

Raadsvoorstel

Onderwerp : Voorstel toekomstige situatie Schaersvoorde locatie Slingelaan
Portefeuillehouder : H. van Lochem
Thema Raadsprogramma : 1. Leefomgeving en Wonen

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

1. Kennis te nemen van de scenariostudie 'Haalbaarheidsonderzoek renovatie/vervangende nieuwbouw Schaersvoorde Slingelaan te Aalten' van adviesbureau ICS adviseurs
2. Akkoord te gaan met het verder onderzoeken van het scenario nieuwbouw voor Schaersvoorde Slingelaan inclusief de mogelijke toevoeging van maatschappelijke functies
3. Het benodigde voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen

Waarom dit besluit nemen

Op 26 september 2023 heeft uw raad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs gemeente Aalten 2023 - 2039 (IHP) vastgesteld. Er is toen ook besloten om over te gaan op het voorbereiden van de projecten in fase 1 en 2 van het IHP. Eén van de opgaven die is benoemd in fase 2 is vervangende nieuwbouw Schaersvoorde college binnen 5 - 10 jaar.

Alhoewel in het IHP gesproken is over vervangende nieuwbouw met betrekking tot Schaersvoorde wordt in hetzelfde IHP aandacht gevraagd voor renovatie. Dit is één van de bouwstenen die in het rapport staan vermeld. Bij deze bouwsteen (4. Renovatie) staat onder meer dat bij investeringsopgaven in het kader van het IHP de mogelijkheid van renovatie wordt onderzocht. Per situatie wordt een afweging gemaakt (bijvoorbeeld in een haalbaarheids-onderzoek) of nieuwbouw of renovatie de beste oplossing is voor de betreffende school.

Daarom hebben wij ICS adviseurs gevraagd om verschillende scenario's voor Schaersvoorde Slingelaan te onderzoeken. In eerste instantie betrof het de scenario's renoveren en nieuwbouw, tijdens het onderzoek is het scenario vernieuwbouw toegevoegd. Ook is verkend of er aanvullende functies zijn waarvan het meerwaarde heeft deze toe te voegen aan de diverse scenario's. In de programmabegroting 2025 is namelijk het versterken van de fysieke infrastructuur van de sociale basis opgenomen. Een mogelijke combinatie van functies met onderwijs maakt daar onderdeel van uit.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

In het raadsprogramma 2022- 2026 staat bij Thema 1: Leefomgeving en wonen de ambitie dat kinderen en jongeren onderwijs kunnen volgen in goede en toekomstbestendige scholen dichtbij huis. In het uitvoeringsprogramma 2022 -2026 is dit vertaald naar het opstellen van een Integraal Huisvestingplan (IHP). Dit IHP is inmiddels vastgesteld gelijktijdig met het besluit om over te gaan op het voorbereiden van een aantal projecten waaronder Schaersvoorde locatie Slingelaan.

Argumenten

1.1 De scenariostudie geeft inzicht in de kosten en (on)mogelijkheden van de scenario's renovatie, vernieuwbouw en nieuwbouw.

In het rapport zijn drie scenario's (renovatie, vernieuwbouw en nieuwbouw) uitgewerkt en met elkaar vergeleken. Niet alleen wat betreft kosten, er is ook gekeken naar de inpasbaarheid van de onderwijsvisie van Schaersvoorde en de toekomstige ruimtebehoefte. De studie geeft daarmee voldoende inzicht in de verschillende scenario's, zodat een goede keuze voor één van de scenario's gemaakt kan worden.

1.2 Het rapport is in nauw overleg met Schaersvoorde tot stand gekomen.

We hebben vanaf de start de samenwerking met Schaersvoorde gezocht. Een regiegroep, bestaande uit adviesbureau ICS, gemeente en Schaersvoorde heeft het onderzoek begeleid. Voor het vormen van de visie op onderwijs en ruimte heeft ICS twee bijeenkomsten georganiseerd met directie en teamleiders van Schaersvoorde. Ook heeft Schaersvoorde de nodige input geleverd, bijvoorbeeld met betrekking tot de leerlingenprognoses. Een fijne manier van samenwerken die we graag door willen zetten bij het vervolg.

2.1 Het scenario nieuwbouw is het voorkeursscenario.

Renovatie is niet eenvoudig omdat het gebouw door de robuuste bouw lastig aanpasbaar is. Het lukt in dit scenario dan ook niet om de onderwijsvisie goed in te passen. Wel past de toekomstige behoefte in het gebouw, inclusief inpassings- en aansluitingsverlies. De stichtingskosten bedragen bijna 30 miljoen euro, de levensduurverlenging is maar 25 jaar.

Bij vernieuwbouw wordt uitgegaan van deels sloop en deels renovatie. De nieuwere aanbouwen zijn beter aanpasbaar en worden behouden, de oudere delen worden gesloopt. Het Gelders Genootschap heeft echter geconcludeerd dat behoud van het oorspronkelijke schoolgebouw zeer wenselijk is (zie kanttekening 2.2). De stichtingskosten bedragen ruim 33 miljoen euro, de levensduurverlenging bedraagt 40 jaar.

Voor beide scenario's geldt dat we rekening moeten houden met een forse éénmalige kostenpost van ruim 13 miljoen voor tijdelijke huisvesting. Dit bedrag is grotendeels voor de huur van tijdelijke units voor de periode van 2 jaar. Er is namelijk geen zicht op een andere passende locatie in Aalten die kan worden omgebouwd tot tijdelijke huisvesting voor Schaersvoorde. Ook blijkt permanente huisvesting met tijdelijk gebruik door onderwijs nog duurder te zijn dan het huren van normale tijdelijke huisvesting.

De kosten voor nieuwbouw op een andere locatie bedragen net iets meer dan 30 miljoen. Dit is exclusief de aankoop en bouwrijp maken van de nieuwe locatie. Daar staat tegenover dat ook nog geen rekening is gehouden met mogelijke opbrengsten van de vrijgekomen locatie. Met nieuwbouw is het mogelijk een gebouw te realiseren dat precies aansluit bij de wensen van Schaersvoorde, voldoet aan alle eisen van deze tijd en minimaal 40 jaar mee gaat.

Wat betreft stichtingskosten verschillen de scenario's niet veel. De éénmalige kosten (tijdelijke huisvesting) voor renovatie en vernieuwbouw zijn echter dusdanig hoog in vergelijking met nieuwbouw dat deze scenario's niet realistisch zijn om uit te voeren. Ze passen weliswaar heel goed in een duurzame visie en ambitie (behouden en verbeteren van bestaande gebouwen), maar het kostenverschil is heel erg groot. Daarnaast kan in het scenario nieuwbouw de onderwijskundige visie van Schaersvoorde optimaal worden gerealiseerd en kunnen we voor een lange periode vooruit. Nieuwbouw is daarom wat ons betreft het voorkeursscenario.

2.2 Er is onderzoek nodig naar de beste locatie voor nieuwbouw.

Om wat meer gevoel te krijgen bij het scenario nieuwbouw is in de studie nieuwbouw ingepast op de locatie Landbouwstraat. Hier ligt een kavel naast het bestaande gebouw van Schaersvoorde aan het Stationsplein. Een voor de hand liggende locatie voor nieuwbouw omdat het een wens van Schaersvoorde is om de locaties dicht bij elkaar te brengen. Bij de inpassing is rekening gehouden met een minimale afstand van 30 meter tot de gevel van de huizen in de naastgelegen woonwijk. Uit de schetsen blijkt dat het een stevig ruimtelijk programma is op deze locatie, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van het perceel van de locatie Schaersvoorde Stationsplein. Nader onderzoek moet uitwijzen of het op deze plek echt mogelijk en gewenst is. Het advies is om daarnaast ook te kijken naar andere mogelijke locaties voor nieuwbouw, zodat een goede afweging kan worden gemaakt.

2.3. In een vervolgonderzoek kunnen kansen voor toevoeging van functies verder verkend worden.

Uit een eerste verkenning blijkt dat met name de toevoeging van maatschappelijke functies toegevoegde waarde kan hebben. Functioneel (passend bij en samenwerkingsmogelijkheden met Schaersvoorde), maar ook als kans voor verbetering van de huidige maatschappelijke infrastructuur en gebouwen. Wat ons betreft dus de moeite waard om verder te verkennen samen met de betreffende organisaties en gebruikers.

3.1 Voor verder onderzoek is een voorbereidingskrediet nodig.

Voor de uitvoering van het vervolgonderzoek is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Om te bepalen wat de meest geschikte locatie voor nieuwbouw is, willen we van grof naar fijn werken. Er is als eerste stap een ruimtelijke verkenning naar mogelijke locaties voor nieuwbouw van Schaersvoorde nodig. Aan de hand van deze ruimtelijke verkenning bepalen we welke locaties kansrijk zijn. Deze kansrijke locaties worden vervolgens verder uitgewerkt op het gebied van bijvoorbeeld stedenbouw en verkeer. Aan het eind van dit proces kan een keuze gemaakt worden voor een voorkeurslocatie. Dit alles combineren we met de verdere verkenning van de (on)mogelijkheden van het toevoegen van functies.

Kanttekeningen

2.1 De in de studie gehanteerde leerlingenprognose kan nog wijzigen in de toekomst.

Om de ruimtebehoefte te bepalen, is in afstemming met Schaersvoorde gekeken naar de leerlingenprognose voor de locatie Slingelaan. Deze prognose is gebaseerd op de afgelopen jaren en de trends die in het vooruitzicht liggen. Op basis van de prognose wordt de benodigde hoeveelheid m² bvo (bruto vloeroppervlak) voor de toekomstige situatie bepaald. Voor nu wordt uitgegaan van een normatieve ruimtebehoefte van ruim 7.700 m² bvo, aanzienlijk minder dan de 12.000 m² bvo waar in het IHP over wordt gesproken. Destijds is gewerkt met aannames, terwijl in dit nieuwe onderzoek samen met Schaersvoorde kritisch is gekeken naar de daadwerkelijke benodigde m² op basis van de toekomstige onderwijsvisie. Wat betreft ruimtebehoefte is dus een verdiepingsslag gemaakt.

Het leerlingenaantal schommelt echter, waardoor het nodig kan zijn om de huidige prognose van 7.700 m² bij te stellen. Dit betekent dat er uiteindelijk wellicht meer of minder m² bvo ruimtebehoefte is dan nu mee is gerekend. Met Schaersvoorde is afgesproken dat we bij een eventuele bijstelling dezelfde rekenwijze hanteren als nu in het rapport is opgenomen.

2.2 In het onderzoek naar de cultuurhistorische waarde van het schoolgebouw wordt geconcludeerd dat behoud van het gebouw zeer wenselijk is.

Het college heeft in januari van dit jaar aan de raad toegezegd om de Commissie Omgevingskwaliteit advies te vragen over de karakteristieke en/of monumentale waarde van het HBS gebouw uit 1959 (het huidige Schaersvoorde, locatie Slingelaan). Dit heeft geleid tot een opdracht aan het Gelders Genootschap om een waardestellend onderzoek uit te voeren met als doel om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van het oorspronkelijke schoolgebouw. Het rapport is in concept klaar en tijdens de vergadering van de Commissie Omgevingskwaliteit van 19 juni 2025 informeel gepresenteerd.

Daarbij is afgesproken dat zodra het rapport definitief en openbaar is deze voor formele advisering wordt voorgelegd aan de commissie Omgevingskwaliteit. De conclusie van het onderzoek is dat er sprake is van een monumentaal ontworpen onderwijsgebouw met een aanzienlijke mate van authenticiteit, waardoor behoud zeer wenselijk is. Het Gelders Genootschap adviseert het schoolgebouw uit 1959, al dan niet inclusief fietsenstalling en voormalige conciërgewoning te beschermen als gemeentelijk monument, door hiervoor een redengevende beschrijving op te stellen en voor te leggen aan de Commissie Omgevingskwaliteit. Op basis van de ruime ervaring van het Gelders Genootschap met het transformeren van (historische) gebouwen denkt men dat het complex voldoende transformatie- en ontwikkelruimte in zich heeft om nader te onderwerpen aan een verkennend en verdiepend haalbaarheidsonderzoek. Geadviseerd wordt daarom de kansen voor behoud, transformatie en verduurzaming van het hele schoolcomplex verder te onderzoeken door een nader haalbaarheidsonderzoek in te stellen.

Het rapport van het Gelders Genootschap leidt wat ons betreft niet tot een wijziging van het voorkeursscenario. Zoals al eerder vermeld is nieuwbouw de beste optie, met name vanwege de hoge éénmalige kosten (tijdelijke huisvesting) bij renovatie/vernieuwbouw. Dit hoeft echter niet te betekenen dat het historische gebouw verdwijnt, wellicht is een herbestemming naar bijvoorbeeld wonen een reële optie om het gebouw te behouden.

Is er draagvlak voor dit besluit?

Deze eerste fase (scenariostudie) hebben we samen met Schaersvoorde opgepakt, dat willen we opnieuw doen met het vervolgonderzoek. Daarnaast willen we ook de inwoners betrekken bij de locatiekeuze voor de nieuwbouw van de school. Aan het begin van het vervolgtraject stellen we hiervoor samen met het adviesbureau een communicatie- en participatieplan op. Onderdeel van het vervolgtraject is ook een verdere verkenning van de kansen voor toevoeging van functies aan de school. Dit willen we samen doen met de betreffende organisaties en gebruikers en opnemen in het al genoemde communicatie- en participatieplan.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

Voor Schaersvoorde, locatie Slingelaan zijn verschillende scenario's onderzocht, namelijk renovatie, vernieuwbouw en nieuwbouw. De verschillende scenario's brengen diverse kosten met zich mee. De ramingen zijn een eerste indicatie waarbij nog geen rekening is gehouden met o.a. prijsindexering, diverse onderzoeken, aankoop grond, saneringskosten etc.

Hieronder ziet u een financieel overzicht van de scenario's:

Scenario	Totale kosten	Kapitaallasten jaar 1	Eenmalige kosten
Renovatie	€ 29.627.694	€ 1.797.632	€ 13.697.665
Vernieuwbouw	€ 33.513.644	€ 1.579.948	€ 14.025.276
Nieuwbouw	€ 30.076.800	€ 1.421.129	n.t.b.

De kosten van de scenario's bestaan uit structurele lasten en eenmalige kosten. De structurele lasten worden te zijner tijd verwerkt in de meerjarenbegroting. De eenmalige kosten, voornamelijk tijdelijke huisvesting, worden gedekt uit de Algemene reserve. De Algemene reserve is op dit moment niet toereikend en de eenmalige kosten zijn bij renovatie en vernieuwbouw dusdanig hoog dat de voorkeur uit gaat naar nieuwbouw.

Om nog verder onderzoek te kunnen doen naar andere mogelijke locaties voor nieuwbouw is een voorbereidingskrediet nodig voor een bedrag van € 100.000. De jaarlijkse kapitaallasten van dit voorbereidingskrediet bedragen € 6.000.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?

Mocht uw raad instemmen met het raadsvoorstel, dan zullen communicatie en participatie een belangrijke rol spelen in het vervolgtraject. Zodra het vervolgproces concreter is, wordt er een

communicatie- en participatieplan opgesteld. Betrokkenen worden hierover geïnformeerd via de gebruikelijke kanalen, zoals de gemeentelijke website en het gemeentenieuws in de huis-aan-huiskrant.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

Wij starten het offertetraject voor het vervolgonderzoek op, waarna het onderzoek kan starten. De uitkomsten worden, net als de scenariostudie die nu is uitgevoerd, aan uw gemeenteraad voorgelegd voor besluitvorming.

Wat gaat er gebeuren?	Wie gaat het doen?	Wanneer?
Offertetraject vervolgonderzoek	College	najaar 2025
Uitvoering vervolgonderzoek	College, adviseur, inwoners, verenigingen	najaar 2025 – zomer 2026
Besluitvormingstraject	College en raad	najaar 2026

Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek renovatie/vervangende nieuwbouw Schaersvoorde Slingelaan te Aalten (ICS adviseurs)
2. Bijlage 3 haalbaarheidsonderzoek ICS: Rapport BENG ENG Slingelaan Aalten
3. Bijlage 5 haalbaarheidsonderzoek ICS: Kapitaallasten
4. Waardestellend cultuurhistorisch onderzoek voormalige Christelijke H.B.S. Slingelaan 28 Aalten (Gelders Genootschap)

Aalten, 8 juli 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester