



# VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders  
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands  
Commissie: Wonen en Werken

**Documentnummer**  
646643

Datum voorstel: 11 december 2024

**Onderwerp: Kredietaanvraag proceskosten t.b.v. herontwikkeling  
Nia Domo, het park en de voormalige Regenbooglocatie**

**Zaaknummer**  
646257

## **Inleiding:**

Het centrum van Boekel is momenteel volop in ontwikkeling. Om sturing te geven aan ontwikkelingen in het centrum is in 2020 de Gebiedsvisie Centrum Boekel vastgesteld. In de Gebiedsvisie Centrum Boekel zijn inrichtingsprincipes en -keuzes opgenomen die zijn besproken en goedgekeurd door de klankbordgroep en de gemeenteraad. Deze inrichtingsprincipes betreffen op hoofdlijnen: 'Wonen voor alle doelgroepen', 'Voorzieningenaanbod op peil', 'Prettig verblijven in het centrum' en het streven naar een betere verkeersveiligheid in het centrum.

Hoewel de Gebiedsvisie Centrum geen blauwdruk is voor toekomstige ontwikkelingen, is het wel een leidraad voor wenselijke ontwikkelingen. Aan diverse inrichtingsprincipes wordt momenteel uitvoering gegeven, zoals de ontwikkeling van de Zuidwand en de herinrichting van het Sint Agathaplein. Andere inrichtingsprincipes hebben nog een nadere uitwerking nodig voordat die tot uitvoering kunnen worden gebracht. Openstaande inrichtingsprincipes en -keuzes uit de Gebiedsvisie Centrum hebben onder andere betrekking op het laden en lossen van de Plus aan de achterzijde, een mogelijke realisatie van levensloopbestendige woningen (mogelijk met zorgvoorzieningen in de plint) op de voormalige Regenbooglocatie, de toevoeging van nieuwe parkeerplaatsen op de voormalige Regenbooglocatie (t.b.v. totale parkeervraag in het centrum als gevolg van de realisatie van de Zuidwand) en er is geconcludeerd dat het park een kwalitatieve impuls nodig heeft.

Naast de openstaande ontwikkelprincipes en -keuzes uit de Gebiedsvisie Centrum, rijst de vraag wat het toekomstperspectief is van het veelzijdige gemeenschapshuis Nia Domo. Nia Domo is een multifunctioneel gebouw (lunchroom met terras, gemeenschapshuis, zalencentrum, de Basement, bowlingbaan, bibliotheek, kantoor Dorpsteam), de bebouwing van Nia Domo is verouderd.

Gemeentelijk vastgoed moet, conform landelijke regelgeving, aan strenge duurzaamheidseisen voldoen. Om te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om Nia Domo daaraan te laten voldoen, heeft Facilicom in 2023 een energiescan uitgevoerd. Het bijbehorende rapport en kostenoverzicht zijn bij dit voorstel gevoegd. Uit de scan blijkt dat verduurzaming van de bestaande bebouwing ingrijpende en kostbare maatregelen vereisen.

## **Tweede Kindpark locatie:**

Het college en de raad zijn reeds geïnformeerd over de huidige onderwijshuisvesting die als gevolg van het groeiend aantal leerlingen binnen afzienbare tijd niet meer toereikend zal zijn. Daarom is uitbreiding naar een 'tweede Kindparklocatie' noodzakelijk. Om die reden heeft Team Sygma een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor twee locaties (locatie Kennedystraat en locatie Burgt, fase 2). In het haalbaarheidsonderzoek zijn kenmerken en omstandigheden van de locaties geïdentificeerd en deze zijn met de schoolbesturen besproken. Hier is een voorkeurslocatie uit naar voren gekomen,

te weten 'locatie Nia Domo en park'. De raad heeft reeds ingestemd met het voornemen om onderwijs- en kinderopvangvoorziening mee te nemen in de op te stellen ontwikkelstrategie voor het gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenbooglocatie.

Nia Domo ligt op een prominente locatie in het centrum van Boekel en het vastgoed en de grondpositie zijn in eigendom van de gemeente Boekel. Locatie Nia Domo e.o. is uitgesproken als de voorkeurslocatie voor het tweede Kindpark, en vanwege de centrale ligging en de ontwikkelingen die er spelen is het belangrijk om de voorbereiding van het tweede Kindpark breder aan te vliegen dan puur vanuit onderwijs. De huidige ontwikkelingen in combinatie met de centrale ligging van de projectlocatie bieden perspectief voor een mooie en integrale gebiedsontwikkeling.

### Vervolg:

Vanwege het bovenstaande is een Ontwikkelstrategie nodig voor het projectgebied Nia Domo, park en de voormalige Regenbooglocatie. In de Ontwikkelstrategie worden de ontwikkelkaders bepaald en aan de hand daarvan worden drie ontwerpscenario's uitgewerkt. Bij het opstellen van de Ontwikkelstrategie hoort ook een beoordeling van de huidige bouwkundige staat van Nia Domo, waarna beoordeeld kan worden in hoeverre het rendabel en wenselijk is om de bestaande bebouwing van Nia Domo te behouden, te renoveren, te transformeren, gedeeltelijk uit te breiden of te slopen ten behoeve van volledige nieuwbouw. Na de afronding van de Ontwikkelstrategie wordt een participatietraject opgestart, er moet een verdiepingsslag worden gemaakt op de Ontwikkelstrategie en er wordt een Programma van Eisen opgesteld, waarmee uiteindelijk de te selecteren architect het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO) kan opstellen.

De kosten voor de bovenstaande voorbereidingen zijn nog niet begroot. Voor het haalbaarheidsonderzoek op hoofdlijnen (de 'Ontwikkelstrategie') is € 25.000,- nodig (excl. BTW). Het daaropvolgende participatietraject wordt geraamd op ca. € 25.000,- (excl. BTW). De verdieping van de Ontwikkelstrategie en het laten opstellen van begeleidende documenten voor besluitvorming worden geraamd op ca. € 25.000,- (excl. BTW). De daaropvolgende uitwerking van een Programma van Eisen van verschillende deelgebieden, gebouwen en bouwdelen wordt begroot op € 25.000,- (excl. BTW). De te verwachten kosten tot aan de architectenselectie worden geraamd op € 100.000,-. De verwachting is dat de architectenselectie in 2027 kan plaatsvinden.

Jaar	Geschatte uitgaven
2025	€ 50.000,-
2026	€ 50.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 100.000,-</b>

De raad wordt gevraagd om een krediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor het ontwikkeltraject tot en met een vastgesteld Programma van Eisen ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Nia Domo, het park en de voormalige Regenbooglocatie. Voor aanvang van de architectenselectie is naar verwachting nieuw budget nodig.

### Geadviseerd besluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 100.000,- voor het ontwikkeltraject tot en met een vastgesteld Programma van Eisen ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Nia Domo, het park en de voormalige Regenbooglocatie.

### Toelichting

- 1.1 *In Gebiedsvisie Centrum Boekel is vastgesteld dat er kansen liggen om levensloopbestendige woningen aan het centrum toe te voegen en dat het park een kwalitatieve impuls nodig heeft; dit is het moment om deze doelstellingen concreet te maken en uit te voeren.*

De mogelijke levensloopbestendige woningen op de voormalige regenbooglocatie en de opwaardering van het park moeten onderzocht worden; wat is mogelijk en wat is wenselijk. Door richtlijnen uit de visie te concretiseren wordt uitvoering gegeven aan de vastgestelde Gebiedsvisie Centrum Boekel.

**1.2** *Er is een integrale aanpak nodig van alle ontwikkelingen in het gebied Nia Domo, park en oude Regenbooglocatie.*

De herontwikkeling van dit deel van het centrum zal vroeg of laat moeten plaatsvinden, in welke vorm dan ook. De locatie Nia Domo en park is als voorkeurslocatie naar voren gekomen uit het haalbaarheidsonderzoek voor het tweede Kindpark. Door richtlijnen uit Gebiedsvisie Centrum Boekel en het tweede Kindpark integraal op te pakken, kan gebruik worden gemaakt van het momentum van de Boekelse centrumvernieuwing waardoor een mooie en complete gebiedsontwikkeling kan ontstaan. Een multifunctionele accommodatie behoort tot de mogelijkheden die nu onderzocht kan gaan worden.

### **Kanttekeningen**

De risico's voor het opstellen van de Ontwikkelstrategie en het nemen van de daaropvolgende vervolgstappen zijn beperkt. Er worden deskundige bureaus ingehuurd met ervaring in het begeleiden van gemeenten bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, schoolgebouwen en multifunctionele accommodaties.

Omdat de doorloop van dit project over meerdere jaren gaat, het hoofdproject uit meerdere deelgebieden bestaat en omdat er veel partijen en personen belang hebben bij deze ontwikkeling, is het risico reëel dat de kosteninschatting die nu is gemaakt afwijkt van de uiteindelijke kosten. De inschatting die nu is gemaakt betreft een inschatting op hoofdlijnen waarbij sommige onderdelen sneller en daarmee goedkoper kunnen worden en andere onderdelen wellicht meer tijd, kosten en uitwerking vragen.

### **Financiën**

Voor het opstellen en begeleiden van de Ontwikkelstrategie worden twee externe partijen ingeschakeld, de ene partij verzorgt procesbegeleiding en de andere partij is een stedenbouwkundig bureau en verzorgt het benodigde tekenwerk. Het opstellen van de Ontwikkelstrategie is aangeboden voor een vast bedrag van € 25.000,- ex. BTW. De inkoopprocedure voor het opstellen van de Ontwikkelstrategie is enkelvoudig onderhands aanbesteden. Voor het totale traject zijn uiteenlopende producten nodig, waardoor verschillende bureaus moeten worden ingezet. Naar verwachting zullen de verschillende opdrachtwaardes allen onder de drempelwaarde voor enkelvoudig onderhands aanbesteden blijven.

Na de afronding van de Ontwikkelstrategie in 2025 zijn vervolgstappen nodig, daar is het restant van het aangevraagde budget voor bedoeld. Het participatietraject, de verdieping van de Ontwikkelstrategie en het opstellen van het Programma van Eisen worden per onderdeel indicatief op € 25.000,- geraamd waardoor de inschatting voor het totale traject neerkomt op € 100.000,-. Er wordt gevraagd om het bovenstaande bedrag te verwerken in de Algemene Dienst met de voorjaarsnota van 2025. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De BTW is declarabel bij het BTW compensatiefonds, derhalve is de BTW geen kostencomponent.

### **Participatie**

Het voornemen is om binnen het gehele traject op twee momenten participatie te organiseren. Het eerste participatiemoment is gemeentebreed en wordt beoogd nadat de Ontwikkelstrategie is afgerond, in de loop van 2025. De ervaring leert dat participeren efficiënter wordt georganiseerd als mensen beelden te zien krijgen waar men iets van kan vinden. In dit geval zullen dat de drie ontwerpscenario's zijn die als onderdeel van de Ontwikkelstrategie zullen worden opgesteld. De vorm van deze participatie wordt later nader uitgewerkt. Het tweede moment van participatie wordt beoogd rond het moment dat

het voorlopig ontwerp gereed is. Hierbij worden omwonenden van de projectlocatie uitgenodigd zodat zij geïnformeerd kunnen worden over de planning, de te volgen ruimtelijke procedure en afspraken rondom sloop en bouw.

### **Alternatieven**

Een alternatief besluit kan zijn om de kredietaanvraag te weigeren. In dat geval kunnen de voorbereidingen niet binnen korte tijd in gang worden gezet. Een ander alternatief kan zijn om een gedeelte van het aangevraagde krediet goed te keuren. Dan kan wel een snelle start worden gemaakt met de Ontwikkelstrategie, maar dan moet later sowieso opnieuw budget worden aangevraagd om de benodigde vervolgstappen uit te voeren om het traject af te kunnen ronden.

### **Communicatie/publicatie**

Als de gemeenteraad instemt met het krediet dan kan direct gestart worden met de voorbereidingen voor de Ontwikkelstrategie. Eerst worden directe betrokkenen (exploitant Nia Domo, bestuur bibliotheek, Peelrand Wonen, diverse ambtenaren) geïnformeerd over de op te stellen Ontwikkelstrategie. Daarna worden door middel van een persbericht inwoners op de hoogte gebracht van de aanleiding van dit traject en de naderende totstandkoming van de Ontwikkelstrategie. Daarnaast worden gesprekken ingepland tussen projectmedewerkers en directe stakeholders (exploitant Nia Domo, bestuur bibliotheek, Peelrand Wonen, diverse ambtenaren). Als de Ontwikkelstrategie is afgerond, wordt grootschaliger gecommuniceerd over het aanstaande ontwikkeltraject. Bewoners worden geïnformeerd over het proces en over de participatievormen waar men aan kan deelnemen.

### **Uitvoering/Vervolg**

De doorkijk naar de planning van het gehele ontwikkeltraject is lastig omdat de projectkaders nog niet bekend zijn. Er zijn nog veel afhankelijkheden waarbij het gekozen scenario pas de eerste stap is.

Indicatief wordt voor nu de volgende planning aangehouden:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| - Ontwikkelstrategie / haalbaarheid op hoofdlijnen:        | <i>Januari 2025 – mei 2025</i> |
| - Verdiepen en participatie t.b.v. besluitvorming:         | <i>Q3 en Q4 2025</i>           |
| - Besluitvorming (scenario en opstart ontwerp):            | <i>Q1 2026</i>                 |
| - <u>Uitwerking PVE:</u>                                   | <u><i>Q2, Q3 2026</i></u>      |
| - Uitwerking Ontwerp                                       | <i>Q4 2026 - Q3 2027</i>       |
| - Besluitvorming gemeente (definitief krediet realisatie): | <i>Q3 2027</i>                 |
| - Start sloop en bouw                                      | <i>2028</i>                    |

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

### **Bijlage(n)**

1. *Energiescan Gemeente Boekel, Nia Domo Sint Agathaplein 6, Boekel*

## 2. Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)