ICS
ADVISEURS

Gemeente Aalten

Schaersvoorde

Haalbaarheidsonderzoek renovatie / vervangende nieuwbouw Schaersvoorde Slingelaan te Aalten

Scenariostudie



Opdrachtgever
Gemeente Aalten

Datum
1 juli 2025

Referentienummer
2230586/20250701Lke01

Auteur(s)
Erwin Veneklaas Slots
Koert Klevant Groen
Jantien Marsman
Robert Weelink
Britt Mekers
Anne klein Breteler

Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Haalbaarheidsonderzoek 3

2. Visie op onderwijs en ruimte 4

2.1 Visie op onderwijs 4

2.2 Ruimtelijke analyse 6

3. Ruimtebehoefte Schaersvoorde 7

3.1 Ruimtebehoefte onderwijs locatie Slingelaan 7

3.2 Ruimtebehoefte onderwijs locatie Landbouwstraat 7

3.3 Ruimtebehoefte bewegingsonderwijs 7

3.4 Terreinbehoefte locatie Slingelaan 8

4. Afweging scenario's 9

4.1 Renoveren 9

4.1.1 Functionele analyse locatie Slingelaan 9

4.1.2 Kosten renoveren 9

4.2 Vernieuwbouw 11

4.2.1 Behouden en renoveren 11

4.2.2 Nieuwbouwbehoefte 11

4.2.3 Kosten vernieuwbouw 12

4.3 Nieuwbouw 13

4.3.1 Kosten nieuwbouw 13

5. Mogelijke locatie nieuwbouw 14

5.1.1 Uitgangspunten locatie 14

5.1.2 Inpassing nieuwbouw 15

6. Toevoegingen op onderwijs 17

6.1 Cultuur 17

6.2 Sport 19

6.3 Inpassing nieuwbouw met toevoegingen 20

6.4 Kosten toevoegingen 21

7. Conclusies 22

Bijlagen 23

Bijlage 1: Visie op onderwijs 23

Bijlage 2: Financiële uitgangspunten nieuwbouw 26

Bijlage 3: Schouwrapportage 27

Bijlage 4: Ramingen 28

Bijlage 5: berekeningen kapitaallasten 33

Bijlage 6: Prognoses leerlingaantallen Schaersvoorde 34

1. Haalbaarheidsonderzoek

Schaersvoorde heeft twee locaties in Aalten. De hoofdlocatie aan de Slingelaan huisvest de eerste twee leerjaren lwoo, vmbo bl/kl,/gl/tl en de gehele loopbaan van havo/vwo en vwo+. Op de locatie Landbouwstraat is de bovenbouw van het vmbo gehuisvest, samen met de tweede klassen van de gemengd/ theoretische leerweg. Het pand aan de Slingelaan heeft een omvang van 9.500 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) en is gebouwd in 1959. Sindsdien is het pand tweemaal uitgebreid en hebben er meerdere verbouwingen plaatsgevonden, onder andere het inpassen van het technasium.

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP), dat op 26 september 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld, is aangegeven dat het huidige pand niet meer voldoet aan de eisen die het onderwijs stelt. Door de daling van het aantal leerlingen de komende jaren zal een overcapaciteit ontstaan. Zowel functioneel als qua veiligheid en exploitatie zijn ingrijpende wijzigingen gewenst. Het IHP is een visie voor hoe de gemeente Aalten de komende jaren om wil gaan met huisvesting van de onderwijsinstellingen.

Gemeente Aalten heeft ICSadviseurs opdracht gegeven om verschillende scenario's in kaart te brengen die de gemeente en Schaersvoorde kunnen helpen in het maken van een onderbouwde keuze. De scenario's worden onder andere afgewogen op basis van aansluiting bij onderwijskundige visie, ruimtelijkheid, functionaliteit, duurzaamheid, financiën, draagvlak en risico's. Kort gezegd betreft het onderzoek drie scenario's. Tijdens een verdieping van het onderzoek is scenario 2 toegevoegd.

- Scenario 1 – Renoveren
- Scenario 2 – Vernieuwbouw
- Scenario 3 – Nieuwbouw

Het onderzoek is door ons uitgevoerd in nauwe samenwerking met een regiegroep (bestaande uit de portefeuillehouder, ambtelijk projectleider, directeur/locatieleider en facilitair manager van Schaersvoorde) en de projectgroep (bestaande uit de ambtelijk projectleider van de gemeente Aalten, directeur/ locatieleider en facilitair manager van Schaersvoorde). Voor het vormen van de visie op onderwijs en ruimte hebben wij twee bijeenkomsten georganiseerd met directie en teamleiders van Schaersvoorde. Voor het locatieonderzoek en uitwerking van de financiële paragraaf is door ons afgestemd met medewerkers van de gemeente Aalten. Voor de verdieping over eventuele toevoegingen aan het onderwijs is een werksessie geweest met medewerkers van de gemeente Aalten.

In voorliggend rapport zijn de resultaten van ons onderzoek uitgewerkt. Achtereenvolgens gaan we in op:

- Visie op onderwijs en ruimte
- Ruimtebehoefte
- Afweging scenario's
- Toevoegingen op onderwijs
- Conclusies

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

2. Visie op onderwijs en ruimte

2.1 Visie op onderwijs

De visie op onderwijs is opgehaald bij Schaersvoorde door een aantal werksessies. Hieronder wordt de visie kort uitgewerkt. Verdere toelichting kunt u lezen in bijlage 1.

In contact



Dit betekent dat…
- we alert zijn om deel te nemen aan de maatschappij en daarin initiatief nemen;
- we onze leerlingen frequent laten meedenken over ons onderwijs en hun input serieus nemen;
- we een vertrouwde en betrouwbare partner zijn voor de regio.

Dit betekent voor de huisvesting:

- Een mediatheek waarin ruimte is voor een sterke samenwerking met de lokale bibliotheek;
- Een ruimte voor theater, grote bijeenkomsten en activiteiten met externe partners;
- Een centrale en bereikbare locatie om eenvoudig verbindingen te leggen met lokale partners;
- Een goede verbinding met de locatie Landbouwstraat om samen te kunnen werken en over en weer gebruik te kunnen maken van specifieke faciliteiten (een campus creëren);
- Ruimten om gemakkelijk met bedrijven contact te maken, zoals flexplekken voor gemeente/bedrijven.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid voor eigentijds leren

Dit betekent dat…
- leerlingen door hun mentor/coach worden gestimuleerd tot het maken van zelfbewuste keuzes. Daarbij hebben we oog voor het welbevinden en het leerproces van de leerling;
- we keuzevrijheid aanbieden en leerlingen in staat stellen om binnen de lessen hun talenten te kunnen ontplooien en vaardigheden te kunnen aanleren en ontwikkelen;
- we ernaar streven maatwerk te leveren om het leerproces van de leerling te ondersteunen.



Dit betekent voor de huisvesting:

- Een veilige en geborgen leeromgeving, waarin de leerling zelf keuzes durft te maken;
- Een leeromgeving die innovatie stimuleert en uitdaagt, zoals een lab waar ruimte is voor technische en digitale experimenten;
- Lokalen waar (ook onderbouw vmbo-)leerlingen praktisch kunnen werken, zoals opnamefaciliteiten voor bijvoorbeeld podcasts;
- Een diversiteit aan soorten werkplekken en lokalen (groot/klein) om verschillende werkvormen te faciliteren;
- Stilteplekken voor zelfstudie van leerlingen;
- Plekken waar coachgesprekken kunnen plaatsvinden;
- Een grote diversiteit aan onderwijsfaciliteiten (technasium, sciencelab, sportpark, theater, atelier, etc.);
- Werkplekken en een gescheiden personeelskamer voor docenten.

Elke leerling wordt gezien



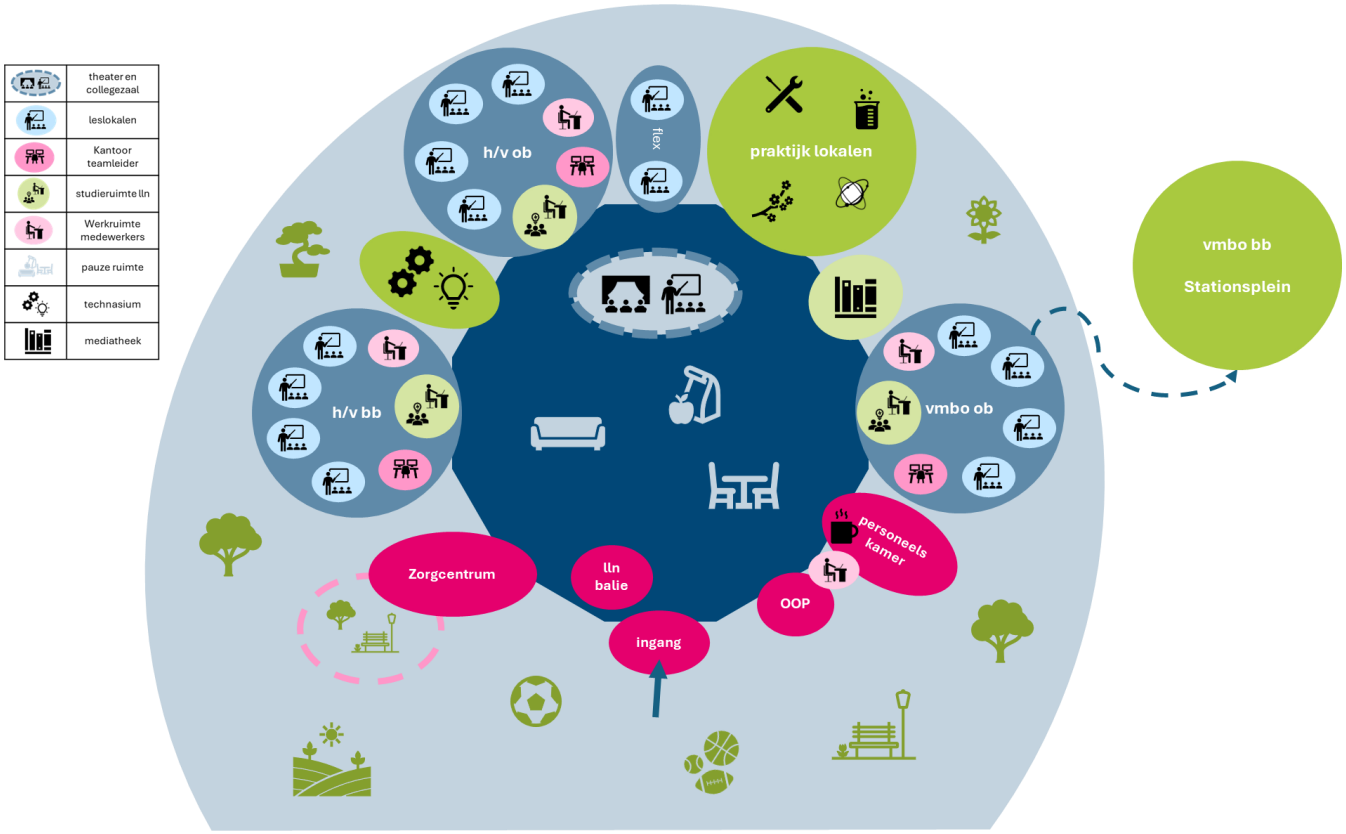
Dit betekent dat…

- we op een zorgvuldige wijze gegevens verzamelen zodat er zicht is op de ontwikkeling van leerlingen en de benodigde begeleiding;
- we dankzij toetsbeleid niet alleen de toetscijfers van de leerling kennen, maar ook de achtergrond van het behalen van die cijfers kennen en daarnaar handelen. De leerling staat daarbij voorop. We gaan steeds meer formatief handelen;
- de leerling zich gezien en vertrouwd voelt in de schoolomgeving;
- we ouders zien als een samenwerkingspartner.

