

Raadsvergadering d.d. : 26 september 2024

Afdeling : Maatschappij en Ruimte

Portefeuillehouder : Wethouder M. Van Dalen

Onderwerp : Vaststelling van de Gebiedsvisie
Kindcentrum-Oost

Betreffend onderdeel : Taakveld 4 "Onderwijs"
programmabegroting

Samenvatting

De gemeenteraad besloot op 4 juli 2023 om de locatie Domineestraat/Kerkstraat aan te wijzen als nieuwbouwlocatie voor de te fuseren basisscholen Prinses Beatrix en De Zonnestein (Kindcentrum-Oost). Daarnaast nam de gemeenteraad een amendement aan waarin, kort samengevat, het college wordt opgedragen bij de planontwikkeling rekening te houden met het gedachtengoed van landschapsarchitecte Mien Ruys en in overleg met de Stichting Kinderboerderij te onderzoeken op welke manier de kinderboerderij behouden kan blijven voor Bergeijk. Opdracht is verstrekt voor het opstellen van het visie op het gebied Domineestraat/Mr.Pankenstraat/Kerkstraat, inclusief een stedenbouwkundige visie voor de beoogde schoollocatie. In het proces is een omgevingsdialoog gevoerd waarbij in twee stappen omwonenden en andere belanghebbenden in de visievorming zijn betrokken. De gemeenteraad kan nu besluiten over vaststelling van het visiedocument.

Voorstel

De Gebiedsvisie en uitgangspuntennotitie Kindcentrum-Oost vast te stellen.

Beoogd effect

De visie vormt het eerste beoordelingskader voor ontwikkelingen in het hele visiegebied. De stedenbouwkundige visie op de schoollocatie daarin vormt het beoordelingskader voor de ontwikkeling van het concrete bouw- en inrichtingsplan voor het nieuwe schoolterrein en omgeving.



Argumenten

1.1 De ontwikkelde visie is gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten in het gebied.

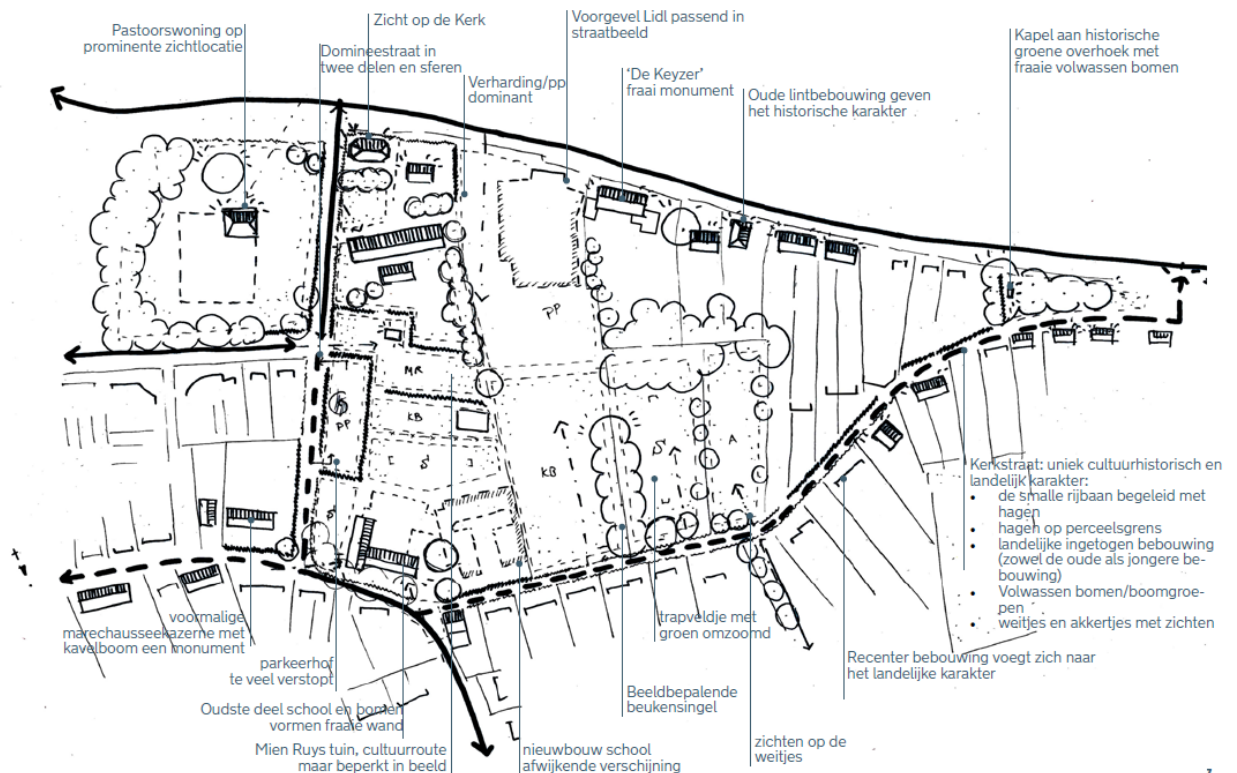
In hoofdstuk 3 van de 'Gebiedsvisie en uitgangspuntennotitie Kindcentrum-Oost' is een analyse te vinden van bestaande kwaliteiten in het gebied Domineestraat-Kerkstraat-Meester Pankentraat. De geïnventariseerde kwaliteiten zijn inclusief de kwaliteiten zoals deze door omwonenden en andere

