



Onderwerp	Kindcentrum St. Bernadette op sportpark Heeten
Zaaknummer	19059-2025
B&W vergadering	25 maart 2025
Integrale advisering	Colette Hofstede (sport), Erik Trip (ontwerpleider), Erik Veurink (financiën), Hans Horenberg (beheer), Harmen Lageweg (samenleving), Justin Reimink (verkeer), Petra van Eekeren (onderwijshuisvesting), Ramon ter Stege (ruimtecoach), Rianne Sangers (communicatie), Timo Wijgman (Stedenbouw)
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Voor informatie	L. Tenniglo

Bestuurssamenvatting

Basisschool St. Bernadette in Heeten is verouderd en heeft nieuwe huisvesting nodig. De gemeente heeft in overleg met schoolbestuur mijnplein en Plaatselijk Belang het plan om hiervoor een Kindcentrum (KC) op het sportpark Heeten te realiseren. In het KC is naast basisonderwijs ook ruimte opgenomen voor kinderopvang, buitenschoolse opvang en vroeg- en voorschoolse educatie. Schoolbestuur mijnplein wordt verantwoordelijk voor de realisatie van het KC. Conform het collegebesluit van 18 juni 2024 is gewerkt aan een Gebiedsschets ten behoeve van de inpassing van het KC op het sportpark Heeten.

Het doel van dit voorstel is om het college te vragen in te stemmen met de Gebiedsschets, kennis te nemen van het kostenoverzicht en het proces rondom het eerste deel van de BOPA-procedure, de informatienotitie voor de Rond de Tafel van 10 april vast te stellen en te constateren dat met het instemmen van de Gebiedsschets wordt voorgesorteerd op een gemotiveerde afwijking van de parkeernormennota. De Gebiedsschets is nodig om de definitiefase af te ronden en ruimtelijke en verkeerskundige uitgangspunten mee te geven voor het ontwerp van het KC en de ontsluiting/openbare ruimte rondom het KC.

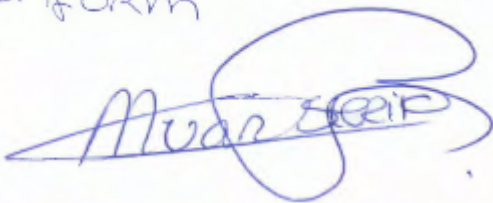
Beslispunten

1. In te stemmen met de Gebiedsschets d.d. 18-03-2025 (zie bijlage 1) als uitgangspunt voor de inpassing van het Kindcentrum op het sportpark Heeten.
2. In te stemmen met de aanvullende investering van ca. € 1.000.000,- (zie bijlage 2). Dit onder voorbehoud van het beschikbaar stellen door de raad via de integrale afweging bij de begrotingsbehandeling 2026.
3. Kennis te nemen van het proces rondom het eerste deel van de BOPA-procedure (ruimtelijke bouwactiviteit).
4. De informatienotitie voor Rond de Tafel 10-04-2025 (zie bijlage 3) vast te stellen.
5. Te constateren dat met het instemmen van de Gebiedsschets wordt voorgesorteerd op een gemotiveerde afwijking van de parkeernormennota.



Besluit

conform



Inleiding

De Bernadetteschool in Heeten is sterk verouderd en heeft nieuwbouw nodig. In 2022 is daarom de nieuwbouw opgenomen in het Integraal Huisvestingsprogramma (IHP) van de gemeente. Naar aanleiding daarvan zijn er twee onderzoeken uitgevoerd:

- In 2023 is een locatieonderzoek uitgevoerd in overleg met schoolbestuur mijnplein en Plaatselijk Belang Heeten. De eindrapportage van dit onderzoek sprak de ambitie uit om een leer- en beweegpark te creëren op Sportpark Heeten en de Bernadetteschool daar te vestigen, een ambitie die uw college heeft omarmd in november 2023 en waarvan het college heeft besloten de haalbaarheid verder te onderzoeken.
- Het haalbaarheidsonderzoek heeft vervolgens in 2024 verschillende huisvestingsvarianten bekeken in relatie tot de opgaven op het sportpark. Op basis van dit onderzoek heeft uw college op 18 juni 2024 het besluit genomen de nieuwbouw van de Bernadetteschool op Sportpark Heeten te realiseren in de vorm van een Kindcentrum (KC). Het KC omvat naast basisonderwijs ook kinderopvang en voorschoolse en buitenschoolse opvang. Op basis van het collegebesluit van 18 juni 2024 is een voorbereidingskrediet aan het schoolbestuur mijnplein verstrekt. Daarnaast is een Rond de Tafel met de gemeenteraad georganiseerd op 11 juli 2024 waarin de raad overwegend positief op het besluit heeft gereageerd.

