VOORSTEL AAN DE RAAD

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

Documentnummer
684796

Zaaknummer
676599

Datum voorstel: 4 november 2025

Onderwerp: Haalbaarheid op hoofdlijnen – voorkeursscenario gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenboog-locatie

Inleiding:
Het rapport leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs – welke een doorkijk geeft voor de komende twintig jaar – laat zien dat er een forse groei wordt verwacht in het aantal leerlingen en dat de huidige onderwijshuisvesting niet meer passend gaat zijn. Op 14 november 2024 heeft de raad ingestemd met het verder uitwerken van de locatie Nia Domo en park voor de uitbreiding naar een tweede locatie met onderwijs- en kinderopvangvoorziening.

Naast onderwijshuisvesting spelen er nog andere vraagstukken in dit gebied. In de Gebiedsvisie Centrum Boekel – vastgesteld in 2020 – wordt gesproken over een aantal inrichtingsprincipes, namelijk ‘Prettig verblijven in het centrum’, ‘Aantrekkelijk wonen voor alle doelgroepen’ en ‘Verkeersveiligheid’. Daarnaast ligt er ook een vraagstuk over de toekomst van Nia Domo gezien de verouderde bebouwing en de strengere duurzaamheidseisen voor maatschappelijk vastgoed.

De genoemde ontwikkelingen vragen om een integrale aanpak voor het gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenboog-locatie. Op 12 december 2024 heeft de raad besloten krediet beschikbaar te stellen voor een ontwikkelstrategie tot en met een vastgesteld Programma van Eisen ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenboog-locatie (ook wel ‘Hof van Boekel’ genoemd). Hier hoort ook een beoordeling van de huidige bouwkundige staat van Nia Domo bij. In dit raadsvoorstel staat de haalbaarheid op hoofdlijnen – met de focus op de toekomst van Nia Domo – aan de hand van een aantal scenario’s centraal en wordt een voorkeursscenario voorgelegd.

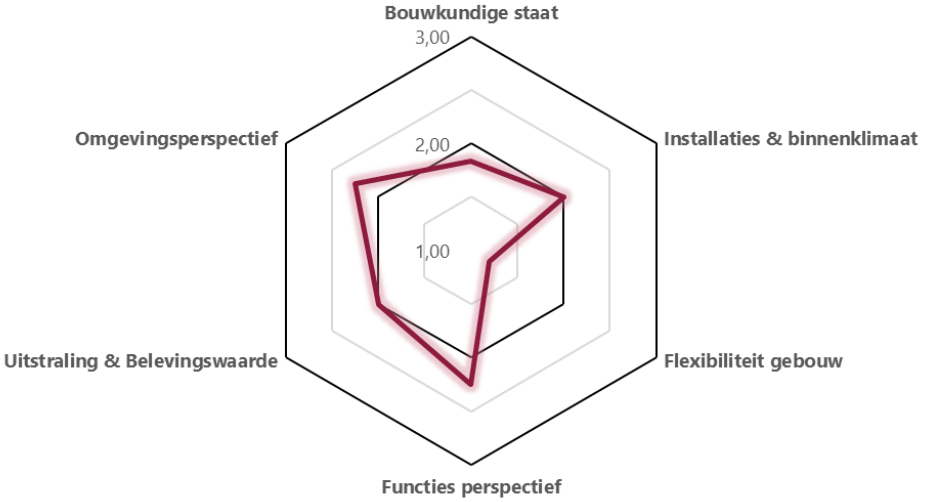
Geadviseerd besluit
1. In te stemmen met het verder uitwerken van scenario C, namelijk sloop van het huidige gebouw Nia Domo en nieuwbouw van een MFA.

Toelichting
In opdracht van de gemeente Boekel heeft Laride de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar de kansen voor een ontwikkeling van het gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenboog-locatie. Er hebben brede, oriënterende gesprekken met de (huidige) stakeholders plaatsgevonden om beter zicht te krijgen op de mogelijkheden voor synergie. Daarnaast heeft Laride een QuickScan uitgevoerd om de huidige staat van Nia Domo te onderzoeken en te beoordelen of het gebouw voldoende kwaliteit heeft om onderdeel te zijn van de ontwikkeling. Er is daarbij gekeken naar mogelijke scenario’s. Eind september 2025 is het definitieve onderzoeksrapport opgeleverd door Laride (zie bijlage 1).

SCENARIO A - BASIS -	SCENARIO B - UITBREIDING -	SCENARIO C - NIEUW -
Mogelijke denkrichting Nia Domo Renovatie en behoud van het huidige gebouw Nia Domo Onderwijs en opvang 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) Voormalige Regenboog-locatie Wonen Zorg in de plint Park Kwaliteitsimpuls	*Mogelijke denkrichting* Nia Domo Renovatie en uitbreiding van het huidige gebouw Nia Domo; de uitbreiding betreft de realisatie van het tweede KindPark Onderwijs en opvang Het huidige gebouw Nia Domo wordt uitgebreid - mogelijk deels ten koste van huidige functies in Nia Domo - met een locatie voor onderwijs en opvang Voormalige Regenboog-locatie Wonen Zorg in de plint Park Realisatie onderwijs en opvang Kwaliteitsimpuls	*Mogelijke denkrichting* Nia Domo 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) Onderwijs en opvang Realisatie van het tweede KindPark als onderdeel van het nieuw te bouwen MFA Voormalige Regenboog-locatie Wonen Zorg in de plint Park Kwaliteitsimpuls

1.1 Het gebouw Nia Domo biedt in technisch en inhoudelijk opzicht onvoldoende basis voor instandhouding, renovatie of uitbreiding

Laride heeft onderzocht of Nia Domo in technisch opzicht voldoende basis biedt voor instandhouding, renovatie of uitbreiding van het gebouw. In de QuickScan zijn de volgende onderdelen 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.



De QuickScan laat zien dat het gebouw Nia Domo beperkte stedenbouwkundige kwaliteit heeft, ondanks investeringen in slechte bouwkundige staat is, beperkte flexibiliteit biedt en in technisch opzicht op alle onderdelen een (ruime) onvoldoende scoort. Een grootschalige renovatie is noodzakelijk om het gebouw te laten voldoen aan algemeen aanvaarde kwaliteitseisen voor maatschappelijke voorzieningen en de voorwaarden met betrekking tot energiegebruik. Naast het onderzoeksrapport van Laride zijn in de bijlagen ook de energiescan (uitgevoerd door Facilicom, 2023), het meerjarenonderhoudsplan voor instandhouding en verduurzaming (geadviseerd door Facilicom, 2023) en het energielabel toegevoegd.

Het advies van Laride is om het gebouw Nia Domo niet mee te nemen in de ontwikkeling, het gebouw na de contractuele verplichtingen te slopen en de functies in een nieuwe multifunctionele accommodatie in het gebied onder te brengen (scenario C).

1.2 Een nieuw te bouwen MFA vergroot synergie, multifunctionaliteit en koppelkansen
In eerdere besluitvorming over de locatiekeuze voor het tweede KindPark heeft de Raad nadrukkelijk gevraagd om de mogelijkheden voor multifunctionele invulling en koppelkansen met (toekomstige) behoeften aan (zorg- en welzijns-)voorzieningen te betrekken. Uit de QuickScan blijkt dat instandhouding, renovatie of uitbreiding van het gebouw Nia Domo de huidige inefficiëntie in en inflexibiliteit van het gebouw in stand laat, waardoor het delen van ruimte in het gebouw, het toevoegen van nieuwe gebruikers of functies en het realiseren van programmatische verbeteringen onwaarschijnlijk of beperkt is. In scenario A en B worden hoge investeringen met uiteindelijk een beperkt of geen functioneel en maatschappelijke rendement verwacht. In een nieuw te bouwen MFA kan er in veel grotere mate synergie en gedeeld ruimtegebruik ontstaan tussen bestaande functies en andere maatschappelijke behoeften.

1.3 Een nieuw te bouwen MFA geeft ruimte aan de ambities uit de Gebiedsvisie Centrum Boekel
In de Gebiedsvisie Centrum Boekel zijn een aantal inrichtingsprincipes opgenomen, namelijk ‘Prettig verblijven in het centrum’, ‘Aantrekkelijk wonen voor alle doelgroepen’ en ‘Verkeersveiligheid’. Ondanks dat de visie geen blauwdruk is, vormt het wel een leidraad voor ontwikkelingen in het centrum. Een deel van de eerder genoemde inrichtingsprincipes kunnen landen in het gebied Nia Domo, park en de voormalige Regenboog-locatie. Een kwalitatieve impuls van het park maakt van het park een prettige verblijfsruimte nabij het centrum en de voormalige Regenboog-locatie biedt ruimte voor het ontwikkelen van een woonprogramma met de mogelijkheid voor zorgfuncties in de plint.

In de Gebiedsvisie Centrum Boekel zijn geen inrichtingsprincipes voor de locatie Nia Domo vastgesteld; het gebouw Nia Domo is als bestaand pand opgenomen. Uit het onderzoeksrapport van Laride blijkt dat handhaving van het éénlaagse Nia Domo en inpassing van het nieuwe KindPark en eventuele aanvullende wensen (scenario A en B) sterk de mogelijkheden beperkt om alle wensen rondom wonen, zorg, groen en ontmoeting in het gebied vorm te geven.

Kanttekeningen
1.1 De realisatie van een nieuw te bouwen MFA kost tijd en geld
De ontwikkeling van een nieuwe brede maatschappelijke voorziening – in combinatie met onderwijs en opvang – waarbij wonen en zorg ook een plek moeten krijgen in het gebied kost tijd en vraagt een forse investering. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met bijvoorbeeld kosten voor tijdelijke onderwijshuisvesting voor een langere periode en de overbruggingsperiode voor andere partners die op dit moment in het gebied gevestigd zijn.

1.2 De fysieke ruimte is beperkt
Een nieuw te bouwen MFA in combinatie met de ambities uit de Gebiedsvisie Centrum Boekel leidt mogelijk tot een te hoge druk op de beperkte ruimte die er is. De kans bestaat dat niet alle wensen en behoeften kunnen worden gerealiseerd. In een verdiepende haalbaarheidsstudie wordt daar – in een globaal Programma van Eisen – meer zicht op verwacht.

Financiën
Wanneer de Raad instemt met het verder uitwerken van ‘scenario C – nieuwbouw’ komt het proces in een volgende fase terecht. In een verdiepende haalbaarheidsstudie wordt het voorkeursscenario verder uitgewerkt. Brede participatie met inwoners en potentiële toekomstige gebruikers en het opstellen van een (globaal) programma van eisen maken hier onderdeel van uit. Hiervoor wordt een adviesbureau ingeschakeld. De kosten voor de verdiepende haalbaarheidsstudie worden verantwoord op kostenplaats 681021/4386000 (conform raadsbesluit d.d. 12 december 2024); het resterende bedrag voor 2026 bedraagt € 50.000.

Participatie
Er hebben oriënterende gesprekken met de (huidige) stakeholders plaatsgevonden om beter zicht te krijgen op de mogelijkheden voor synergie. Het betreft: Nia Domo, Bibliotheek, Stichting GOO Opvang

en Onderwijs, Dorpsteam en Peelrand Wonen. In een verdiepende haalbaarheidsstudie wordt bij het verder uitwerken van ‘scenario C – nieuwbouw’ brede participatie met inwoners en potentiële toekomstige gebruikers meegenomen, rekening houdend met het gemeentelijke participatiebeleid (indien deze is vastgesteld).

Communicatie
Na het raadsbesluit volgend op dit raadsvoorstel wordt door middel van een nieuwsbericht gecommuniceerd naar alle inwoners. De eerder betrokken partners worden op de hoogte gebracht van het raadsbesluit en zij informeren op hun beurt hun medewerkers (als voorbeeld: de schoolbesturen en – directies brengen hun medewerkers en medezeggenschapsraad op de hoogte). In iedere fase van het proces wordt de communicatie op passende wijze ingevuld.

Uitvoering/Vervolg
De tijdsplanning ziet er bij positieve besluitvorming over het verder uitwerken van ‘scenario C – nieuwbouw’ op hoofdlijnen als volgt uit (zie hieronder), onder voorbehoud van een eventuele procedure bij de Raad van State. In de uitvoering wordt een fasering aangebracht, waarbij deelgebied Nia Domo (deel 1) wordt geprioriteerd boven het deelgebied voormalige Regenboog-locatie (deel 2). Het College komt in 2026 terug bij de Raad betreffende de uitkomsten van de verdiepende haalbaarheidsstudie.

Definitiefase	2026	Haalbaarheidsstudie voorkeursscenario - Inclusief brede participatie - Inclusief ontwikkelkaders - Inclusief opstellen (globaal) Programma van Eisen
	2027– 2028	Omgevingsplan (vastgesteld)*
Ontwerpfase		Aanbesteding architect
		Aanbesteding sloop en bouw
Bouwvoorbereiding	Q4 2030	Einde huurovereenkomst partners Nia Domo
	Q1 2031	Start sloop Nia Domo
Realisatie (deel 1)	Q3 2031	Start nieuwbouw MFA
	Q3 2033	Oplevering nieuwbouw MFA
	Q4 2033	Inrichting openbare ruimte
Nazorg	Q1 2034	Opening MFA, inclusief onderwijs en opvang

*Onder voorbehoud van een eventuele procedure bij de Raad van State

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris | De burgemeester

J.G. Marcic | C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)
1. Onderzoeksrapport Hof van Boekel (Laride)
2. Energiescan Nia Domo (Facilicom, 2023)
3. Meerjarenonderhoudsplan instandhouding en verduurzaming Nia Domo (Facilicom, 2023)
4. Energielabel Nia Domo (2023)
5. Concept raadsbesluit