



Haalbaarheidsstudie – locatie tweede kindpark Boekel

2406261545R2-EvW, definitief d.d. 3 september 2024



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Achtergrond en vraagstelling	1
1.2	Werkwijze	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Uitgangspunten	3
2.1	Ruimtebehoefte gebouw	3
2.2	Ruimtebehoefte terrein	3
2.3	Volumestudie – benodigde afmetingen locatie	5
2.4	Volumestudie – referentiebeeld	5
2.5	Nadere duiding locatie A & A1: Kennedystraat	7
2.6	Nadere duiding locatie B: De Burgt, fase 2	9
2.7	Locaties i.r.t. voorzieningen en woningbouwplannen	9
3	Analyse locatie A / A1: Kennedystraat	11
3.1	Volumestudie locatie A	11
3.2	Voor- en nadelen en aandachtspunten locatie A	11
3.3	Volumestudie locatie A1	12
3.4	Voor- en nadelen en aandachtspunten locatie A1	13
3.5	Conclusies	13
4	Analyse locatie B: De Burgt, fase 2	15
4.1	Volumestudie locatie B	15
4.2	Voor- en nadelen en aandachtspunten locatie B	15
4.3	Conclusies	17
5	Conclusies en aanbevelingen	19
5.1	Conclusies	19
5.2	Aanbevelingen	19

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Boekel groeit, en dat betekent ook dat er meer leerlingen instromen in het basisonderwijs. De consequentie is dat de op het Kindpark geconcentreerde huisvesting in de vorm van twee gebouwen voor zowel basisonderwijs als kinderopvang niet meer passend is en er binnen enkele jaren sprake is van een tekort.

In het najaar van 2023 is een scenariostudie uitgevoerd voor het basisonderwijs waarin zowel is onderzocht hoe in de extra ruimtebehoefte voor het basisonderwijs voorzien kan worden, hoe de huidige capaciteit wordt ingezet en welke locaties voor uitbreiding in aanmerking komen (2312182042R2-EvW, d.d. 15 januari 2024).

Uit dit onderzoek volgen twee voorkeurslocaties:

- A. De locatie Kennedystraat (voormalige locatie De Regenboog);
- B. Een locatie binnen De Burgt, fase 2.

De intentie is op één van deze locaties een tweede 'Kindpark' te realiseren waarbij het voornemen is om KC De Regenboog en bijbehorende kinderopvangvoorzieningen naar de nieuwbouw te verhuizen.

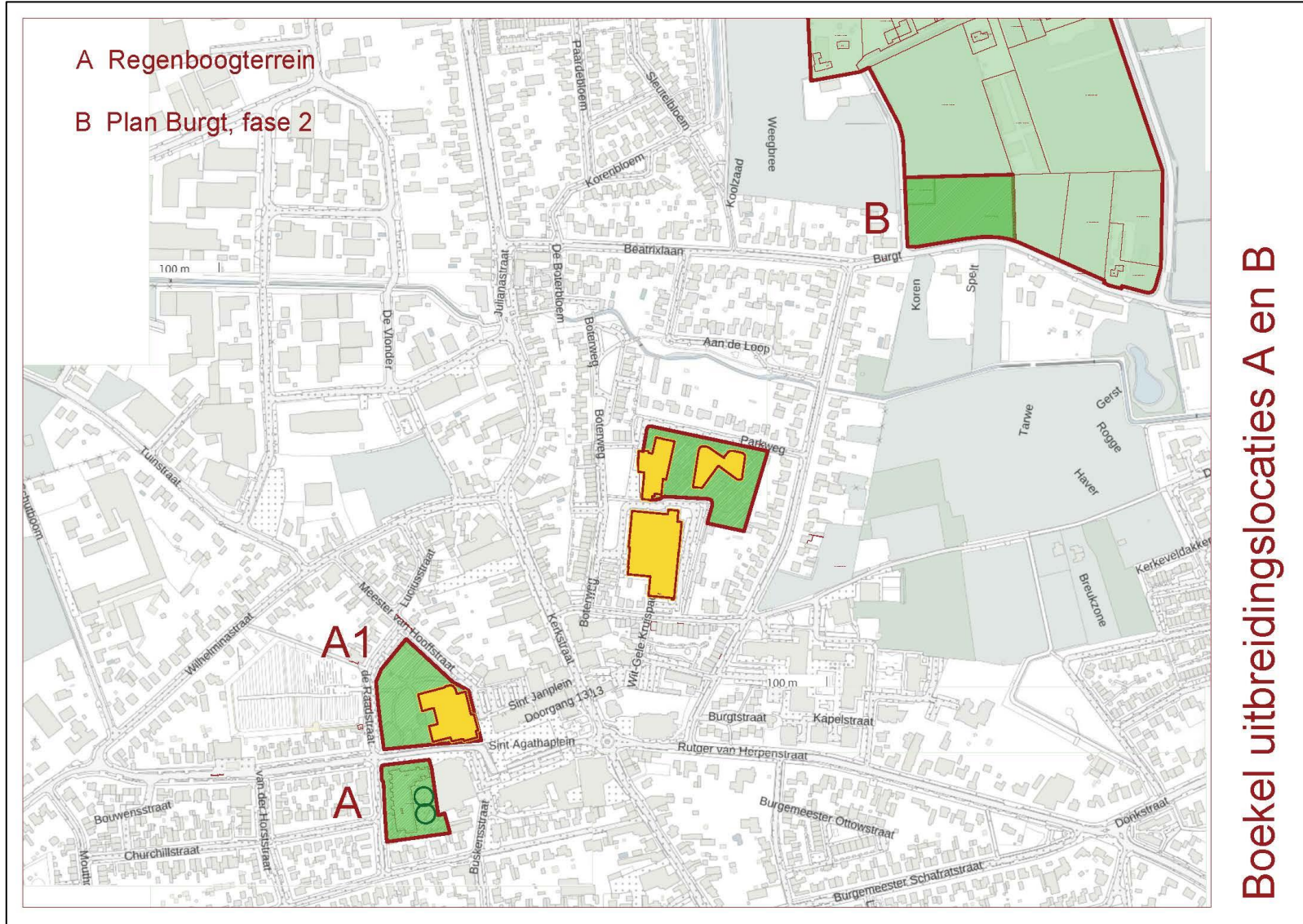
Voorliggende rapportage beschrijft het nadere onderzoek naar beide locaties.