Het project bevindt zich inmiddels in de definitiefase, waarbij de betrokken partijen, waaronder mijnplein, Plaatselijk Belang nauw samenwerken om de integratie van het KC en het sportpark te optimaliseren. Dit betreft onder andere het perceel voor het KC, de compensatie van het trainingsveld van S.V. Heeten, de ontsluiting, parkeeropgave en fietsverbinding met de Veldegge.

Dit collegevoorstel bouwt voort op eerdere bestuurlijke besluiten, waaronder het collegebesluit van 18 juni 2024 en de toezeggingen tijdens de Rond de Tafel-bijeenkomst van 11 juli 2024. Dit collegevoorstel is een uitvoering van deze eerdere bestuurlijke besluiten en richt zich conform de destijds vastgelegde aanpak en toezeggingen specifiek op de Gebiedsschets, de verdere uitwerking van het kostenoverzicht, het eerste deel van de BOPA-procedure (ruimtelijke bouwactiviteit) en de mededeling dat met het instemmen van de Gebiedsschets wordt voorgesorteerd op een gemotiveerde afwijking van de parkeernormennota.

Beoogd effect

De Gebiedsschets is nodig om de definitiefase af te ronden en ruimtelijke en verkeerskundige uitgangspunten mee te geven voor het ontwerp van het KC en de ontsluiting/openbare ruimte rondom het KC.

Argumenten

1. Instemmen met de Gebiedsschets

Op 18 juni 2024 heeft het college gekozen voor de nieuwbouw van de St. Bernadetteschool op de locatie van het sportpark Heeten in de vorm van een KC met kinderopvang, vroeg- en voorschoolse educatie, buitenschoolse opvang en aanverwante kindfuncties. Hierbij besloot het college een Gebiedsschets te maken voor de ontwikkeling van het sportpark als geheel, in samenhang met het Programma van Eisen dat door schoolbestuur mijnplein voor de vestiging van het KC wordt opgesteld.



In samenwerking met mijnplein, Plaatselijk Belang, de gebruikers van het sportpark en direct omwonenden van het sportpark is onderzocht hoe de integratie van het KC en het sportpark geoptimaliseerd kan worden. De Gebiedsschets is hier de uitkomst van. De volgende uitgangspunten horen hierbij:

- a. Het perceel voor het KC bevindt zich in de zone achter de sporthal, in maximaal 2 bouwlagen. De maximale bouwhoogte is 10 meter en het bouwvlak is circa 2.400 m². Daarbij wordt het volgende in acht genomen:
 - i. De nodige fietsparkeervoorziening, waterberging, de groene buffer met open karakter en een logische entreezone aan de as dient opgevangen te worden binnen het plangebied.
 - ii. Het gebouw is in een herkenbare vorm georiënteerd aan de 'as' van het sportpark.
 - iii. De ligging en afbakening van het speelplein worden zodanig ontworpen dat dit zoveel mogelijk rekening houdt met zorgen en wensen van gebruikers en omwonenden van het sportpark.
 - iv. Er dient rekening gehouden te worden met sociale veiligheid en waar mogelijk dubbelgebruik van parkeerplaatsen op het sportpark voor auto's en fietsen.
 - v. De huidige inrichting van de openbare ruimte op het sportpark wordt waar nodig opnieuw ingericht om het KC goed in te passen met alle gegeven randvoorwaarden.
- b. Omdat het perceel voor het KC tot op heden als trainingsveld in gebruik is, wordt ter compensatie ten oosten van het huidige trainingsveld van S.V. Heeten een nieuw trainingsveld gerealiseerd. Zo blijft de trainingscapaciteit van S.V. Heeten op peil.
- c. De ontsluiting op de Dorpsstraat dient dusdanig vormgegeven te worden dat voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer veilig het sportpark op kunnen komen dan wel hun weg kunnen vervolgen op de Dorpsstraat. De inrichting van belangrijke oversteekplaatsen faciliteert een veilige oversteek. Hierbij wordt een gedeelte van de Dorpsstraat herkenbaar ingericht als Raalter Schoolzone.
- d. De parkeervoorziening op het sportpark dient dusdanig vormgegeven te worden dat gebruikers veilig van de parkeerplaats naar hun bestemming kunnen komen en andersom.
- e. Een fietsverbinding met de Veldegge-Noord is het vertrekpunt, om het KC voor langzaam verkeer te verbinden met het woongebied.

