stroomaansluitingen.

*Onder voorbehoud van eventuele bezwaar- en beroepsprocedure (en hierboven genoemde risico's voor vertraging)

Aandachtspunt schooljaar 2026/2027

Onlangs heeft het onderwijs aangegeven voor schooljaar 2026/2027 naar verwachting 34 onderwijslokalen nodig te hebben. Met een maximale capaciteit van 33 onderwijslokalen lijkt een oplossingsrichting nabij, bijvoorbeeld door de tijdelijke inzet van een handvaardigheidslokaal of speelzaal. Echter zijn momenteel 3 van de 33 onderwijslokalen in gebruik voor/door de buitenschoolse opvang (BSO). Hierover vinden vervolgesprekken plaats tussen gemeente, onderwijs en opvang om de inbreidingsmogelijkheden en andere alternatieven voor schooljaar 2026/2027 met elkaar te bespreken.