1.2 Werkwijze

Team Sygma heeft met deskundigen van de gemeente een eerste inventarisatie van de kaders en aandachtspunten voor beide locaties geïnventariseerd. De eerste resultaten zijn begin juni 2024 teruggekoppeld aan de vertegenwoordigers van de scholen c.q. beide schoolbesturen. Daarna is een eerste concept van voorliggend rapport opgesteld dat wederom is besproken met de stakeholders begin juli 2024. De wijzigingen die daaruit volgden zijn opnieuw voorgelegd aan de stakeholders en aangevuld na de zomervakantie, leidend tot voorliggende rapportage.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten voor de studie gegeven. In de hoofdstukken 3 en 4 worden respectievelijk locatie 1 en 2 geanalyseerd en beschreven. Tenslotte volgen in hoofdstuk 5 de conclusies.



Boekel uitbreidingslocaties A en B

2 Uitgangspunten

2.1 Ruimtebehoefte gebouw

De Regenboog is de school die zal verhuizen van het huidige Kindpark naar de nieuwe locatie. Op dat moment kennen de overblijvende scholen op het huidige Kindpark in beginsel beiden een eigen gebouw, waarbij blijvend wordt ingezet op flexibiliteit van de totale capaciteit waar nodig en/of gewenst. Op de exacte behoefte van de twee blijvende scholen en bijbehorende kinderopvang wordt hier niet ingegaan, noch op de behoefte op korte termijn. Voor de behoefte van De Regenboog wordt uitgegaan van negen groepen basisonderwijs en daarnaast vooralsnog twee groepen kinderdagopvang. Deze volgens de prognose maximale behoefte voor het onderwijs rond 2038 is aangehouden voor het uitvoeren van de locatiestudie opdat er wordt uitgegaan van voldoende ruimte op de locatie; voor de uiteindelijke nieuwbouw dient op basis van de laatste gegevens in overleg de definitieve behoefte te worden vastgesteld. Voor kinderopvang is uitgegaan van twee groepen kinderdagopvang en gebruik van 'schoolmeters' voor de buitenschoolse opvang. Ook hierover dient nadere afstemming plaats te vinden.

De totale ruimtebehoefte bedraagt op basis van bovenstaande circa 1.500 m² BVO. Wanneer in twee lagen wordt gebouwd is de footprint vanzelfsprekend kleiner. Hierbij kan niet vanzelfsprekend uitgegaan worden van een halvering van de footprint. Immers: de druk op de Begane Grond is meestal iets hoger vanwege hogere ruimtes in één bouwlaag, zoals een aula, vide en/of speellokaal, en de wens om de jongste kinderen en

bepaalde nevenruimtes op de Begane grond te situeren.

Tenslotte is gevraagd om bij beide locaties de ruimte te bieden aan het integreren en/of samenwerken in een multifunctionele invulling en/of koppelkansen met voorzieningen in de buurt te zoeken.

2.2 Ruimtebehoefte terrein

Er is een norm voor het speelterrein opgenomen in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs van de gemeente Boekel. De minimale omvang van het speelterrein bedraagt 3 m² per leerling (en kind kinderdagopvang), met voor onderwijs een mogelijke maximering hiervan op 600 m² bij meer dan 200 leerlingen. Dat zou betekenen minimaal 600 m² voor de school en circa 2 * (maximaal) 16 kindplaatsen * 3 m² = 96 m² voor de kinderdagopvang. Buitenschoolse opvang mag gebruik maken van het schoolterrein.

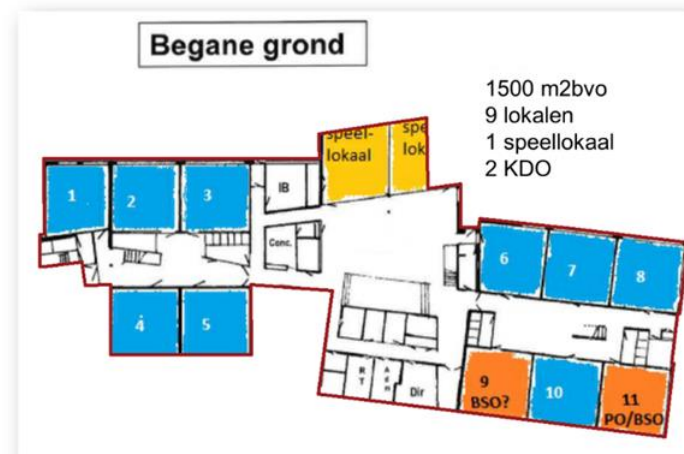
Het kwaliteitskader gaat echter uit van 5 m² per kind (aanbeveling). Ook wanneer in de toekomst mogelijke verdere uitbreiding aan de orde kan zijn, is het aan te bevelen niet voor een krap terrein te kiezen. Naast speelterrein dient bovendien rekening gehouden te worden met de bergingen, fietsenstallingen, parkeren en kiss & ride (deels) op eigen terrein, groen en eventuele wadi's en circulatieruimte / infrastructuur. Last but not least dient rekening gehouden te worden met aanvulling en/of medegebruik van gebouw of locatie door andere maatschappelijke voorzieningen. Beide locaties bieden voldoende ruimte.

REFERENTIE PLATTEGROND OCTOPUS



Figuur 1 referentie aangepaste plattegrond KC Octopus t.b.v. volumestudie (links: huidige plattegrond verkleind tot rode lijn, rechts: referentieplattegrond voor de studie)

REFERENTIE PLATTEGROND OCTOPUS

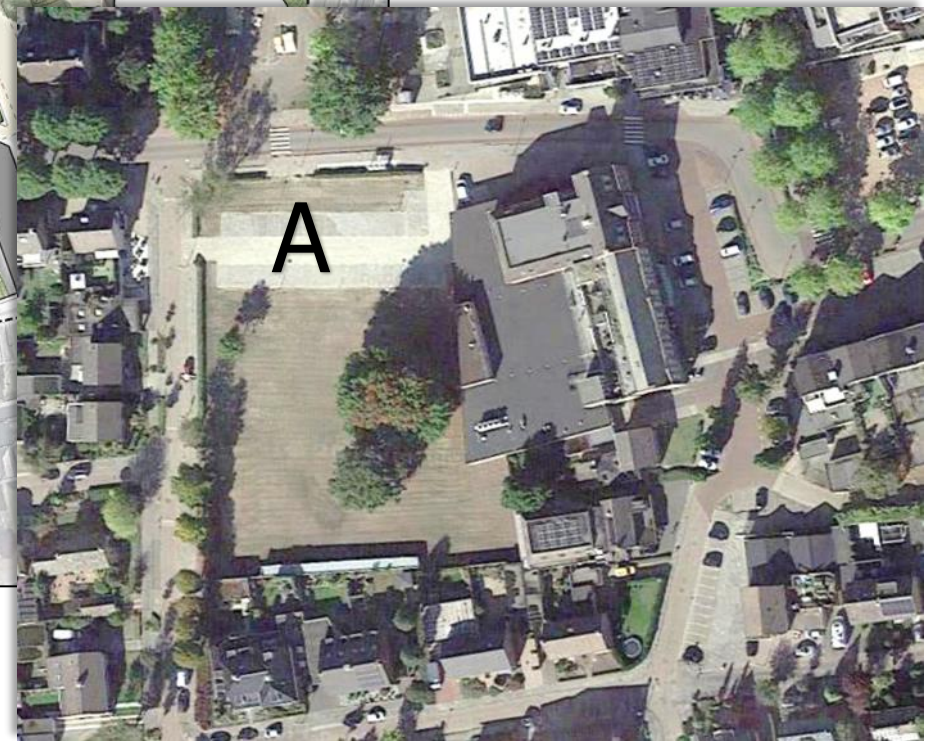
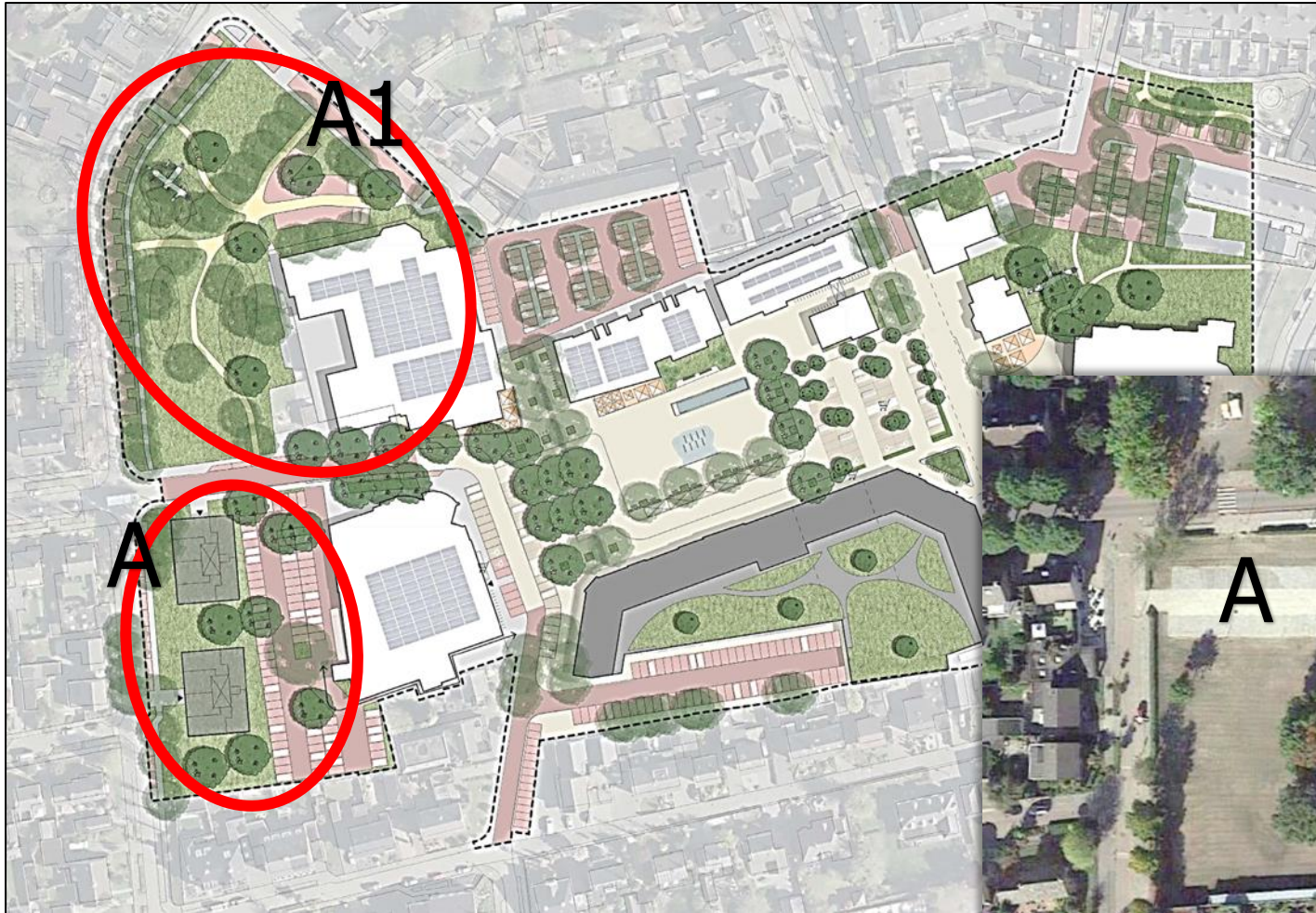


2.3 Volumestudie – benodigde afmetingen locatie

Naast bovengenoemde ruimtebehoefte voor gebouw en terrein dient ook rekening gehouden te worden bergingen, groen, containers, fietsenstalling, parkeren en kiss & ride en marge voor uitbreiding. Afhankelijk van de vormfactor van het terrein, eventuele beperkingen in het gebruik en ontsluitingsmogelijkheden adviseren we uit te gaan van een terrein van minimaal 3.000 m² (zie ook de rapportage "Scenariostudie huisvesting onderwijs Boekel", Team Sygma, d.d. 15-1-24).

2.4 Volumestudie – referentiebeeld

Om de volumestudie te maken is gebruik gemaakt van de plattegrond van een in Boekel bekend gebouw om iets meer gevoel te creëren bij de grootte en mogelijke inzet van een locatie dan bij een puur schematische opzet van het 'volume'. Hiervoor is de plattegrond van de begane Grond van KC Octopus gebruikt, die hiervoor iets verkleind is, zie Figuur 1. Met deze opzet is vervolgens in de volgende hoofdstukken, bij de analyse van de locaties, gespeeld met één en twee bouwlagen en eventuele uitbreiding voor extra functies.



Figuur 2 *Locatie A – Kennedystraat en optie locatie A1*

2.5 Nadere duiding locatie A & A1: Kennedystraat

Locatie A betreft de locatie waar voorheen De Regenboog gehuisvest was, voor deze school is verplaatst naar de nieuwbouw op het Kindpark. In Figuur 2 is de locatie op de luchtfoto te zien zoals deze momenteel is ingericht. De schets betreft een schets uit het centrumplan. Hierop is te zien hoe de locatie (voorlopig) is ingezet voor twee appartementenblokken en parkeervoorzieningen voor zowel bewoners als centrumbezoekers. Ook dient op deze locatie rekening gehouden te worden met leveringen aan de supermarkt aan de huidige achterzijde van de supermarkt, aan de rand van het beoogde terrein en twee aanwezige eiken, die beide als monumentale boom zijn opgenomen op de Bomenkaart van Boekel.

Omdat het centrumplan vordert en parkeervoorzieningen essentieel zijn is het terrein aan de overzijde van de Kennedystraat, waar ook de voorziening Nia Domo is gesitueerd, (weer) in beeld gekomen. In het hiervoor genoemde scenario-onderzoek is deze locatie (destijds locaties 8 en 9) afgefallen vanwege de aanwezige waterberging voor het centrum en onzekerheden over de plannen voor de toekomst van Nia Domo die op de (middel-)lange termijn waren geschoven. De volgende redenen leiden er echter toe de locatie als alternatief voor locatie A opnieuw mee te nemen:

- Het centrumplan vordert (sneller dan verwacht);
- In het centrumplan is een aantal woningen opgenomen, deels ook op locatie A;
- In het totale plan is een volume aan parkeervoorzieningen opgenomen, deels ook op locatie A;

- De benodigde woningen en parkeervoorzieningen voor het totale centrumplan dient bij inzet van locatie A opnieuw bezien te worden en dit leidt dan waarschijnlijk ook tot inzet van locatie A1 voor woningen en/of parkeren;
- Het wordt steeds duidelijker dat ook voor Nia Domo nadere planvorming gewenst is, passend bij het centrumplan en gezien de leeftijd, kwaliteit en benutting van het gebouw.

In voorliggend onderzoek wordt het gehele 'park', inclusief (de huidige plek van) Nia Domo, meegenomen als potentiële locatie voor een tweede Kindpark (locatie A1).



Figuur 3 locatie A1



Figuur 4 *luchtfoto locatie B*

2.6 Nadere duiding locatie B: De Burgt, fase 2

De Burgt, fase 2, betreft een uitbreidingswijk aan de rand van Boekel, waar momenteel nog agrarische bedrijven gehuisd zijn. Fase 1 is volop in ontwikkeling. Fase 2 sluit hierop aan. De beoogde locatie ligt 'in de hoek', aansluitend op bestaande bebouwing en relatief dicht bij het huidige kindpark en de sporthal.

In Figuur 4 en Figuur 5 is respectievelijk een luchtfoto en een visualisatie van de locatie opgenomen.



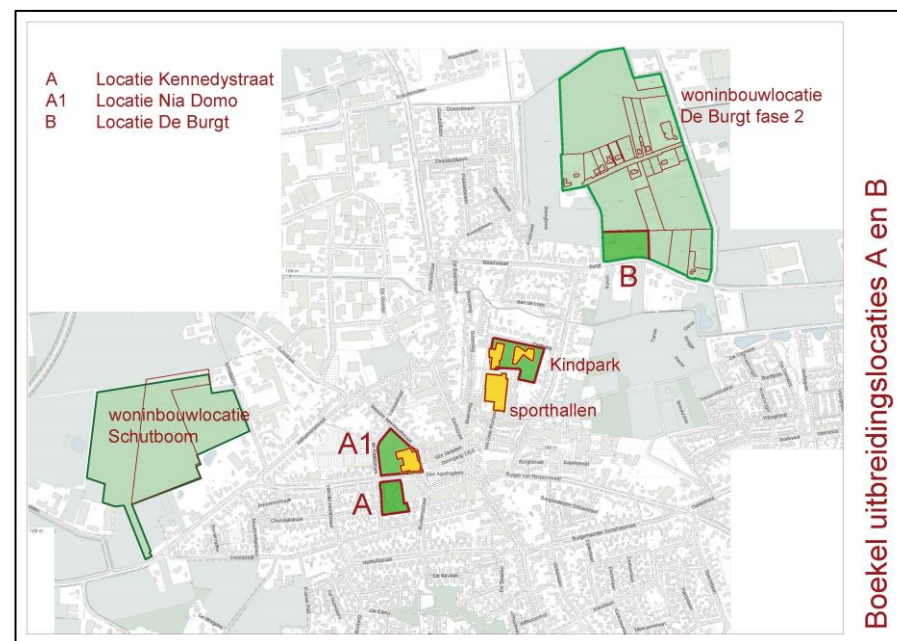
Figuur 5 positie locatie B binnen De Burgt (blauwe cirkel)

2.7 Locaties i.r.t. voorzieningen en woningbouwplannen

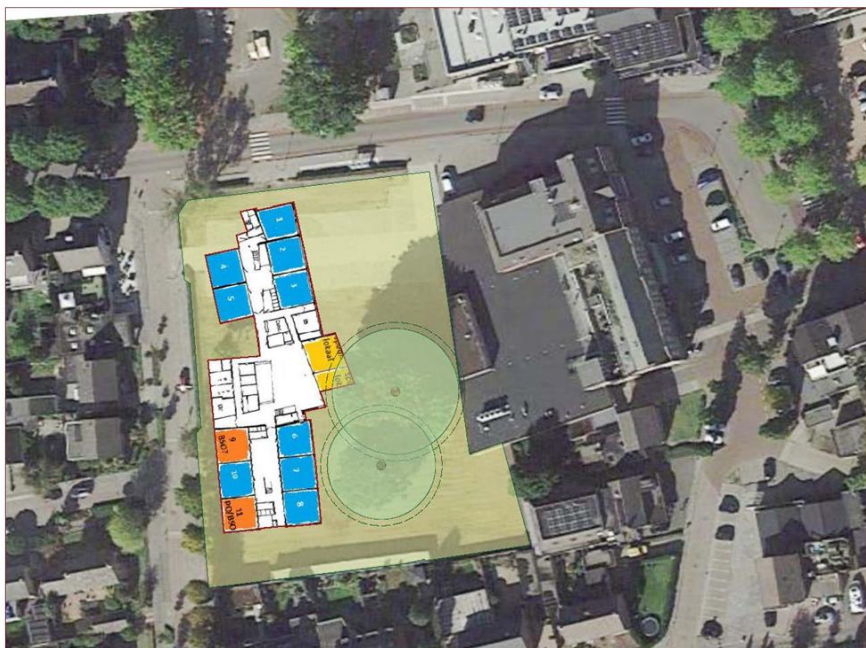
Beide locaties liggen op min of meer een gelijke afstand van het huidige kindpark en de sporthal.

De locaties A en A1 liggen in het centrum, locatie B niet.

De locaties A en A1 liggen dicht bij plan De Schutboom, locatie B ligt aan de centrumzijde van plan De Burgt, fase 2 (zie Figuur 6).



Figuur 6 ligging onderzoekslocaties t.o.v. grote nieuwbouwplannen



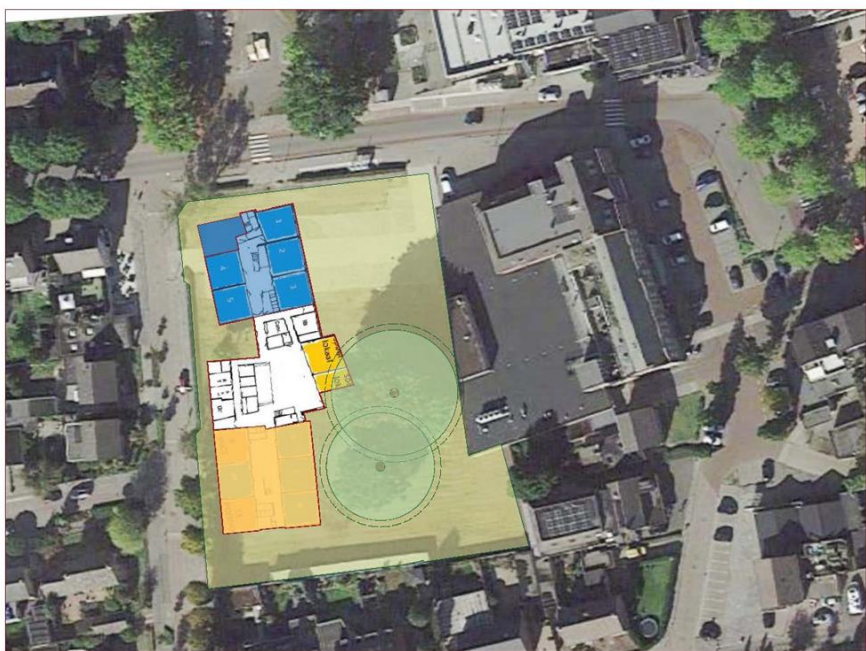
01

Boekel locatie A plattegrond OCT geprojecteerd op locatie
1 bouwlaag BO: 9 lokalen 1.250 m²bvo | KOV: 2 lokalen 250 m²bvo



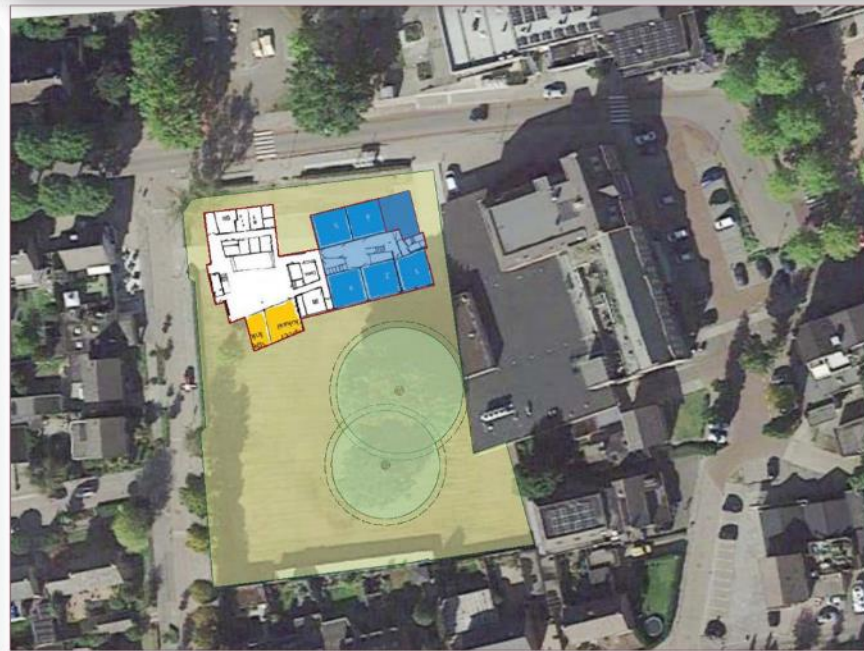
02

Boekel locatie A plattegrond OCT geprojecteerd op locatie
2 bouwlagen BO: 3 + 6 lokalen 1.250 m²bvo | KOV: 2 lokalen 250 m²bvo



03

Boekel locatie A plattegrond OCT geprojecteerd op locatie
2 bouwlagen BO + KOV: 11 lokalen 1.500 m²bvo + 900 m²bvo Maatschappelijk



02a

Boekel locatie A plattegrond OCT geprojecteerd op locatie
2 bouwlagen BO: 3 + 6 lokalen 1.250 m²bvo | KOV: 2 lokalen 250 m²bvo

Figuur 7

volumestudies, met de klok mee: (1) 1 bouwlaag, (2) deels 2 bouwlagen, (2a) andere positionering, (3) 2 bouwlagen kindcentrum + uitbreiding MFA

3 Analyse locatie A / A1: Kennedystraat

3.1 Volumestudie locatie A

In Figuur 7 is een aantal opties weergegeven van een mogelijke situering op de locatie A (totaal circa 5.200 m²). Er blijft voldoende ruimte over voor de logistiek voor leveringen aan de supermarkt langs de gevel af, en het behoud van de bomen op het speelterrein.

In de figuur hiernaast (Figuur 8) is schematisch een voorbeeld van de inrichting van de totale vlek gegeven. Ruimtelijk is de inzet van locatie A haalbaar.

3.2 Voor- en nadelen en aandachtspunten locatie A

Voordeel van de locatie is dat hier al eerder een school heeft gestaan en dat de locatie in eigendom is van de gemeente. De bestemming is maatschappelijk maar het bouwvlak is beperkt tot het bouwvlak van de vorige school.

De plek ligt centraal in Boekel en de afstand tot de sportaccommodatie is relatief gering (circa 600 meter). Ook ligt de locatie tegenover Nia Domo en zijn er wellicht koppelkansen met Nia Domo of andere voorzieningen die een centrale functie binnen Boekel vragen. Qua verkeer is aandacht nodig voor de Kennedystraat en het laden en lossen van de supermarkt.



Figuur 8 mogelijke indeling locatie A

De plek lijkt in eerste instantie relatief snel te ontwikkelen omdat deze nu slechts in gebruik is als tijdelijke parkeervoorziening voor het centrum vanwege de bouwwerkzaamheden aldaar. Echter, in het centrumplan is feitelijk al rekening gehouden met inzet van deze locatie voor woningbouw en parkeren. Wanneer deze functies hier niet kunnen landen zullen deze elders gerealiseerd moeten worden. Dit betekent dat eerst een integraal alternatief plan gemaakt dient te worden om deze locatie vrij te spelen voor het tweede kindpark.

Er is onduidelijkheid over de planning waarbinnen besluitvorming hierover kan plaatsvinden. Planontwikkeling kan verder plaatsvinden los van Nia Domo (als goede tegenoverburen) maar het is de vraag of dat niet een gemiste kans is. Indien concreet wordt gekeken naar fysieke koppelkansen betekent dit ook mogelijke vertraging.

3.3 Volumestudie locatie A1

Zoals aangegeven is ook gekeken naar het terrein aan de overkant van de Kennedystraat, al dan niet in samenhang met herontwikkeling van (de functies van) Nia Domo. Op de volgende bladzijdes is de studie weergegeven. In eerste instantie is aansluiting gezocht met de plek van het oude gymlokaal (zie Figuur 9). Maar bij herontwikkeling, in samenhang met het centrumplan en Nia Domo, is het gehele terrein opnieuw in te delen voor niet enkel onderwijs en kinderopvang, maar om daadwerkelijk tot synergie te komen in een tweede Kindpark-opzet (zie Figuur 10). De locatie biedt ruimtelijk gezien voldoende mogelijkheden.



Figuur 9 volumestudie op plek oude gymzaal



Figuur 10 Diverse mogelijkheden situering op locatie A1

3.4 Voor- en nadelen en aandachtspunten locatie A1

Het terrein is eigendom van de gemeente. Ook hier is deels sprake van maatschappelijke bestemming op de plek van het oude gymlokaal in de 'punt' van de locatie; deze plek is te klein voor een kindpark en de situering op deze locatie dient verder te worden onderzocht in relatie tot alle beoogde en aanwezige functies.

Ook locatie A1 ligt centraal in Boekel en de afstand tot de sportaccommodaties is relatief gering (circa 500 meter). Feitelijk gelden dezelfde voor- en nadelen als voor locatie A.

Voordeel kan zijn dat maatschappelijke en onderwijsfuncties daadwerkelijk op één locatie kunnen samenkomen op deze locatie en dat de plannen binnen het centrumplan voor locatie A doorgang kunnen vinden.

Parkeren voor het kindpark kan mogelijk ook (grotendeels) op locatie A plaatsvinden, waardoor de ruimte op locatie A1 echt kan worden ingezet voor ontmoeting en verbinding. Qua verkeersinfrastructuur zijn er ook mogelijkheden om te ontsluiten vanuit andere wegen dan de Kennedystraat; aandacht voor de oversteek hiervan blijft nodig.

Qua planning dient echter ook hier afstemming met het totaalplan plaats te vinden, en expliciet ook met de toekomst van (het gebouw van) Nia Domo.

3.5 Conclusies

Voor- en nadelen en aandachtspunten van de beide locaties A en A1 zijn grotendeels hetzelfde. Mogelijk biedt de locatie A1 zelfs iets betere kansen om tot een mooi maatschappelijk centrum in Boekel met minder directe consequenties voor het centrumplan. Locatie A1 biedt bovendien een parkachtige omgeving en speelterrein die open kunnen zijn buiten de onderwijs- en opvangtijden. Tenslotte lijkt de verkeersontsluiting wat meerzijdig dan bij locatie A. Vanuit woningexploitatie is inzet van locatie A mogelijk ook nadeliger dan de niet hiervoor beoogde locatie A1.

Groot aandachtspunt is de planning om tot een samenhangend centrumplan, inclusief gebouw Nia Domo, te komen.



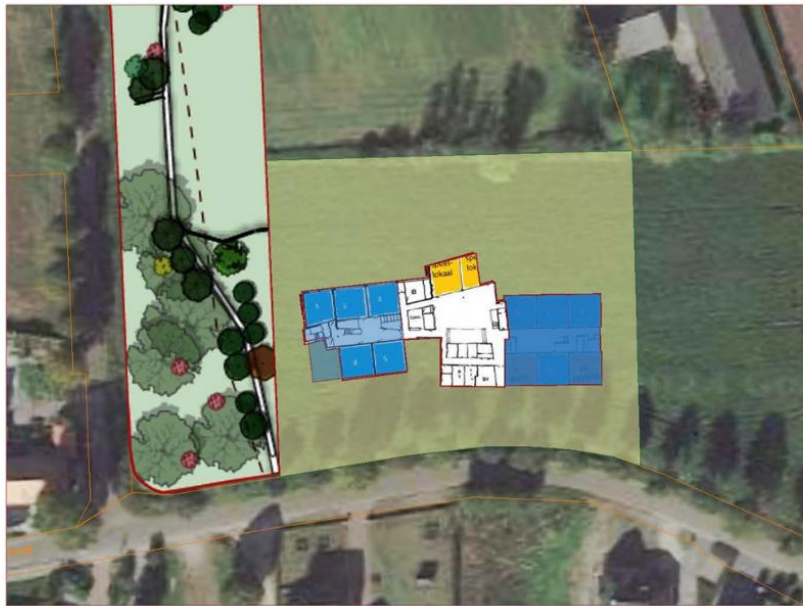
10

Boekel locatie B plattgrond OCT geprojecteerd op locatie
1 bouwlaag BO: 9 lokalen 1.250 m²bvo | KOV: 2 lokalen 250 m²bvo



11

Boekel locatie B plattgrond OCT geprojecteerd op locatie
2 bouwlagen BO: 3 + 6 lokalen 1.250 m²bvo | KOV: 2 lokalen 250 m²bvo



12

Boekel locatie B plattgrond OCT geprojecteerd op locatie
2 bouwlagen BO + KOV: 11 lokalen 1.500 m²bvo + 450 + 450 m²bvo uitbreiding



Figuur 11

Volumestudie locatie B: bovenste rij respectievelijk 1 en 2 bouwlagen, onderste rij links: 2 bouwlagen met uitbreiding, rechts: mogelijke indeling totale terrein

4 Analyse locatie B: De Burgt, fase 2

4.1 Volumestudie locatie B

De locatie ligt momenteel aan de rand van Boekel, maar zal op den duur binnen de bebouwde kom komen te liggen. De afstand tot de sportvoorzieningen is relatief klein (circa 600 meter over de weg). In Figuur 11 is de volumestudie weergegeven. De locatie biedt voldoende ruimte. In het plaatje rechtsonder in Figuur 11 en in Figuur 12 is een volume ingetekend naast de plek waar volgens de huidige plannen voor De Burgt, fase 2, een straat kan komen. Alhoewel het benodigde volume dan ook gemakkelijk kan landen op het resterende 'linker'-deel (in totaal circa 4.400 m², excl. bosrand links), is het wel gewenst om voldoende ruimte te behouden voor eventuele uitbreiding in de toekomst en/of eventuele aanvullende functies. Een oriëntatie naar de voorkant, rekening houdend met eventuele uitbreiding is daarbij de meest voor de hand liggende (zie schets linksboven en linksonder in Figuur 11). Bij verdere uitwerking van de plannen voor De Burgt, fase 2, vergt dit aandacht. De kavelindelingen en verkeerswegen liggen nog niet vast.

4.2 Voor- en nadelen en aandachtspunten locatie B

De locatie ligt direct naast een deel van de Peelrandbreuk. Op de tekeningen is dit aangegeven als het groen ingevulde linkervlak. Hier mag niet gebouwd worden. Voor het Kindpark is dit geen probleem, integendeel: een ligging naast een groen blijvend perceel, waarop ook nog gespeeld en ontdekt kan worden, biedt meerwaarde.

Het grootste probleem is dat nog niet alle percelen in eigendom zijn van de gemeente. Het is weliswaar de bedoeling dat betreffende percelen worden aangekocht in de komende jaren en de plannen zijn geen geheim, maar dit kost nog tijd.



Figuur 12 *ligging locatie i.r.t. huidige stedenbouwkundige opzet*

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De stedenbouwkundige structuur van fase 2 is zodanig opgezet dat het landschap optimaal ervaren wordt in de nieuwe wijk en dat tevens de locatie ruimte biedt aan voldoende woningen in diverse woonvormen en sferen.

Het plangebied is de 'schakel' tussen de werelden van de buurtschappen, linten richting Lage Schoense met daartussen een unieke openbare ruimte, het Peelrandpark. Historische structuren en verbindingen worden weer in ere hersteld en geven het plangebied haar herkenbare structuur met extra aandacht voor de unieke verschijnselen als hoogteverschillen en wijst van de Peelrandbreuk. Bestaande erven en buurtschappen worden zorgvuldig en robuust ingepast om de vrije ligging ervan deze te benadrukken.

De verschillende deelgebieden krijgen ieder een eigen sfeer en uitstraling waardoor er diverse woonsferen ontstaan die ruimte geven aan diverse doelgroepen en woningtypes. Van reguliere woningen aansluitend op de groenzone van de Lage Schoense tot boerenerven aan de linten en wijstwoningen langs de Peelrandbreuk. Door deze opdeling is het plan ook goed in fases uit te voeren en bestaat er voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op de meest actuele woningbehoefte.



Beoogde situatie met nieuwe woonvelden en globale ontsluiting

Bovendien geldt dat de functie onderwijs pas mogelijk is wanneer ook de aangrenzende percelen zijn aangekocht (in verband met de geurcirkel van de naburige agrarische voorzieningen). In Figuur 14 zijn de contouren van de geurcirkels weergegeven.

4.3 Conclusies

Ook locatie B voldoet prima qua ruimtelijke haalbaarheid en ligging.

Alhoewel de ligging op termijn niet decentraal te noemen is, lijkt een multifunctionele opzet iets minder voor de hand te liggen (minder koppelkansen).

Hier ligt de moeilijkheid met name in de verkrijgbaarheid en de termijn die daarvoor nodig is. Hierbij dient niet enkel het beoogde terrein in ogenschouw genomen worden maar ook de overige agrarische bedrijven die invloed hebben op de haalbaarheid qua geurcirkels.

Tenslotte dient rekening gehouden te worden met de opbrengsten in relatie tot verkoop van woningen / kavels. Het bouwen van een school betekent minder woningen en heeft invloed op de grondexploitatie van plan De Burgt fase 2.



Figuur 14 Geurcirkels

Tabel 1 waardering elementen per locatie

	Locatie A	Locatie A1	Locatie B
groen en spelen	Alle drie de locaties zijn ruim van opzet. Afhankelijk van de indeling en grootte terrein bieden A1 en B wellicht nog (aansluitend) extra groen in de directe omgeving		
ligging	Centrum, loopafstand van kindpark 1, dichtbij De Schutboom (nieuwbouw)		Loopafstand van kindpark 1, dichtbij (in) De Burgt, verder van centrum Boekel
koppelkansen / MFA	Ruim voldoende	Zeer goed	Minder natuurlijk
verkeersinfrastructuur	Voldoende; vergt aandacht voor vrachtwagens supermarkt, Kennedystraat	Goed, meer mogelijkheden rondom locatie	Goed, mee te nemen in planontwikkeling
tijd (ontwikkel-)	Indien autonome ontwikkeling van kindpark op deze locatie sneller dan A1; echter: de verwachting is dat de afhankelijkheid van plannen binnen het centrum alsnog leidt tot een vergelijkbare ontwikkeltijd als voor locatie A1.	Koppeling MFA? Relatie met planvorming centrumplan en Nia Domo, herinrichting totale 'park'	Aankoop gronden/bedrijven, ontwikkeling plan
grondexploitatie	Minder woningen dan in huidig centrumplan; vergt aanpassingen op gevorderde plannen en verplaatsing van functies – waarschijnlijk toch invloed op locatie A1	Passend bij / van minder invloed op centrumplan (dan A)	Minder woningen in plan De Burgt fase 2

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

In Tabel 1 is een globale samenvatting gegeven van de conclusies uit voorgaande hoofdstukken. De kleuren zijn echter zeer afhankelijk van keuzes, met name qua belangrijke factor tijd.

Feitelijk is geconstateerd dat elke locatie waarschijnlijk geen oplossing op korte termijn biedt vanwege de relatie c.q. afhankelijkheid van besluitvorming op gerelateerde ontwikkelingen. Voor locatie B is die vrij concreet, maar is de tijd alsnog moeilijk in te schatten. Deze hangt in dit geval af van de aankoop van gronden waarop nu nog bedrijven zijn gevestigd. Voor de ontwikkeling van enkel het kindpark speelt vanwege geurcirkels één eigenaar de meest directe rol, maar mogelijk hangt de ontwikkeltijd ook af van de totale ontwikkeling van fase 2 van De Burgt. Voor locaties A en A1 speelt in ieder geval het centrumplan, waarvoor op locatie A reeds woningen en parkeervoorzieningen zijn gepland. Indien het kindpark hier zou worden gesitueerd dient het centrumplan te worden aangepast, wat mogelijk ook direct consequenties heeft voor plannen voor locatie A1. Daarnaast is ook voor locatie A gevraagd om koppelkansen te betrekken in de ontwikkeling; meer specifiek in relatie tot voorzieningen in gebouw Nia Domo. Beide aspecten kosten tijd. Voor locatie A1 is de relatie tot het centrumplan wellicht minder direct, maar is de relatie met gebouw Nia Domo en herontwikkeling van het park (bijvoorbeeld wateropslag, Nia Domo) en de plek van het gebouw voor het kindpark, juist onlosmakelijk verbonden.

Vanuit kwaliteit en kansen op de lange termijn is geconstateerd dat alle locaties weliswaar voldoen, maar dat locatie A1 de meeste 'extra's' kan bieden aan het kindpark, en mogelijk ook aan de centrum- en ontmoetingsfunctie voor Boekel in het algemeen: een mooie plek, koppeling met (een nieuw?) Nia Domo, parkeren aan de overzijde en niet op het terrein zelf, directe (zicht-)relatie met het centrum.

5.2 Aanbevelingen

Enkel in het geval dat één van de locaties veel eerder en binnen een jaar of vier kan leiden tot een nieuw kindpark, geldt dat dit bepalend is voor de locatiekeuze. Immers, het huidige kindpark kan slechts voor deze periode nog een oplossing voor de groeiende leerlingen- en kinderopvangpopulatie bieden. Omdat dit niet realistisch wordt geacht is het advies de keuze op basis van de andere aspecten te maken. Hierbij is de voorkeur vanuit het betreffende schoolbestuur locatie A1, die in de breedte, qua koppelkansen, synergie en ligging en plek binnen het centrum(-plan) het beste scoort.

Voor de korte termijn dient de capaciteit op het huidige kindpark optimaal te worden ingezet. Indien plantontwikkeling voor het tweede kindpark leidt tot enkele jaren van meer behoefte dan aanwezig op het kindpark, zal hiervoor een tijdelijke huisvestingsoplossing moeten worden voorzien. Omdat het huidige kindpark qua oppervlakte en verkeersinfrastructuur dan niet zal voldoen, dient rekening gehouden te worden met mogelijke tijdelijke huisvesting op of nabij de gekozen locatie.



Colofon

Project

Haalbaarheidsstudie BO Boekel

Projectnummer

20201C

Opdrachtgever

Gemeente Boekel

Referentienummer

2406261545R2-EvW

Datum

3 september 2024

Status

Definitief

Auteur(s)

Ester van Winkel

Eric Wigman

Projectleider

Ester van Winkel

Team Sygma BV

Kastanjelaan 500

5616 LZ Eindhoven

T +31 (0)40 258 7788

post@sygma.nl

www.sygma.nl

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Team Sygma BV.

