



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder H.A.J. Willems
Commissie: Bestuur en Leven

Documentnummer
649484

Datum voorstel: 17 september 2024

Zaaknummer
631

Onderwerp: Ontwikkelingen onderwijshuisvesting – locatiekeuze tweede KindPark

Inleiding:

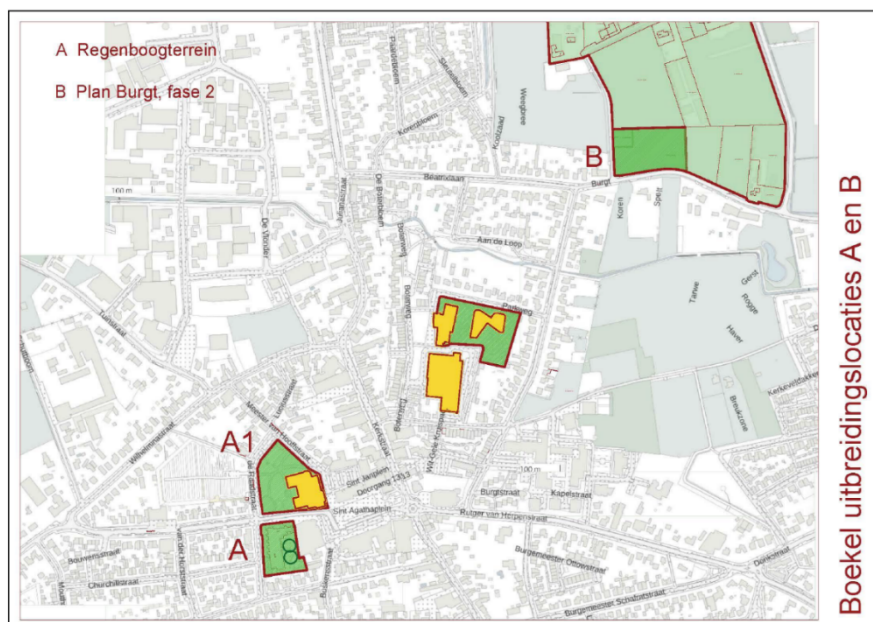
Het rapport leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs – welke een doorkijk geeft voor de periode 2023 tot en met 2043 – laat zien dat er een forse groei wordt verwacht in het aantal leerlingen en dat de huidige onderwijshuisvesting niet meer passend gaat zijn.

- Op 21 november 2023 heeft het College ingestemd met het voorstel om het uitbreiden naar een 'tweede KindPark locatie' verder uit te werken.
- Op 23 januari 2024 (College) en op 22 februari 2024 (Raad) is er ingestemd met het voorstel om twee potentiële locaties voor een tweede KindPark locatie verder uit te werken, namelijk a) locatie Kennedystraat en b) locatie Burgt, fase 2.

De afgelopen maanden is door Team Sygma een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor beide locaties. In dit raadsvoorstel komen de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek aan bod en – op basis daarvan – de voorkeur voor één locatie voor een tweede KindPark locatie.

Geadviseerd besluit

1. Instemmen met het verder uitwerken van de locatie Nia Domo en park voor de uitbreiding naar een tweede locatie met onderwijs- en kinderopvangvoorziening.
2. Instemmen met het voornemen om de uitwerking van een tweede locatie met onderwijs- en kinderopvangvoorziening mee te nemen in de ontwikkelstrategie voor het gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenbooglocatie (bij positieve besluitvorming hierover in de raadsvergadering in december).



Toelichting

1.1 Resultaten haalbaarheidsonderzoek

Hieronder een samenvatting van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek, betreffende een tweede KindPark locatie. Hierin zijn – naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 22 februari 2024 – de locatie Kennedystraat en Burgt, fase 2 als voorkeurslocaties beschouwd.

Proces op hoofdlijnen

Team Sygma heeft met een interne, ambtelijke vertegenwoordiging de kaders en aandachtspunten voor beide locaties geïnventariseerd. De eerste resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn begin juni 2024 – samen met de ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de gemeente – besproken met beide schoolbesturen. Begin september 2024 is het definitieve eindrapport haalbaarheidsonderzoek opgeleverd door Team Sygma (zie bijlage 1).

Locatie A – Kennedystraat (oude Regenboog terrein)

De Kennedystraat is gelegen in het centrum; in het verleden was hier een basisschool gehuisvest, maar op dit moment is de locatie voor een deel ingericht met parkeerplaatsen. De afstand tot het huidige KindPark en de sporthal is gering. Op de locatie zijn twee monumentale bomen aanwezig. Daarnaast dient op deze locatie rekening gehouden te worden met de bevoorrading van de supermarkt. In het haalbaarheidsonderzoek komt naar voren:

- De locatie biedt voldoende ruimte, rekening houdend met het behoud van de bomen en de bevoorrading van de supermarkt (zie ook bijlage 1, pagina 11 en verder).
- De locatie is in eigendom van de gemeente, deels met bestemming 'maatschappelijk'.
- Er is ruimte en er zijn mogelijkheden voor multifunctionele invulling en koppelkansen, zeker gezien de centrale ligging en het tegenoverliggende gemeenschapshuis Nia Domo.
- Het realiseren van een tweede KindPark op deze locatie betekent een wijziging ten opzichte van de plannen in de gebiedsvisie centrum; de geplande woningbouw en parkeervoorzieningen dienen dan opnieuw bekeken te worden.
- Dit laatste – tezamen met de kans om te kijken naar fysieke koppelkansen met andere maatschappelijke functies – is van invloed op de factor tijd.

Locatie A1 – Nia Domo en park

De locatie Nia Domo en park zijn in een eerder stadium niet geselecteerd voor de shortlist. Door nieuwe ontwikkelingen en inzichten is tijdens het haalbaarheidsonderzoek de locatie toch opnieuw betrokken, als variant op locatie A – Kennedystraat. In het haalbaarheidsonderzoek komt naar voren:

- De locatie biedt voldoende ruimte (zie ook bijlage 1, pagina 12 en verder).
- De locatie is in eigendom van de gemeente, deels met bestemming 'maatschappelijk'.
- Het realiseren van een tweede KindPark op deze locatie betekent mogelijk een wijziging ten opzichte van de plannen in de gebiedsvisie centrum; het principe betreffende de kwalitatieve opwaardering van het park dient dan als aandachtspunt meegenomen te worden.
- Het realiseren van een tweede KindPark op deze locatie betekent dat de geplande woningbouw en parkeervoorzieningen volgens de gebiedsvisie centrum op locatie A – Kennedystraat in stand blijft; mogelijk kunnen de parkeervoorzieningen ook ingezet worden voor het tweede KindPark.
- Er is ruimte en er zijn mogelijkheden voor multifunctionele invulling en koppelkansen, zeker gezien de centrale ligging en het daar gelegen gemeenschapshuis Nia Domo.
- Wanneer herontwikkeling van Nia Domo – tezamen met de realisatie van een tweede KindPark – op deze locatie wordt overwogen, dan kan er in breder perspectief gekeken worden naar een toekomstbestendig gemeenschapshuis met een brede maatschappelijke invulling (waaronder onderwijs en kinderopvang).
- Het samenbrengen van verschillende maatschappelijke functies, zeker wanneer er sprake is van herontwikkeling van Nia Domo, is van invloed op de factor tijd.

Locatie B – Burgt, fase 2

Burgt, fase 2 betreft een uitbreiding aan de rand van Boekel; de beoogde locatie voor een onderwijs- en kinderopvangvoorziening ligt aan de 'centrumzijde', aansluitend op de bestaande bebouwing en relatief dichtbij het huidige KindPark en de sporthal. In het haalbaarheidsonderzoek komt naar voren:

- De locatie biedt voldoende ruimte (zie ook bijlage 1, pagina 14 en verder).
- Er is ruimte voor eventuele uitbreiding in de toekomst of aanvullende functies; een multifunctionele invulling is gezien de ligging echter minder voor de hand.
- De locatie is grenzend aan de Peelrandbreuk; ondanks dat er geen bebouwing gerealiseerd mag worden, kan de ligging naast een groen 'park' juist een meerwaarde zijn.
- Nog niet alle percelen zijn in eigendom van de gemeente; de tijdsplanning is daardoor onzeker.
- Eén van de percelen betreft een agrarisch bedrijf; vanwege de geurcirkel is onderwijshuisvesting pas mogelijk wanneer deze daar niet meer actief is.
- Het realiseren van een tweede KindPark op deze locatie betekent minder woningen en heeft daarmee invloed op de grondexploitatie van het plan Burgt, fase 2.

1.2 Samenvatting locatiekeuze tweede KindPark

Om tot een beoordeling van de twee locaties te komen, is bij de opdrachtverstrekking een aantal belangrijke criteria meegegeven voor het haalbaarheidsonderzoek. Het betreft de criteria: ligging, grootte cq. capaciteit, multifunctionele invulling cq. koppelkansen, verkeer, tijd en financiële consequenties. Een samenvatting van deze scores is weergegeven in onderstaande tabel.

Criteria	Locatie A	Locatie A1	Locatie B
Ligging	Gelegen in het centrum, op loopafstand van huidig KindPark en sporthal, nabij plan Schutboom.	Gelegen in het centrum, op loopafstand van huidig KindPark en sporthal, nabij plan Schutboom.	Op loopafstand van huidig KindPark, nabij plan Burgt, buiten het centrum gelegen.
Capaciteit cq. grootte	Voldoende ruimte voor KindPark, rekening houdend met bomen en bevoorrading supermarkt.	Voldoende ruimte voor KindPark (met aangrenzende mogelijkheden voor groen en spelen).	Voldoende ruimte voor KindPark (met aangrenzende Peelrandbreuk cq. -park).
MFA cq. koppelkansen	Voldoende ruimte en mogelijkheden gezien de ligging en de nabijheid van Nia Domo.	Meer dan voldoende ruimte en mogelijkheden gezien de ligging, zeker wanneer herontwikkeling van Nia Domo wordt overwogen.	Voldoende ruimte, maar gezien de ligging minder voor de hand liggend.
Verkeersinfrastructuur ¹	Aandacht voor de verkeersstroom centrum/Kennedystraat/ Erpseweg en de bevoorrading van de supermarkt.	Meer mogelijkheden dan op locatie A om rekening te houden met verkeersbewegingen en verkeersveiligheid (bv. parkeren op locatie A), wel afhankelijk van situering KindPark op deze locatie.	Voldoende mogelijkheden om rekening te houden met verkeersbewegingen en verkeersveiligheid. Aandacht voor verkeersstroom Burgtstraat/Beatrixlaan.
Tijd	Indien het KindPark als een losse ontwikkeling wordt gezien, dan kan dat relatief snel gerealiseerd worden. Het benutten van (fysieke) koppelkansen kost tijd. In beide gevallen dient voor deze locatie rekening gehouden te worden met de uitgangspunten uit de gebiedsvisie centrum waarin	Het benutten van (fysieke) koppelkansen – zeker wanneer herontwikkeling van Nia Domo wordt overwogen – kost veel tijd.	De aankoop van alle percelen – zeker van het agrarisch bedrijf – kost tijd; het is onduidelijk wanneer deze fase is afgerond.

¹ De toekomstige ontwikkelstrategie voor het gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenbooglocatie (zie volgende bladzijde voor toelichting) biedt mogelijkheden om ten aanzien van locatie A en A1 ook direct de verkeersinfrastructuur als aandachtspunt mee te nemen.

	op dit moment woningbouw en parkeren zijn voorzien op deze locatie.		
Financiële consequenties (grondexploitatie)	Minder woningen dan in de gebiedsvisie centrum zijn opgenomen; deze zijn (nog) niet in de grondexploitatie opgenomen.	Wanneer herontwikkeling Nia Domo wordt overwogen, dan heeft dit grote financiële gevolgen.	Minder woningen dan in plan Burgt, fase 2 zijn opgenomen; dit heeft gevolgen voor de grondexploitatie.

1.3 Advies locatiekeuze tweede KindPark

De Raad heeft tijdens de raadsvergadering d.d. 22 februari 2024 aangegeven de mogelijkheden voor multifunctionele invulling en koppelkansen met (toekomstige) behoeften aan maatschappelijke voorzieningen belangrijk te vinden bij de keuze voor een tweede KindPark locatie. Kijkend naar de voor- en nadelen per locatie en rekening houdend met de wens van de Raad biedt locatie A1 – Nia Domo en park de meeste potentie. Deze locatiekeuze wordt onderschreven door beide schoolbesturen. Wanneer herontwikkeling van Nia Domo wordt overwogen en een nieuw gemeenschapshuis met multifunctionele invulling (waaronder onderwijs en opvang) bespreekbaar is, dan kan dat zelfs tot een kwaliteitsimpuls leiden voor de hele gemeenschap. Middels dit raadsvoorstel wordt door het College draagvlak gevraagd aan de Raad om de locatie Nia Domo en park voor de uitbreiding naar een tweede KindPark locatie verder uit te gaan werken. Locatie Burgt, fase 2 komt daarmee te vervallen als potentiële locatie voor een tweede locatie met onderwijs- en kinderopvangvoorziening.

2.1 Ontwikkelstrategie gebied Nia Domo, park en voormalige Regenbooglocatie

In het laatste kwartaal van 2024 wordt vanuit het fysiek domein aan het College en de Raad een krediet gevraagd voor het opstellen van een ontwikkelstrategie voor het gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenbooglocatie. Indien de Raad instemt met voorliggend voorstel, dan wordt de uitbreiding naar een tweede KindPark locatie – al dan niet gecombineerd met andere voorzieningen – hierin meegenomen.

Voor het vervolg – specifiek voor onderwijshuisvesting – zijn de resultaten van de ontwikkelstrategie voor het gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenbooglocatie bepalend. Normaliter wordt bij een besluit over de locatie de ‘initiatiefase’ afgerond; in een volgende fase – de ‘definitiefase’ – kan dan aan de slag worden gegaan met het programma van eisen. Wanneer bij een tweede KindPark-locatie, gesitueerd op locatie Nia Domo en park, echter gekeken wordt naar fysieke koppelkansen met andere voorzieningen, dan dient daar eerst meer duidelijkheid over te zijn voordat er overgegaan kan worden naar een (al dan niet gezamenlijk) programma van eisen.

Eind 2024 / begin 2025 wordt opnieuw een leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs uitgevoerd om de ontwikkeling van het aantal leerlingen op de voet te volgen.

Kanttekeningen

Het huidige KindPark kan – op basis van de cijfers uit het rapport leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs d.d. 2 december 2022 – nog circa vier jaar een oplossing bieden voor het groeiend aantal leerlingen. Daarvoor dient voor de korte termijn de capaciteit op het huidige KindPark optimaal te worden ingezet. Wanneer planontwikkeling voor het tweede KindPark meer tijd vraagt, dan zal in een tijdelijke huisvestingsoplossing moeten worden voorzien.

Financiën

In de voorjaarsnota 2024 is voor ‘nieuwbouw KindPark’ een stelpost ten bedrage van € 5.000.000 opgenomen voor 2027. In de toekomst wordt hier bij de Raad middels een separaat voorstel krediet voor gevoteerd.

Alternatieven

Het advies is tot stand gekomen na een beoordeling van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek, uitgevoerd door Team Sygma. In het gehele proces is een vertegenwoordiging vanuit het sociaal domein, fysiek domein en onderwijs betrokken geweest. De mogelijke alternatieve locaties voor het uitbreiden naar een tweede KindPark locatie zijn weergegeven in de toelichting.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

Bijlage 1 – Haalbaarheidsstudie definitief rapport (Team Sygma)

Bijlage 2 – Raadsbesluit