stakeholders in het gebied worden ervaren. Beknopt samengevat zijn de geïnventariseerde kwaliteiten:

1. Historische bebouwing, inclusief het oorspronkelijk gedeelte van het bestaande schoolgebouw, en het smalle karakter van de Kerkstraat;
2. De Bloemen- en Beeldentuin Mien Ruys als verbindend element tussen het visie-/plangebied en het cultureel erfgoed van Rietveld en Ruys.
3. De sterke groenstructuur met open weides en hagen.

Aandachtspunt in het gebied vormt de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid, onder andere vanwege de aanwezigheid van de karakteristieke hagen.

Ruimtelijke conclusiekaart

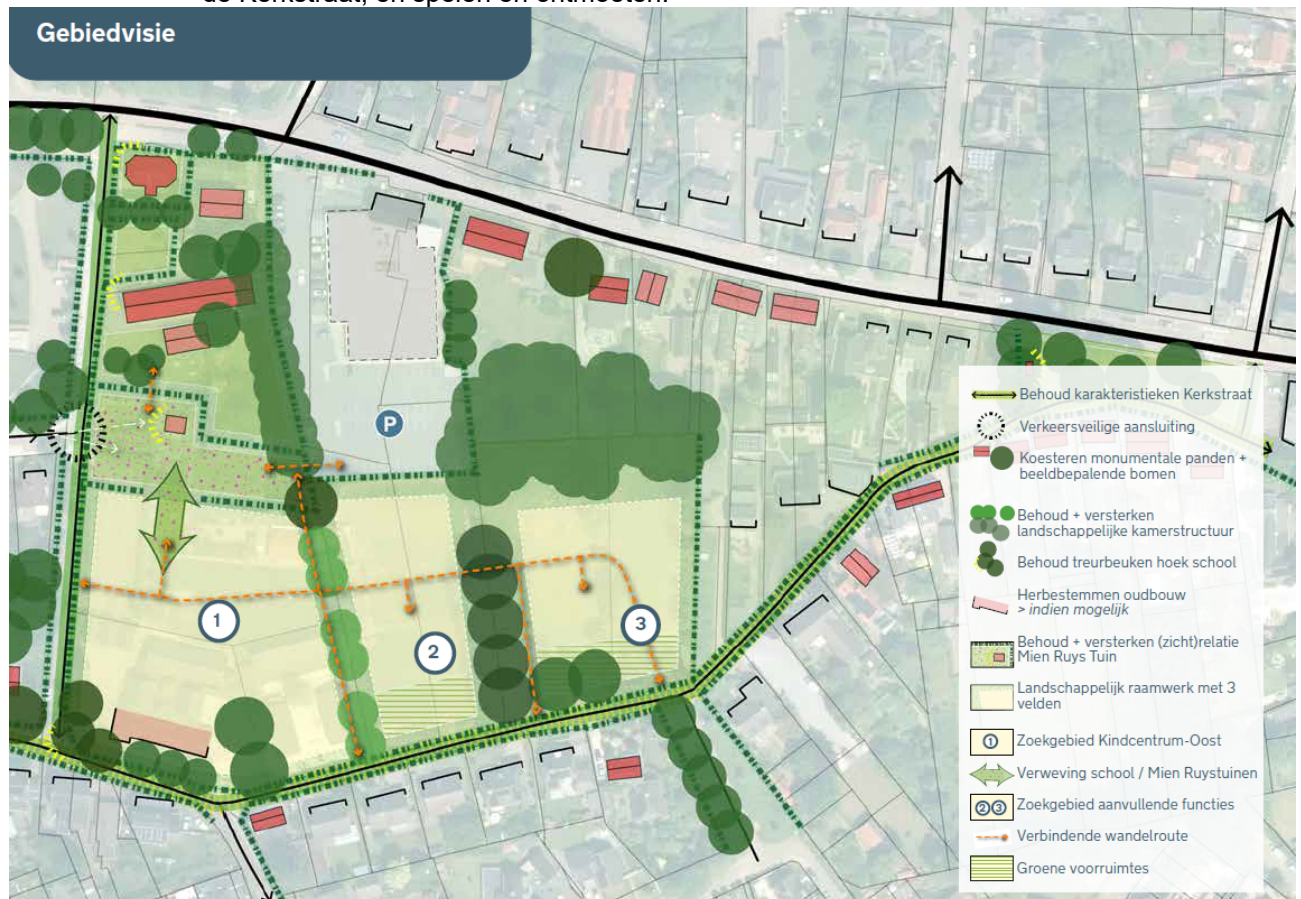


1.2 De ontwikkelde gebiedsvisie schetst de kaders waarbinnen in het gebied ontwikkelingen voorstelbaar zijn.

De ontwikkelde gebiedsvisie (hoofdstuk 4) is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Behoud cultuurhistorische waarden van de plek: het landelijk karakter van de Kerkstraat, cultuurhistorische percelering en beplanting, markante hoeken en zichten, ingetogen en landelijke sfeer bebouwing, groene voorruimtes richting de Kerkstraat, hagen als leidmotief;
2. Eer het gedachtegoed van Mien Ruys: behoud en versterk de tuinen, maak ze beleefbaar en zichtbaar en maak een zorgvuldige koppeling met het zuidelijk gelegen deel (*ic. het nieuwe perceel van het te realiseren kindcentrum*);
3. Verkeer en parkeren: maak veilige aansluitingen, realiseer in de uitwerking wandelroutes door het plangebied om de ontwikkelvelden met de omgeving en het centrum te verbinden, voorzie in parkeren op eigen terrein.
4. Versterk de gemeenschapszin: faciliteer ruimte voor (informeel) ontmoeten en spelen, inclusief gedeeld (kindcentrum/openbaar) gebruik van speelruimte;
5. Mogelijke functies binnen het raamwerk:

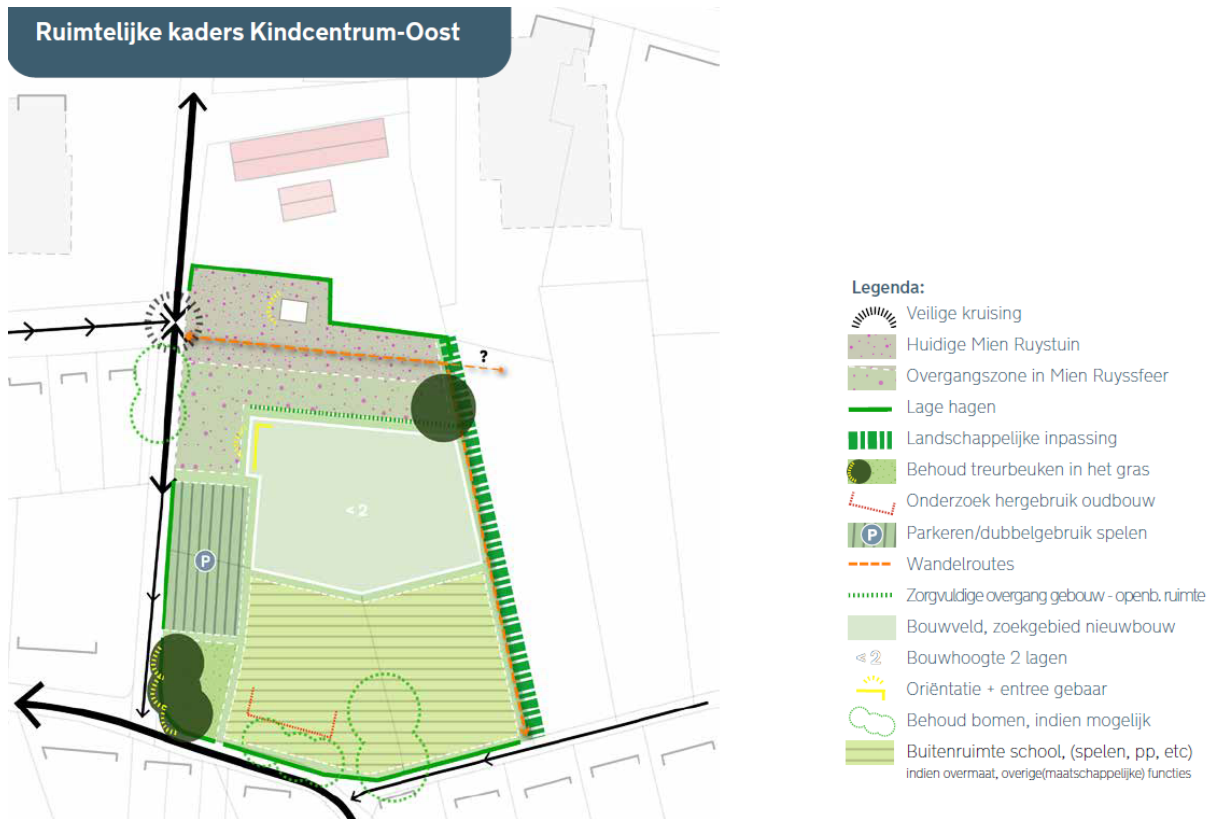
- Veld 1 (zie onderstaande afbeelding): Kindcentrum met logische overgang naar de Bloemen- en Beeldentuin Mien Ruys, in zuidelijk deel bij gebleken overmaat eventueel maatschappelijke functies of wonen;
- Velden 2 en 3: (collectief/zorg) wonen met behoud agrarisch karakter, te ontsluiten via de Kerkstraat, en spelen en ontmoeten.



1.3 De geformuleerde ruimtelijke kaders voor concrete planontwikkeling voor de locatie van het Kindcentrum-Oost (veld 1) vloeien voort uit de gebiedsvisie.

In hoofdstuk 5 zijn de ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van het Kindcentrum-Oost geformuleerd. Deze hebben betrekken op:

- de omvang/opbouw, positionering en oriëntatie van het nieuwe hoofdgebouw;
- de vorm te geven aansluiting op de Bloemen- en Beeldentuin Mien Ruys en het behoud en versterken van de groenstructuren;
- wijze van ontsluiting van de locatie.



Deze aspecten zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.2 van het visiedocument. Ter illustratie is een indicatieve inrichting van de schoollocatie opgenomen die is gebaseerd op de vast te stellen kaders (nevenstaande afbeelding).

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de na te streven beeldkwaliteit. In de uitwerking kan worden gekozen voor een landelijke vormgeving met kappen of voor architectuur geïnspireerd op Rietveld. Beide vormen zijn op deze plek voorstelbaar.

In hoofdstuk 7 wordt tenslotte ingegaan op de beeldkwaliteit van de buitenruimte.