2. Kosten herinrichting sportpark/openbare ruimte gerelateerd aan de bouw van het Kindcentrum

Zoals aangekondigd tijdens de Rond de Tafel op 11 juli 2024 zijn er, in aanvulling op het investeringsbedrag dat tijdens de raadsvergadering op 7 november 2024 in de begroting is opgenomen, nader te bepalen kosten te maken om het KC ruimtelijk, functioneel en verkeersveilig in te passen op het sportpark. In het meegestuurde overzicht zijn die posten op kosten gezet. Dit zijn indicatieve bedragen, waarbij rekening gehouden moet worden met een bandbreedte van +30% en -10%. Verdere financiële vertaling vindt plaats bij de begroting van 2026. Vooruitlopend op de begroting van 2026 zal met onderdelen van de verdere gebiedsontwikkeling gestart worden, tenminste met de compensatie van het trainingsveld.

Het college wordt gevraagd in te stemmen met de aanvullende investering van ca. € 1.000.000,- (zie bijlage 2). Dit onder voorbehoud van het beschikbaar stellen door de raad via de integrale afweging bij de begrotingsbehandeling 2026.

3. BOPA-procedure (ruimtelijke bouwactiviteit)

Het perceel voor het KC heeft momenteel de bestemming "Sport". Voor de komst van het KC, dient het (bouw)plan vergund te worden. Later wordt dat meegenomen in het nieuwe omgevingsplan, waarin de bestemming/functie verandert naar "Maatschappelijk".

Om het (bouw)plan vergund te krijgen, wordt de planologische procedure "Buitenplanse OmgevingsplanActiviteit (BOPA)" doorlopen. Hierbij wordt een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing aangevraagd in afwijking van het bestaande bestemmingsplan. De gemeente vraagt de ruimtelijke bouwactiviteit aan, mijnplein de technische bouwactiviteit.

In de ruimtelijke vergunning (planologisch basisbesluit) kan eerst toestemming worden gegeven aan onder andere het gebruik, de functies, precieze locatie en afmetingen van de ontwikkeling. Indien wenselijk kan ook al toestemming worden gegeven voor bijvoorbeeld het kappen van bomen, grondverzet, het aanbrengen van verhardingen en het tot



stand brengen van landschappelijke inpassing van het plan. Voor het aanvragen van de ruimtelijke bouwactiviteit lopen momenteel de onderzoeken die samen met de ruimtelijke onderbouwing de inhoud van de aanvraag vormen. Verwacht wordt dat de vergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit in maart wordt aangevraagd.

Bij het concretiseren van het daadwerkelijke bouwplan vindt bij een tweede vergunningaanvraag, in dit geval door mijnplein, alleen de beoordeling plaats op die onderdelen van het bouwplan waarin de eerdere vergunning niet voorziet, zoals onder andere de beoordeling van de bouwtechnische eisen. Hiermee worden in feite de daadwerkelijk bouwactiviteiten vergund.

Het college heeft op basis van "Bijlage 2 bij het "Besluit delegatie en adviesrecht Omgevingswet"" mandaat om een besluit over de BOPA te nemen.

4. Vaststellen informatienotitie voor Rond de Tafel

Op 10 april 2025 praten we tijdens de Rond de Tafel de raad bij over de Gebiedsschets, de kosten en de BOPA-procedure (ruimtelijk deel). De vraag aan het college is om voorliggende informatienotitie vast te stellen en vrij te geven om in te brengen voor de Rond de Tafel.

5. Constaten dat wordt voorgesorteerd op een gemotiveerde afwijking van de parkeernormennota

Conform vigerend beleid is het uitgangspunt dat parkeren 'op eigen terrein' wordt opgelost. Hiervan kan worden afgeweken indien het vanwege situering van bouwlocatie niet wenselijk of mogelijk is om 'op eigen terrein' in de parkeerbehoefte te voorzien.

Gezien de locatie van het KC is het, vanwege het uitgangspunt dat het sportpark autovrij blijft ten behoeve van de leefbaarheid en verkeersveiligheid, niet mogelijk en onwenselijk om 'op eigen terrein' in de parkeerbehoefte te voorzien. Bovendien is de huidige infrastructuur op het sportpark niet geschikt voor extra autoverkeer en is de beschikbare ruimte voor aanpassingen beperkt. Het vooruitzicht is dat de bestaande parkeerlocatie van het sportpark op een efficiënte wijze kan voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

Voorafgaand aan de start van de ruimtelijke procedure kan door middel van een verkeersonderzoek worden aangetoond dat in de directe omgeving, op de bestaande parkeerlocatie van het sportpark, op piekmomenten voor alle gebruikers wordt voorzien in voldoende parkeerruimte. Het verkeersonderzoek is in een afrondende fase. Volgend collegevoorstel informeren we over de wijze waarop parkeren concreet wordt opgevangen zodat het college tot een weloverwogen besluit kan komen.

Bovendien is het bepalen van de parkeerbehoefte voor halen/brengen van een KC een maatwerkopgave. Hiervoor zijn geen vaste kencijfers en/of parkeernormen beschikbaar in de parkeernormennota Raalte 2015.

Duurzaamheid

Er is een aantal aspecten aan de komst van het KC op het sportpark Heeten wat ten goede komt aan duurzaamheid:

- Het KC wordt gasloos en (bijna) energieneutraal. De huidige school is dat niet, waardoor in de komende decennia minder CO₂ wordt uitgestoten en minder fossiele energie wordt verbruikt.
- Door nieuwbouw van de school op het sportpark is er sprake van efficiënt ruimtegebruik: op de vrijkomende locatie ontstaat ruimte voor woningbouw, waardoor deze ruimte niet buiten de bebouwde kom gevonden hoeft te worden.
- Voor de energievoorziening kan samengewerkt worden met de andere gebruikers op het sportpark die energie nodig hebben op andere tijdstippen op de dag en andere perioden in het jaar.
- Bij de herinrichting van de openbare ruimte streven we naar zoveel mogelijk hergebruik van bestaande materialen en grondstoffen.



Kantttekeningen

- De netcongestie is een groot probleem in Nederland. Ook in de gemeente Raalte. Wel heeft het Rijk in oktober 2024 een wet bekrachtigd die onderwijs als derde categorie voorrang geeft. Ondanks de voorrang blijft er een risico bestaan voor het tijdig aansluiten van het KC op het net.
- Om het project op een verantwoorde manier voort te zetten, is het noodzakelijk dat de aanvullende middelen onder argument 3. beschikbaar worden gesteld. Zonder deze aanvullende financiering komt de haalbaarheid van het project in gevaar.

Financiën en Fiscale aspecten

Sinds de raadsvergadering op 7 november 2024 is er in totaal € 6.040.000,- voor dit project in de begroting opgenomen. Dit bedrag is gereserveerd voor bouwkrediet voor het KC, onderzoeken t.b.v. de BOPA-procedure ruimtelijke bouwactiviteit, het bouwrijp maken van de locatie en gemeentelijke projectkosten. Medio 2024 was nog niet duidelijk wat er precies nodig is om het KC ruimtelijk, functioneel en verkeersveilig in te passen op de locatie. Daarom is in het collegebesluit van 18 juni 2024 en tijdens de Rond de Tafel van 11 juli 2024 aangegeven dat het totale kostenoverzicht gemaakt kan worden aan de hand van het programma van eisen van het KC en de Gebiedsschets. Dat overzicht is nu opgesteld (zie bijlage 2) en daarin wordt een nieuw voorstel aangeboden over de totale kosten van alle ontwikkelingen. De aanvullend nodige kosten worden ingeschat op ca. € 1.000.000,- waarbij voor deze aanvullende kosten in dit stadium rekening gehouden moet worden met een onzekerheidsmarge van + 30% en -10%. Het voorstel aan uw college is om de geactualiseerde raming van deze kosten in de begrotingsbehandeling 2026 mee te nemen, zodat dit onderdeel uitmaakt van de integrale afweging van de raad.

Ten behoeve van de compensatie van het trainingsveld van S.V. Heeten en het bouwrijp maken van het perceel voor het KC wordt het reeds beschikbaar gestelde krediet (€ 6.040.000,-) gebruikt.

Vervolg

De vervolgstappen zijn (onder voorbehoud van wijzigingen):

Onderwerp	Partij	Planning	
Afronding Gebiedsschets en informeren budget en ruimtelijk deel BOPA	Gemeente Raalte	10 april '25	Rond de Tafel: raad informeren over de vaststelling van de Gebiedsschets, de financiën en het vervolgproces
Ruimtelijk deel BOPA-procedure *	Gemeente Raalte	Maart – juli '25	• Indienen vergunningaanvraag • Collegebesluit • Publicatie ter inzagelegging • Aflopen bezwaartermijn
Compensatie trainingsveld S.V. Heeten	Gemeente Raalte	Augustus '25	Te compenseren trainingsveld klaar voor ingebruikname
Bouwrijp	Gemeente Raalte	Augustus – december '25	Bouwrijp maken
Ontwerpfase herinrichting openbare ruimte	Gemeente Raalte	Februari '26	Uitvoeringsontwerp gereed
Aanbesteding (Europees)	mijnplein	Augustus '25	Afronding gunningsfase
Ontwerpfase	mijnplein	December '25 – februari '26	Uitvoeringsontwerp gereed
BOPA bouwtechnisch deel	mijnplein	December '25 – februari '26	Omgevingsvergunning Technische Bouwactiviteit



(mijnplein) Bouwperiode	mijnplein	Begin '26 Januari '27	Start bouw Ingebruikname
----------------------------	-----------	--------------------------	-----------------------------

* Hierover volgt een apart collegevoorstel. Na vaststelling kan de ontwerpfase starten. Indien bezwaar of beroep wordt ingesteld tegen het ruimtelijk deel van de BOPA, wordt de planning anders (lees: duurt langer).

Voor het bewegingsonderwijs voor het KC zal, net als in de huidige situatie, gebruik worden gemaakt van de sporthal Heeten. De gemeente Raalte is wettelijk verantwoordelijk voor het faciliteren en instandhouden van de sportvoorziening voor het bewegingsonderwijs. De Stichting Sporthal Heeten heeft als eigenaar twee toekomstscenario's beoordeeld voor de sporthal. Zij heeft gekozen voor verplaatsing van de sporthal naar een centrale plek op het sportpark over 10 jaar. Dit is ook als wens opgenomen in het Dorps Ambitie Plan Heeten. Ter overbrugging van deze periode zijn er investeringen nodig om de sporthal inclusief bewegingsonderwijs veilig en functioneel te houden. Separaat aan dit collegevoorstel ligt er ook een collegevoorstel voor over een eenmalige bijdrage aan de Stichting voor de renovatie van het deel van de sporthal waar bewegingsonderwijs plaatsvindt voor de komende 10 jaar.

Communicatie

Naar aanleiding van dit besluit wordt een persbericht verstuurd, zie bijlage 4.

De samenwerking in dit project is gestructureerd via een gezamenlijke stuurgroep met schoolbestuur mijnplein en Plaatselijk Belang (PB). De conclusies van de Gebiedsschets worden door de deelnemers in de stuurgroep ondersteund.

Ook is er tweemaal gesproken met de belanghebbenden en geïnteresseerden rondom c.q. buiten het sportpark en viermaal met de gebruikers op het sportpark, waarbij opgehaalde input zoveel mogelijk is verwerkt in de Gebiedsschets.

In lijn met de participatieaanpak, waarbij 'informatie' en 'consultatie' centraal stonden, zijn de afgelopen periode in het kader van de Gebiedsschets twee bijeenkomsten georganiseerd (in oktober '24 en februari '25), zoals toegezegd tijdens de informatieavond op 3 juli '24. Tijdens deze bijeenkomsten hebben we inwoners geïnformeerd over de uitgangspunten van het project en toegelicht waarom en hoe deze tot stand zijn gekomen. Daarnaast hebben we actief geluisterd naar zorgen en suggesties uit de omgeving en waar mogelijk ruimte geboden om deze mee te nemen in het proces. Zo is de wens om het gebouw achter de sporthal te positioneren nadrukkelijk benoemd, evenals de oproep om aandacht te besteden aan sociale veiligheid. Ook is er een duidelijke voorkeur uitgesproken voor een open structuur in de groene buffer tussen de percelen en het KC, in plaats van een dichte beplanting. Daarnaast werd aangedrongen op een verkeersveilige inrichting en ontsluiting, waarbij de zorgen over de snelheid op de Dorpsstraat werden gedeeld. Hoewel dit laatste buiten de scope van het project valt, is de aandacht voor verkeersveiligheid binnen het plangebied nadrukkelijk meegenomen. De voorgestelde fietsverbinding met de Veldegge kreeg brede steun. Tot slot is afgesproken dat het overleg met omwonenden wordt hervat in de fase van het schetsontwerp van mijnplein na de zomer van '25, en dat we hen actief op de hoogte houden van werkzaamheden op het sportpark.

Bijlagen

Bijlage 1	Stedenbouwkundige verkenning + Gebiedsschets Kindcentrum
Bijlage 2	Kostenoverzicht Kindcentrum St. Bernadette op sportpark Heeten
Bijlage 3	Informatienotitie raad Kindcentrum St. Bernadette op sportpark Heeten
Bijlage 4	Persbericht Nieuwbouw Kindcentrum op sportpark Heeten