Dit betekent voor de huisvesting:

- Kleinschalige opzet van het gebouw, leerlingen worden gezien;
- Teamleider nabij het onderwijs, onderdeel van het domein;
- Een overzichtelijk, veilig en beheersbaar gebouw;
- Eén ingang waar iedereen wordt gezien, een duidelijke entree met smoel;
- Een centrale leerlingenbalie waar leerlingen met al hun vragen terecht kunnen;
- Een centrale plek voor de leerling zorg/-ondersteuning, dichtbij de leerlingenbalie;
- Goede voorzieningen voor leerlingen met een extra ondersteuningsbehoefte op een rustige, maar centrale plek in de school;
- Een goede balans in transparantie, openheid en geborgenheid;
- Huisvesting ontwikkelen in samenspraak met leerlingen en ouders;
- Diversiteit in onderwijsruimten.

2.2 Ruimtelijke analyse



Bovenstaand organigram is samengesteld in overleg met het managementteam van Schaersvoorde. Het geeft weer op welke manier de school georganiseerd wil zijn om de onderwijsvisie vorm te kunnen geven. Wat hierbij opvalt is dat er verschillende kleinschalige afdelingen zijn en er een duidelijke relatie is met de locatie Landbouwstraat. Ondanks de korte afstand tot de locatie Landbouwstraat is dit toch een belemmering voor optimale samenwerking binnen de school. De afstand vraagt inplannen van wisseltijd en werpt een drempel op voor het delen van faciliteiten. Als een nieuw gebouw kan worden gerealiseerd naast de locatie Landbouwstraat, kan de samenwerking optimaal worden vormgegeven. Functies kunnen zo optimaal mogelijk worden gepositioneerd om samenwerking te faciliteren.

Binnen de domeinen (blauwe cirkels) is steeds één onderwijsteam gehuisvest. Leerlingen blijven zoveel mogelijk binnen dit domein en zullen alleen voor lessen die specifieke voorzieningen vragen (science, kunst, sport, etc.) dit domein verlaten. Om dat te kunnen faciliteren is binnen een domein een diversiteit aan typen werkplekken en afmetingen van lokalen benodigd. Tevens krijgt de teamleider een plek binnen dit domein.

Bij de centrale entree ligt de leerlingenbalie en het zorgcentrum. Ook het onderwijzend en onderwijsondersteunend personeel hebben een centrale plek in de school.

De aula heeft een centrale plek en is flexibel van opzet. Hij is groot genoeg om de pauze goed te kunnen faciliteren (in twee shifts), maar ook flexibel inzetbaar als theater of collegezaal.

Op de huidige locatie is één sportzaal aanwezig.

3. Ruimtebehoefte Schaersvoorde

3.1 Ruimtebehoefte onderwijs locatie Slingelaan

Om de ruimtebehoefte te bepalen, is in afstemming met de directie van Schaersvoorde gekeken naar de leerlingenprognose van locatie Slingelaan. Deze prognose zijn gebaseerd op de afgelopen jaren en de trends die in het vooruitzicht liggen. De prognose heeft voor schooljaar 2031/2032 een leerlingenaantal van 937, hiervan zijn er 141 leerlingen met ondersteuning (LWOO) en 30 leerlingen die gebruikmaken van steun-/pluspunt zonder LWOO-indicatie. Het aantal leerlingen zal later in het proces bijgesteld moeten worden. Zie ook bijlage 6 met een memo hierover.

Leerlingen met een extra ondersteuningsbehoefte gaan niet naar het voortgezet speciaal onderwijs (VSO), maar hebben feitelijk wel extra zorg nodig. Door deze leerlingen thuisnabij onderwijs aan te bieden in Aalten levert dat niet alleen een prettige situatie voor deze leerlingen op, ook wordt voor de gemeente flink bespaard op kosten voor leerlingenvervoer. Dit type onderwijs vraagt om kleinere lesgroepen en daarnaast ook aanvullende ruimten voor begeleiding, gesprekken en kantoren voor ondersteuners. Al met al kan worden gesteld dat deze leerlingen een ruimtebehoefte hebben die vergelijkbaar is met leerlingen in het VSO. De normatieve ruimtebehoefte per leerling is in het VSO 12,2 m² bvo (bruto vloeroppervlak) per leerling, ten opzichte van 6,18 m² bvo voor de onderbouwleerling en 5,85 m² bvo voor de bovenbouwleerling.

Ons advies is voor de LWOO-leerlingen en voor een groep leerlingen die gebruikmaakt van steun-/pluspunt zonder LWOO-indicatie te rekenen met de VSO-normering. Vooralsnog hebben we de leerlingen met indicatie in mindering gebracht op de onderbouw en de leerlingen zonder indicatie verdeeld over boven- en onderbouw. De normatieve ruimtebehoefte is weergegeven in onderstaande tabel.

Chr Coll Schaersvoorde, Aalten (00LJ00)				
Normatieve ruimtebehoefte	aantal	*eenheid*	à	m² bvo
Vaste voet Hoofdvestiging	1	*vaste voet*	980,00	980
Onderbouw	500	*leerlingen*	6,18	3.089
HAVO/VWO	266	*leerlingen*	5,85	1.557
LWOO-leerlingen met indicatie	141	*leerlingen*	12,20	1.720
Leerlingen steun-/pluspunt zonder indicatie	30	*leerlingen*	12,20	366
Totaal	**937**	***leerlingen***		**7.712**

3.2 Ruimtebehoefte onderwijs locatie Landbouwstraat

Het vmbo-gebouw aan de Landbouwstraat is destijds gebouwd voor 500 leerlingen en heeft een omvang van ca. 5.400 m² bvo. Volgens de huidige verordening is de ruimtebehoefte voor de 428 leerlingen die de locatie nu heeft 5.548 m² bvo. Als het leerlingenaantal de komende jaren daalt, wat de verwachting is, ontstaat enige leegstand. Deze is echter beperkt, waardoor op deze locatie geen mogelijkheid is leerlingen van de Slingelaan in te passen.

3.3 Ruimtebehoefte bewegingsonderwijs

Voor het bewegingsonderwijs van het geprognosticeerde leerlingenaantal voor de locatie Slingelaan van 937 leerlingen is huisvesting voor 85 sportlessen van 45 minuten nodig. Per dag bieden de scholen 8 lesuren aan. Met een bezetting van 100% komt daarmee de behoefte aan sportzalen op 2,13 zaaldelen. Een reëlere bezetting, in verband met roostering, is maximaal 36 lesuren per week, waarmee de ruimtebehoefte uitkomt

om 2,37 zaaldelen. De locatie Slingelaan beschikt op dit moment over een gymzaal met één zaaldeel. De school maakt daarom tevens gebruik van de sporthal in de locatie Landbouwstraat.

De locatie Landbouwstraat heeft een normatieve ruimtebehoefte van 1,05 zaaldelen bij 40 roosterbare lesuren per week en 1,17 zaaldelen bij 36 uren. Dit past ruim in de sporthal op deze locatie, die drie zaaldelen heeft.

De totale ruimtebehoefte voor het bewegingsonderwijs van Schaersvoorde bedraagt bij 40 roosterbare uren 3,18 zaaldelen en bij 36 uren 3,54 zaaldelen. Deze gegevens zijn passend bij de norm voor bewegingsonderwijs. 3,54 zaaldelen past in de totale beschikbare capaciteit van vier zaaldelen. Als locatie Slingelaan wordt afgestoten resteren drie zaaldelen en is er dus ruimte tekort. Dit kan worden opgelost door gebruik te maken van de Aladnahal, aangezien daar nog ruimte is om het tekort van 0,54 zaaldeel (ongeveer 22 uur per week) op te vangen. Deze sporthal ligt binnen de 2 kilometer die volgens verordening aan afstand mag worden afgelegd. Daarnaast is de Aladnahal dan meer uren in gebruik, wat bijdraagt aan de exploitatie van deze hal. ICSadviseurs adviseert daarom niet een nieuwe gymzaal toe te voegen. Daarnaast is het natuurlijk ook mogelijk om buiten te sporten of andere accommodaties te gebruiken dan een sportzaal.

3.4 Terreinbehoefte locatie Slingelaan

Wanneer voor de locatie Slingelaan nieuwbouw wordt gerealiseerd is hieronder een voorbeeld footprint weergegeven. Deze kan gebruikt worden als indicatie. Naast de footprint van het gebouw zijn verschillende buitenruimten nodig; buitensportvelden zijn niet meegenomen hierin. Deze buitenruimten zijn ook benodigd bij andere scenario's. Uitgangspunt van de fietsenstalling voor de leerlingen is dat 80% van de leerlingen met de fiets zal komen. Daarnaast is aangenomen dat het parkeren buiten de locatie kan plaatsvinden. De totale terreinbehoefte bedraagt 8.235 m².

Indicatie terreinbehoefte	aantal	*eenheid*	à	m²
Footprint gebouw (2 bouwlagen)*	1	*footprint*	4.627	4.627
Verplichte verblijfsruimte buiten	1	*plein*	780	780
Fietsenstalling leerlingen (80% op fiets)	750	*fietsenrekken*	1,75	1.312
Fietsenstalling personeel	42	*fietsenrekken*	1,50	63
Buitenberging en afvalcontainers	1	*stelpost*	80	80
Parkeerplaatsen	36	*parkeerplaatsen*	25	extern
Circulatie en groen	20%	*aannam e*	1.372	1.372
Totaal behoefte terrein				**8.235**

* In deze indicatie is uitgegaan van twee bouwlagen (60% begane grond, 40% verdieping). De footprint (oppervlakte begane grond) is dan 4.627 m².

4. Afweging scenario's

In dit hoofdstuk worden de scenario's renovatie, vernieuwbouw en nieuwbouw toegelicht. Renovatie gaat om de huidige locatie. Vernieuwbouw houdt in dat een deel van het huidige pand zal worden gerenoveerd, een deel gesloopt en een deel nieuwbouw is. Tot slot volgt er een uitwerking voor nieuwbouw.

4.1 Renoveren

In deze paragraaf worden de verschillende aspecten rondom renoveren van het huidige gebouw toegelicht. Daarna zijn ook de financiële consequenties toegelicht.

4.1.1 Functionele analyse locatie Slingelaan

In deze paragraaf is het huidige pand aan de Slingelaan beoordeeld. Hierbij is gekeken naar mogelijkheden voor aanpassingen aan het gebouw om de onderwijsvisie juist te kunnen inpassen. Verdere informatie over het gebouw is te vinden in bijlage 3.

Aanpasbaarheid
Het gebouw aan de Slingelaan heeft verschillende bouwdelen met verschillende bouwjaren. De bouwstijl van is typerend voor de bouwjaren. Het oudste bouwdeel uit 1959 is robuust gebouwd en is lastig aanpasbaar. De manier van bouwen, met grotendeels gemetselde scheidingswanden, maakt aanpassingen niet eenvoudig. De bouwdelen uit 1996 en 2001 zijn qua constructie gemakkelijker aanpasbaar en kennen ook een vorm die meer verschillende indelingen toelaat. Door de opzet in verschillende bouwdelen is het gebouw in z'n geheel niet flexibel; het opvangen van groei of krimp van afdelingen is niet of nauwelijks goed te organiseren. De onderwijsvisie op de meest optimale manier volgens de ruimtelijke analyse inpassen is ook lastig.

Logistiek en overzicht
Door de verschillende aanbouwen is de overzichtelijkheid van het gebouw matig te noemen. Er is geen centraal hart in de school van waaruit de school eenvoudig is te overzien. Ook brengen de verschillende aanbouwen en de opzet van het gebouw, met gedeeltelijk eenzijdig ganggebruik (er zijn gangen met aan één zijde lokalen), met zich mee dat er veel verkeersruimte en lange looplijnen zijn. Verder heeft het gebouw verschillende ingangen en is het daarmee lastig om zicht te houden op leerlingen en bezoekers, wat geen positieve bijdrage levert aan een veilig gevoel.

"Historische waarde"
Het huidige gebouw bestaat uit verschillende delen. Deze verschillende delen zorgen ervoor dat er weinig overzicht is. De gemeenteraad heeft bepaald dat onderzocht moet worden of het pand "historische waarde" heeft, waardoor het van belang kan zijn het pand in de huidige vorm (gevelbeeld en uitstraling) te behouden. Het Gelders Genootschap heeft hiervoor inmiddels opdracht gekregen.

4.1.2 Kosten renoveren

Hieronder zijn de kosten geraamd van renoveren. De behoefte van de locatie past in het huidige gebouw, ook inpassings- en aansluitingsverlies kunnen worden opgevangen. Wel is na renovatie sprake van enige (normatieve) overmaat. Om het gebouw ENG te maken, zal ook de nodige ruimte benodigd zijn voor bijvoorbeeld zonnepanelen. In dit onderzoek is geen rekening gehouden met gefaseerde renovatie. In de kosten zijn de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Functionele aanpassingen t.b.v. de onderwijskundige visie (zie hoofdstuk 2) zijn matig tot slecht (bouwdeel 1959) respectievelijk goed (bouwdelen 1996 en 2001) te realiseren;
- Op termijn ontstaat een overmaat van 356 m² bvo (incl. 10% inpassingsverlies is 8.483 m² bvo nodig);
- Met renovatie kan een BENG-gebouw worden gerealiseerd, ENG (= ambitie IHP) is alleen mogelijk met extra zonnepanelen op het terrein. De vraag is of dit laatste mogelijk en gewenst is;
- Frisse Scholen klasse B (= ambitie IHP) is grotendeels mogelijk;

- Levensduurverlenging met 25 jaar (afschrijftermijn);
- Rente 3,5% annuïtaire lening (uitgangspunt gemeente);
- Geen aanpassingen terrein.

Renovatie	***Stichtingskosten****	***Kapitaallasten jaar 1***
ENG-renovatie, excl. binnensport	€ 24.873.694	€ 1.797.632
Functionele aanpassingen t.b.v. de onderwijskundige visie	€ 4.754.000	
Totaal	**€ 29.627.694**	**€ 1.797.632**

* Prijspeil 2024

Verdere uitwerkingen van de kapitaallasten vindt u in bijlage 5.

Eenmalige kosten:
- Tijdelijke huisvesting (2 jaar) € 13.697.665.

Tijdelijke huisvesting

Bij renovatie is tijdelijke huisvesting nodig. Hierbij is ervan uitgegaan dat het gehele onderwijs in één keer tijdelijke huisvesting nodig heeft. Er moeten grote ingrepen worden gedaan, dus is het zeer de vraag of het mogelijk is (zonder onoverkomelijke verstoring van het onderwijs) dit in fasen uit te voeren. Hierbij zijn drie opties verkend:

<u>Een andere leegstaande locatie in Aalten</u>
Op dit moment is er geen zicht op een andere passende locatie in Aalten die kan worden omgebouwd tot tijdelijke huisvesting voor Schaersvoorde.

<u>Permanente huisvesting met tijdelijk gebruik onderwijs</u>
Bij dit onderzoek is gekeken naar de mogelijkheid om permanente huisvesting te bouwen die eerst tijdelijk wordt gebruikt door onderwijs en daarna een woon- en/of zorgfunctie krijgt. Echter, de kosten hiervan waren na verrekening van aanpassing en restwaarde hoger dan het huren van normale tijdelijke huisvesting. Daarom is dit scenario vervallen.

<u>Huren tijdelijke huisvesting</u>
Het plaatsen van tijdelijke huisvesting in de vorm van units wordt vaak gebruikt bij onderwijs. In de tabel hieronder ziet u de kosten voor het huren van deze tijdelijke huisvesting:

Tijdelijke huisvesting	***Eenheid***	***Kosten***
Tijdelijke huisvesting, huur 2 jaar	7.712 m^2 bvo	€ 10.025.600
Gebalanceerde ventilatie	7.712 m^2 bvo	€ 246.784
Terreininrichting	3.000 m^2	€ 198.000
Nutsvoorziening	1 stuk	€ 850.000
Totaal exclusief btw		€ 11.320.384
Totaal inclusief BTW	21%	**€ 13.697.665**

4.2 Vernieuwbouw

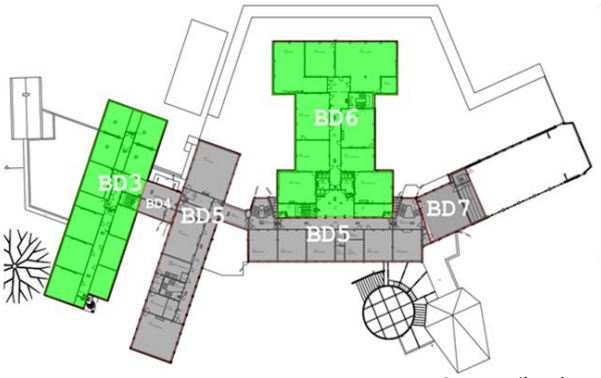
Omdat een aantal delen van het huidige gebouw aan de Slingelaan lastig aanpasbaar is, is ook de optie om tot vernieuwbouw te komen bekeken. Hierbij worden oude, moeilijk aanpasbare, delen gesloopt, delen gerenoveerd en wat nog extra benodigd is nieuw bijgebouwd. Bedoeling is dat het wel één gebouw wordt dat aansluit bij de onderwijsvisie en ruimtelijke analyse van het onderwijs.

4.2.1 Behouden en renoveren

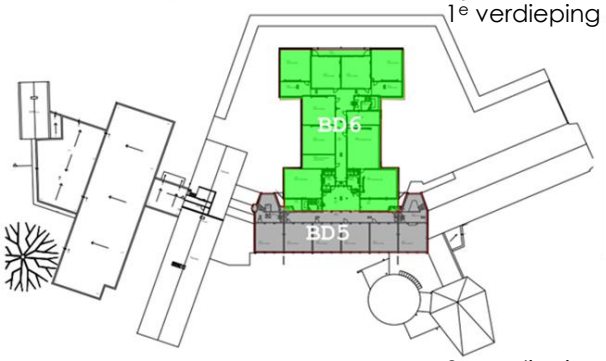
De twee grote nieuwe delen worden bij dit scenario behouden, zie de groene delen in de afbeelding hiernaast.



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Het bouwdeel uit 1957 (BD5 en BD7) is degelijk, robuust en compact gebouwd. Dit komt overeen met de bouwstijl uit deze periode. Dit deel oudbouw heeft een duidelijk eigen karakter wat volgens de gebruikers juist zo typerend is voor deze locatie. De hoofddraagconstructie bestaat uit een samengestelde constructie van betonnen kolommen, liggers en vloerdelen. De scheidingswanden tussen de klaslokalen onderling en wanden grenzend aan verkeersruimten bestaan voor een groot deel uit steens metselwerk. De entree en de ontsluiting door verkeersruimten en trappenhuizen zijn duidelijk functioneel gepositioneerd in relatie tot de klaslokalen en de overige functies. De hoogte tussen verdiepingsvloeren bedraagt ca. 3,54 m².

Flexibiliteit oudbouw 1957: dit deel van het gebouw is matig tot slecht flexibel wat betreft herindeling. Herindeling van klaslokalen en ondersteunende functies vraagt intensieve sloop van steens metselwerk met mogelijk aanpassingen aan draagconstructies. Scheidingswanden zijn niet herbruikbaar. Aanbrengen van W- en E-installaties is wellicht mogelijk t.b.v. de vliering, verlaagde plafonds en het creëren van koven. Het energetisch optimaliseren vraagt een intensieve renovatie.

Hierdoor is gekozen om twee van de nieuwste delen (BD3 en BD6) te behouden, omdat deze wel flexibel genoeg zijn en makkelijk te renoveren.

4.2.2 Nieuwbouwbehoefte

In onderstaande tabel ziet u hoeveel m² bvo moeten worden toegevoegd wanneer bouwdelen BD3 en BD6 worden gerenoveerd. De renovatie zal er ook voor moeten zorgen dat het gebouw aansluit op de wensen van het onderwijs. Daarnaast zal de nieuwbouw de twee delen aan elkaar moeten koppelen. Daarom is over het geheel gerekend met een inpassingsverlies van 10%.

Onderwerp	**Aantal m² bvo**
Behouden deel BD3	1.356
Behouden deel BD6	2.955
Totaal behouden	**4.311**
Benodigd + 10%	8.483
Totaal nieuwbouw	**4.172**

4.2.3 Kosten vernieuwbouw

In de tabel zijn de kosten voor vernieuwbouw weergegeven, onder de tabel zijn nog bijkomende eenmalige kosten weergegeven. Voor het slopen zijn er twee mogelijkheden: traditioneel of circulair en emissievrij.

In de kosten voor vernieuwbouw van het onderwijs zijn de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Naar ENG-niveau brengen;
- Frisse Scholen klasse B realiseren;
- Onderwijskundige aanpassingen;
- Levensduurverlenging/afschrijftermijn vernieuwbouw (totale gebouw) 40 jaar;
- Rente 3,5% annuïtaire lening (uitgangspunt gemeente);
- Nieuwbouw van 4.172 m² (totaal is gerekend met 7.712 m² + 10% inpassingsverlies);
- Terrein (25 jaar lineaire afschrijving).

Vernieuwbouw	***Stichtingskosten***	***Kapitaallasten jaar 1***
ENG, excl. Binnensport*	€ 33.137.569	€ 1.551.742
Terrein	€ 376.075	€ 28.206
Totaal	**€ 33.513.644**	**€ 1.579.948**

* Gerekend met traditionele sloopkosten € 443.196, andere optie is circulair en emissievrij € 584.028.

Verdere uitwerkingen van de kapitaallasten vindt u in bijlage 5.

Eenmalige kosten:

- Tijdelijke huisvesting (2 jaar) € 13.697.665;
- Afschrijving boekwaarde €327.611**.

**Deze afschrijving is ongeveer berekend aan de hand van vierkante meters omdat delen van het bouwdeel wel blijven staan op boekwaarde begin 2026. BD2 hoort bij BD3, zijn uitgegaan van ongeveer 17,5% van de boekwaarde. Bij BD6 hoort een klein stukje van BD5, wij zijn hier uitgegaan van 21,5% van de boekwaarde. Boekwaarde is verder niet doorgerekend in de kosten hierboven.

Huren tijdelijke huisvesting

Het plaatsen van tijdelijke huisvesting in de vorm van units wordt vaak gebruikt bij onderwijs. In de tabel hieronder ziet u de kosten voor het huren van deze tijdelijke huisvesting:

Tijdelijke huisvesting	***Eenheid***	***Kosten***
Tijdelijke huisvesting, huur 2 jaar	7.712 m^2 bvo	€ 10.025.600
Gebalanceerde ventilatie	7.712 m^2 bvo	€ 246.784
Terreininrichting	3.000 m^2	€ 198.000
Nutsvoorziening	1 stuk	€ 850.000
Totaal exclusief btw		€ 11.320.384
Totaal inclusief BTW	21%	**€ 13.697.665**

4.3 Nieuwbouw

Nieuwbouwen is het derde scenario, hierbij wordt gedacht aan een nieuwe locatie. Welke locatie dit zal worden is nog niet besloten. In hoofdstuk 5 is een inpassing op hoofdlijnen gemaakt voor de locatie Landbouwstraat. In paragraaf 3.4 is de terreinbehoefte voor nieuwbouw te vinden. De nieuwe locatie zal aan deze behoefte moeten kunnen voorzien.

4.3.1 Kosten nieuwbouw

De kosten voor nieuwbouw zijn hieronder weergegeven. Deze kosten zijn alleen voor het gebouw. Hierbij is een aantal uitgangspunten genomen:

- Omvang nieuwbouw: exclusief binnensport 7.712 m^2 bvo;
- ENG (bij nieuwbouw, renovatie o.b.v. mogelijkheden schouw);
- Afschrijftermijn nieuwbouw 40 jaar;
- Rente 3,5% annuïtaire lening (uitgangspunt gemeente);
- Terrein (25 jaar lineaire afschrijving).

Verdere uitgangspunten zijn te lezen in bijlage 2.

Nieuwbouw	***Stichtingskosten***	***Kapitaallasten jaar 1***
ENG, excl. binnensport	€ 29.625.510	€ 1.387.282
Terrein	€ 451.290	€ 33.847
Totaal	**€ 30.076.800**	**€ 1.421.129**

Verdere uitwerkingen van de kapitaallasten vindt u in bijlage 5.

Bij nieuwbouw zijn de volgende eenmalige kosten aan de orde:

- Aankoop locatie nieuwbouw: n.t.b. (afhankelijk van de eigendomssituatie van de nieuwbouwlocatie).
- Bouwrijp maken locatie nieuwbouw: n.t.b. (afhankelijke van situatie).

De huidige locatie Slingelaan kan een andere functie krijgen. Wellicht kan de potentiële opbrengst van deze locatie kan dienen ter dekking van bovengenoemde eenmalige kosten en ter gedeeltelijke dekking van de kapitaallasten voor nieuwbouw.

Daarnaast heeft de huidige locatie nog een aantal boekwaarden:

- Boekwaarde gebouw locatie Slingelaan: € 1.868.000 (per 31 december 2024, resterende looptijd t/m 2041, jaarlijkse afschrijving is circa € 137.000);
- Boekwaarde van de grond: € 520.000 (hier wordt niet op afgeschreven);

5. Mogelijke locatie nieuwbouw

Om aan het scenario nieuwbouw meer beeld te geven is de nieuwbouw ingepast op de locatie Landbouwstraat. Hier ligt een kavel naast het huidige vmbo-gebouw van Schaersvoorde. Voor dit onderzoek was deze locatie het meest voor de hand liggend vanwege het verbeteren van de samenwerking met het vmbo van Schaersvoorde. Schaersvoorde heeft een grote wens om de locaties dicht bij elkaar te brengen. Wanneer de keuze voor nieuwbouw definitief is, adviseert ICSadviseurs, mede vanwege de beperkingen van de ruimtelijke inpassing, om nog verder te kijken of er andere geschikte locaties beschikbaar zijn.

5.1.1 Uitgangspunten locatie

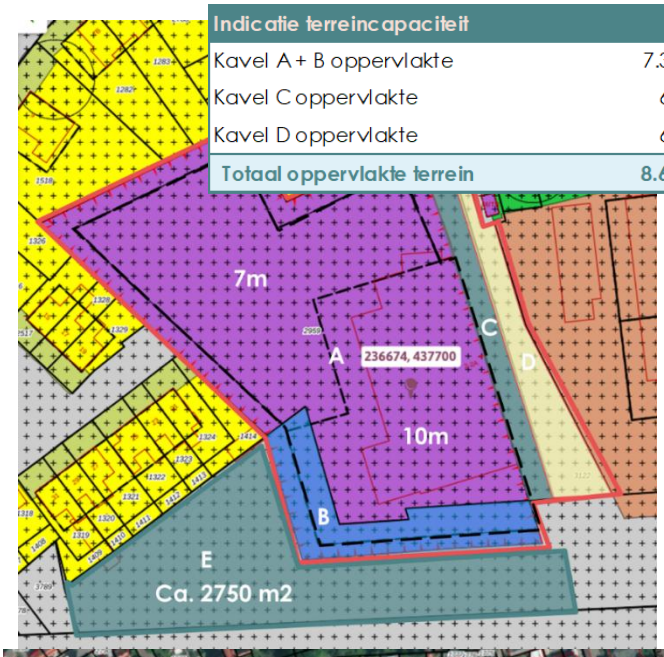
Voor de nieuwbouwlocatie is het terrein naast de huidige vmbo-locatie van Schaersvoorde bekeken (Landbouwstraat 2). Deze clustering van beide locaties biedt voordelen in de onderwijskundige en organisatorische samenwerking. Op dit moment bevindt zich op deze locatie een sportbedrijf. De gemeente zal deze grond moeten kopen om te kunnen bouwen. Het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast van bedrijfsbestemming naar maatschappelijke bestemming.

Rechts hiernaast ziet u het overzicht van het terrein met de capaciteit. Het terrein (en het bouwvlak) lijken passend om de behoefte te plaatsen.

Hieronder een aantal uitgangspunten die gebruikt zijn voor de inpassing.

- Afstand tot woonwijk minimaal 30 meter houden (richtlijn 30 meter tussen de bestemmingen);
- Hoge volume richting spoorlijn als geluidswal;
- Zone langs spoor/verlengde Landbouwstraat parkeren, echter is dit geen grond van de gemeente (Kavel E);
- Tussenzone gebruiken voor gezamenlijk gebruik/connectie.

Indicatie terreincapaciteit	m²
Kavel A + B oppervlakte	7.320
Kavel C oppervlakte	640
Kavel D oppervlakte	652
Totaal oppervlakte terrein	8.612



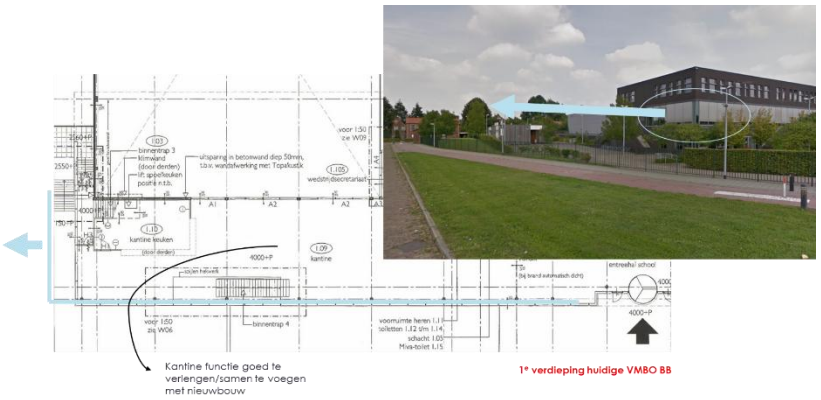


Conclusie inpassing binnen bouwvlak

Wanneer de gemeente aan de uitgangspunten wil voldoen, is het niet mogelijk de nieuwbouw in te passen binnen het bouwvlak. De afstand tot de woonwijk (30 meter gevel-gevel) is dan niet mogelijk. Daarnaast is het te bouwen van het benodigde volume relatief groot voor het terrein. Bij de inpassing in de volgende paragraaf zijn de grenzen van het bouwvlak dan ook niet aangehouden.

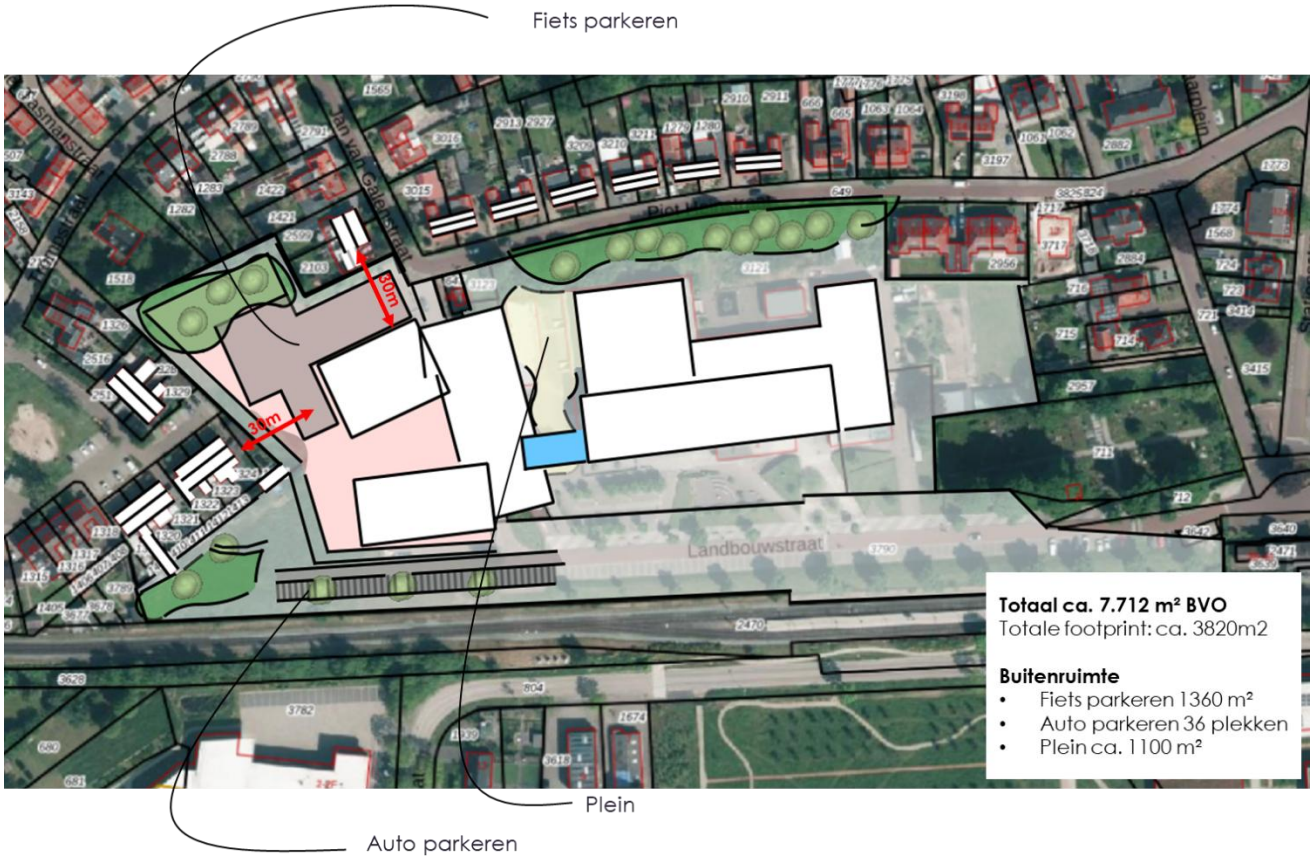
5.1.2 Inpassing nieuwbouw

Om een beeld te geven bij deze mogelijke locatie is een inpassing op hoofdlijnen gemaakt. In deze inpassing worden de twee locaties van Schaersvoorde met elkaar verbonden waardoor er een directe verbinding ontstaat. Deze verbinding wordt voorgegevens door middel van een loopbrug, zie de afbeelding hiernaast.



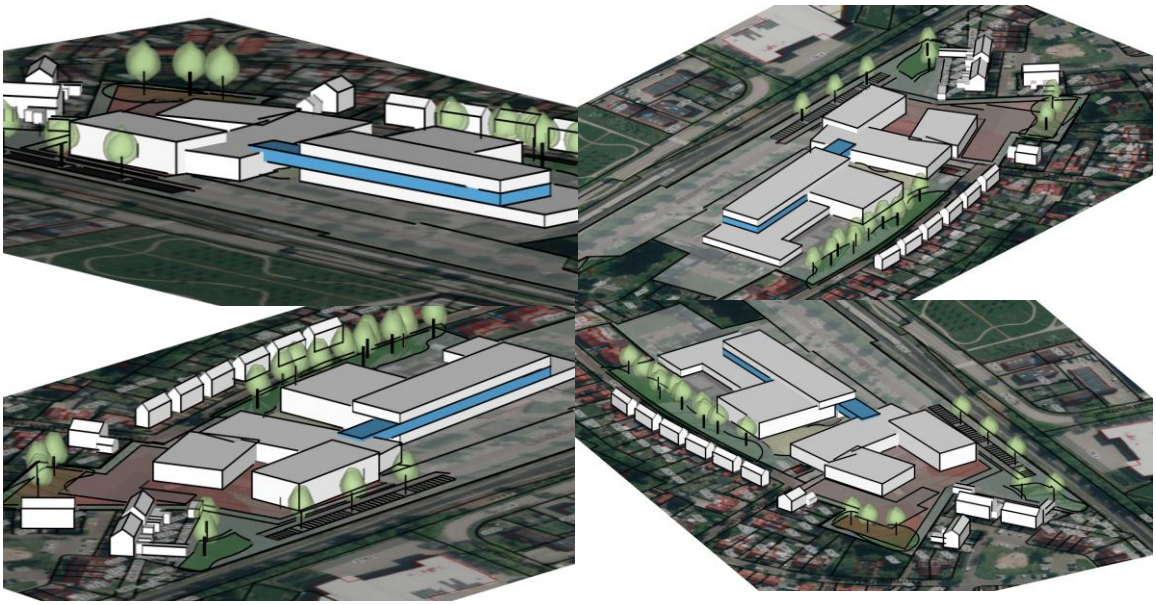
De inpassing op het terrein is in de afbeelding hieronder te zien. Op de volgende bladzijde ziet u tevens de 3D-afbeeldingen van deze inpassing. Bij de inpassing is rekening gehouden met een minimale afstand van 30 meter tot de gevel van de huizen in de woonwijk. De hoge volumes zijn richting de spoorlijn gezet als geluidsbuffer. De huidige parkeerstrook is doorgetrokken langs de Landbouwstraat.

Voor dit scenario zal de fietsverbinding moeten worden gewijzigd, deze kan niet meer tussen de twee gebouwen door. Wellicht kan deze wel worden omgelegd langs de woonwijk (links van het gebouw). Te zien is dat het volume van het gebouw vrij groot is ten opzichte van het terrein.



Bevindingen inpassing

- Fietsverbinding dient te worden verplaatst, wellicht links langs het gebouw;
- Verbinding met bovenbouw vmbo is sterk doordat er een fysieke overgang is door de brug, zie het blauwe deel;
- Tussenzone is te gebruiken voor een schoolplein;
- Veel van kavel vmbo bovenbouw in gebruik, nader onderzoek benodigd of dit mogelijk is;
- Een relatief stevig ruimtelijk programma op deze plek. Nader stedenbouwkundig onderzoek moet uitwijzen of dat mogelijk en gewenst is.



6. Toevoegingen op onderwijs

Vanuit een brainstormsessie met de gemeente is verkend of er aanvullende functies zijn waarvan het meerwaarde heeft deze toe te voegen aan de renovatie/vernieuwbouw of nieuwbouw van de locatie Slingelaan. Informatie die hieronder is weergegeven komt voort uit de brainstormsessie, gegevens van gemeente Aalten en bureaustudie door ICSadviseurs. Deze eventuele toevoegingen liggen ook in het verlengde van de onderwijskundige lange termijn visie van Schaersvoorde. De ruimtestaten zijn opgezet aan de hand van ervaringen van ICSadviseurs en beperkt beschikbare informatie over genoemde accommodaties. Deze geven dus alleen een eerste indicatie.

Als bij een vervolg van dit onderzoek wordt besloten dat bepaalde functies toegevoegde waarde hebben op het project, is verdere verdieping nodig in samenspraak met relevante organisaties en gebruikers. Deze zijn in deze onderzoeksfase nog niet betrokken geweest.

6.1 Cultuur

Verschillende organisaties uit Aalten die kunnen worden samengevat onder cultuur zijn tijdens de brainstormsessie naar boven gekomen, waaronder dorpshuis De Pol. Voor deze functie is een indicatieve ruimtestaat uitgewerkt.

De Pol (dorpshuis)

In de brainstormsessie is naar voren gekomen dat dorpshuis De Pol moet renoveren. Wellicht is dit een kans om niet te renoveren maar De Pol toe te voegen aan het onderwijs. Dit lijkt ook passend bij de visie van Schaersvoorde, aangezien zij graag *in contact* is met de omgeving en andere partijen uit het dorp/de gemeente graag in het schoolgebouw ziet.

ICSadviseurs heeft voor de ruimtestaat gekeken naar de globale bezetting die is aangeleverd. In combinatie met ervaringen is een indicatieve ruimtestaat opgesteld. Het is een indicatieve ruimtestaat.

Overige functies

Naast deze functie zijn er wellicht ook andere maatschappelijke functies waar een combinatie met Schaersvoorde gezocht kan worden. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan activiteiten van de bibliotheek, het jongerenwerk van Figulus of muziek. Op dit moment is hierover nog te weinig informatie beschikbaar. De mogelijkheden hiervoor kunnen in een vervolg samen met de betreffende organisaties/gebruikers verder worden verkend en verdiept.

Ruimtestaat cultuur

Van een deel van de ruimten is ICSadviseurs ervan uitgegaan dat deze kunnen worden gedeeld met het onderwijs. Hiervoor is 50% van het aantal vierkante meter meegenomen in de ruimtebehoefte van cultuur. De andere 50% zal uit de ruimte van Schaersvoorde moeten komen. Totaal komt daar dan een toevoeging van 948 m^2 bvo uit. Deze ruimtestaat geeft enkel het gebouw weer, buitenterrein is hier niet in meegenomen.

Ruimtestaat cultuur

Datum	9-5-2025
Status	indicatief
Opgesteld door	ICS adviseurs

ICS ADVISEURS

Ruimten delen met onderwijs	ruimten	à	m² fno	*Opmerkingen*
Theaterzaal met podium	1	450,0	450 m²	*incl. podium van 100m2*
berging	1	20,0	20 m²	
kleedkamer	2	12,0	24 m²	
Totaal m² fno			**494 m²**	

Ruimten eigen	ruimten	à	m² fno	*Opmerkingen*
De Pol				
ontmoetingsruimte met entree	1	150,0	150 m²	*is foyer en horeca functie*
bar	1	15,0	15 m²	
keuken	1	25,0	25 m²	
berging en koelcel keuken	1	30,0	30 m²	
garderobe	1	12,0	12 m²	
bergruimte algemeen	1	15,0	15 m²	
zaal A	1	80,0	80 m²	*geschikt voor beweging*
berging zaal A	1	10,0	10 m²	
zaal B	1	60,0	60 m²	*geschikt voor creatief/spel*
berging zaal B	1	10,0	10 m²	
Totaal m² fno			**407 m²**	

Totalen		m² fno	
Ruimten delen met onderwijs		494	*50% aanvullend realiseren*
Ruimten eigen		407	
Totaal m² fno		**901**	
Totaal m² bvo	***b/n verhouding: 1,45***	**1.306**	
Extra te realiseren m² bvo ten opzichte van onderwijs programma		**948**	

6.2 Sport

Naast cultuur is er ook gekeken naar sport. Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven heeft Schaersvoorde na afstoten van de locatie Slingelaan een tekort van 0,54 zaaldeel. Deze kan worden opgevangen in de Aladnahal. We hebben tevens gekeken naar alternatieven:

Renoveren

In het huidige gebouw van Slingelaan is een gymzaal aanwezig. Of deze behouden kan worden met de renovatie is nog niet bekend, dit ligt aan de inpassing van het onderwijsprogramma.

Vernieuwbouw

Bij het scenario vernieuwbouw zal de gymzaal niet meer aanwezig zijn. Het terrein biedt wel de mogelijkheid weer een gymzaal toe te voegen.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is gekeken naar de locatie Landbouwstraat. Wanneer er één zaaldeel kan worden toegevoegd aan de huidige sporthal van het vmbo-gebouw, kan alle sport van Schaersvoorde daar plaatsvinden. Bij de inpassing van de nieuwbouw op locatie Landbouwstraat is echter geconstateerd dat de huidige sporthal niet eenvoudig is uit te breiden. Sport komt dan te dicht op huizen van de woonwijk.

Het nieuwbouwprogramma geeft al een groot volume op de locatie. Echter, het is wel mogelijk om een gymzaal, als losse ruimte (dus niet gekoppeld aan de sporthal), toe te voegen. Cultuur kan dan niet volledig worden toegevoegd met de omvang zoals aangegeven in de ruimtestaat.

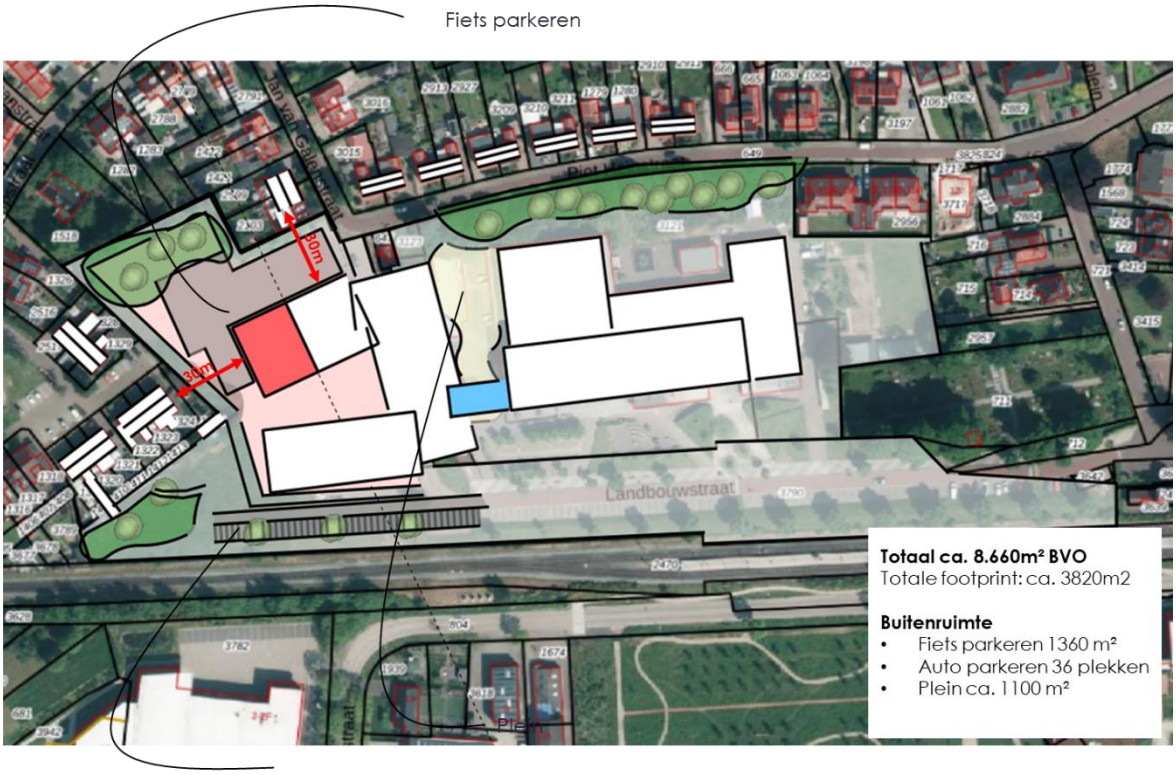
Ruimtestaat sport

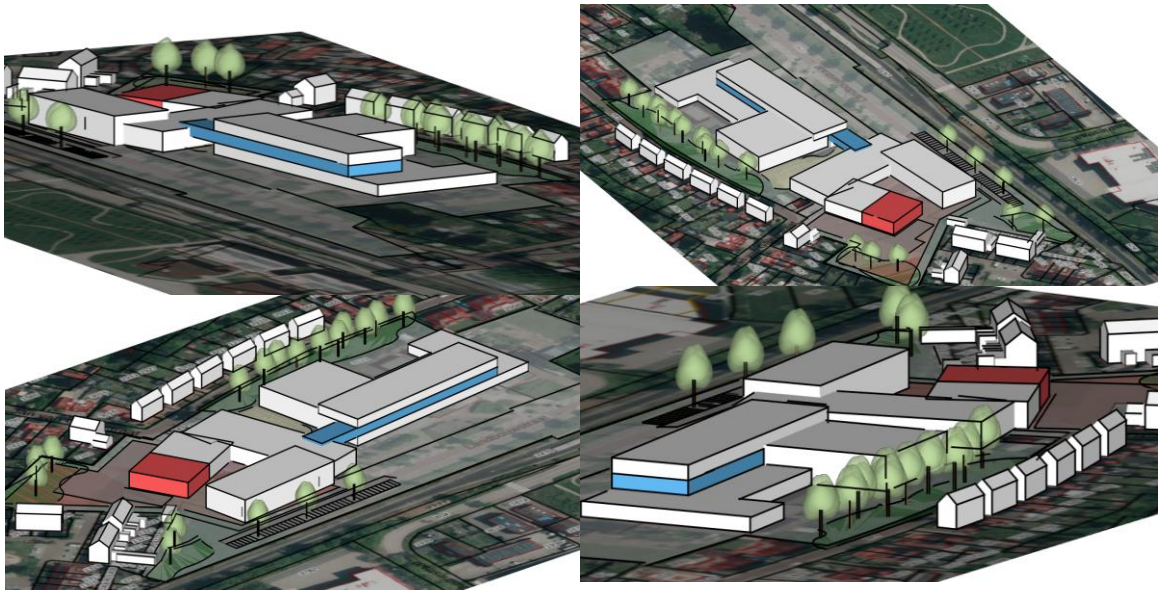
Hieronder is een indicatieve ruimtestaat weergegeven voor het toevoegen van een gymzaal:

minimale opzet gymzaal - 1 zaal				
Onderdeel	**Aantal**	**NVO m²**	**Totaal m²**	**Opmerkingen**
Gymzaal				
Sporthal	1	308	308	1*(22*14) hoogte 5,5 mtr (1 gymzaal)
Toestellenberging	1	20	20	
Subtotaal sporthal			*328*	
Nevenruimten				
docent- en EHBO ruimte	1	8	8	Uitgangspunt min. afmeting van 8 m² Indien gecombineerd met massageruimte min. 15 m2
scheidsrechterkleedkamer	1	7	7	Uitgangspunt min.afmeting van 7 m², ruimte geschikt voor 1 persoon
kleedruimten	2	25	50	Uitgangspunt min. afmeting van 20 m². In accommodatie met bewegingsonderwijs is netto vloeropp.min. 25m2
doucheruimte	2	11	22	Uitgangspunt min. afmeting van 12 m2 (exlc. toilet 11 m2)
toiletten	2	2,5	5	Uitgangspunt min. afmeting van 2,5 m2, vaak grenzend aan kleedkamers
toilet minder valide	1	5	5	
werkkast	1	4	4	Uitgangspunt min. afmeting van 4 m²
opslagruimte	1	6	6	
entree/tochtportaal	1	8	8	
Subtotaal nevenruimten			*115*	
NETTO oppervlakte sport			*443*	
Bruto/nuttig verhouding (bij sportvoorziening) 1,2		*20%*	*89*	
BRUTO oppervlakte sport			**532**	

6.3 Inpassing nieuwbouw met toevoegingen

De locatie aan de Landbouwstraat heeft al een stevig programma met alleen het onderwijs. We hebben onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het toevoegen van aanvullende functies. Hierbij is gekeken naar het onderdeel cultuur. Dit omdat het toevoegen van een gymzaal, zoals hiervoor is aangegeven, niet wordt geadviseerd door ICSadviseurs. Mocht dat wel de keuze zijn, dan lijkt alleen sport waarschijnlijk ook passend. Het volume van de nieuwbouw op locatie Landbouwstraat is al stevig, met deze uitbreiding van circa 1.000 m² bvo lijken de maximale grenzen van de inpassing bereikt voor deze locatie.





6.4 Kosten toevoegingen

De kosten voor de eventuele toevoegingen zijn berekend aan de hand van de indicatieve ruimtestaten. Bij deze kosten is ervan uitgegaan dat dit nieuwbouwtoevoegingen betreffen. Extra terreininrichting is niet meegenomen.

In de kosten zijn de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Afschrijftermijn 40 jaar;
- Rente 3,5% annuïtaire lening;
- Nieuwbouwtoevoegingen cultuur (948 m²) en sport (532 m²).

Cultuur	***Stichtingskosten***	***Kapitaallasten jaar 1***
948 m² bvo (ENG) incl. btw en bijkomende kosten	€ 3.502.060	€ 163.992

Sport	***Stichtingskosten***	***Kapitaallasten jaar 1***
532 m² bvo (ENG) incl. btw en bijkomende kosten	€ 2.123.497	€ 99.438

Verdere uitwerkingen van de kapitaallasten vindt u in bijlage 5.

7. Conclusies

In dit haalbaarheidsonderzoek zijn drie scenario's onderzocht. Hieronder in de tabel wordt samengevat het financiële overzicht weergegeven.

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.

Wij adviseren het scenario nieuwbouw als voorkeursscenario. De totale kosten zijn in verhouding tot de levensduur van het gebouw het laagst. Daarnaast kan in dit scenario de onderwijskundige visie van Schaersvoorde optimaal worden gerealiseerd. Deze kosten zijn conform aan andere projecten van ICSadviseurs.

De eenmalige kosten voor renovatie en vernieuwbouw zijn dusdanig hoog in vergelijking met nieuwbouw dat deze scenario's naar onze mening niet realistisch zijn om uit te voeren. Deze scenario's passen weliswaar uitstekend in een duurzame ambitie en visie (behouden en verbeteren van bestaande gebouwen), maar het kostenverschil is dusdanig dat wij niet adviseren dit uit te geven ten behoeve van verbetering van het onderwijs. Uiteraard kan wel worden onderzocht welke herbestemming het gebouw Slingelaan kan krijgen als Schaersvoorde deze heeft verlaten.

De locatie die nu is onderzocht voor de nieuwbouw is de Landbouwstraat. Deze locatie brengt samenwerkingsvoordelen met zich mee voor Schaersvoorde, zij hebben dan beide locaties naast elkaar. Echter heeft het realiseren van het benodigde volume op deze locatie grote ruimtelijke impact. Bij keuze voor nieuwbouw kan in een vervolgonderzoek worden gekeken naar mogelijke andere locaties. Daarbij is ons advies tevens de kansen voor toevoegingen verder te verkennen en verdiepen, in overleg met betreffende organisaties/gebruikers. Met name de toevoeging van culturele functies biedt naar onze mening toegevoegde waarde. Functioneel (passend bij en samenwerkingsmogelijkheden met Schaersvoorde), maar ook als kans voor verbetering van de huidige culturele infrastructuur en gebouwen. Wij adviseren niet om sport toe te voegen (uitgaande van behoud van de Aladnahal), aangezien dit ten koste gaat van het gebruik en de exploitatie van de Aladnahal.

Bijlagen

Bijlage 1: Visie op onderwijs

In contact

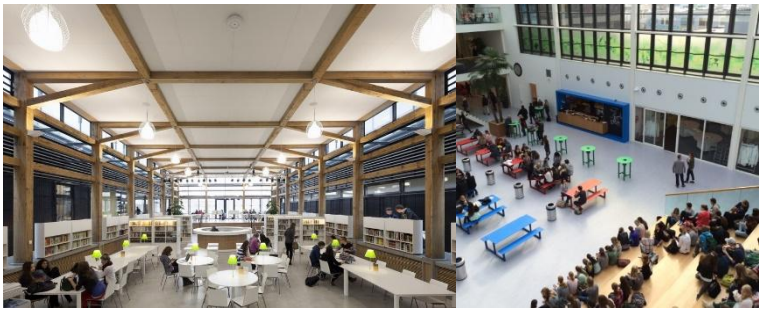
We zijn gericht op verbinding: allereerst met de leerling. En we vormen samen een driehoek met “thuis”. We kennen elkaar en hebben interesse in elkaar. We zijn in dialoog met onze leerlingen over ons onderwijs. We nemen onze leerlingen mee naar “buiten” en tonen die buitenwereld ook graag binnen onze school. We vervullen een sterke regionale functie in samenwerking met bedrijfsleven en maatschappelijke instanties en weten mede daardoor wat de toekomst van onze leerlingen vraagt. We spelen een actieve, betrokken en belangrijke rol voor onze regio.

Dit betekent dat…
- we alert zijn om deel te nemen aan de maatschappij en daarin initiatief nemen.
- we onze leerlingen frequent laten meedenken over ons onderwijs en hun input serieus nemen.
- we een vertrouwde en betrouwbare partner zijn voor de regio.

Dit betekent voor de huisvesting:

- Een mediatheek waarin ruimte is voor een sterke samenwerking met de lokale bibliotheek;
- Een ruimte voor theater, grote bijeenkomsten en activiteiten met externe partners;
- Een centrale en bereikbare locatie om eenvoudig verbindingen te leggen met lokale partners;
- Een goede verbinding met de locatie Landbouwstraat om samen te kunnen werken en over en weer gebruik te kunnen maken van specifieke faciliteiten (een campus creëren);
- Ruimten om gemakkelijk met bedrijven contact te maken, zoals flexplekken voor gemeente/bedrijven.





Gezamenlijke verantwoordelijkheid voor eigentijds leren

De wereld om ons heen verandert continu. De maatschappij vraagt flexibiliteit van onze collega's bij het voorbereiden van onze leerlingen op het uitoefenen van beroepen die nu mogelijk nog niet bestaan. Dat vraagt om inzet op (digitale) vaardigheden, samenwerking tussen leerlingen, een leergierige attitude en innovatie. We laten ons graag verbazen door waar de leerling toe in staat is. We willen ervoor zorgen dat de leerling in aanraking komt met de wereld om ons heen, rentmeesterschap en noaberschap zijn belangrijke begrippen voor Schaersvoorde. De leerling ontwikkelt zich tot een zelfbewuste persoon die uit nieuwsgierigheid zelf keuzes kan maken om zich maximaal te ontplooien en die zich gesterkt voelt voor wat de buitenwereld vraagt.

Dit betekent dat…
- leerlingen door hun mentor/coach worden gestimuleerd tot het maken van zelfbewuste keuzes. Daarbij hebben we oog voor het welbevinden en het leerproces van de leerling;
- we keuzevrijheid aanbieden en leerlingen in staat stellen om binnen de lessen hun talenten te kunnen ontplooien en vaardigheden te kunnen aanleren en ontwikkelen;
- we ernaar streven maatwerk te leveren om het leerproces van de leerling te ondersteunen.

Dit betekent voor de huisvesting:

- Een veilige en geborgen leeromgeving, waarin de leerling zelf keuzes durft te maken;
- Een leeromgeving die innovatie stimuleert en uitdaagt, zoals een lab waar ruimte is voor technische en digitale experimenten;
- Lokalen waar (ook onderbouw vmbo-)leerlingen praktisch kunnen werken, zoals opnamefaciliteiten voor bijvoorbeeld podcasts;
- Een diversiteit aan soorten werkplekken en lokalen (groot/klein) om verschillende werkvormen te faciliteren;
- Stilteplekken voor zelfstudie van leerlingen;
- Plekken waar coachgesprekken kunnen plaatsvinden;
- Een grote diversiteit aan onderwijsfaciliteiten (technasium, sciencelab, sportpark, theater, atelier, etc.);
- Werkplekken en een gescheiden personeelskamer voor docenten.










Elke leerling wordt gezien

Op onze school zien we wie de leerling is. Ontwikkeling is meer dan het behalen van resultaten en toetscijfers. Leren kan op velerlei manieren en bestaat uit meer dan cognitie. We willen inzicht krijgen in wat de leerling nodig heeft om zichzelf te leren kennen, om te groeien en om gelukkig te zijn. Niet iedere leerling heeft hetzelfde nodig en daarom is bij ons juist niet iedereen gelijk. Samenspraak met de leerling en met "thuis" helpen ons zicht te houden op hoe het gaat met elke leerling en daarnaar te handelen. Onze systemen zijn daarbij ondersteunend.

Dit betekent dat…
- we op een zorgvuldige wijze gegevens verzamelen zodat we zicht hebben op de ontwikkeling van leerlingen en de benodigde begeleiding;
- we dankzij toetsbeleid niet alleen de toetscijfers van de leerling kennen, maar ook de achtergrond van het behalen van die cijfers kennen en daarnaar handelen. De leerling staat daarbij voorop. We gaan steeds meer formatief handelen;
- de leerling zich gezien en vertrouwd voelt in de schoolomgeving;
- we ouders zien als een samenwerkingspartner.

Dit betekent voor de huisvesting:

- Kleinschalige opzet van het gebouw, leerlingen worden gezien;
- Teamleider nabij het onderwijs, onderdeel van het domein;
- Een overzichtelijk, veilig en beheersbaar gebouw;
- Eén ingang waar iedereen gezien wordt, een duidelijke entree met smoel;
- Een centrale leerlingenbalie waar leerlingen met al hun vragen terecht kunnen;
- Een centrale plek voor de leerling zorg/-ondersteuning, dichtbij de leerlingenbalie;
- Goede voorzieningen voor leerlingen met een extra ondersteuningsbehoefte op een rustige, maar centrale plek in de school;
- Een goede balans in transparantie, openheid en geborgenheid;
- Huisvesting ontwikkelen in samenspraak met leerlingen en ouders;
- Diversiteit in onderwijsruimten.





Bijlage 2: Financiële uitgangspunten nieuwbouw

- Alle bedragen zijn inclusief btw, voor nieuwbouw prijspeil 1 januari 2025, voor renovatie prijspeil april 2024.
- De gemeente is vanuit wet- en regelgeving verantwoordelijk voor de bekostiging van BENG en overige voorschriften over verplichte energiemaatregelen, zoals aardgasloos bouwen bij nieuwbouw.
- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een levensduur van minimaal 40 jaar.
- Kosten voor eenmalig afboeken van de boekwaarde en tijdelijke huisvesting zijn opgenomen als eenmalige kosten.

Kosten die niet zijn meegenomen in de berekeningen:

- Kosten voor eventuele aankoop van grond en bouwrijp maken.
- Kosten voor aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte buiten de school en de hekken van het speelplein.
- Kosten voor het eventueel verleggen van (nuts)kabels en leidingen.
- Kosten voor eventueel saneren van asbest en vervuilde grond.
- Ten behoeve van archeologisch onderzoek is een post opgenomen voor bureauonderzoek.
- Kosten voor eventuele proefsleuvenonderzoek en opgravingen.
- Kosten voor autoparkeren.
- Sloopkosten.
- Verhuiskosten.
- Contextuele factoren/locatiegebonden kosten.
- Mogelijke kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair (losse inrichting, losse componenten ICT-voorzieningen, speciale decoratieve verlichting, etc.).
- Consequenties uit eventuele flora- en fauna-activiteiten (bescherming van soorten).
- Kosten voor het realiseren van ruimte voor kinderopvang.
- Kosten voor extra wensen van het schoolbestuur (vouwwanden, podium, etc.).
- Consequenties voor de exploitatiekosten.
- Prijsindexering tot start bouw en tijdens de bouw.
- Eventuele precariokosten.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten.
- Terreininrichting PO 600 m^2, VO géén. Gym geen terrein gerekend.
- Exclusief faseringskosten.
- Voor de kostenramingen is uitgegaan van bouwen in één (aansluitende) fase.
- Kostenramingen zijn t.b.v. budgetbepaling.

Bijlage 3: Schouwrapportage

Is separaat bijgevoegd.

Bijlage 4: Ramingen

Renoveren

Hieronder de raming voor het renoveren van het huidige pand van Schaersvoorde aan de Slingelaan.

Bestaande bouw renoveren Raming Scenario 2 ENG / FS-B							
Versie: 01 Datum: 04-04-2024							
			aantal	eenh.	kosten per eenheid	totaal	
1	Transport scenario 1						
TRANS	Renovatie uit scenario 1		1	pst	10.024.877,00	€ 10.024.877	
							€ 10.024.877
2	Terrein						
BOUWK.	PV panelen: voorziening op terrein om 1600 st extra PV panelen te plaatsen		3765	m2	250	€ 941.250	
E-INST	PV panelen: plaatsen 1600 stuks op voorziening terrein		1600	st	400	€ 640.000	
							€ 1.581.250
3	Staartkosten aannemer						
	Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)		21%				€ 2.437.287
	Lege kosten		2%				€ 232.123
	TOTAAL exclusief BTW en bijkomende kosten						**€ 14.275.536**
	TOTAALKOSTEN						
	Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten					**€ 14.275.536**	
	Post onvoorziene kosten		20	%		€ 2.855.107	
	Voorbereiding, enginering en toezicht		20	%		€ 3.426.129	
	Totaal exclusief BTW					**€ 20.556.772**	
	Totaal BTW		21	%		€ 4.316.922	
	Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten					**€ 24.873.694**	

Vernieuwbouw

De raming van vernieuwbouw bestaat uit drie onderdelen: ten eerste de raming voor slopen en vervolgens de raming voor het deel renovatie en het deel nieuwbouw.

Tot slot een overzicht van de kosten (excl. sloop).

Schaersvoorde
Kostenraming sloop vernieuwbouw

BOA ADVIES

prijspeil	**maart-25**									
V7 27-mrt-25					kosten per					€ /m2 BVO
		aantal	eenheid		eenheid		totaal			
	Sloop									
1	**Traditionele sloop Schaersvoorde**	**4383**	**m2 BVO**							
	Sloopkosten									
	Traditionele volledige sloop aantal BVO's	4383	m2 BVO		60	€	262.980			
	Post diversen sloop kelders en terrein	1	pst		45000	€	45.000			
	Opvullen schone grond	1	pst		25000	€	25.000			
	Totaal sloopkosten							**€**	**332.980**	
	Onvoorzien sloopkosten									
	Post onvoorzien, asbest, vervuilde grond	1	pm			€	-			
								€	**-**	
	Kosten aannemer traditionele sloop exclusief BTW					**€**	**332.980**			€ 76
	Bijkomende kosten: Voorbereiding, onderzoek, projectleiding en toezicht		10	%		€	33.298			
	Totaalkosten traditioneel sloop exclusief BTW					**€**	**366.278**			€ 84
	Totaal BTW		21	%		€	76.918			
	Totaalkosten traditionele sloop Schaersvoorde inclusief BTW					**€**	**443.196**			€ 101
2	**Circulaire en emmisievrije sloop Schaersvoorde**	**4383**	**m2 BVO**							
	Sloopkosten circulair en emmisievrij									
	Circulaire en emmisievrije volledige sloop	4383	m2 BVO		83	€	363.789			
	Post diversen sloop kelders en terrein	1	pst		50000	€	50.000			
	Opvullen schone grond	1	pst		25000	€	25.000			
	Totaal sloopkosten							**€**	**438.789**	
	Onvoorzien sloopkosten									
	Post onvoorzien, asbest, vervuilde grond	1	pm			€	-			
								€	**-**	
	Kosten aannemer circulaire en emmisievrije sloop Schaersvoorde exclusief BTW					**€**	**438.789**			€ 100
	Bijkomende kosten: Voorbereiding, onderzoek, projectleiding en toezicht		10	%		€	43.879			
	Totaalkosten circulaire en emmisievrije sloop Schaersvoorde exclusief BTW					**€**	**482.668**			€ 110
	Totaal BTW		21	%		€	101.360			
	Totaalkosten circulaire en emmisievrije sloop Schaersvoorde inclusief BTW					**€**	**584.028**			€ 133

Schaersvoorde
Renoveren BD3/BD6 onderwijs naar ENG en FS-B

BOA ADVIES

	prijspeil	maart-25					
V7	28-mrt-25				kosten per		
			aantal	eenh.	eenheid	totaal	
	1	**Sloop**					
	1.1	Sloop van bestaande delen					
	SLOOP	**Traditionele** Sloop	1	pm	0	€ -	
		Totaal Sloop					€ -
	1	**Renoveren**					
	1.1	Renovatie te handhaven delen naar niveau BENG en FS klasse B					
	RENO - BENG FS-B	BD3: Bouw en installatietechnische renovatie Bouwdeel 3 BENG + FS-B	1356	BVO	€ 1.300	€ 1.762.800	
	RENO - BENG FS-B	BD3: Bouw en installatietechnische renovatie Bouwdeel 3 ENG toeslag	1356	BVO	€ 300	€ 406.800	
	RENO - INPANDIG	BD3: Inpandige renovatie naar nieuwe situatie	1356	BVO	€ 250	€ 339.000	
	RENO - BENG FS-B	BD6: Bouw en installatietechnische renovatie Bouwdeel 6 BENG + FS-B	2955	BVO	€ 1.300	€ 3.841.500	
	RENO - BENG FS-B	BD6: Bouw en installatietechnische renovatie Bouwdeel 6 ENG toeslag	2955	BVO	€ 300	€ 886.500	
	RENO - INPANDIG	BD6: Inpandige renovatie naar nieuwe situatie	2955	BVO	€ 250	€ 738.750	
		Totaal Renovatie					€ 7.975.350
	3	**Terrein**					
	3.1	Terrein inrichting					
	TERREIN	Inrichting terrein	1	pm		€ -	
		Totaal terrein					€ -
	4.0	Staartkosten aannemer					
		Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	21%				€ 1.674.824
		TOTAAL exclusief BTW en bijkomende kosten					€ 9.650.174
		Index tot einde bouw, april 2027 - april 2030	0%				€ -
		TOTAALKOSTEN					
		Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten				€ 9.650.174	
		Post onvoorziene kosten	15	%		€ 1.447.526	
		Voorbereiding, enginering en toezicht	12	%		€ 1.331.724	
		Bijkomende kosten (Nuts, leges e.d.) excl netcongestie	5,3	%		€ 588.178	
		Totaal exclusief BTW				€ 13.017.602	
		Totaal BTW	21	%		€ 2.733.696	
		Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten				€ 15.751.298	

Schaersvoorde
Nieuwbouw toevoeging van Onderwijs

	prijspeil	maart-25						
V7	28-mrt-25				kosten per			
			aantal	eenh.	eenheid		totaal	
	1	**Sloop**						
	1.1	Sloop van bestaande delen						
	SLOOP	**Traditionele** Sloop	1	pm	0	€	-	
		Totaal Sloop						**€ -**
	2	**Nieuwbouw**						
	2.1	Nieuw te bouwen delen Voortgezet Onderwijs						
	NIEUW	Onderwijs nieuwbouw VO + Frisse Scholenklasse B + BENG	4172	BVO	€ 1.850	€	7.718.200	excl. opslagen
	NIEUW	Onderwijs nieuwbouw ENG Toeslag	4172	BVO	€ 300	€	1.251.600	
								€ 8.969.800
	2.2	Nieuw te bouwen delen Cultuur						
	NIEUW	Culltuur nieuwbouw + BENG	1028	BVO	€ 1.850	€	1.901.800	excl. opslagen
	NIEUW	Culltuur nieuwbouw ENG Toeslag	300	BVO	€ 300	€	90.000	
	2.3	Nieuw te bouwen delen Sport						
	NIEUW	Onderwijs Sport (met beperkte koeling) + BENG	520	BVO	€ 1.850	€	962.000	excl. opslagen
	NIEUW	Onderwijs Sport ENG Toeslag	520	BVO	€ 300	€	156.000	
	3	**Terrein**						
	3.1	Terrein inrichting						
	TERREIN	Inrichting terrein	3000	m2	66	€	198.000	
		Totaal terrein						**€ 198.000**
	4.0	Staartkosten aannemer						
		Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	21%					**€ 1.925.238**
		TOTAAL exclusief BTW en exclusief bijkomende kosten						**€ 11.093.038**
		Index tot einde bouw, april 2027 - april 2030	0%	pm				**€ -**
		TOTAALKOSTEN						
		Totaalkosten excl. BTW en excl. bijkomende kosten				**€**	**11.093.038**	
		Post onvoorziene kosten	10	%		€	1.109.304	
		Voorbereiding, enginering en toezicht	12	%		€	1.464.281	
		Bijkomende kosten (Nuts, leges e.d.) excl netcongestie	5,3	%		€	646.724	
		Totaal exclusief BTW				**€**	**14.313.347**	
		Totaal BTW	21	%		€	3.005.803	
		Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten				**€**	**17.319.150**	

		Schearsvoorde Vernieuwbouw					BOA ADVIES
	prijspeil	**maart-25**					
V7	28-mrt-25		aantal	eenh.	kosten per eenheid	totaal	
	1	**Renovatie bouwdeel BD3/BD6**					
	1.1	Totaal kosten renovatie					
		Totaal Renovatie deel BD3/BD6 ENG					**€ 7.975.350**
	1,2	Staartkosten aannemer					
		Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	21%				**€ 1.674.824**
		TOTAAL exclusief BTW en bijkomende kosten					**€ 9.650.174**
		TOTAALKOSTEN					
		Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 9.650.174**	
		Post onvoorziene kosten	15	%		€ 1.447.526	
		Voorbereiding, enginering en toezicht	12	%		€ 1.331.724	
		Bijkomende kosten (Nuts, leges e.d.) excl. Netcongesti	5,3	%		€ 588.178	
		Renoveren totaal exclusief BTW				**€ 13.017.602**	
		Totaal BTW	21	%		€ 2.733.696	
		Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten deel renovatie				**€ 15.751.298**	
	2	**Nieuwbouw onderwijs**					
	2.1	Totaal kosten Nieuwbouw Onderwijs					
		Totaal Nieuwbouw					**€ 8.969.800**
		Totaal Terrein					**€ 198.000**
	2,2	Staartkosten aannemer					
		Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	21%				**€ 1.925.238**
		TOTAAL exclusief BTW en bijkomende kosten					**€ 11.093.038**
		TOTAALKOSTEN					
		Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 11.093.038**	
		Post onvoorziene kosten	10	%		€ 1.109.304	
		Voorbereiding, enginering en toezicht	12	%		€ 1.464.281	
		Bijkomende kosten (Nuts, leges e.d.) excl netcongestie	5,3	%		€ 646.724	
		Renoveren totaal exclusief BTW				**€ 14.313.347**	
		Totaal BTW	21	%		€ 3.005.803	
		Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten deel nieuwbouw				**€ 17.319.150**	
		Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten deel renovatie en nieuwbouw				**€ 33.070.448**	

Bijlage 5: berekeningen kapitaallasten

Is separaat bijgevoegd.

Bijlage 6: Prognoses leerlingaantallen Schaersvoorde

Datum september 2024
Aan Gemeente Aalten, ICS
Van Jan-Willem Hoogland, interim-rector Schaersvoorde
Status Informatief

Context
Op 30 augustus 2024 spraken Gemeente Aalten, ICS en Schaersvoorde over de toekomst van de locatie Slingelaan. Tijdens dat overleg is geconstateerd dat de prognoses van de leerlingaantallen nogal schommelden en daarom een onzekere factor vormden voor de scenariostudie van ICS. In deze notitie wordt aangegeven welke prognoses van de leerlingaantallen volgens Schaersvoorde realistisch zijn.

Uitgangspunten prognoses
Op Schaersvoorde wordt gewerkt met een statistische prognose binnen onze formatieplanning. Daarin komen twee zaken samen:

- de verwachte instroom van de basisscholen, zoals wij die jaarlijks rond 1 oktober uitvragen;
- de doorstroomgegevens uit het recente verleden als voorspellende waarde voor de toekomst.

In een eerder stadium is door de toenmalige rector van Schaersvoorde al met ICS gesproken over de ruimte die nodig is naast het aantal te verwachten leerlingen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het Pluspunt. Dit is al meegenomen in de concept-scenariostudie en blijft wat Schaersvoorde betreft ongewijzigd.

Prognoses
Op basis van bovenstaande uitgangspunten verwachten we voor de komende jaren de volgende leerlingenaantallen:

Schooljaar	2425	2526	2627	2728	2829	2930	3031	3132
Totaal Slingelaan	1049	1005	1018	995	973	988	978	937
Van wie lwoo	157	151	153	149	146	148	147	141
Totaal Stationsplein	399	346	290	287	310	305	293	305
Van wie lwoo	60	52	44	43	47	46	44	46
Totaal Schaersvoorde	1488	1351	1308	1282	1283	1293	1271	1242
Van wie lwoo	217	203	197	192	193	194	191	187

Leerlingaantallen voor scenariostudie
Uit bovenstaand overzicht kan opgemaakt worden dat het aantal leerlingen voor locatie Stationsplein de komende jaren terugloopt van 399 naar 305. We gaan ervan uit dat we de noodlokalen die daar nu nog staan op termijn op kunnen heffen, zodat locatie Stationsplein toereikend zal zijn voor het aantal leerlingen dat we daar verwachten. Dat betekent dat we voor de scenariostudie voor locatie Slingelaan uitgaan van 937 leerlingen in 2031-2032, van wie 141 lwoo.

ICS
ADVISEURS



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 1 juli 2025
Auteur(s): Erwin Veneklaas Slots
Koert Klevant Groen
Jantien Marsman
Robert Weelink
Britt Mekers
Anne klein Breteler

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27