1.4 Het visiedocument is in dialoog met de omgeving tot stand gekomen.

In het ontwerpproces zijn omwonenden en andere direct belanghebbenden in de vorm van een omgevingsdialoog bij de visieontwikkeling betrokken. In de bijlage bij dit voorstel treft u de verslaglegging over de gevoerde omgevingsdialoog aan.

Op basis van het resultaat van de omgevingsdialoog kan de conclusie worden getrokken dat het over het algemeen in de omgeving draagvlak bestaat voor de visie. Bijzondere aandacht van de omgeving gaat uit naar de aspecten verkeer en veiligheid. Er is ook breed draagvlak voor de wijze waarop in de visie de mogelijkheden voor aanvullende woningbouw zijn beschreven. De locatie wordt gezien als zeer geschikt voor seniorenwoningen, mits rekening wordt gehouden met behoud van de bestaande karakteristiek van het gebied: het karakter van de Kerstraat met de hagen en de hoofd-groenstructuur in

het gebied. Bij uitwerking van concrete plannen zal aandacht moeten worden besteed aan de wijze van ontsluiting en de omvang van de parkeervoorzieningen.

Er is bij omwonenden begrip voor de onmogelijkheid om de kinderboerderij in te passen in het gebied. Draagvlak voor de bestaande kinderboerderij is bij omwonenden wisselend: sommigen omwonenden ervaren geur- en geluidsoverlast, andere omwonenden waarderen de aanwezigheid van de kinderboerderij juist.

Tenslotte is er waardering voor de beoogde aansluiting van de schoollocatie op de Bloemen- en Beeldentuin Mien Ruys.

1.5 Op basis van uitgevoerde schouwen kan worden geconcludeerd dat een veilige verkeersafwikkeling kan worden gerealiseerd.

Mede naar aanleiding van de aandacht die tijdens de omgevingsdialoog voor verkeersaspecten is gevraagd, is de verkeerssituatie in de bestaande situatie twee maal geschouwd. De laatste keer op 2 juli 2024, zodat ook het effect van de opening van de supermarkt in het project Hof-Noord kon worden meegenomen. Uit de uitgevoerde schouw kunnen de volgende conclusies worden getrokken ten aanzien van de tijdens de omgevingsdialoog op dit aspect gemaakte opmerkingen/geuite zorgen:

- Hoogte haag op de hoek van de Sterrepad en de Domineestraat:



Het zou wenselijk zijn als de betreffende haag ingekort wordt. Eerdere overleggen met de eigenaren van deze haag, bij gelegenheid van de herinrichting van het Sterrepad, hebben niet tot overeenstemming bereikt. Tijdens de observatie is geen significante toename van het (vracht)verkeer vanuit het Sterrepad geconstateerd als gevolg van de opening van de Albert Heijn. Tijdens de observaties is niet vastgesteld dat dit tot onveilige situaties leidt. Door het beperkte zicht zijn weggebruikers zeer alert, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

- Momenteel wordt geparkeerd bij het kruispunt Kerkstraat/Kept.

De verwachting is dat dit in de toekomst niet meer aan de orde zal zijn omdat de nieuwe ingang van de school aan de westzijde komt te liggen. Het is verder niet wenselijk om met fysieke maatregelen te voorkomen dat mensen op plaatsen parkeren waar dat niet toegestaan is (zoals een trottoir of op een kruispunt). Dat zou betekenen dat we overal paaltjes e.d. moet plaatsen. Veel mensen komen uit het zuiden en parkeren dan ergens langs de Kept/ stoppen op straat of rijden tegen de richting in de Domineestraat in. De ervaring vanuit de omgeving is dat dit in het begin van het schooljaar wel eens misgaat, maar dat dit met goede communicatie over het algemeen snel is opgelost. Het is belangrijk dat de school duidelijke afspraken maakt met de ouders over het parkeerbedrag en daar continu aandacht voor blijft vragen.

