

Afdeling	: OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel: DJ-2658930
Naam opsteller voorstel	: Lisette Thijssen l.thijssen1@weert.nl, 0625757077	Zaaknummer: 1609575
Portefeuillehouder	: M.J. van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Raadsvoorstel nieuwbouw IKC Boshoven.

Voorstel

1. In te stemmen met de Samenwerkingsovereenkomst gemeente Weert-Meerderweert-Humankind;
2. In te stemmen met de huurovereenkomst tussen Meerderweert en Humankind inclusief bijlagen;
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 5 van de Samenwerkingsovereenkomst.

De raad voor te stellen om:

4. In te stemmen met het rapport *IKC Boshoven variantenstudie* met daarin opgenomen een variantenstudie voor een nieuw IKC Boshoven met een Multicriteria analyse en verkeerskundig- en parkeeronderzoek;
5. In te stemmen met de bouw van een nieuw IKC Boshoven op de locatie Meidoornstraat-Anjelierstraat-Violierstraat met als uitgangspunt inrichtingsvariant 2 uit het rapport: het IKC aan de Violierstraat;
6. Het bouwblok voor het gebouw te bepalen volgens de aanduiding op de tekening met kenmerk "2402025 -Aanduiding bouwblok nieuwbouw IKC Boshoven";
7. In te stemmen met het uitwerken van een inrichtingsplan voor de aangrenzende openbare ruimte met als uitgangspunt inrichtingsvariant 2 en ontsluitingsvariant 2: ontsluiting tot aan de Chrysantstraat;
8. De Programma's van eisen (ruimtelijk-functioneel en technisch) voor de bouwdelen school en kinderopvang vast te stellen als uitgangspunten voor het ontwerp van het gebouw en speelplein;
9. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen aan bouwheer stichting Meerderweert ter hoogte van € 1.089.000;
10. Een nader voorbereidingsbudget van € 190.000 beschikbaar te stellen voor de ambtelijke inzet.;
11. De kapitaallasten van punt 9 zijnde € 226.512 als volgt te verwerken:
 - a. met ingang van 2029 € 174.985 ten laste te brengen van de reserve huisvesting onderwijs.
 - b. met ingang van 2029 € 51.527 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat;
12. De kapitaallasten van punt 10 zijnde € 39.520 met ingang van 2029 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 25-02-2025

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 24

De secretaris,

Inleiding

Aanleiding

De basisscholen op Boshoven, (Odaschool en Uitkijktoren) zijn aan vervanging toe. Het voorzien in een adequate onderwijshuisvesting is een wettelijke verplichting voor de gemeente. Voor de vervanging is het project IKC Boshoven gestart. Op 18 mei 2022 stelde de raad eenmalig een investeringsbudget van € 310.000 beschikbaar voor de voorbereiding. Hiervoor is ook door het college een projectopdracht vastgesteld. Een locatie onderzoek naar de beste locatie in de wijk maakte onderdeel uit van de projectopdracht.

Gevolgd proces

Op 12 juli 2023 besloot de raad om te kiezen voor de bestaande schoollocatie Meidoornstraat/Anjelierstraat als meest geschikte locatie. Tevens stelde de raad een kaart vast met daarop de omvang van de locatie.

Op basis van de intentieovereenkomst met Stichting Eduquaat, stichting Meerderweert en kinderopvangorganisatie Humankind is in 2023 en 2024 met deze partijen verder gewerkt. Concrete producten van deze samenwerking betreffen:

- Een ruimtelijk-functioneel en technisch programma van eisen voor het gebouw met daarin de schoolfunctie en kinderopvangfunctie.
- Een variantenstudie voor de inrichting van het gebied met gebouw, speelplein, fietsenstalling en in het aangrenzende openbare gebied groen, waterinfiltratie en parkeerplekken. Er zijn drie mogelijke inrichtingsvarianten in beeld gebracht. Met daarbij als afwegingskader een Multi criteria analyse (MCA).
- Een aanvullende studie naar het parkeren en verkeersontsluiting van het plangebied en de omliggende wijk. Met daarbij eveneens een Multi criteria analyse als afwegingskader.
- Een globale investeringskostenraming voor het gebouw en de aan te leggen openbare ruimte.
- Een samenwerkingsovereenkomst voor het vervolgtraject met Meerderweert als bouwheer en toekomstig eigenaar en Humankind als huurder.
- Een huurovereenkomst voor de verhuur van het bouwdeel kinderopvang door Meerderweert aan Humankind.

De studie naar de inrichtingsvarianten en de aanvullende studie naar het parkeren en de verkeersontsluiting zijn respectievelijk in juni 2024 en december 2024 met de omwonenden en gemeenteraad gedeeld. De verslagen van de omgevingsdialogen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

De reacties die zijn opgehaald zijn meegenomen in het voorliggende voorstel om in te stemmen met voorkeursvariant 2, als bouwlocatie en bouwblok voor het nieuwe IKC Boshoven. Dit geldt ook voor het voorstel om in te stemmen met het uitwerken van ontsluitingsvariant 2: verlenging Meidoornstraat tot aan de Chrysantstraat. Beide voorstellen zijn in de gezamenlijke Stuurgroep IKC Boshoven met Meerderweert en Humankind van een positief advies voorzien.

In de loop van het onderzoekstraject zijn twee uitgangspunten gewijzigd:

- Vanwege het ingaan van de samenwerkingsschool per 1 augustus 2024 voor de Odaschool en Uitkijktoren zijn beide scholen onder stichting Meerderweert komen te vallen. Stichting Eduquaat is daarmee geen partij meer voor het vervolgtraject.
- De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2024 de richtinggevende uitspraak gedaan dat in het project IKC Boshoven de ruimtereservering voor een wijkvoorziening kan komen te vervallen. In het advies over de inrichtingsvariant en de verkeersontsluiting is hiermee rekening gehouden.

Beknopte inhoud voorstel

Voorliggend voorstel ziet naast de keuze voor een *inrichtingsvariant en bouwblok* ook toe op het beschikbaar stellen van een *voorbereidingskrediet voor de verdere uitvoering van het project voor het gebouw en de speelplaats en fietsenstalling*. Deze kosten komen ten laste van de onderwijsvoorziening.

Voor de *inrichting van de openbare ruimte* is reeds een krediet beschikbaar gesteld van € 750.000. In het voorstel gaan wij beknopt in op de globale raming van de kosten van inrichting. Hiervoor heeft echter in deze fase geen nieuw krediet te worden aangevraagd bij de raad. Gelet op de omvang van de geraamde kosten is in de toekomst wel een nieuw krediet noodzakelijk. Een en ander wordt nader toegelicht in de financiële paragraaf.

Een samenwerkingsovereenkomst is opgesteld en door partijen akkoord bevonden. Dit met de overweging dat partijen wensen te komen tot planontwikkeling en realisatie van een integraal kindcentrum. Het kindcentrum biedt huisvesting aan de volgende functies:

- Basisschool 3Hoven, onderdeel van stichting Meerderweert
- Kinderdagverblijf, onderdeel van Stichting Humankind

Doel(en)

Het project IKC Boshoven en meer concreet de locatiekeuze levert een bijdrage aan:

- Uitvoering van de onderwijsvisie van het samenwerkingsverband 3Hoven
- Een goed toegankelijk en centraal in de wijk gelegen IKC
- Efficiënter gebruik van de ruimte met meer ruimte voor groen en waterberging, mede in relatie tot klimaat adaptatie.
- Een betere (verkeers)veiligheid, voor voetgangers en fietsers en gemotoriseerd verkeer in de wijk.

Resultaten

Een nieuw IKC Boshoven en een passend en (verkeers)veilig heringericht aangrenzend openbaar gebied.

Activiteiten

Na besluitvorming door college en raad worden ontwerpen voor het gebouw en de aangrenzende openbare ruimte opgesteld. Hierna volgen de voorbereidingsfase (met aanbesteding) en realisatiefase van het project.

Argumenten

1.1 Met de Samenwerkingsovereenkomst leggen de betrokken partijen de onderlinge rechtsverhouding(en) en uitgangspunten in het kader van de vervolgplanvorming en uitvoering vast.

Gemeente, Meerderweert en Humankind hebben gezamenlijk met een Stuurgroep besluit vastgesteld dat zij op dit moment de initiatief- en (een deel van) de definitiefase van IKC Boshoven wensen af te sluiten. Er liggen voor de Stuurgroep voldoende en adequaat uitgewerkte programma's van eisen. En met de uitgevoerde variantenstudie met afwegingskader en de aanvullende studie naar het parkeren en verkeersontsluiting van het plangebied en de omliggende wijk, is er voldoende basis en argumentatie om te kiezen voor de bouw van een nieuw IKC Boshoven op de locatie Meidoornstraat-Anjelierstraat-Violierstraat. Met als uitgangspunt inrichtingsvariant 2 uit het rapport: het IKC aan de Violierstraat.

Ook ligt er, zeker naar aanleiding van het doorlopen participatietraject met de omgeving, voldoende basis en argumentatie om te kiezen voor uitwerking van een inrichtingsplan voor de aangrenzende openbare ruimte met als uitgangspunt inrichtingsvariant 2 en ontsluitingsvariant 2: ontsluiting tot aan de Chrysantstraat. Uit de gesprekken met de omwonenden en de enquête blijkt een duidelijke voorkeur voor inrichtingsvariant 2 en een extra ontsluiting tot aan de Chrysantstraat.

De stuurgroep wil ook graag de onderlinge rechtsverhouding(en) in het kader van de vervolgplanontwikkeling van IKC Boshoven met voorliggende samenwerkingsovereenkomst vastleggen.

Tevens wensen de partijen een regeling te treffen ter beëindiging of ter voorkoming van eventuele toekomstige onzekerheden of geschillen over de reikwijdte van het economisch claimrecht van de gemeente, de doorleiding van de huurpenningen van onderwijsruimten naar de gemeente en het voorbereidingskrediet voor Meerderweert.

Uitgangspunten en overwegingen hierbij zijn:

- MeerderWeert, Stichting Eduquaat en HumanKind hebben al op 30 januari 2018 hun intentie om te komen tot het samenwerkingsverband 3hoven in Weert vastgelegd in een overeenkomst;
- de Gemeente, MeerderWeert, Stichting Eduquaat en HumanKind hebben op 23 januari 2023 een intentieovereenkomst gesloten over het integraal kindcentrum Boshoven;
- Stichting Eduquaat is inmiddels geen partij (meer) is bij deze Overeenkomst omdat IKC 3hoven na de vorming van de samenwerkingsschool onder het bestuur van MeerderWeert is gebracht;
- De partijen wensen te komen tot de planontwikkeling en realisatie van een integraal kindcentrum in de wijk Boshoven in Weert dat huisvesting biedt aan de volgende functies:
 - basisschool IKC 3hoven ressorterend onder MeerderWeert;
 - kinderopvang ressorterend onder Humankind;
- MeerderWeert en de Gemeente hebben op grond van de geprognosticeerde leerlingenontwikkeling niet de verwachting noch de ambitie dat basisschool IKC 3hoven verder groeit dan 550 leerlingen.
- De omvang van de huisvesting van IKC Boshoven bedraagt:
 - 2.564,1 m² BVO onderwijsruimte ten behoeve van IKC 3hoven;
 - 755 m² BVO onderwijsruimte die initieel wordt ingezet ten behoeve van kinderdagopvang en buitenschoolse opvang van Humankind;Totaal betreft dit 3.319,1 m² BVO;
- De omvang van de tot IKC Boshoven behorende buitenspeelruimte bedraagt 1.410 m² buitenspeelruimte ten behoeve van IKC 3hoven en de buitenschoolse opvang van Humankind en 250 m² buitenspeelruimte ten behoeve van de kinderopvang van Humankind;
- Gemeente, Meerderweert en Humankind hebben overleg gevoerd over het eigendomsconstruct en hebben ervoor gekozen het integraal kindcentrum Boshoven in (juridisch) eigendom bij MeerderWeert onder te brengen. Partijen beogen een langdurige samenwerking aan te gaan waarvan het uitgangspunt is dat de combinatie van een basisschool en kinderopvang in dezelfde accommodatie stimulerend werkt en over en weer profijt oplevert. Gelet op het feit dat MeerderWeert het volledige eigendom van het kindcentrum bezit, bestaat te allen tijde de mogelijkheid dat onderwijsruimten - die initieel zullen worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang - ingezet kunnen worden voor onderwijs.

2.1 Met de huurovereenkomst tussen MeerderWeert en Humankind worden de rechten en plichten over en weer vastgelegd met flexibiliteit in het ruimtegebruik en ontvangt de gemeente een kostprijsdekkende huur voor het kinderopvangdeel.

Na realisatie van IKC Boshoven worden de onderwijsruimten die initieel voor kinderopvang worden ingezet door MeerderWeert voor een termijn van tien jaar aan Humankind verhuurd. Hierbij is ingezet op flexibel ruimtegebruik over en weer. De gemeente ontvangt de huurpenningen via Meerderweert.

De huurovereenkomst is als bijlage 6 bij de Samenwerkingsovereenkomst gevoegd.

Omdat de gemeente de bouw van dit gebouwdeel financiert en aan Meerderweert een exploitatievergoeding betaalt, is het noodzakelijk dat zij instemt met de huurovereenkomst en de daarin gehanteerde huurprijs. De huurprijs bedraagt € 185,- per m² BVO (prijspeil 2024) en is door de gemeente kostprijsdekkend berekend.

De huur gaat in bij oplevering van IKC Boshoven en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Op de onderwijsruimten die initieel voor kinderopvang worden ingezet is het bepaalde in artikel 107 Wet op het Primair Onderwijs (WPO) met betrekking tot het vorderingsrecht van toepassing. De gemeente mag deze vorderen wanneer er extra ruimte voor onderwijs nodig is. Echter gelet op de geprognosticeerde ontwikkeling van de leerlingenaantallen van basisschool IKC 3hoven verwacht de gemeente dat zij gedurende de in het eerste lid beschreven huurtermijn van tien jaar geen gebruik hoeft te maken van haar vorderingsrecht.

3.1 De economische en financiële belangen van de gemeente Weert en concurrentiegevoelige gegevens moeten worden beschermd.

Bijlage 5 van de Samenwerkingsovereenkomst bevat met de investeringskostenraming van het gebouw concurrentiegevoelige informatie van financiële aard. De bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente Weert en concurrentiegevoelige gegevens in zijn algemeenheid moet in deze situatie prevaleren boven de belangen bij openbaarmaking. Daarom wordt ten aanzien van deze bijlage met toepassing van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en f geheimhouding opgelegd.

4.1 Het rapport IKC Boshoven variantenstudie biedt een gedegen analyse en advies om een keuze te kunnen maken uit de inrichtingsvarianten en ontsluitingsprincipe van de wijk. Aan Kragten is gevraagd om op basis van eerste schetsen en het ruimtelijk-functioneel PvE een nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden van de voorgestelde varianten in relatie tot de (semi) openbare ruimte. Daarbij is enerzijds een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op verkeer en parkeren, om de haalbaarheid daarvan voor de varianten te toetsen en inzicht te krijgen in het benodigde ruimtegebruik. Daarnaast is het PvE vertaald naar de benodigde ruimtes per functie om het ruimtebeslag te visualiseren binnen het plangebied. Vervolgens zijn de grove massastudies uitgewerkt in een globaal inrichtingsplan (eerste verbeelding) en is een multicriteria-analyse opgesteld om een afweging te maken tussen de varianten met als resultante een voorkeursvariant. De verkeerskundige ontsluiting van deze voorkeursvariant is verder uitgewerkt in een zestal opties. De rapportage beschrijft de resultaten van het onderzoek en bevat een aanbeveling voor de locatie: inrichtingsvariant 2 en de mogelijke ontsluitingsprincipes. Instemming met dit rapport geeft de juiste basis voor het besluit over de te kiezen inrichtingsvariant.

5.1 Bouw van het IKC conform inrichtingsvariant 2 geeft beste score op de gehanteerde afwegingscriteria en heeft draagvlak onder omwonenden.

In het rapport van Kragten (bijlage 1) zijn in hoofdstuk 3 de varianten uitgebreid beschreven en met verbeeldingen inzichtelijk gemaakt.

In onderstaande tabel zijn de scores van de drie onderzochte varianten samengevat weergegeven.

Varianten\ criteria	Verkeer en parkeren						Inpassing omgeving						Impact			
	Verkeersveiligheid fiets	Verkeersveiligheid auto	Ontsluiting auto	Ontsluiting fiets	Parkeren auto	Parkeren fiets	Goed en landschap	Omgevingskwaliteit	Flexibiliteit groen	Water	Geluid	Bestemmingsplan	Sociale veiligheid	Buurtweld	Ketels en leidingen	Keteninductie
Variant 1: IKCaan de Floralaan	+	0	-	+	0	0	+	+	0	0	-	-	0	-	0	-
Variant 2: IKCaan de Molierstraat	+	0	0	+	-	0	++	++	-	+	+	+	+	++	0	0
Variant 3: IKCaan de Angelierstraat	0	0	-	0	-	+	+	0	0	0	-	-	0	+	0	-

Uit de multicriteria-analyse is op te maken dat de varianten op het gebied van verkeer en parkeren niet zo ver uit elkaar liggen. Variant 2 heeft met de parkeerplaats aan de oostzijde een logische ontsluiting, maar daarmee komt het parkeren wel relatief ver van het schoolgebouw af te liggen. Variant 1 en variant 3 zijn vergelijkbaar. Variant 1 en 2 komen er voor de fietser beter uit dan variant 3.

Wat betreft inpassing in de omgeving scoort variant 2 duidelijk hoger dan de andere twee varianten. Dat heeft te maken met de inpassing van het groen en de landschappelijke kwaliteit voor de omgeving, oppervlakkige waterberging, met een betere situatie aangaande geluidsbelasting, inpasbaarheid in het huidige bestemmingsplan en het huidige bouwvlak van de school.

Qua impact op kabels en leidingen zijn de drie varianten met elkaar vergelijkbaar. Variant 2 is de goedkoopste variant. De hogere kosten bij variant 1 en 3 worden vooral veroorzaakt doordat de waterberging bij die varianten technisch opgelost moet worden (op het dak van de school of onder het schoolplein).

Het advies, voortkomend uit de voorliggende MCA en de uitkomst van de omgevingsdialog met een voorkeur voor inrichtingsvariant 2, is om variant 2 nader uit te werken als voorkeursvariant.

6.1 Bouwblokbeplanning geeft duidelijkheid voor vervolgplanontwikkeling en omgeving.

Met het vaststellen van het principe bouwblok van het gebouw aan de omwonenden duidelijkheid gegeven over de gebouwcontouren en ligging. In de ruimtelijke procedure wordt hier in het komende jaar nadere invulling aan gegeven. Momenteel lopen hiervoor reeds de benodigde onderzoeken. De formele procedure kan pas worden gestart na beschikbaarstelling van het voorbereidingskrediet door de raad en inkoop van de architect door bouwheer Meerderweert.

7.1 Instemming met uitwerken van een inrichtingsplan voor de aangrenzende openbare ruimte met als uitgangspunt inrichtingsvariant 2 en ontsluitingsvariant 2 heeft draagvlak onder de omwonenden.

Aan Kragten is gevraagd om ten aanzien van de beschreven voorkeursvariant voor de inrichting (2) nader onderzoek te doen naar de ontsluitingsmogelijkheden.

Er zijn zes verschillende varianten van de ontsluiting opgesteld:

- Tijdelijke knip Anjelierstraat (in een eerder stadium reeds geschetst);
- Extra ontsluiting Chrysantstraat – Floralaan;
- Extra ontsluiting Meidoornstraat – Floralaan;
- Ontsluiting Meidoornstraat – Anjelierstraat via parkeerterrein;
- Aanpassing bestaande infra Anjelierstraat – Violierstraat;
- Ontsluiting Anjelierstraat – Vrakkerstraat.

Om een goede afweging te kunnen maken tussen de ontsluitingsvarianten, zijn de genoemde voor- en nadelen vertaald in een multicriteria-analyse. In een tabel zijn de scores per variant weergegeven.

Varianten \ criteria		Verkeersveiligheid fiets	Verkeersveiligheid auto	Logica ontsluiting auto	Logica ontsluiting fiets	Behoud parkeerplaatsen	Inpasbaarheid huisgum Marcsstraat	Kwaliteit schoolterrein	Sterkhouwkundige kwaliteit	Bestemmingsplan	Beheer	Draagvlak	Kosten
Variant 1:	Tijdelijke knip	-	-	0	0	0	0	-	0	-	-	+	+
Variant 2:	Ontsluiting tot Chrysantstraat	-	+	0	-	-	0	-	-	-	-	+	-
Variant 3:	Ontsluiting tot Meidoornstraat	-	+	0	-	-	0	-	-	-	-	+	0
Variant 4:	Ontsluiting via parkeerterrein	-	-	-	0	0	0	-	-	-	-	0	0
Variant 5:	Aanpassing bestaande infra	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Variant 6:	Aanpassing aansluiting Vrakkerstraat	+	+	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-

Kragten adviseert om diverse redenen variant 1 en variant 4 niet verder uit te werken. Een en ander is samengevat verwoord in hoofdstuk 4.2 van het rapport. Variant 1 kent behoorlijk wat nadelen. De variant is niet logisch, leidt tot verwarrende en potentieel onveilige situaties en is qua beheer niet praktisch uitvoerbaar.

Ook is het de enige variant waarbij de kwaliteit van het schoolterrein sterk wordt beïnvloed en is het draagvlak hiervoor minder. Een ontsluiting via het parkeerterrein (variant 4) wordt ook afgeraden: dit leidt tot allerlei conflicten tijdens in- en uitparkeren en daarnaast dient het verkeer nog steeds om te rijden, dus de winst is beperkt.

Deze varianten zijn dan ook niet uitgebreid besproken met de bewoners op de omgevingsdialoogavond op 11 december 2024.

Bijeenkomst 11 december 2024

Doel van deze bijeenkomst was om inzicht te krijgen in het draagvlak voor de ontsluitingsvarianten 2, 3 en 5 en 6. Een andere algemene vraag die daarnaast is gesteld, is wat men belangrijk vindt in de verschillende voorgelegde opties voor de ontsluiting van het gebouw, het omliggende gebied en de wijk. Bijlage 7 van het raadsvoorstel omvat het verslag van de bijeenkomst.

De drie aspecten die de omwonenden als belangrijk hebben aangeduid zijn: de algemene verkeersveiligheid, de toegankelijkheid voor de voetganger en fietser en de hoeveelheid verkeer in de straat. Deze laatste heeft niet alleen invloed op de veiligheid en de toegankelijkheid, maar ook een duidelijke relatie met de leefbaarheid.

Als het gaat over de diverse getoonde varianten, dan is de belangrijkste conclusie vanuit de omgevingsdialoog, dat variant 2 (ontsluiting tot Chrysantstraat) met "knippen" om sluipverkeer te voorkomen, wordt gezien als voorkeursvariant: daarvoor is duidelijk het meeste draagvlak bij de omwonenden (dialoog en enquête) en de vertegenwoordigers van het toekomstige IKC.

Variant 3, een extra ontsluiting tot aan de Meidoornstraat, heeft onder omwonenden ook enigszins draagvlak, maar geeft nog steeds een behoorlijke omrijbeweging voor een deel van de wijk. De omwonenden zien dit als bezwaarlijk.

Variant 5, de omrijbeweging accepteren, en delen van de Anjelierstraat en Violierstraat aanpassen en inrichten als erftoegangsweg (30 km-zone), heeft ook weinig draagvlak onder de omwonenden. Deze variant is procesmatig minder complex dan een extra ontsluiting op de Floralaan, en past binnen het huidige bestemmingsplan. Ook zijn schoolgaande fietsers vanuit de zuidkant en het autoverkeer volledig gescheiden.

Omrijden via de huidige wijk, Vrakkerstraat (variant 6), wordt gezien als sterk ongewenst. Deze variant is verkeerstechnisch wel een goede optie, kijkend naar de veiligheid voor fietsers en voetgangers. De verkeersintensiteiten nemen (binnen de normen) toe, geheel op deze noordelijke ontsluiting. De aanvullende maatregelen die er dan nodig zijn om de route geschikt te maken, zorgen voor een totaal andere situatie dan nu en tasten hier dan de leefbaarheid aan voor de aanwonenden.

De vertegenwoordigers van het toekomstige IKC geven evenals de omwonenden aan dat spreiding van het verkeer uit de wijk gewenst is. De noordzijde van het toekomstige IKC moet autoluwer dan door variant 6 (en in variant 5 idem) zal ontstaan. Tegengegaan moet worden dat er mogelijk een tweede, ongewenste, kiss and ride plek vanuit de wijk ontstaat door deze ontsluiting.

Een andere belangrijke kanttekening die bij variant 2 benoemd werd, indien de weg vanaf de Floralaan doorgetrokken wordt tot aan de Chrysantstraat, is dat verkeer ontmoedigd moet worden om de wijk in te rijden voor het afzetten en ophalen van de schoolkinderen. Een rondgang om de schoolzone moet daarvoor niet mogelijk zijn, waardoor het parkeerterrein ook daadwerkelijk gebruikt gaat worden waar het voor bedoeld is. Om de rondgang te voorkomen kan worden gedacht aan het afsluiten van de Violierstraat en de Anjelierstraat. De precieze locatie van deze afsluiting wordt in de uitwerkingsfase in samenspraak met de omwonenden nader vormgegeven.

Overige aandachtspunten vanuit de omgevingsdialoog zijn:

- Aandacht voor groen(behoud).
- Voldoende afstand van het nieuwe IKC gebouw tot aan de omliggende woningen.
- Een logische ligging van de ingang van het IKC gebouw.
- Voorkomen van verdere wateroverlast als gevolg van mogelijke slechte infiltratie.
- Waterveiligheid bij het eventueel realiseren van wadi's in de buurt van de school.

Afweging en voorstel

Hoewel variant 2, het aanbrengen van een ontsluiting tot aan de Chrysantstraat, niet per se de beste score heeft in de multicriteria-analyse (deze biedt weliswaar een volwaardig alternatief voor het wijkverkeer, maar heeft veel impact op het gebied en past niet binnen het huidige bestemmingsplan en scoort op kosten hoger), heeft deze dus wel de voorkeur voor de omwonenden.

De geraamde kosten van de varianten bedragen:

Ontsluitingsvariant	Kosten	Score MCA
2	€ 165.485,00	-
3	€ 117.436,00	0
4	€ 108.236,00	0
5	€ 197.080,00	--
6	€ 147.506,00	-

Gelet op het vorenstaande en alles overwegende wordt geadviseerd te kiezen voor het uitwerken van de ontsluitingsvariant 2: een ontsluiting aan de oostzijde tot aan de Chrysantstraat in een compleet inrichtingsplan voor de openbare ruimte rondom het IKC.

Een en ander conform de opzet van de in beslispunt 3 vermelde tekening "Aanduiding bouwblok nieuwbouw IKC Boshoven" (bijlage 3 raadsvoorstel).

Daarbij is het gewenst om rekening te houden met de volgende aandachtspunten:

- Precieze locatie van verkeersafsluitingen (knip) Violierstraat en Anjelierstraat in samenspraak met de bewoners bepalen.
- Doel van deze verkeersafsluitingen is om te voorkomen dat ouders alsnog de wijk inrijden om hun kinderen nabij de school af te zetten en daarmee dus niet gebruik makend van de parkeerplaats;
- Aandacht besteden aan de ontsluiting voor fietsverkeer, gecombineerd met de geadviseerde herinrichting van het kruispunt Floralaan-Narcisstraat en de fietsveiligheid.
- De huidige vormgeving van het kruispunt Floralaan-Narcisstraat voldoet niet. De nieuwe ontsluiting maakt de situatie voor het fietsverkeer nog complexer (meerdere oversteken nabij elkaar). Daarnaast kan onderzocht worden in hoeverre het wenselijk is een vrij liggend fietspad aan te brengen naast de nieuwe ontsluiting, zodat het fietsverkeer niet hoeft te mengen met het wijkverkeer;
- Entrees tot de school en het schoolplein zijn bepalend voor de routing en moeten met zorg gekozen en vastgelegd worden;
- Locaties voor parkeren van aanwonenden in het gebied moeten met zorg gekozen worden, zodat deze niet gebruikt gaan worden als afzetlocaties voor schoolgaande kinderen.
- Zoek naar kostenbeheersing door te kijken naar mogelijke samenloop van onderhoudsvoorzieningen voor het openbaar gebied en subsidiemogelijkheden (bv. Investeringsimpuls Verkeersveiligheid (SPV)).

8.1 De PvE's vormen de basis voor de verdere uitwerking van het gebouw en buitenspeelruimte en zijn samen met de toekomstige gebruikers opgesteld.

In de PvE's is vastgelegd wat het eindresultaat van het IKC gebouw met de speelruimte moet zijn. Het beschrijft de ruimtes die er moeten komen en waaraan deze, ook technisch, moeten voldoen. Beide documenten vormen mede de basis voor de ontwerpfase.

Het IKC wordt eigendom van Meerderweert en wordt voor het kinderopvangdeel door Meerderweert verhuurd aan Humankind. De PvE's zijn in een uitgebreid samenwerkingstraject onder regie van gemeente samen met deze partijen opgesteld.

8.2 De PvE's bevatten goede mogelijkheden voor gezamenlijk ruimtegebruik.

Gezamenlijk ruimtegebruik verlaagt de kosten van de accommodatie. In het ruimtelijk-functioneel PvE komt dit onder meer terug in het over en weer kunnen gebruiken van klaslokalen, gangen en vergaderruimtes.

9.1 / 10.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingsbudget kan bouwheer Meerderweert voortvarend aan de slag met het gebouwo ontwerp.

Nadat een uitwerking, welke geschikt is voor aanbesteding, beschikbaar komt zal aan de raad een voorstel omtrent het investeringsbudget voor de definitieve huisvesting worden voorgelegd. Om te komen tot een uitwerking welke voor aanbesteding geschikt is, wordt in dit stadium voorgesteld om aan de raad voor te stellen om een budget voor voorbereidingskosten beschikbaar te stellen. De "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs" voorziet hierin. Het bevoegd gezag kan voor de beoogde voorziening in huisvesting een aanvraag indienen voor een vergoeding van de kosten van bouwvoorbereiding.

Omdat het bestuur van Meerderweert zowel bouwheer wordt van de school maar ook kinderopvang, wordt voorgesteld om voor het gedeelte kinderopvang op eenzelfde basis als de berekening voor onderwijs een vergoeding van de kosten bouwvoorbereiding beschikbaar te stellen.

Het voorbereidingsbudget voor Meerderweert is bepaald op basis van de normatieve vergoeding ten behoeve van onderwijshuisvesting. Het percentage dat hiervoor wordt gebruikt is 8%. Daarnaast is gekeken naar de ramingen van de voorbereidingskosten in de opgestelde stichtingskostenraming.

Het benodigde voorbereidingskrediet voor Meerderweert is in totaliteit (onderwijs en kinderopvang) bepaald op € 1.089.000 incl. btw. Het voorbereidingskrediet is in de samenwerkingsovereenkomst omschreven als het taakstellend budget ter dekking van het ontwerp en de aanbesteding van de werken van het Project.

Na beschikbaarstelling van het krediet zal Meerderweert direct aan de slag gaan met de architecten- en bouwadviseur selectie om te starten met het ontwerpproces.

Nader voorbereidingskrediet ambtelijke inzet ad € 190.000.

Een nader voorbereidingskrediet is noodzakelijk voor de vervolg ambtelijke inzet op het project. Het betreft ambtelijke uren en eventuele externe advieskosten ten behoeve van de toetsing van de ontwerpen. Deze ambtelijke uren en overige te maken gemeentelijke kosten worden geraamd op € 190.000.

Kanttekeningen en risico's

4.1 Ontwikkeling leerlingenpopulatie in relatie tot beschikbare uitbreidingsruimte op de voorkeurslocatie.

Thans wordt de meest actuele leerlingenprognose van een nadere duiding voorzien, ook in relatie tot de in de recent vastgestelde Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert opgenomen mogelijke woningbouwontwikkelingen in Weert-Noord.

In de samenwerkingsovereenkomst is hierover vastgelegd dat Meerderweert en de gemeente op grond van de geprognosticeerde leerlingenontwikkeling niet de verwachting noch de ambitie hebben dat basisschool IKC 3hoven verder groeit dan 550 leerlingen. Het programma van eisen heeft als uitgangspunt 470 leerlingen.

Meerderweert houdt bij de ontwikkeling van het ontwerp van IKC Boshoven wel rekening met de mogelijkheid om het gebouw in de toekomst uit te breiden met 402 m² BVO, waardoor de onderwijsruimte ten behoeve van IKC 3hoven gebruikt kan worden door maximaal 550 leerlingen. Voor zover nu inzichtelijk is, biedt de voorkeurslocatie voldoende ruimte voor deze mogelijke toekomstige uitbreiding. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er in maximaal 2 lagen gebouwd wordt.

6.1 Ruimtelijke procedure moet nog worden doorlopen.

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke procedure in voorbereiding, er lopen al een aantal onderzoeken. Bij het doorlopen van de ruimtelijke procedure te zijner tijd is er altijd een risico op bezwaren van omwonenden en overige stakeholders.

12.1 Tijdens de bouw is het noodzakelijk om op de schoollocatie Annendaal voldoende ruimte te hebben voor tijdelijke huisvesting van de leerlingen.

Omdat het bestaande schoolgebouw aan de Violierstraat gesloopt zal moeten worden, is voor een deel van de leerlingen tijdelijk huisvesting elders nodig. De beste optie hiervoor is het schoolgebouw op de locatie Annendaal. Dit gebouw is eigendom van Meerderweert en deels in gebruik als school. Onderzocht zal worden wat de beste optie hiervoor is: bijplaatsen van tijdelijke units met klaslokalen of de inpandig op termijn vrijkomende lokalen en andere ruimtes (thans mede in gebruik door Stichting Buurthuis Boshoven) opnieuw geschikt maken voor onderwijs. Hierbij zal uiteraard ook gekeken worden naar de planning van het project nieuwbouw wijkvoorziening op de locatie Don Bosco. In de samenwerkingsovereenkomst is voortsnog het uitgangspunt opgenomen dat voor basisschool IKC 3hoven geen extra tijdelijke huisvesting hoeft te worden gerealiseerd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Taakstellend normbedrag onderwijs

Op basis van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Weert wordt een taakstellend normbedrag voor nieuwbouw aan het schoolbestuur beschikbaar gesteld voor nieuwbouw.

De te realiseren kindvoorziening heeft een BVO van in totaal 3.319 m².

Hiervan wordt 755 m² BVO onderwijsruimte initieel ingezet ten behoeve van kinderdagopvang en buitenschoolse opvang door Humankind.

Het op grond van de onderwijsverordening beschikbaar te stellen taakstellende normbedrag voor een school van deze omvang is € 10.226.287 (prijspeil 2025).

Kostenraming gebouw

Becijferd is dat de stichtingskosten van de kindvoorziening ongeveer € 11.830.000 incl. btw bedragen. Deze stichtingskostenraming is als vertrouwelijke bijlage 5 bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegd. In deze opzet is uitgegaan van een BENG (bijna energieneutraal) gebouw dat voldoet aan alle geldende bouwregelgeving.

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat het definitieve projectbudget te zijner tijd wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente na vaststelling van het definitief ontwerp en wordt vastgelegd in een vervolg realisatieovereenkomst. Het projectbudget betreft het taakstellend budget ter dekking van de stichtingskosten van het project en is voorlopig vastgesteld op het bovenvermelde bedrag van € 11.830.000 incl. btw. Bij het doorlopen van de planontwikkeling dient Meerderweert rekening te houden met dit projectbudget.

Reeds beschikbaar gestelde middelen

In het raadsbesluit van 18 mei 2022 is € 310.000 beschikbaar gesteld voor de planvorming voor het nieuwe IKC Boshoven. Met de oplevering van de rapportage Variantenstudie en het voorliggende raadsvoorstel zijn deze middelen in zijn geheel besteed. Verantwoording hierover vindt plaats in de jaarrekening 2024 en de voortgangsrapportage projecten.

Betaalbaarheid

Conform de Wet Markt en Overheid is de gemeente Weert verplicht de kinderopvangruimte te (laten) verhuren tegen ten minste een kostprijsdekkende huur.

Op basis van de huidige kostenraming zijn de jaarlijkse exploitatielasten en de kostprijsdekkende huur voor het kinderopvangdeel berekend en vastgelegd in de huurovereenkomst.

Fiscaal/Btw regime

Doordat de gebruikers van het gebouw zijn vrijgesteld van omzetbelasting dient er voor alle kosten inclusief btw te worden gerekend.

Aanvraag voorbereidingsbudgetten

Meerderweert

Met dit voorstel wordt een voorbereidingsbudget aangevraagd van € 1.089.000 voor Meerderweert als bouwheer. Dit budget wordt ingezet voor de werkzaamheden van Meerderweert, het opstellen van het ontwerp en de daarvoor benodigde onderzoeken. De kapitaallasten van dit voorbereidingsbudget, zijnde € 226.512 (5 jaar afschrijving, 0,8% omslagrente), kunnen naar rato van de gebruiksoppervlakte voor onderwijs ten laste worden gebracht van de reserve huisvesting onderwijs en het begrotingsresultaat vanaf 2029.

	Vorbereidingsbudget	%	Kapitaallasten
Vorbereidingsbudget 8% stichtingskosten	€ 1.089.000		€ 226.512
Gedeelte onderwijs	€ 841.276	77,25%	€ 174.985
Gedeelte kinderopvang	€ 247.724	22,75%	€ 51.527

Ambtelijke inzet

Voor de ambtelijke inzet wordt een nader voorbereidingsbudget gevraagd van € 190.000. De kapitaallasten van dit voorbereidingsbudget, zijnde € 39.520 (5 jaar afschrijving, 0,8% omslagrente), komen ten laste van het begrotingsresultaat vanaf 2029.

Vorbereidingskosten uitwerken inrichtingsplan openbare ruimte ten laste van reeds verstrekt investeringskrediet

Voor de inrichting van de openbare ruimte is reeds een investeringskrediet van € 750.000 beschikbaar gesteld. De voorbereidingskosten voor het opstellen van het ontwerp voor de buitenruimte komen ten laste van dit investeringskrediet.

Het investeringsbudget van € 750.000 is gelet op de actuele kostenraming van Kragten (geraamde kosten buitenruimte inrichtingsvariant 2: € 1.102.150 en geraamde kosten ontsluitingsvariant 2: € 165.485) niet toereikend voor de inrichting van de openbare ruimte. Een extra aandachtspunt hierbij is dat de ontsluitingsvariant 2 mogelijk vraagt om nog verdergaande ingrepen dan de scope van het plangebied, onder andere vanwege de kruising bij de Floralaan-Narcisstraat. Ook hiervoor moeten extra kosten worden geraamd.

Daarom zullen de verwachte (extra) investeringsbudgetten worden opgenomen als prioriteit in de begroting 2026-2029.

Overleg gevoerd met

Intern:

- T. Janssen, afdelingshoofd Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn
- M. van Meijl, beleidsadviseur onderwijs, Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn
- L. Heesen, concernjurist, Concernstaf
- M. van Aarssen, beleidsadviseur voorzieningen, Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn
- J. Hermens, adviseur vastgoed, Ruimte & Economie
- M. Hoebe, business controller, Financiën & Control
- M. van de Wiel, communicatieadviseur, Concernstaf
- M. de Leeuw, adviseur Mobiliteit, Ruimte & Economie

Extern:

- Meerderweert: bestuurder [REDACTED] projectleider [REDACTED] schooldirecteur Esther Weijzen
- Humankind: directeur-bestuurder [REDACTED] business controller [REDACTED] en adviseur vastgoed [REDACTED]
- Team Sygma: [REDACTED] (werkzaam in opdracht van gemeente)
- Schreven's Bouwkosten Advies-buro: [REDACTED] (werkzaam in opdracht van gemeente)
- Adviesbureau Kragten: [REDACTED] (werkzaam in opdracht van gemeente)

Participatie

Voorliggend advies is opgesteld in overleg met de betrokken partijen Meerderweert en Humankind.

Daarnaast is in het traject met de omwonenden gesproken en is veel input bij hen opgehaald. De eerste bijeenkomst vond plaats op 5 juni 2024. Een tweede bijeenkomst vond plaats op 11 december 2024. Daarnaast is ook een digitale enquête uitgezet om reacties en input op te halen voor met name de verkeersontsluiting, verkeersveiligheid en het parkeren in de wijk. Op beide momenten en in de ingevulde enquêtes werd positief meegedacht en is door omwonenden een duidelijke voorkeur uitgesproken voor de realisatie van inrichtingsvariant 2: het IKC aan de Violierstraat. Voor de aanvullende verkeersontsluiting werd een duidelijke voorkeur uitgesproken voor een extra ontsluitingsvariant tot aan de Chrysantstraat. Daarnaast werd het door de meeste deelnemers erg wenselijk gevonden als er goed gekeken wordt naar logische plekken om "knippen" in de wegstructuur aan te brengen om sluipverkeer en rondrijgedrag van ouders tegen te gaan.

Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de verslagen van deze bijeenkomsten.

Communicatie

Het besluit wordt gedeeld met de samenwerkingspartners Meerderweert en Humankind. Daarnaast informeren wij de omwonenden. Hiervoor gebruiken we de website van het project en de contactgegevens van de aanwezigen op de informatiebijeenkomsten.

Planning

Na de besluitvorming start de ontwerpfase van het project. Er wordt door de bouwheer Meerderweert eerst een architect geselecteerd voor het gebouw en de speelvoorziening. In overleg met Humankind en de gemeente wordt het ontwerp uitgewerkt. Het definitieve ontwerp wordt samen met de aanvraag van het investeringsbudget aan de raad voorgelegd. Na verwachting vindt dit in het eerste kwartaal van 2026 plaats. Na besluitvorming kan de bouw worden aanbesteed, verder voorbereid en uitgevoerd. Meerderweert en gemeente streven ernaar dat het IKC in 2028 wordt opgeleverd.

De indicatieve planning voor het project vanuit Meerderweert is als volgt:

- Opstellen ontwerp, bestek en aanbesteding: Q2 2025– Q4 2026
- Sloop: Q1 2027
- Start bouw en uitvoering: Q2 2027
- Oplevering bouw: Q3 2028

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- Raadsvoorstel Nieuwbouw IKC Boshoven met de volgende bijlagen:
 1. Rapport IKC Boshoven variantenstudie met bijlagen d.d. 19-02-2025
 2. Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen KC Boshoven d.d. 12-12-2023
 3. Technisch Programma van Eisen KC Boshoven d.d. 13-12-2024
 4. Samenwerkingsovereenkomst met bijlagen 1 tot en met 6 d.d. 19-02-2025 (op bijlage 5 met toepassing van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en f geheimhouding opgelegd.)
 5. Tekening met kenmerk "2402025 -Aanduiding bouwblok nieuwbouw IKC Boshoven"
 6. Verslag omgevingsdialoog d.d. 05-06-2024
 7. Verslag omgevingsdialoog d.d. 11-12-2025 met bijlage enquêtes