Hoewel er nog enkele verbeterpunten zijn rondom de schoolomgeving, is er momenteel geen sprake van significante problemen op het gebied van verkeer. Een schoolzone voelt al snel chaotisch aan doordat iedereen tegelijkertijd zijn of haar kind komt ophalen. Hierdoor zijn mensen meer op hun hoede dan normaal wat de verkeersveiligheid ten goede komt. De korte piek in het aantal verkeersbewegingen leidt in dit geval niet tot dusdanig onveilige situaties dat die per direct aangepakt moeten worden. Het is wel wenselijk om te onderzoeken of de verkeersveiligheid op de kruising Sterrepad – Domineestraat nog verder kan worden verbeterd door middel van (een) kleine aanpassing(en), mee te nemen in de uitwerking van plannen voor de inrichting van de openbare ruimte rondom het nieuwe kindcentrum. Daarbij zal op basis van nader overleg met Lidl worden onderzocht in hoeverre (gedeeltelijk) medegebruik van het parkeerterrein bij kan dragen in het optimaliseren van de verkeer- en parkeeropgave.

1.6 De kinderboerderij kan niet in het gebied worden ingepast als prioriteit wordt gegeven aan het uitnutten van geconstateerde mogelijkheden voor woningbouw.

De kinderboerderij is in de visie gelegen in 'veld 1', de locatie voor nieuwbouw van Kindcentrum-Oost. Gezien het programma voor dit kindcentrum kan de kinderboerderij niet op de huidige locatie worden gehandhaafd. Verplaatsing naar de velden 2 en 3 zou ten koste gaan van de potentie die het gebied heeft voor de functie wonen.

Deze afweging is besproken met de Stichting Kinderboerderij. De stichting heeft aangegeven niet per definitie gebonden te zijn aan een locatie binnen het visiegebied en open te staan voor verplaatsing naar elders. Daarbij is de afspraak gemaakt dat we gezamenlijk streven naar aanwijzing van een vervangende locatie elders, uiterlijk voorjaar 2025. Dit is ook noodzakelijk om de huidige locatie vrij te maken voor een geplande start van de uitvoering van plannen na de zomer van 2025.

Kanttekeningen

1.1 De visie en de ruimtelijke kaders voor Kindcentrum-Oost vormen het startpunt voor concrete planuitwerking, waarbij nadrukkelijk ook de financiële haalbaarheid medebepalend wordt voor de definitieve plannen.

De ruimtelijke kaders bieden ruime mogelijkheden voor verdere uitwerking. Dat is ook noodzakelijk om voldoende flexibiliteit te kunnen behouden om bebouwing en inrichting van de buitenruimte zodanig vorm te geven dat deze ook passen bij het nog vast te stellen profiel en programma van eisen voor het nieuwe kindcentrum. Daarnaast bevat het ruimtelijke kader ook ambities, bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid en beeldkwaliteit (zowel gebouw als buitenruimte) die begrensd zullen worden door beschikbare budgetten voor onderwijshuisvesting en kinderopvang. Dit is ook zo opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde Integraal huisvestingsplan primair onderwijs 2022-2037 (IHP).

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. De kostenraming voor realisatie van het kindcentrum, inclusief het bouw- en woonrijp maken van de locatie en noodzakelijke herinrichting van de openbare ruimte zal geactualiseerd worden opgenomen in de begroting 2025-2028. In het eerste kwartaal zal naar verwachting de gemeenteraad een voorstel bereiken om het definitieve uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Daarbij zal dan eveneens rekening zijn gehouden met kosten verbonden aan de verplaatsing van de kinderboerderij.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Bij vaststelling van de visie zal deze worden geplaatst op de gemeentelijke projectwebsite.

Uitvoering

Op basis van de visie en het ruimtelijk kader voor de locatie van het kindcentrum zullen definitieve bouw- en inrichtingsplannen worden opgesteld. Op basis van deze plannen zal de gemeenteraad een voortel tot beschikbaarstelling van een uitvoeringskrediet ontvangen.

Bijlagen

- Gebiedsvisie en uitgangspuntennotitie Kindcentrum-Oost;
- Verslag omgevingsdialoog.

Advies Raadscommissie

MZ heeft in haar vergadering d.d. 03 september 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 26 september 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester