r a a l t e

Huisvestingsplan Onderwijs 2026-2040

“Voor al onze Raaltese kernen streven we naar inspirerende, duurzame en efficiënte schoolgebouwen, waarbinnen onze jongere inwoners zich kansrijk kunnen ontplooien”

Raalte, 18 december 2025
Breun Breunissen | wethouder onderwijshuisvesting
Gerria Toeter | wethouder onderwijs

1	Introductie	4
2	Kapstok	7
3	Uitgangssituatie	9
4	Uitdagingen	17
5	Ambitie	23
6	Perspectieven	35
7	Fasering	70
8	Financiën	74
9	Organisatie	84

1 Introductie

Kompas voor adequate huisvesting

Doelstelling plan
In dit Integraal Huisvestingsplan Onderwijs zetten we uiteen op welke wijze we de komende jaren via ingrepen in de onderwijshuisvesting willen bijdragen aan een kansrijke ontplooiing van alle kinderen en jongeren die in de gemeente Raalte onderwijs volgen.

Looptijd plan
Dit plan heeft een looptijd tot 2040. Via deze doorkijk kan de gemeente tijdig anticiperen op maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen schoolbesturen gerichte keuzes rondom onderwijs, onderhoud en exploitatie maken en is er een mogelijkheid met elkaar toe te werken naar het behalen van de klimaatdoelstellingen.

Bestaande plan vervalt
Met het vaststellen van dit herijkte Integraal Huisvestingsplan, vervalt het bestaande plan uit 2021. De inhoud van het bestaande plan is wel als input gebruikt voor dit plan.

Gentle agreement
Dit Integraal Huisvestingsplan is een zogeheten ‘gentle agreement’. Het plan heeft geen formele afdwingbare juridische rechtskracht, maar is ook niet vrijblijvend. Gemeente en schoolbesturen hebben beiden een ‘inspanningsverplichting’ om tot realisatie van de planinhoud te komen. Op het moment dat de gemeente en/of schoolbesturen het vertrouwen in dit plan opzeggen, wordt automatisch teruggevallen op de geldende verordening onderwijshuisvesting.

Basis voor aanvragen
Uitgangspunt is dat de schoolbesturen buiten dit plan geen aanvragen voor voorzieningen in de onderwijshuisvesting indienen, tenzij het gaat om voorzieningen die niet in dit plan zijn opgenomen. Denk hierbij aan herstel van constructiefouten, uitbreidingen of de komst van een nieuw te vestigen school.

Actualiseren verordening
Alle lokale beleidskeuzes rondom onderwijshuisvesting worden in dit beleidsrijke plan opgenomen. Separaat van dit plan wordt in 2026 de ‘gemeentelijke verordening voorzieningen onderwijshuisvesting’ geactualiseerd. Hierbij sluiten we in beginsel aan op de bepalingen die zijn opgenomen in de VNG-standaardverordening.

Kompas voor adequate huisvesting

Dynamisch plan
Het is onmogelijk te voorspellen welke ontwikkelingen zich de komende twee decennia exact zullen voordoen. Gemeente en schoolbesturen blijven daarom structureel met elkaar in gesprek over de aansluiting van dit plan op de praktijk. Jaarlijks worden praktische onderdelen uit dit plan geëvalueerd en geactualiseerd. Denk hierbij aan indexering, leerlingenontwikkelingen, voortgang van projecten en wijzigingen in de fasering. Alle wijzigingen worden besproken in het OOGO (Op Overeenstemming Gericht Overleg) dat de gemeente een aantal malen per jaar organiseert. Eenmaal per vier jaar worden de visie en beleid uit dit plan herijkt.

Haalbaarheidsstudie per project
Voor ieder afzonderlijk project uit dit plan stelt de gemeente een haalbaarheidsstudie op, aan de hand waarvan besluitvorming door college en raad plaatsvindt. Bij het opstellen verkrijgt de gemeente input van schoolbesturen en andere partners, zoals Plaatselijk Belang en kinderopvanginstellingen.

Wettelijke taakverdeling
Gemeente en schoolbesturen hebben op grond van de wetgeving beide hun taken en verantwoordelijkheden bij onderwijshuisvesting:

- *Gemeente* is verantwoordelijk voor de aanwezigheid van voldoende adequate onderwijscapaciteit en bekostigt nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen. Via het wetsvoorstel in voorbereiding wordt ook renovatie daaraan toegevoegd.
- *Schoolbesturen* zijn autonoom verantwoordelijk voor zaken als de kwaliteit van het onderwijs, het oprichten, opheffen en fuseren van scholen en het onderhouden, aanpassen, beheren en exploiteren van de schoolgebouwen. Ook ligt het bouwheerschap van bijvoorbeeld renovatie en nieuwbouw in beginsel bij de schoolbesturen zelf.

Financiële inbedding

Begroting (jaarlijks)
Jaarlijks stelt de gemeenteraad de begroting vast voor het volgende jaar. Alleen projecten die zijn opgenomen in de begroting zijn definitief. Op basis van de begroting stelt het college het Programma Onderwijshuisvesting vast en worden beschikkingen afgegeven.

Perspectiefnota (vier jaren)
In de Perspectiefnota wordt financieel rekening gehouden met investeringen die voortvloeien uit projecten die binnen de eerste vier jaar worden voorbereid en/of uitgevoerd.

Projecten na vier jaar
Projecten na de eerste vier jaar vormen altijd onderdeel van een integrale afweging van alle gemeentelijke ambities. Er kunnen dus geen rechten aan dit plan worden ontleend.

2 Kapstok

Inhoudelijke onderwijsambitie
(bron: Common Eye rapport)

Samen voor onderwijskansen
In de gemeente Raalte werken partijen als onderwijs, kinderopvang, Centrum Jeugd en Gezin, sociaal domein en de gemeente intensief samen om kinderen en jongeren zo optimaal mogelijk te ondersteunen. De gezamenlijke ambitie is dat ieder kind dichtbij huis onderwijs kan volgen, in de eigen wijk of het eigen dorp, binnen een vertrouwde en geïntegreerde omgeving. Daarom wordt ingezet op een sterke pedagogische basis, preventie, vroegtijdige ondersteuning en versterken van de basisondersteuning binnen het reguliere onderwijs. Voor sommige kinderen blijft speciaal onderwijs passend, maar de focus ligt op meer ondersteuning binnen reguliere scholen.

Kindcentra
Een belangrijke pijler is de ontwikkeling van kindcentra, waarin opvang, onderwijs en ondersteuning samenkomen op één locatie of in elkaars nabijheid. Dit bevordert soepele overgangen, intensieve samenwerking tussen professionals en een doorlopende ontwikkellijn van peuter tot jongere. Daarbij blijft de eigen identiteit van scholen en kinderopvangorganisaties gewaarborgd. Voor kwetsbare kinderen is Voor- en Vroegschoolse Educatie beschikbaar, zodat zij tijdig de juiste ondersteuning krijgen.

Kansengelijkheid
Kansengelijkheid staat centraal in het onderwijshuisvestingsbeleid. Scholen zijn ontmoetingsplekken waar kinderen van diverse achtergronden samenkomen. Om segregatie tegen te gaan, wordt zorgvuldig gekeken naar locaties, bereikbaarheid, schoolgrootte (streefbeeld 200 tot 450 leerlingen) en toelatings- en plaatsingsbeleid. Toekomstbestendige, duurzame en bij de wijk passende onderwijsgebouwen dragen bij aan een kwalitatief en inclusief aanbod.

Continue dialoog
Heldere afspraken en voortdurende dialoog zijn noodzakelijk voor succesvolle samenwerking. Transparantie, duidelijke rollen, actief contact bij onduidelijkheid en regelmatige evaluatie om misverstanden te voorkomen en gedeeld eigenaarschap te vergroten. Zo bouwen partners samen aan een samenhangend, toekomstgericht en kansrijk onderwijs- en opvanglandschap voor alle kinderen en jongeren in Raalte.

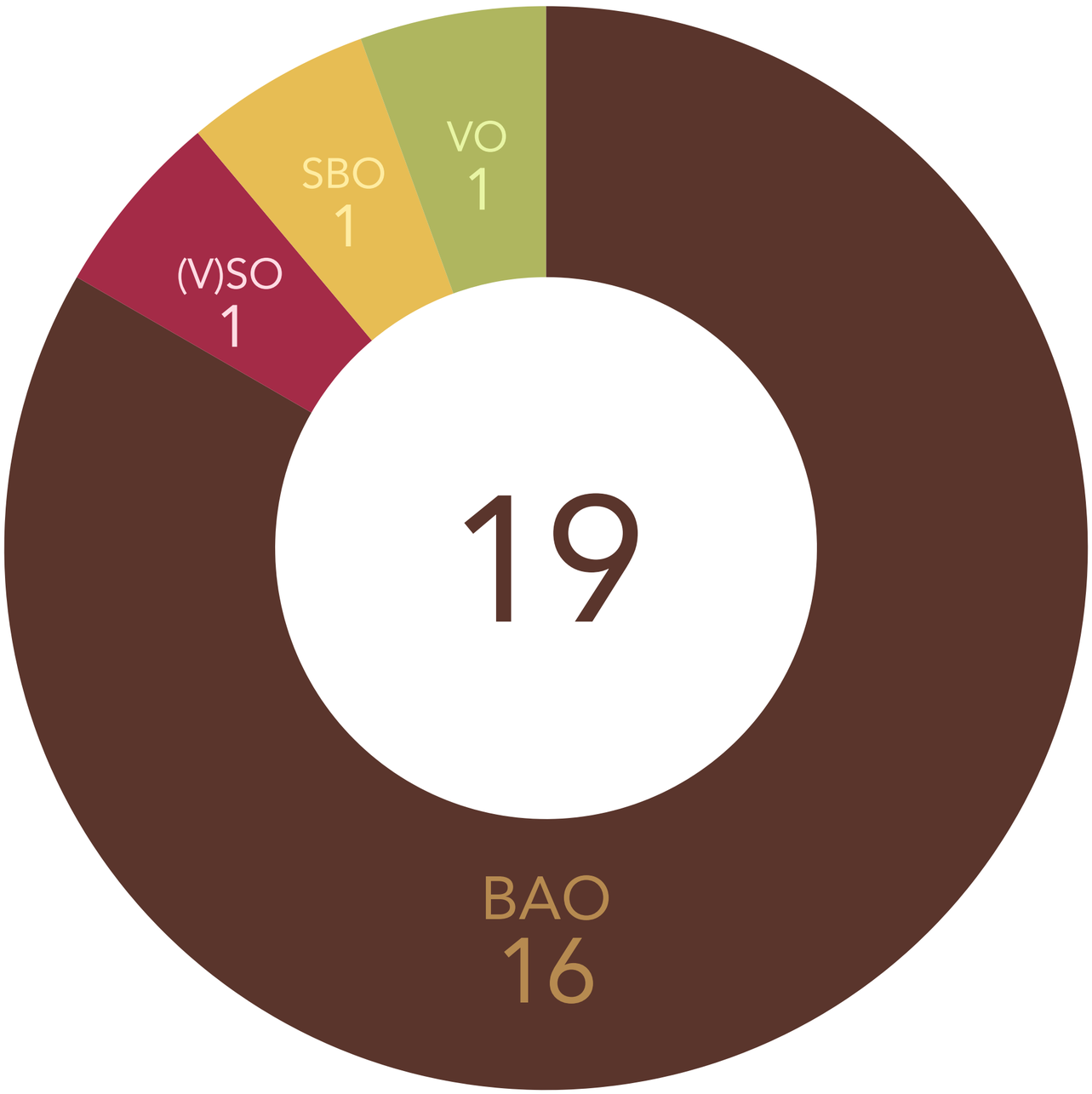
Nieuwe onderwijsconcepten
Waar dit haalbaar is richten schoolbesturen zich op het aanbieden van onderscheidende onderwijskundige concepten binnen het primair en voortgezet onderwijs. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een divers onderwijsaanbod en een aantrekkelijke leer- en leefomgeving.

3 Uitgangssituatie

Scholenlandschap

Binnen de gemeente zijn momenteel 19 scholen aanwezig, verdeeld over basisonderwijs (BAO), (Voortgezet) Speciaal Onderwijs (V)SO, Speciaal Basisonderwijs (SBO de Horizon) en Voortgezet Onderwijs (VO; Carmel College Salland).

Daarnaast is het middelbaar onderwijs van MBO Landstede binnen de gemeentegrenzen aanwezig. Hoewel de gemeente geen wettelijke huisvestingstaak heeft voor het MBO, heeft Landstede wel geparticipeerd in het traject tot herijking van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Hiermee blijft het MBO aangehaakt en hebben we oog voor mogelijke verbanden in de oplossing van huisvestingsknelpunten.

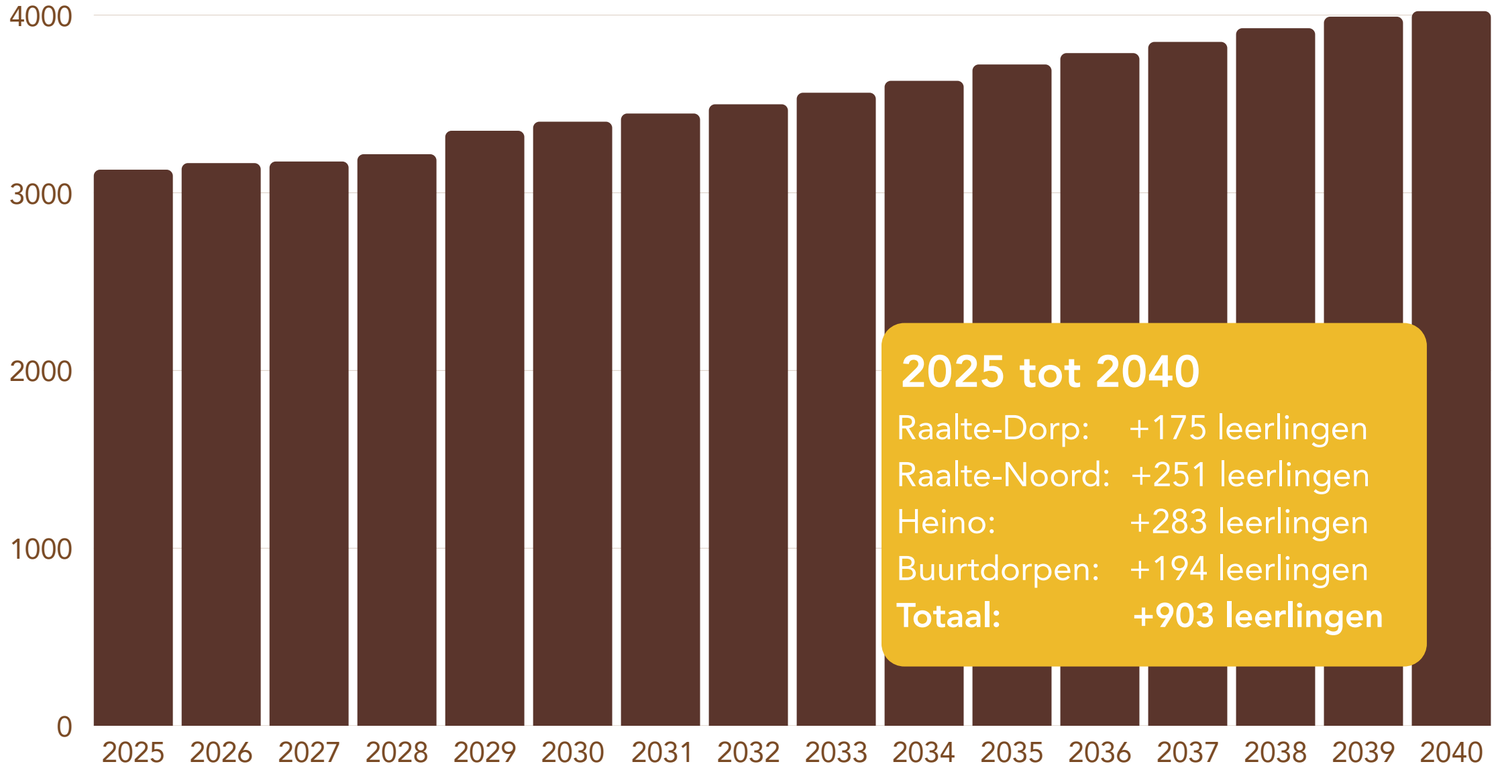


Prognoses basisonderwijs

De prognoses voor het basisonderwijs zijn in opdracht van de gemeente Raalte opgesteld door bureau PVG (juni 2025). Leerlingen van de taalschool zijn hierin meegenomen.

De PVG-prognoses wijzen de komende jaren op een gestage groei in de gehele gemeente met zo'n 900 leerlingen, met name door diverse woningbouwplannen in de gemeentelijke kernen. Zonder deze woningbouw zou sprake zijn van een afname van leerlingenaantallen.

Prognoses zijn slechts voorspellingen. Daarom is het belangrijk om voorafgaand aan ieder project te monitoren wat de feitelijke ontwikkelingen zijn en voor welke leerlingenaantallen gebouwd gaat worden. Liefst niet te groot, vanwege de gevolgen voor investering en exploitatie bij leegstand. Maar ook weer niet te klein, omdat je onderwijs wilt geven in gebouwen die groot genoeg zijn én enige flexibiliteit in zich dragen qua groei.

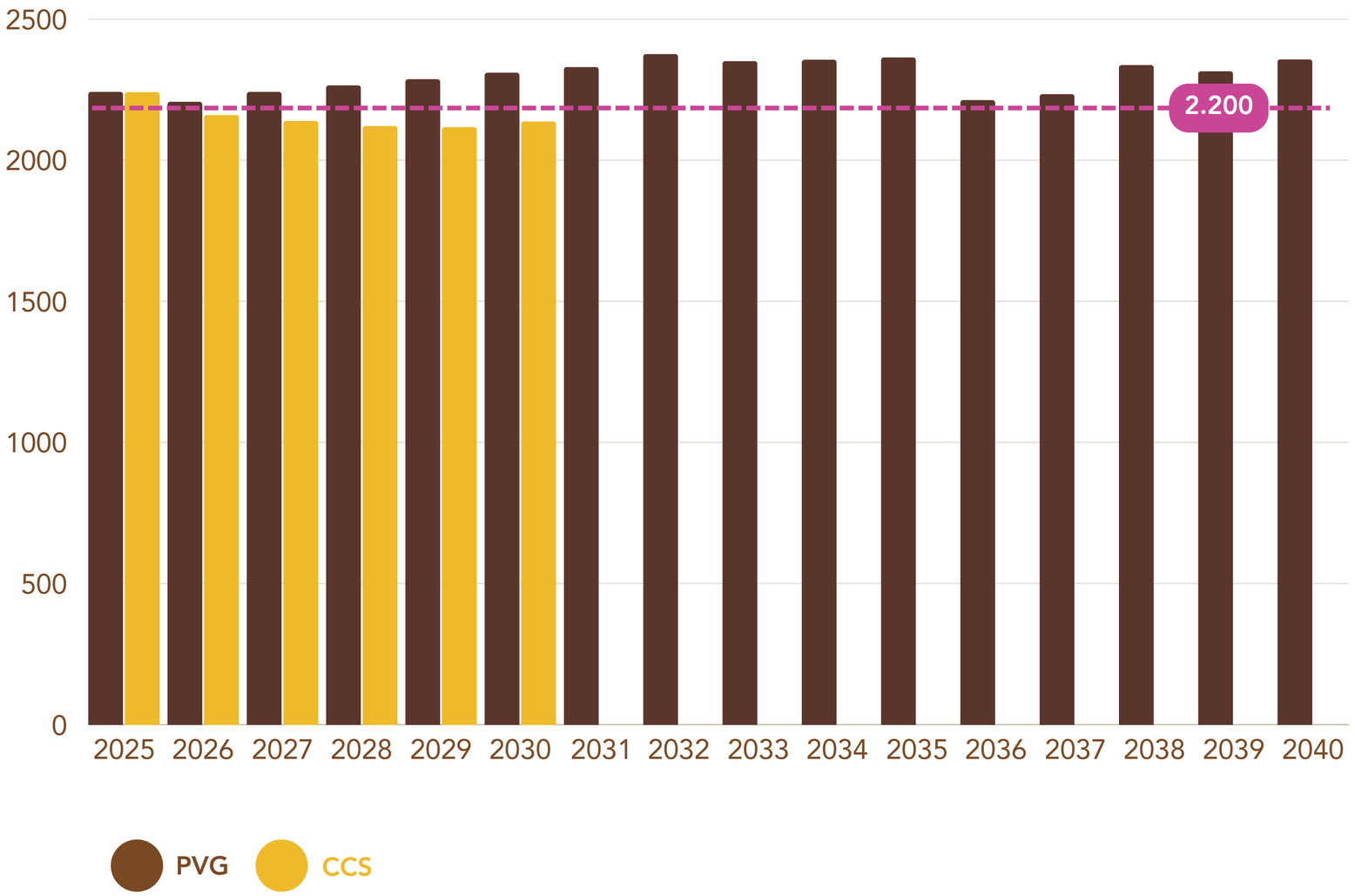


Prognoses voortgezet onderwijs

De prognoses voor het voortgezet onderwijs zijn in opdracht van de gemeente Raalte opgesteld door bureau PVG (juni 2025).

De eigen verwachtingen vanuit Carmel College Salland (CCS) liggen iets lager dan de PVG-prognoses. In samenspraak tussen de gemeente en CCS is afgesproken om voor dit plan uit te gaan van een structurele aanwezigheid van 2.200 leerlingen voor de huisvestingsbehoefte.

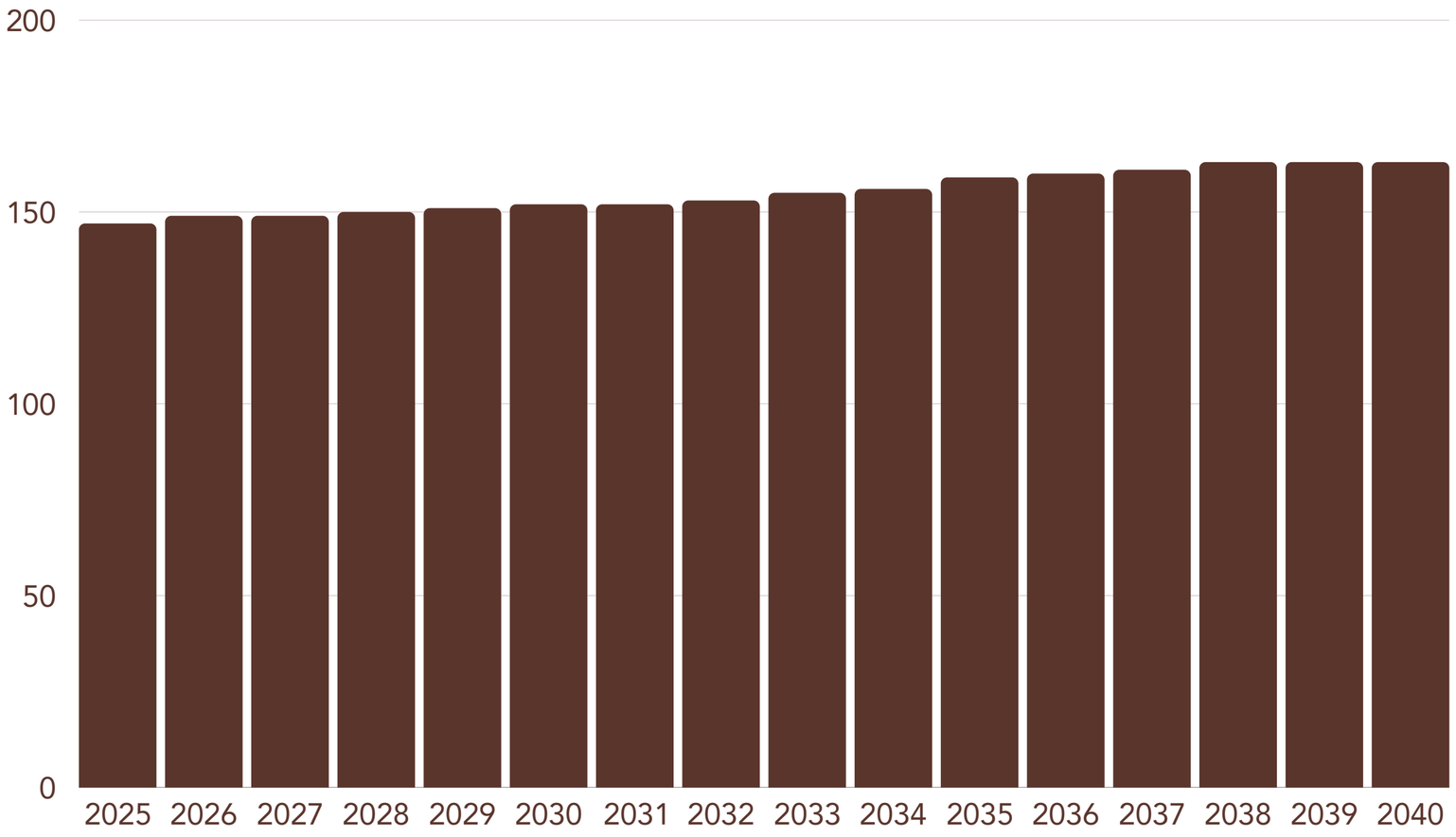
Vanuit de verordening bestaat voor het voortgezet onderwijs de zogeheten 10% norm, waarbij een groei van 10% ruimtebehoefte opgevangen moet worden binnen de capaciteit. Hierdoor biedt een ruimtebehoefte voor 2.200 leerlingen naar verwachting voldoende flexibiliteit om toekomstige groei op te vangen.



Prognoses speciaal basisonderwijs

De prognoses voor het speciaal basisonderwijs (SBO) zijn in opdracht van de gemeente Raalte opgesteld door bureau PVG (juni 2025).

De prognoses wijzen de komende jaren op een beperkte groei.

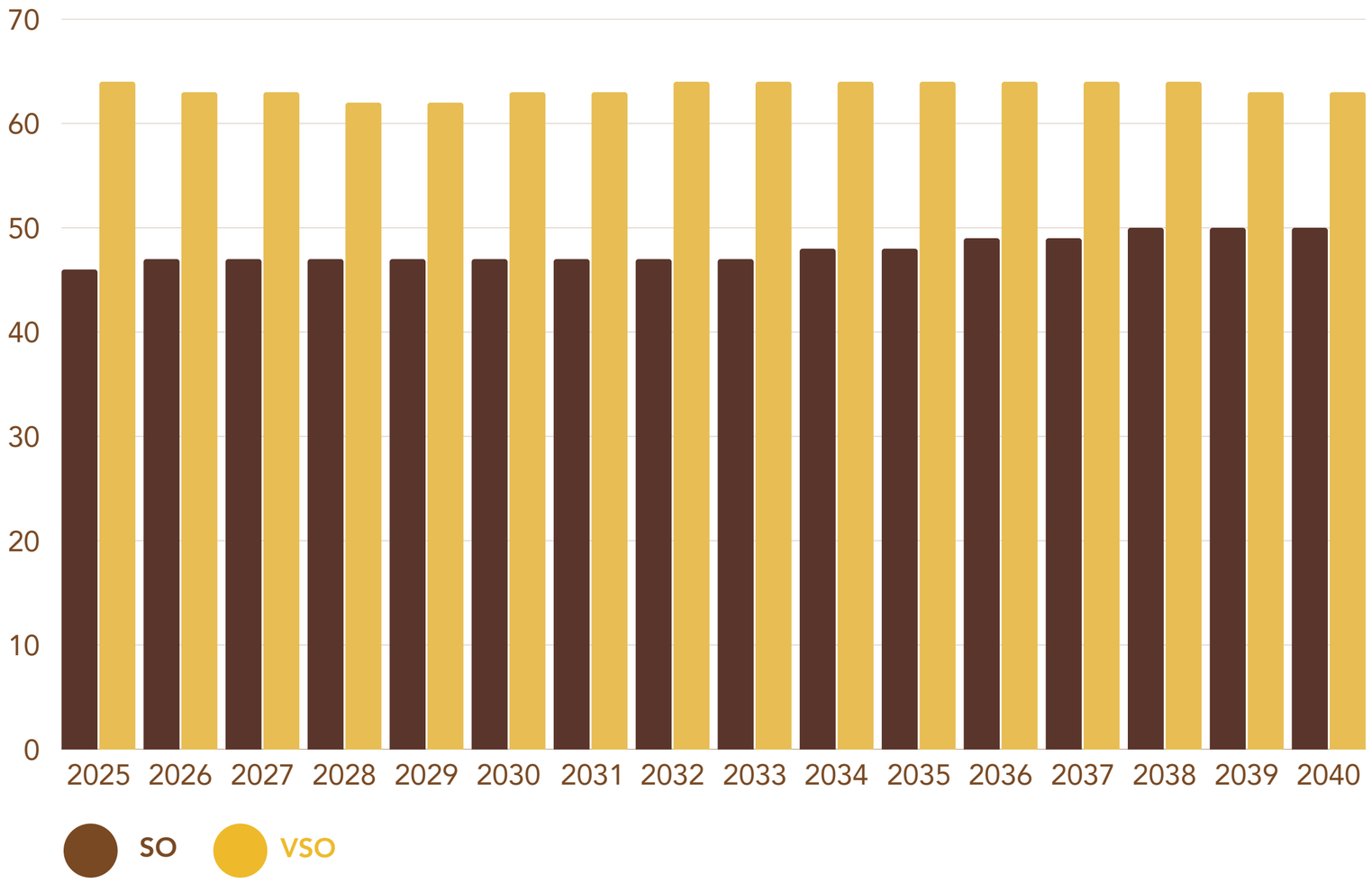


Prognoses (voortgezet) speciaal onderwijs

De prognoses voor het voortgezet speciaal onderwijs (VSO) en speciaal onderwijs (SO) zijn in opdracht van de gemeente Raalte opgesteld door bureau PVG (juni 2025).

De prognoses geven een nagenoeg stabiel beeld van de leerlingenaantallen.

Mijnplein geeft aan dat deze stabiele lijn voorkomt uit het feit dat de school momenteel een leerlingenstop hanteert, omdat de beschikbare onderwijscapaciteit volledig wordt benut. Zonder deze leerlingenstop zou de school kunnen doorgroeien, omdat er in de wijde regio genoeg potentieel is voor SO en VSO. Bij het schetsen van het perspectief (hoofdstuk 7) wordt hier nader op ingegaan.

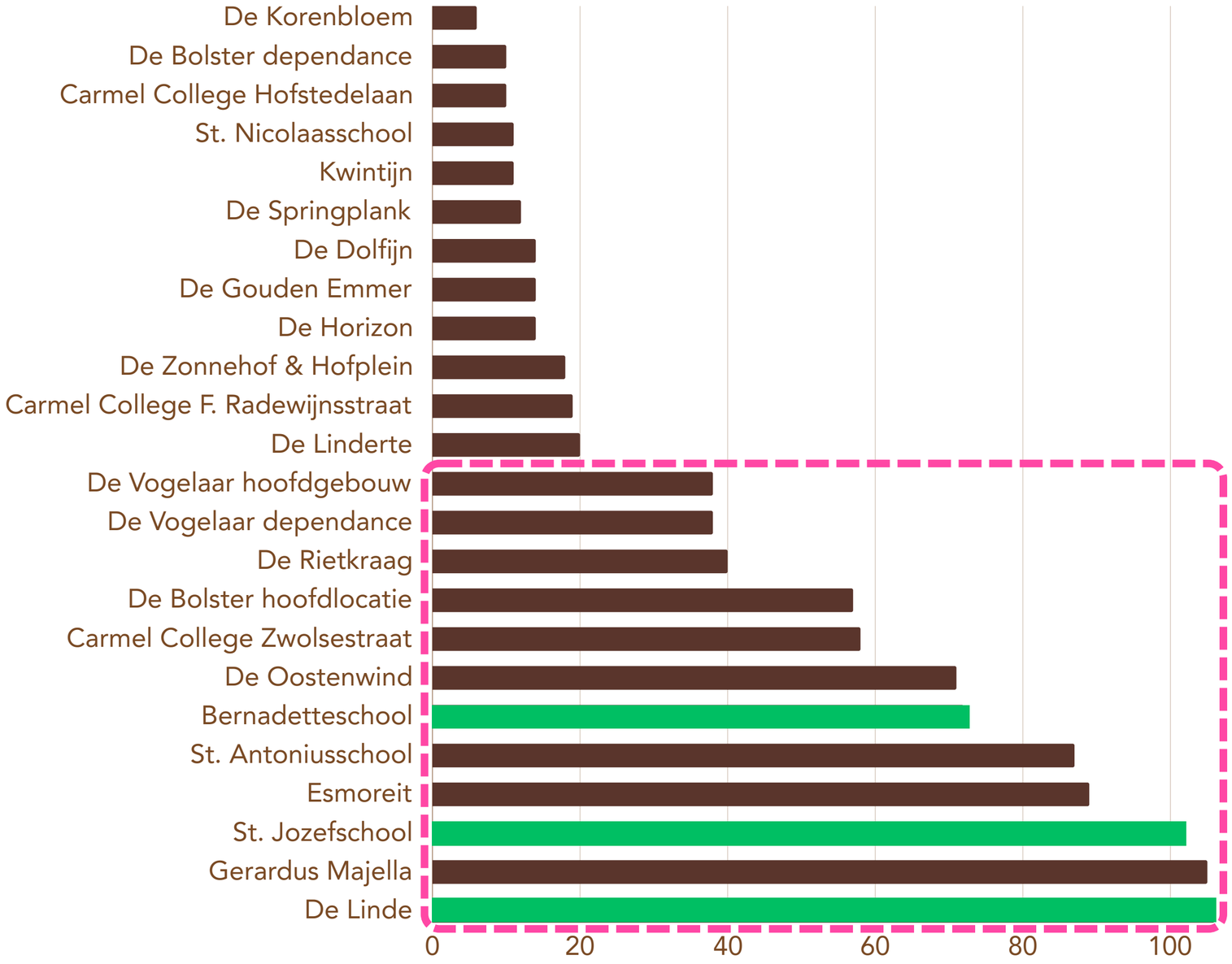


Leeftijden gebouwen

De leeftijden van de schoolgebouwen zijn gebaseerd op de oorspronkelijke bouwjaren. Theoretisch gezien is een schoolgebouw volgens gangbare opvattingen na veertig jaar toe aan een vernieuwingsslag. Dit is het moment dat een gebouw zodanig is verouderd dat in de regel niet langer volstaan kan worden met alleen instandhoudingsonderhoud.

Binnen de gemeentelijke portefeuille zien we grofweg een tweedeling in de leeftijd:

- De helft van de portefeuille is twintig jaar of jonger, waarvoor normaal gesproken de komende jaren geen ingrepen van de zijde van de gemeente verwacht wordt.
- De andere helft (twaalf gebouwen) is inmiddels veertig jaar of ouder. Voor dit deel van de portefeuille zijn de komende decennia de nodige ingrepen te verwachten, omdat deze gebouwen in de regel kampen met matige energieprestaties, beperkte functionaliteit en gebrekkig binnenklimaat.
- Voor drie van de twaalf gebouwen (Bernadetteschool, De Linde en St. Jozef) is inmiddels vernieuwing in ontwikkeling.



Gebouwkwaliteit

De kwaliteitswaardering is afgeleid van scores uit het bestaande IHP, waarbij deze waar nodig is geactualiseerd. Het betreft een integrale score van volume, functionaliteit, binnenklimaat, technische staat en verduurzaming. Een integrale gebouwscore die groen is, sluit niet uit dat er op specifieke elementen wel knelpunten zijn.

Alle schoolgebouwen van veertig jaar en ouder met een kwaliteitsscore van oranje of rood, komen normaal gesproken vanuit een lokale ambitie voor vernieuwing in aanmerking, tenzij er gegronde redenen zijn om dit niet te doen (bijvoorbeeld wanneer de levensvatbaarheid van een school in het geding is). Voor drie van de gebouwen is momenteel al een vernieuwing in ontwikkeling: Bernadetteschool in Heeten, St. Jozefschool in Nieuw Heeten en de Linde in Laag-Zuthem.

Het 'saldo' betreft de normatieve leegstand of tekort (ofwel het verschil tussen de beschikbare capaciteit en de behoefte). Een positief saldo wijst op normatieve leegstand. Normatieve leegstand is niet altijd feitelijke leegstand, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een inefficiënt gebouw of medegebruik door kinderopvang.

Buitendorpen	Schoolbestuur	Bouwjaar	Leeftijd	Kwaliteitsscore	Saldo m²
De Linde	IJsselrijk	1919	106	Redelijk	+52
Gerardus Majella	mijnplein	1920	105	Redelijk	+179
St. Jozefschool	mijnplein	1923	102	Matig	+550
Esmoreit	mijnplein	1936	89	Matig	-110
St. Antoniusschool	mijnplein	1938	87	Redelijk	+211
Bernadetteschool	mijnplein	1953	72	Matig	+1.008
St. Nicolaasschool	Catent	2014	11	Goed	+21
Heino					
Het Sterrenrijk	mijnplein	2011	14	Goed	+518
De Springplank	De Mare	2013	12	Goed	+508
Raalte-Dorp					
De Oostenwind	mijnplein	1954	71	Matig	+377
Carmel College Zwolsestraat	CCS	1967	58	Redelijk	+9.698*
De Bolster hoofdlocatie	mijnplein	1968	57	Redelijk	+774**
Carmel College F. Radewijnsstraat	CCS	2006	19	Goed	
De Zonnehof & Hofplein	mijnplein	2007	18	Goed	+8
De Horizon	mijnplein	2011	14	Goed	+808
Kwintijn	De Mare	2014	11	Goed	+387
De Bolster dependance	mijnplein	2015	10	Goed	
Carmel College Hofstedelaan	CCS	2015	10	Goed	
De Korenbloem	mijnplein	2019	6	Goed	-34
Raalte-Noord					
De Rietkraag	mijnplein	1985	40	Redelijk	+552
De Vogelaar hoofdlocatie	De Mare	1987	38	Redelijk	-397***
De Vogelaar Eibernest	De Mare	1987	38	Redelijk	
De Linderte	mijnplein	2005	20	Goed	-192

* CCS: overcapaciteit van alle drie gebouwen van CCS gezamenlijk
** Bolster: overcapaciteit inclusief vestiging Esstraat
*** Vogelaar: tekort van hoofdlocatie én 't Eibernest., waarbij inmiddels een aantal lokalen in gebruik bij de Rietkraag.
**** De overcapaciteit van de Bernadette en St. Jozef wordt via de huidige lopende vernieuwingsprojecten opgelost.

Goed · Redelijk · Matig

4 Uitdagingen

Uitdagingen
onderwijshuisvesting
gemeente Raalte
Veroudering gebouwen
Tempo van uitvoering
Groei & krimp
Scholen-landschap

De kwaliteit van onderwijs hangt van veel meer af dan alleen de huisvesting; denk aan de kwaliteit van leraren, het onderwijsconcept en het zorgnetwerk. Maar een kwalitatief onderwijsgebouw heeft wel invloed op de prestaties en welbevinden van zowel gebruikers van het gebouw als het gebouw zelf. Naast de technische veroudering, hebben oudere schoolgebouwen in de regel te maken met knelpunten op het gebied van:

- *Binnenklimaat:* warmteregulering, akoestiek en lichtinval hebben effect op de concentratie en een gezond werkklimaat.
- *Functionaliteit:* Een mix aan ruimten maakt het mogelijk om passend onderwijs te bieden voor wie dat nodig is.
- *Verduurzaming:* Isolatie, energieopwekking en onderhoudsarme materialen dragen bij aan beheersing van CO2, gas en exploitatie.
- *Verbreding:* Niet alle scholen zijn fysiek geschikt om kinderopvang aan te bieden.
- *Flexibiliteit:* Flexibele gebouwen maken het eenvoudiger om te anticiperen op veranderingen in de tijd.

Populariteit van scholen is een moeilijk te doorgronden fenomeen. Dit geldt vooral in de grotere kernen Heino en Raalte, waar meerdere scholen in de nabijheid van de woonomgeving aanwezig zijn en er dus keuze is. De exact benodigde capaciteit per individuele school is in deze grotere kernen dan ook lastig te voorspellen en fluctueert in de tijd.

Tegelijkertijd wil je voorkomen dat je bij de ene school moet bijbouwen, terwijl bij andere scholen sprake is van leegstand. Deze ‘hit-and-run-oplossingen’ kosten namelijk veel gemeenschapsgeld en zijn voor de omgeving meestal ongewenst. Daarnaast komt de exploitatie van scholen bij toenemende leegstand verder onder druk.

Het is dus zaak met elkaar op zoek te gaan naar een zodanige inrichting van het onderwijshuisvestingslandschap, dat groei en krimp van scholen in de toekomst op een efficiënte wijze opgevangen kunnen worden.

Uitdaging 2
Groei & krimp

Algehele structuur
De gemeente Raalte heeft met schoolgebouwen in de zeven kleinere kernen en een aantal kleinere scholen in Heino en Raalte een relatief dure structuur wat betreft investering en exploitatie van schoolgebouwen. De uitdaging ligt erin om met elkaar een zodanige structuur te realiseren die verantwoord te exploiteren is en blijft.

Raalte-Dorp
In Raalte-Dorp zijn de drie basisscholen De Korenbloem, Kwintijn en de Bolster nu in de directe nabijheid van elkaar gesitueerd. In het kader van thuisnabij onderwijs is een betere spreiding van deze voorzieningen over Raalte-Dorp naar de toekomst gewenst.

Raalte-Noord-Noord
In de woonwijk Noord-Noord komen in het eindbeeld circa 900 woningen. Vanuit het streven van thuisnabij wonen wordt in dit plan bekeken of het haalbaar is om in deze wijk een eigen onderwijsvoorziening te realiseren.

Uitdaging 3
Scholenlandschap

In Heeten, Nieuw Heeten en Laag Zuthem zijn momenteel projecten uit het Integraal Huisvestingsplan uit 2021 in ontwikkeling. De uitvoering is echter minder voortvarend gegaan dan beoogd in het bestaande IHP. Dat is jammer, omdat oplossingen langer duren en de kostenstijgingen onverminderd doorgaan.

Voor de vertraging zijn uiteenlopende redenen aan te wijzen, die soms beïnvloedbaar zijn, maar soms ook niet. Vertraging is in de toekomst niet altijd uit te sluiten wanneer je te maken hebt met bijvoorbeeld verwerving van grond, milieueisen en netcongestie. Maar om een verdere verschraling van de schoolgebouwen te voorkomen en de volgende generatie niet op te zadelen met een ‘boeggolf’ aan vernieuwingsopgaven, is het zaak om met elkaar zorg te dragen voor een meer soepele transitie van plan naar project.

Dit vereist in ieder geval een strakkere projectorganisatie met de juiste deskundigheid. Hiertoe wordt in dit plan een organisatorisch voorstel gedaan, aansluitend op de praktijk die nu al wordt gehanteerd binnen de gemeente.

5 Ambitie

Ambitietegels onderwijshuisvesting

Via een acht *ambitietegels* gaan we in onze gemeente te anticiperen op de vier uitdagingen voor onderwijshuisvesting die in het vorige hoofdstuk zijn gepresenteerd. Iedere tegel afzonderlijk wordt hier toegelicht.

Duurzaam & groen	Kwalitatieve gebouwen	Slim bouwen
Faciliteren kindfuncties	**Ambitietegels** huisvesting onderwijs Raalte	Gezonde volumes
Passend vernieuwen	Thuisnabij onderwijs	Sturen op efficiëntie

Behoud scholen in de buurtdorpen
De gemeente hecht waarde aan het behoud van een basisschool in ieder buurtdorp, tot zover dit verantwoord is op grond van de onderwijskwaliteit en gezonde exploitatie.
.

Wederzijdse inspanning
Het behoud van onderwijsvoorzieningen in de buurtdorpen vraagt om inspanningen van zowel gemeente als schoolbesturen:

- Vanuit de *gemeente* wordt ingezet op een geleidelijke toevoeging van woningbouw en het periodiek investeren in het vernieuwen van schoolgebouwen.
- Vanuit de *schoolbesturen* wordt ingezet op goed onderwijs, onderhoud en exploitatie en behoud van de onderwijsvoorziening.

Opheffingsverantwoordelijkheid
De verantwoordelijkheid voor de instandhouding of opheffing van bijzondere scholen ligt bij de betreffende schoolbesturen zelf. Eventuele opheffing van een openbare school vindt altijd plaats in samenspraak tussen gemeente en schoolbestuur.

Investeren gedurende de looptijd
Op het moment dat een investering in een schoolgebouw wordt verlangd van de gemeente, mag verwacht worden dat het schoolbestuur de betreffende onderwijsvoorziening ook daadwerkelijk gedurende de looptijd van de investering in stand houdt. Dit om vroegtijdige kapitaalvernietiging te voorkomen.

Bereikbaarheid scholen

- De gemeente wil dat kinderen vooral lopend of fietsend naar school gaan, omdat dit hun gezondheid, zelfstandigheid en verkeersvaardigheden versterkt én zorgt voor een veiligere, rustigere schoolomgeving. Schoollocaties moeten daarom goed bereikbaar zijn via veilige loop- en fietsroutes, met voldoende stallingsruimte en een autoluwe omgeving.
- Autoverkeer voor halen en brengen wordt mogelijk gemaakt, maar bij voorkeur op afstand van de school. Verspreide schoollocaties binnen wijken en kernen zijn verkeerskundig gewenst, omdat korte afstanden actieve mobiliteit stimuleren. Bij grote, gecombineerde voorzieningen neemt de druk op verkeersruimte toe; dan zijn aanvullende maatregelen zoals schoolbussen, loop- en fietsgroepen of gespreide schooltijden nodig. Idealiter worden functies gecombineerd op kleine tot middelgrote schaal.

Faciliteren kindfuncties

Fysieke integratie kindfuncties
Schoolbesturen en aanbieders van kindfuncties kunnen samen met de gemeente overeenkomen om bij de renovatie, vernieuwbouw of nieuwbouw van schoolgebouwen ook ruimten voor andere kindfuncties op te nemen (zoals kinderopvang en jeugdzorg), wanneer dit bijdraagt aan ontwikkelingskansen van kinderen.

Gemeentelijke randvoorwaarden
Om kindcentra met onderwijs en kinderopvang mogelijk te maken, wil de gemeente in beginsel medewerking verlenen aan schoolbesturen, wanneer deze zelf de kinderopvang willen realiseren en verhuren in het verlengde van hun publieke taak. Omdat het hier in de ogen van de wetgever gaat om ‘commerciële organisaties’, zijn investeringen wel aan voorwaarden gebonden (zoals Wet Markt Overheid en Didam-arrest). Wanneer ruimten voor bijvoorbeeld kinderopvang worden meegenomen in de nieuwbouw of renovatie, worden afspraken gemaakt over de wijze van financiering, garantstelling en/of huurinning. In alle gevallen gaat het voor de gemeente om een kostenneutrale functie en zijn de leegstandsrisico's voor de afnemende partij.

Uitwerking via haalbaarheidsstudie
De verbreding met ruimten voor kindfuncties wordt opgenomen als onderdeel van een door gemeente op te stellen haalbaarheidsstudie. Uitwerking wordt gegeven aan:

- Benodigde volumes voor verbreding
- Investeringskosten extra ruimten
- Bezetting extra ruimten (deels of volledig)
- Beoogde aanbieder van kindfuncties
- Wijze van financiering van kindfuncties
- Meerjarige exploitatie van kindfuncties
- Goedkeuring van accountant
- Onderhoudsniveau en exploitatie
- Afstemming met bestaande aanbieders
- Wijze van huurinning
- Wijze van borgstelling bij garantstelling

Besluitvorming door gemeente

- Alle schoolbesturen worden actief geïnformeerd over voorgenomen afspraken tussen gemeente, schoolbesturen en eventueel betrokken kindpartners.
- De besluitvorming over de ruimten voor kindpartners vindt gelijktijdig plaats met de besluitvorming over de haalbaarheidsstudie voor de onderwijshuisvesting als geheel.

Vernieuwingsgrondslag
Schoolgebouwen komen mogelijk voor vernieuwing in aanmerking, wanneer sprake is van de volgende randvoorwaarden:

- De afschrijvingstermijn van een gebouw is verstreken.
- De integrale gebouwkwaliteit (techniek, binnenklimaat, functionaliteit, verduurzaming) is onder de maat.
- Er is sprake van een structureel levensvatbare situatie voor de school.
- De onderwijsvoorziening wordt gedurende de afschrijvingsperiode in stand gehouden.
- Het schoolbestuur heeft haar eigen onderhoudsverantwoordelijkheid vervuld.

Vernieuwingsvarianten
Waar binnen de VNG-verordening alleen ‘vervangende nieuwbouw’ wordt aangeduid als vernieuwingsmaatregel, onderscheiden we in dit plan meerdere vormen van vernieuwing, waarmee we gerichter en passender kunnen anticiperen op de verschillende situaties.

Op de volgende pagina zijn deze vernieuwingsvarianten toegelicht. Naast deze fysieke vernieuwingsmaatregelen zijn in specifieke gevallen ook andere eindbeelden mogelijk. Denk hierbij aan sluiting, verplaatsing, scholenfusie en gebouwenruil.

Haalbaarheidsstudie
De gemeente stelt per project zelf een haalbaarheidsstudie op, waarbij schoolbesturen en eventueel aanverwante partijen als kinderopvang worden geconsulteerd. Via deze studie wordt bepaald welke vernieuwingsvariant de voorkeur verdient. Criteria hierbij:

- Levensvatbaarheid school
- Kwaliteitspotentieel
- Te realiseren volume
- Verbreding tot kindcentrum
- Investeringskosten en dekking
- Exploitatie
- Mogelijke combinaties
- Herontwikkelingsmogelijkheden
- Revitalisering
- Woningbouwplannen
- Beschikbaarheid locatie

Overzicht vernieuwingsmethoden Raalte

(A) Upgraden

- Behoud schoolgebouw
- Aanpak grootste knelpunten
- 15 jaren vooruit
- Going concern aanpak

(B) Renoveren

- Behoud schoolgebouw
- Integrale verbetering gebouw
- 25 jaren vooruit
- Let op kosten tijdelijke huisvesting
- Mogelijk subsidie (DUMAVA)

(C) Restaureren

- Monumentale gebouwen
- Integrale verbetering gebouw
- 40 jaren vooruit
- Let op kosten tijdelijke huisvesting
- Mogelijk subsidie (DUMAVA)

(D) Vernieuwbouw

- Behoud schoolgebouw
- Combi behoud, renoveren, sloop, uitbreiden
- 40 jaren vooruit
- Let op kosten tijdelijke huisvesting
- Overwegen restwaarde gebouw
- Mogelijk subsidie (DUMAVA)

(E) Nieuwbouw

- Vervanging schoolgebouw
- 40 jaren vooruit
- Bij voorkeur andere locatie
- Overwegen restwaarde gebouw
- Inventariseer subsidiemogelijkheden

Kwalitatieve gebouwen

Link Kwaliteitskader:
www.ruimte-ok.nl/programmas/kwaliteitskader-huisvesting

Basiskwaliteit via Ruimte OK
Uitgangspunt voor de kwaliteit van te vernieuwen schoolgebouwen zijn de kaders en de financiële normering die zijn opgenomen in het 'Kwaliteitskader huisvesting' van onafhankelijk kennisinstituut Ruimte OK. De kwaliteitsambitie van Ruimte OK is op diverse vlakken hoger dan de minimale wettelijke verplichtingen die voortkomen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) waar de VNG vanuit gaat:

- *Ruimtegebruik:* Richtlijnen voor routing, flexibiliteit, aanpasbaarheid en multifunctionaliteit.
- *Onderwijskwaliteit:* ruimtes die passen bij eigentijds onderwijs, zoals leerpleinen, stilteplekken en samenwerkplekken.
- *Binnenmilieu & duurzaamheid:* meer aandacht voor binnenmilieu (Frisse Scholen Klasse A/B), klimaatadaptatie, circulair en enerzuinig bouwen (geen energieneutraliteit)
- Levensduurbenadering: Meer focus op materiaalgebruik en duurzame exploitatie
- Inclusiviteit: aandacht voor toegankelijkheid, diversiteit ruimtes, structuur en veiligheid
- *Uitstraling:* gebouwopzet sluit aan bij onderwijsvisie en doelgroep en gebouw en inrichting zijn inspirerend voor gebruikers.

Optionele extra kwaliteit
Per project kan ervoor worden gekozen om over te gaan tot de realisering van extra kwaliteit, nog bovenop de door Ruimte OK beschreven kwaliteitseisen. Het gaat hier bijvoorbeeld om extra ambities voor:

- Inclusief onderwijs
- Groenblauwe pleinen
- Energieneutraliteit
- Circulair bouwen
- Architectuur
- Kinderopvang
- Andere maatschappelijke functies

Uitwerking opties via haalbaarheidsstudie
Eventuele opties inclusief financiële consequenties, verantwoordelijkheid en dekking worden opgenomen en uitgewerkt in de voor het project op te stellen haalbaarheidsstudie door de gemeente, waarbij schoolbesturen en eventuele andere partners zoals Plaatselijk Belang en kinderopvanginstellingen worden geconsulteerd.

Basisverduurzaming

- In lijn met de eisen uit Ruimte OK gaan we bij *vernieuwbouw en nieuwbouw* uit van ‘maximaal voorbereid op energieneutraal’. Ontwerp en bouw worden zodanig ingericht dat het in de toekomst zonder fundamentele ingrepen mogelijk is om door te groeien naar een energieneutraal (ENG) gebouw, wanneer de omstandigheden voor ENG aanwezig zijn wat betreft technologie, subsidie en netcongestie. Maximaal voorbereid betekent een zéér energiezuinig functionerend gebouw:
  - Een zeer energiezuinig casco
  - Installatietechiek met lage energievraag
  - Voorbereid op duurzame energieopwekking
  - Modulair en schaalbaar (bijvoorbeeld accu's)
- Voor *renovatie* gaan we in de basis uit van de wettelijke eis van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Om financieel-technische redenen is het in de regel niet mogelijk en/of lonend om meer dan BENG na te streven.

Optionele verduurzaming

Via een op te stellen haalbaarheidsstudie wordt bepaald of het haalbaar en gewenst is om meer te doen dan BENG, welke financiële consequenties dit heeft voor investering en exploitatie, welke revenuen dit oplevert voor CO2-reductie en financiën en op welke wijze dekking van deze investering plaatsvindt.

Optionele circulariteit

Vanuit het Kwaliteitskader OK worden geen expliciete eisen gesteld aan circulariteit. Wel wordt opgeroepen om aandacht te schenken aan flexibiliteit, demontabel bouwen, lage milieu-impact en herbruikbare materialen. Bij hogere ambities op het gebied van circulariteit is het zaak om als gemeente een circulariteitsvisie te ontwikkelen voor het gehele gemeentelijk vastgoed, inclusief financiële dekking. In het laatste geval kan ook worden gedacht aan het werken met een ‘restwaarde’ op het gebouw en/of langere afschrijvingsduur. Voor beide varianten is een nadere analyse van voor- en nadelen nodig vanuit financiën.

Wat is een groenblauw schoolplein?
Een groenblauw schoolplein is *openbaar toegankelijk* en geeft ruimte aan *groen*, met natuurlijke spelaanleidingen en speelnatuur. Minimaal 30% van het plein is onbetegeld, en bestaat dan uit gras, houtsnippers, zand en planten (waaronder speelbosjes en bomen). Het is ingericht met zon- en schaduwplekken (richtlijn is 30% schaduw) en bij heeft voorkeur niveauverschillen. *Water* is zichtbaar op het plein, en wordt wanneer mogelijk ingezet om mee te spelen. Regenwater is afgekoppeld van het riool en wordt bij voorkeur oppervlakkig afgevoerd en opgevangen in wadi's. Deze inrichting wordt gecombineerd met sport (volgens de ASM-methode) en idealiter met een buitenlokaal. Bij groenblauwe schoolpleinen kijken we niet alleen naar aanleg, maar ook naar het *beheer*. Via een *onderhoudsplan* wordt beschreven welke onderhoudsingrepen zijn te verwachten, wie deze uitvoert en hoe deze worden bekostigd.

Van binnen naar buiten
Kinderen leren niet alleen in de klas, maar ook op het schoolplein. Een zogeheten 'groenblauw schoolplein' (zie kader) biedt ruimte voor spelen, bewegen en leren. Het bevordert leerprestaties, vermindert stress, vergroot biodiversiteit, vangt regenwater op en zorgt voor koelte op warme dagen. Groenblauwe schoolpleinen betreffen niet een standaard maar een *optionele aangelegenheid* waarover in samenspraak tussen gemeente en schoolbestuur per project in de haalbaarheidsstudie afspraken worden gemaakt.

Schoolplein als openbare speelplek
Voorafgaande aan de aanleg van een groenblauw schoolplein, wordt altijd bekeken of het schoolplein ook een functie van openbare speelplek kan vervullen en wat de consequenties hiervan zijn, bijvoorbeeld voor de inrichting, speelmaterialen dekking, verzekering, vandalisme.

Wel of geen groenblauw schoolplein
Het streven is erop gericht om in geval van renovatie en nieuwbouw meteen groenblauwe schoolpleinen aan te leggen wanneer dit haalbaar is. Op basis van onderstaande afwegingen wordt via de op te stellen haalbaarheidsstudie voor een project *optioneel besloten* om een groenblauw plein te realiseren:

- In hoeverre voldoet het huidige plein aan een groenblauwe inrichting?
- Wat is er nodig in de inrichting om tot een groenblauw plein te komen? Moet de inrichting van het plein worden aangepast, bijvoorbeeld via het aanleggen van een waterinfiltratievoorziening om hemelwater af te koppelen of aanvullende vergroeningseisen.
- Wat zijn de kosten van het realiseren én onderhouden van het groenblauwe plein? Wie draagt wat bij voor investering en exploitatie?

Landelijke omvang scholen

- Landelijk gezien is de gemiddelde omvang van een basisschool 220 leerlingen, waarbij de gemiddelde omvang in Zuid-Holland aanzienlijk hoger en in de noordelijke provincies aanzienlijk lager is dan 220 leerlingen. In de gemeente Raalte ligt dit gemiddelde aantal op 184 leerlingen.
- Voor kleine scholen (grofweg minder dan 200 leerlingen) moeten de kosten voor personeel en huisvesting door minder leerlingen gedekt worden. Ofwel: kleine scholen zijn in de regel qua bouw en exploitatie duurder dan grotere scholen. Daarom is het van belang om te beschikken over een uitgebalanceerde portefeuille, waarbij sprake is van een afgewogen mix van grotere en kleinere scholen.
- Alle scholen onder de 150 leerlingen ontvangen nu nog een ‘kleine scholentoeslag’ van het rijk om toch dezelfde onderwijskwaliteit als grotere scholen te kunnen aanbieden. Deze toeslag gaat in de toekomst mogelijk gewijzigd te worden van een ‘generieke toeslag’ in een ‘dunbevolktheidstoeslag’. De daadwerkelijke effecten zijn nog onduidelijk, maar dit zou consequenties kunnen hebben voor de kleinere schoolgebouwen in Heino en Raalte.

Streefbeeld schoolgebouwen gemeente

Met het oog op een gezonde de exploitatie, een efficiënt gebruik van geld, grond en materialen en de personeelsschaarste binnen onderwijs, streven we binnen de portefeuille onderwijshuisvesting in de gemeente Raalte naar volumes van minimaal 200 leerlingen, tenzij er gegronde omstandigheden zijn om hiervan af te wijken.

Schoolgebouwen in buurtdorpen

Een belangrijk ‘afwijkingscriterium’ vormen de schoolgebouwen in de buurtdorpen, waar nu eenmaal maar een beperkt leerlingenpotentieel is. De gemeente hecht waarde aan het behoud van deze basisscholen in de buurtdorpen, tot zover dit verantwoordelijk is op grond van de onderwijskwaliteit en gezonde exploitatie.

Schoolgebouwen in Raalte en Heino

- Voor de scholen in Raalte en Heino worden in principe geen grootschalige ingrepen (zoals renovatie of nieuwbouw) gedaan wanneer deze minder dan 200 leerlingen hebben, tenzij er gegronde omstandigheden zijn. Wat ‘gegrond’ is wat per school bepaald.
- Beoogd wordt om geen schoolgebouwen boven 450 leerlingen te realiseren, omdat dit ten koste kan gaan van de veiligheid, overzicht en verbinding binnen de school.

Flexibiliseren
Ontwerp en bouw zijn zodanig flexibel dat het gebouw naar de toekomst relatief eenvoudig aanpasbaar is, zowel inpandig als qua uitbreidingen en planologische mogelijkheden. Groei en krimp van scholen in de nabijheid kan eenvoudig worden opgevangen.

Minimaliseren
De vaak omvangrijke kosten voor tijdelijke huisvesting worden geminimaliseerd, bijvoorbeeld door medegebruik, tijdelijk benutten van ander bestaand vastgoed, door een andere locatie te kiezen bij nieuwbouw of door de renovatie gefaseerd uit te voeren.

Uitzoomen
In geval van ingrijpen bij een schoolgebouw wordt altijd gekeken of slimme verbanden gelegd kunnen worden in de aanpak. Denk bijvoorbeeld aan samenhang op het gebied van energie, verduurzamen, woningbouwplannen, verkeersinfrastructuur en openbare ruimte.

Standaardiseren
Waar sprake is van bewezen technologieën en/of kostenvoordelen, kan worden ingezet op standaardisering bij ontwerp, aanbesteding en realisering van renovatie of (ver)nieuwbouw.

Combineren
In een tijd dat grond, personeel en middelen steeds schaarser worden, is het zaak om -waar mogelijk en haalbaar- gezonde combinaties in de huisvesting van scholen, kinderopvang en aanverwante voorzieningen te leggen. Op deze wijze kunnen functies elkaar versterken, kunnen grond, personeel en middelen efficiënt benut kunnen worden en kunnen groei en krimp van scholen naar de toekomst toe op een flexibele wijze kunnen worden opgevangen. Hierbij wordt rekening gehouden met het waarborgen van de eigenheid/identiteit van de betrokken partijen.

Leren
Juist door verschillende projecten in de tijd gefaseerd uit te voeren, kan worden geleerd van de ervaringen uit het verleden. Welke toepassingen zijn in de praktijk effectief gebleken en welke juist niet?

Sturen op efficiëntie

Wat is toelatingsbeleid?
Toelatingsbeleid bepaalt of een leerling wordt toegelaten tot de school. Dit gaat bijvoorbeeld over:
- Voldoen aan wettelijke toelatingsvoorwaarden
- Past de leerling binnen het type onderwijs
- Zijn er voorwaarden rond identiteitsgrondslag

Wat is plaatsingsbeleid?
Plaatsingsbeleid bepaalt hoe een school een al toegelaten leerling plaatst:
- Welke groep/klas/leerjaar
- Welk onderwijsniveau
- Welk ondersteuningsprofiel

Wat is capaciteitsbeleid?
Capaciteitsbeleid kan worden ingezet bij het maximeren van een schoolomvang wanneer een school de maximale capaciteit heeft bereikt. Ofwel: wanneer een school vol is.

Sturen op capaciteit
De gemeente zorgt macro voor voldoende onderwijscapaciteit in de wijken en dorpen en een goede spreiding hiervan. Hoe die beschikbare capaciteit wordt benut, is primair aan de schoolbesturen zelf. Slaat bijvoorbeeld een onderwijsconcept niet aan bij de inwoners, dan is het aan het schoolbestuur zelf om hierin zodanig bij te sturen dat de betreffende capaciteit alsnog wordt gevuld.

Sturen op instroom
Schoolbesturen gaan over tot ‘toelatings- en plaatsingsbeleid en capaciteitsbeleid’ waarbij leerlingenstromen zodanig worden gereguleerd dat bijvoorbeeld recht wordt gedaan aan het streven naar desegregatie, thuisnabij onderwijs en het begrenzen van gebouwen.
Schoolbesturen vervatten dit beleid in een transparante rapportage waarin heldere spelregels zijn vervat over toelating, plaatsing en maximalisering, uiteraard binnen de wettelijke kaders die hiervoor gelden.

Maximeren gebouwen
Gemeente en schoolbesturen maken waar nodig onderling afspraken over het maximeren van schoolgebouwen/leerlingenaantallen. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat (tijdelijk) populaire scholen steeds groter worden en (tijdelijk) impopulaire scholen blijven teruglopen.

Sturen op medegebruik
Waar sprake is van een groeibehoefte bij scholen, kijken we binnen de gemeente eerst naar de beschikbare leegstand binnen andere scholen wanneer dit qua afstand en verkeersveiligheid verantwoord is.

Flexibiliteit
Bij de bouw van scholen is ontwerptechnische, gebouwtechnische en stedenbouwtechnische flexibiliteit een voorwaarde in de programmering en bouw, zodat eventuele toekomstige functionele aanpassingen alsmede groei en krimp eenvoudig ingepast kunnen worden.

6 Perspectieven

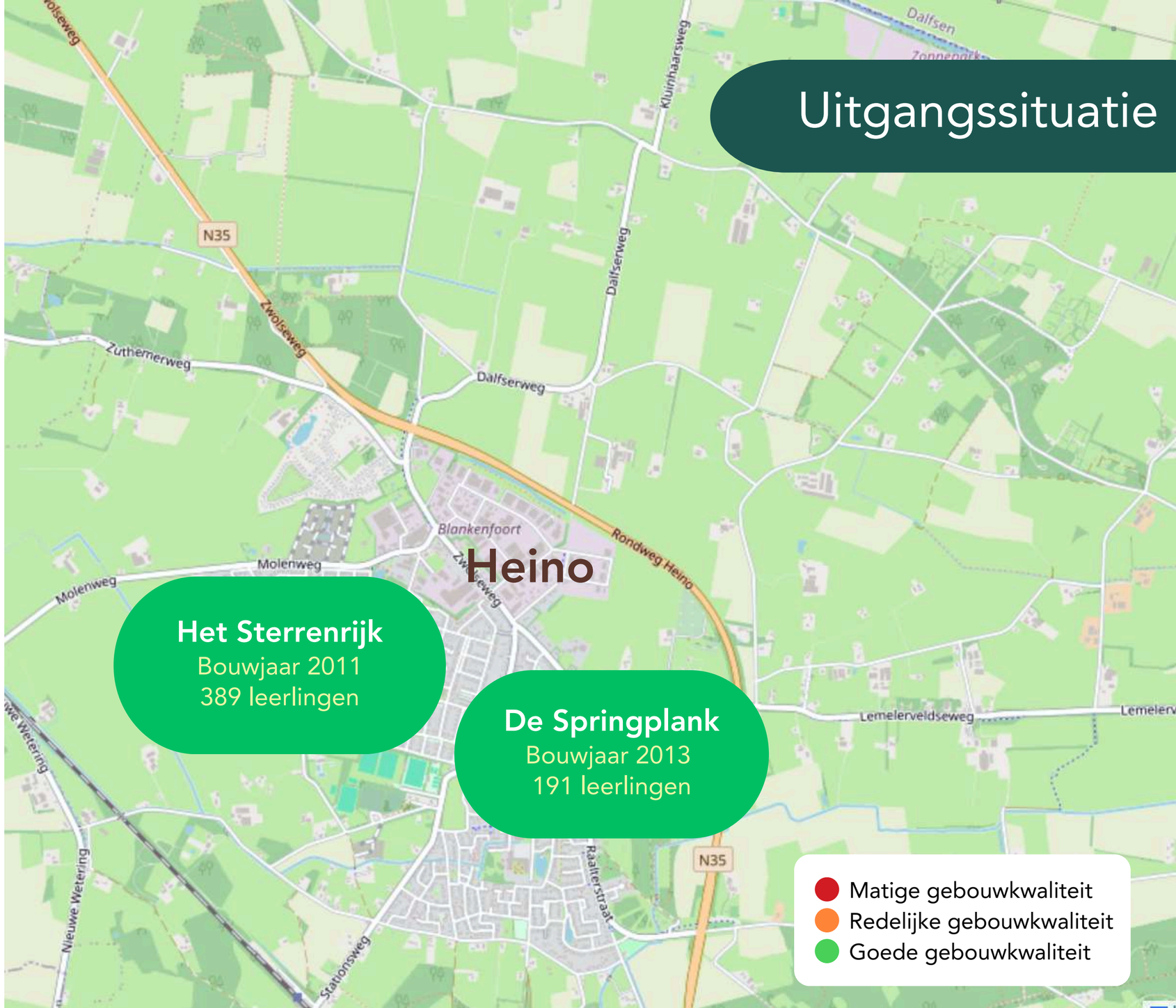
Perspectief Heino

Het Sterrenrijk

De Springplank

Gebouwkwaliteit en capaciteit
Beide schoolgebouwen van Het Sterrenrijk (mijnplein) en de Springplank (de Mare) in Heino zijn relatief nieuw en dateren uit 2011 en 2013. De gebouwen bevinden zich in een goede staat en beschikken nu nog over voldoende capaciteit.

Woningbouw en prognoses
Voor de kern Heino voorziet PVG in haar prognoses een forse groei met 280 extra leerlingen tot 2040. De feitelijke toevoeging en samenstelling van woningbouw in Heino moet uitwijzen of deze aantallen in de praktijk gaan uitkomen. Om te bepalen of deze voorspelde groei gaat passen in de bestaande gebouwen, is het zaak om de beschikbare capaciteit te vergelijken met de normbehoefte. Zie de tabel op de volgende pagina.

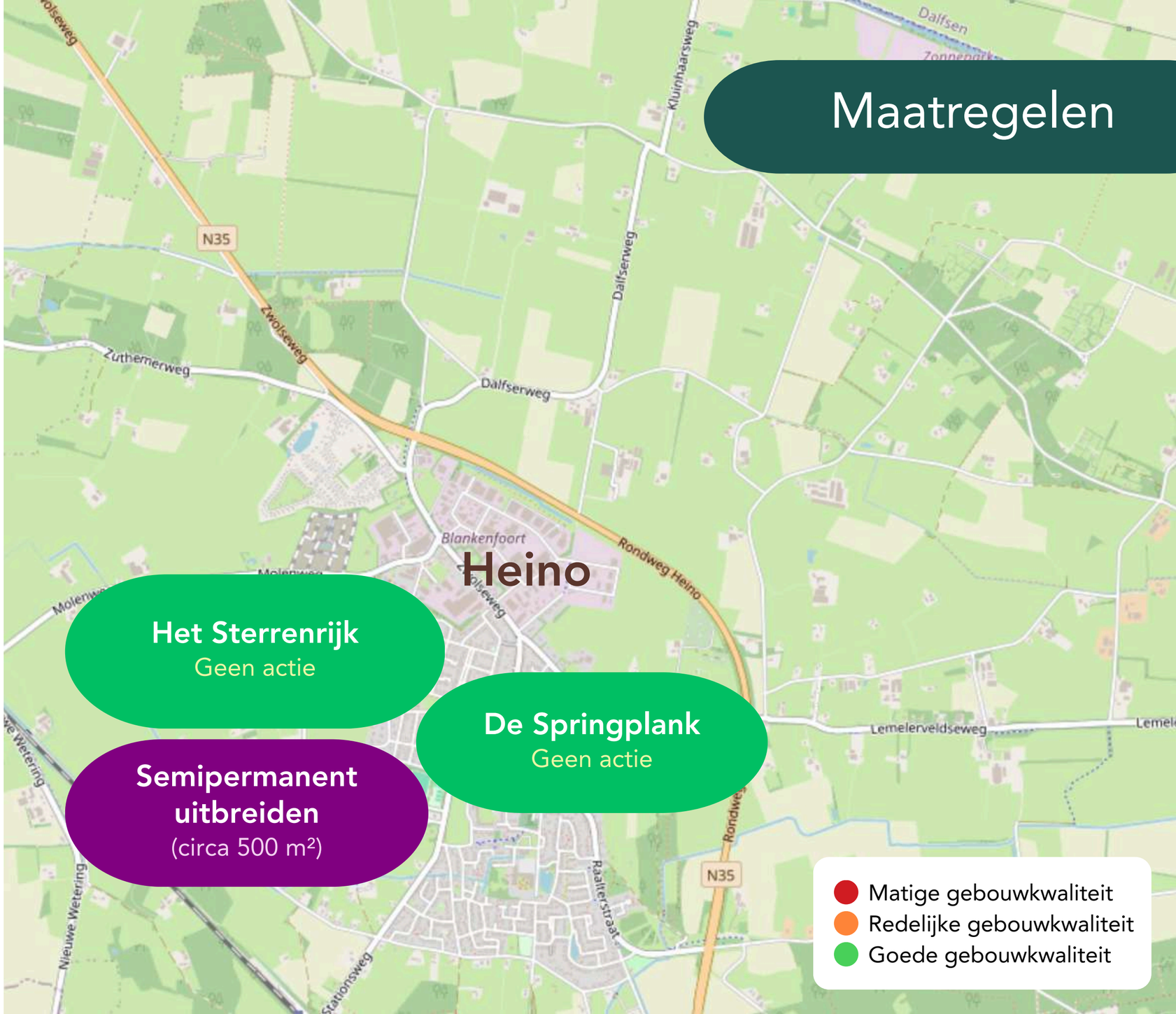


Maatregelen

Semipermanente uitbreiding

De huidige gebouwcapaciteit van beide scholen gezamenlijk is geschikt voor maximaal 737 leerlingen (445 Sterrenrijk en 292 leerlingen De Springplank). Deze 'grens' wordt volgens PVG medio 2034 geslecht. Volgens de prognoses houdt deze groei een tijd aan. Daarom houden we in dit plan voor de kern Heino rekening met een (semipermanente) uitbreiding van circa 500 m² per 2034. In jaren daarnaartoe is monitoring van de cijfers nodig, om tijdig te kunnen anticiperen. Daarnaast is het wijs om de komende jaren al na te denken over de locatie van de uitbreiding.

PVG	Het Sterrenrijk	De Springplank	Totaal
2025			
Leerlingen	342	191	533
Capaciteit	2.438 m²	1.669 m²	4.107 m²
Normbehoefte	1.920 m²	1.161 m²	3.081 m²
Normsaldo	+518 m²	+508 m²	+1.026 m²
2030			
Leerlingen	453	212	665
Capaciteit	2.438 m²	1.669 m²	4.107 m²
Normbehoefte	2.479 m²	1.266 m²	3.745 m²
	-41 m²	+403 m²	+362 m²
2035			
Leerlingen	516	241	757
Capaciteit	2.438 m²	1.669 m²	4.107 m²
Normbehoefte	2.795 m²	1.412 m²	4.207 m²
Normsaldo	-357 m²	+257 m²	-100 m²
2040			
Leerlingen	574	268	842
Capaciteit	2.438 m²	1.669 m²	4.107 m²
Normbehoefte	3.087 m²	1.548 m²	4.635 m²
Normsaldo	-649 m²	+121 m²	-528 m²



Perspectief Buurtdorpen

St. Antonius | Marienheem

Gerardus Majella | Broekland

De Linde | Laag- Zuthem

St. Bernadette | Heeten

St. Nicolaas | Lierderholthuis

Esmoreit | Luttenberg

St. Jozef | Nieuw Heeten

Leerlingenprognoses
De prognoses duiden een stijging van 194 leerlingen aan in de periode 2025-2040. Omdat de meeste scholen in de buurtdorpen vernieuwd gaan worden, bieden deze momenten bij uitstek een gelegenheid om te anticiperen op de eventuele leerlingengroei.

Gebouwkwaliteit en capaciteit
De schoolgebouwen in de buurtdorpen zijn -op het gebouw in Lierderholthuis na- op leeftijd. Het is niet verwonderlijk dat deze gebouwen op onderdelen gedateerd zijn. Hoewel de intrinsieke technische bouwkwaliteit van een aantal van deze gebouwen aanzienlijk beter is dan de kwaliteit van schoolgebouwen die in de eindjaren ‘60 en ‘70 zijn gerealiseerd.

Lopende projecten en nog te vernieuwen
Voor drie schoolgebouwen zijn al projecten tot vernieuwing in ontwikkeling, te weten: De Linde in Laag Zuthem (renovatie), St. Bernadette in Heeten (nieuwbouw) en St. Jozef in Nieuw Heeten (vernieuwbouw). Voor de resterende drie schoolgebouwen Esmoreit in Luttenberg, Gerardus Majella in Broekland en St. Antonius in Mariënheem worden vernieuwingsmaatregelen opgenomen in dit plan.

Esmoreit
Het schoolgebouw Esmoreit in Luttenberg is integraal gedateerd op het gebied van gebouwtechniek, binnenklimaat en functionaliteit. Renovatie van het gebouw is in een eerder stadium al afgevallen, vanwege het beperkte kwaliteitspotentieel en ontoereikend volume naar de toekomst. De voorkeur gaat vooralsnog uit naar behoud van de voorziening op de huidige locatie, in verband met de centrale ligging en de eigendomspositie. Een haalbaarheidsstudie moet uitwijzen of het gewenst is om over te gaan tot vernieuwbouw (deels behoud, deels sloop, deels nieuwbouw) of dat complete vervangende nieuwbouw hier de voorkeur verdient. Met name de esthetische waarde, eventuele noodzaak van tijdelijke huisvesting en de financiële consequenties van verschillende scenario's zijn hierbij van belang.

Gerardus Majella & St. Antonius
Voor de schoolgebouwen in Broekland en Mariënheem is het uitgangspunt dat deze gebouwen op middellange termijn via een renovatie worden gemoderniseerd en verduurzaamd, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om te kiezen voor andere maatregelen, zoals vervangende nieuwbouw, Op te stellen haalbaarheidsstudies voor deze beide schoolgebouwen moeten uitwijzen welk scenario financieel-technisch de voorkeur verdient.

Perspectief Raalte-dorp **Basisonderwijs**

Kwintijn

Oostenwind

De Bolster
(dislocatie Esstraat)

KC de Korenbloem
De Korenbloem

de Bolster
(hoofdlocatie)

Oostenwind
Gebouw Oostenwind is 71 jaar oud en is integraal gedateerd. Het gebouw heeft een ruime normatieve leegstand, waarbij deze voor een deel wordt gebruikt door kinderopvang.

De Bolster
De leerlingen van de Bolster zijn momenteel verdeeld over een hoofdlocatie (Kastanjelaan) en een dislocatie (Esstraat). De Bolster heeft te maken met krimp, waardoor deze school te maken heeft met groeiende overcapaciteit. De hoofdlocatie van de Bolster is inmiddels 57 jaar oud. Ondanks dat dit gebouw kwalitatief beter is dan het gebouw van Oostenwind, is ook hier op termijn grootschalige vernieuwing gewenst.

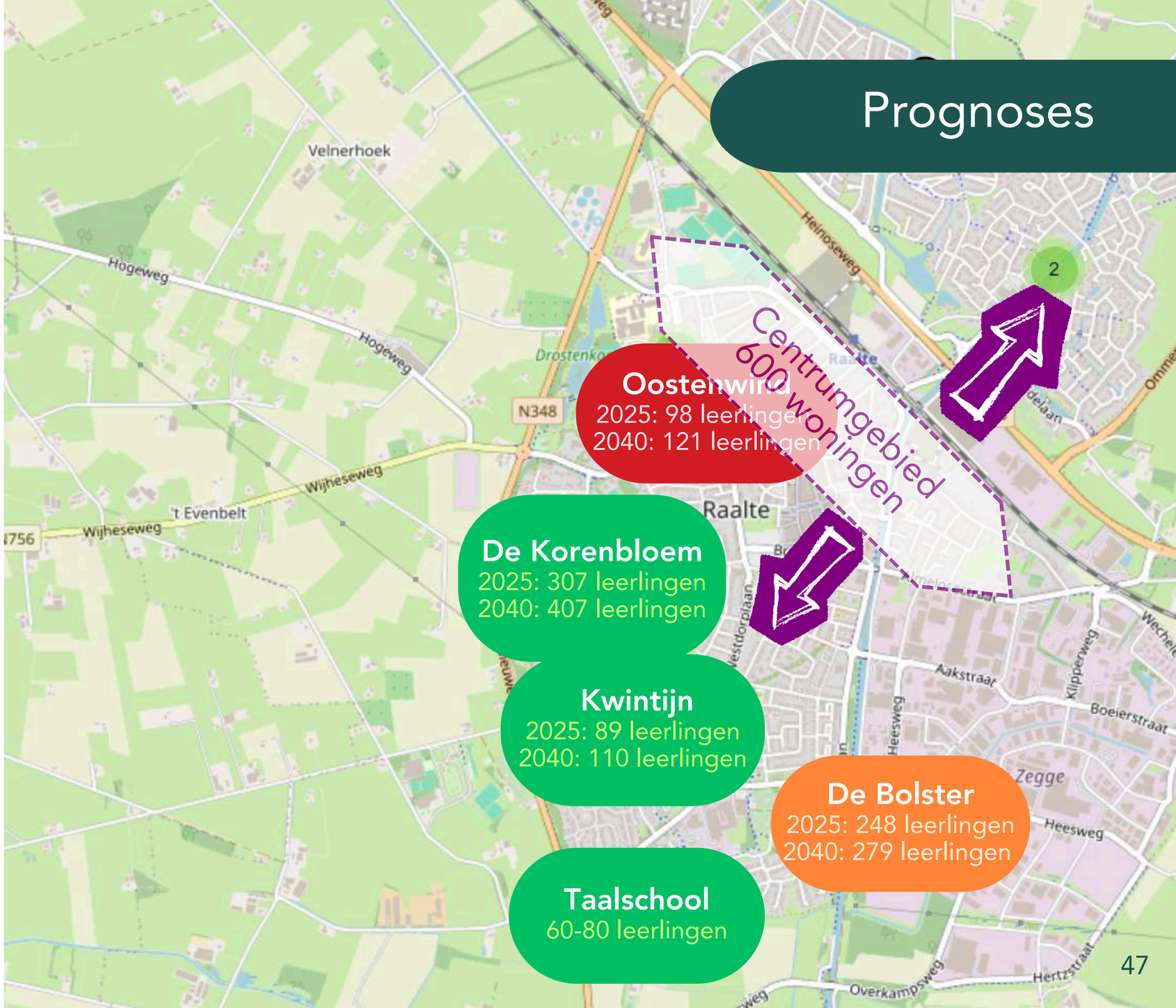
Korenbloem & Kwintijn
De gebouwen van de Korenbloem en de Kwintijn zijn nog relatief recent en behoeven de komende decennia nog geen aanpassingen. Het gebouw Kwintijn heeft de nodige leegstand.

Taalschool
Voor de Taalschool wordt momenteel capaciteit gehuurd van de Helpende Handen en Stichting Westdorp. Het contract loopt tot augustus 2028.

Leerlingenprognoses
Tot 2040 wordt vanuit de PVG-prognoses een groei met maximaal 175 leerlingen verwacht voor de basisscholen in het dorp. Deze cijfers worden komende jaren gemonitord, waarbij wordt bezien of de groei zich doorzet, stabiliseert of afvlakt. Kwintijn en Oostenwind hebben nog ruimte voor groei. Omdat wordt beoogd de Korenbloem te maximeren rondom 300 leerlingen, biedt de nieuwbouw van de Bolster de mogelijkheid om hier op middellange te anticiperen op de behoefte van Raalte-dorp.

Woningbouw Centrumgebied
In Raalte-Centrum en de stationsgebied worden de komende jaren circa 600 woningen toegevoegd. De consequenties hiervan voor de scholen zijn meegenomen in de PVG-prognoses. We zien momenteel geen basis voor een extra 'wijkbasisschool' in het centrum:

- Vanwege de uitstekende verkeersverbinding tussen Raalte-Centrum en Raalte-Noord, maakt een groot deel van de leerlingen uit het Centrum al jaren een trek naar de scholen in Raalte-Noord.
- Door de nieuw te realiseren Bolster wat noordelijker te lokaliseren, komt deze school ook dichterbij voor de centrumbewoners.
- De Oostenwind is met zijn specifieke concept in het centrumgebied gesitueerd.

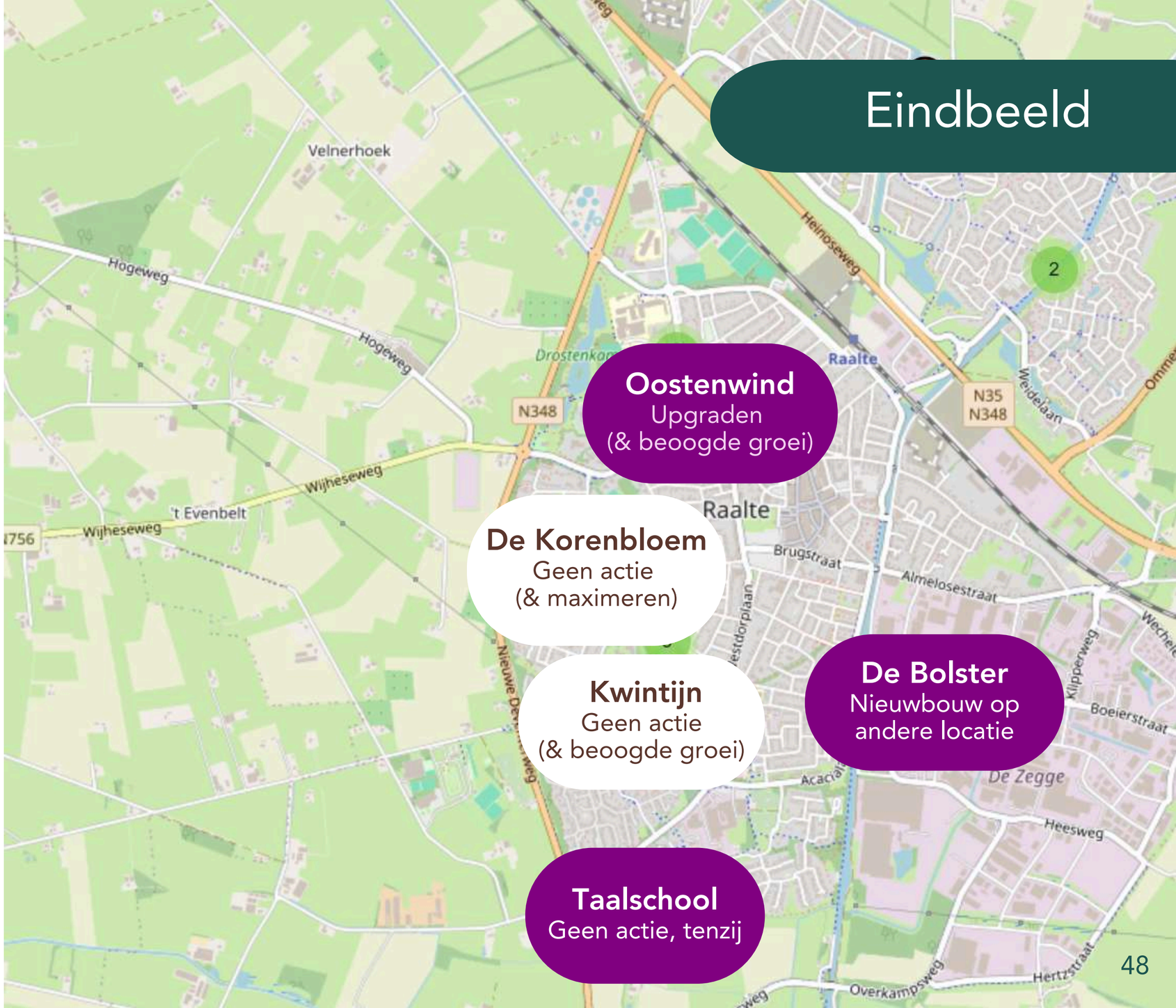


Eindbeeld Raalte-Dorp

Hiernaast is het beoogde eindbeeld voor de scholen in Raalte-Dorp visueel weergegeven:

- Voor de Korenbloem en Kwintijn zijn komende jaren geen huisvestingsingrepen te verwachten.
- Mijnplein maximeert De Korenbloem op 300 leerlingen. Hiermee wordt voorkomen dat deze uitgebreid moet worden en dat andere scholen in Raalte-Dorp met oplopende leegstand te maken krijgen.
- De Mare beoogd openbare school Kwintijn te laten groeien; Mijnplein beoogt groei van Oostenwind.
- De perspectieven van Oostenwind, De Bolster en Taalschool worden op de volgende pagina's toegelicht.

Eindbeeld



Perspectief De Bolster

- De Bolster is een school die in belangrijke mate voorziet in de onderwijsbehoefte vanuit Raalte-Zuid en oostzijde Westdorplaan.
- Het gebouw van de Bolster heeft onvoldoende potentie om te renoveren. Door de nieuwbouw van de Bolster noordelijker te lokaliseren dan de huidige hoofdlocatie aan de Kastanjelaan, komt deze school dichterbij voor centrumbewoners en hoeft bovendien geen tijdelijke huisvesting worden geregeld gedurende de nieuwbouw.
- Een locatiestudie moet uitwijzen naar welke locatie de voorkeur uitgaat. Eén van de locaties die hierbij wordt bekeken is die van de dislocatie van de Bolster aan de Esstraat. Wanneer dit de beoogde locatie wordt, wordt bekeken in welke mate de huidige dislocatie onderdeel kan uitmaken van de toekomstige oplossing.
- De exacte omvang van de nieuwe Bolster moet de komende jaren worden bepaald. Vooralsnog houden we in dit plan rekening met een omvang van 300 tot 350 leerlingen.
- Inclusief de nieuwe Bolster is er dan op middellange termijn in Raalte-dorp toereikende potentiële capaciteit aanwezig:
    - Oostenwind (150 leerlingen)
    - Kwintijn (150 leerlingen)
    - Korenbloem (300 leerlingen)
    - Bolster (300 tot 350 leerlingen)
    - **Totaal: 900 tot 950 leerlingen**

Perspectief Oostenwind

Oostenwind in Raalte heeft een vernieuwend onderwijsconcept en werkt met unitonderwijs. De school is dan ook geen traditionele wijkschool maar trekt leerlingen vanuit de gehele gemeente. Oostenwind heeft afgelopen jaren gemiddeld gezien een populatie tussen 80 en 100 leerlingen. Het gebouw is potentieel geschikt voor het huisvesten van 170 leerlingen. Mijnplein zet in op groei van de school.

Vanuit de visie in dit IHP treffen we in de kern Raalte geen grootschalige investeringen in gebouwen kleiner dan 200 leerlingen, tenzij sprake is van een uitzonderlijke reden. Die uitzonderlijke reden is hier niet aanwezig. Omdat de huisvestingssituatie van Oostenwind 'matig' is, wordt vanuit dit IHP ingezet op het 'upgraden' van het gebouw. Hiermee kunnen de grootste knelpunten worden aangepakt, zodat het onderwijs op een verantwoorde wijze kan blijven plaatsvinden.

Via upgrading kan het gebouw weer voor een jaar of vijftien mee. Daarbij is upgraden géén renovatie. Zo maken grootschalige functionele aanpassingen in de regel geen deel uit van een upgrade en is ook BENG een brug te ver. Over vijftien jaar is het zaak om een nieuw strategisch perspectief te ontwikkelen voor de huisvesting van deze school.

Perspectief Taalschool

- De Raaltese schoolbesturen en de gemeente spreken de voorkeur uit om alle leerlingen van de Taalschool (jong en oud) gecentreerd te huisvesten, net zoals nu het geval is. Vanuit organisatie en expertise heeft dit de voorkeur boven een splitsing.
- Voor de Taalschool loopt tot augustus 2028 een huurcontract bij Stichting Westdorp en Helpende Handen. De komende jaren wordt bekeken of de huurperiode daarna wordt gecontinueerd of dat andere (bestaande) schoolgebouwen geschikt zijn om deze doelgroep te huisvesten.
- Mogelijk alternatieve huisvesting voor de Taalschool is aanwezig in het achterste deel van de Zwolsestraat Carmel College Salland, waar momenteel circa 1.000 m² leegstaat. Komende jaren wordt bekeken of dit een gewenst en haalbaar alternatief is.

Perspectief Raalte-Noord
Basisonderwijs

De Rietkraag

De Vogelaar

De Linderte

De Vogelaar ('t Eibernest)

Aankomend capaciteitstekort
Het moment dat de totale capaciteit van de gezamenlijke schoolgebouwen in Raalte-Noord (Linderte, Rietkraag en Vogelaar) ontoereikend is om te voorzien in de behoefte, nadert met rasse schreden:

De Vogelaar
De Vogelaar is de afgelopen tien jaren verdubbeld in leerlingenaantallen. Het ruimtetekort hiernaast is gebaseerd op het aantal van 411 leerlingen per oktober 2024. De Vogelaar groeit volgens de prognose door naar ruim 470 leerlingen in 2032. Momenteel gebruikt de Vogelaar al enkele lokalen binnen de Rietkraag. Hiermee is het onderwijs van de Vogelaar over drie gebouwen verspreid: hoofdlocatie, 't Eibernest en de inwoning bij Rietkraag. Om kinderopvang aan te kunnen bieden wordt daarnaast gebruik gemaakt van een aantal portocabins.

De Rietkraag
De Rietkraag heeft met 86 leerlingen te maken met leegstand. Deze leegstand wordt nu benut doordat enkele groepen van de Vogelaar hier zijn gevestigd.

De Linderte
Basisschool De Linderte is prima gehuisvest in een permanent gebouw van inmiddels 20 jaar oud. Daarnaast is enkele jaren geleden een semipermanente uitbreiding (gebouw ‘de Vlinder’) toegevoegd in de nabijheid van het permanente gebouw. De verwachting is dat het aantal leerlingen van de Linderte de komende jaren oploopt tot 460 leerlingen in 2032.

Uitgangssituatie

De Linderte
mijnplein
Leeftijd: 20 jaar
Leerlingen 2025: 436
Capaciteit 2.200 m² (permanent)
Capaciteit 375 m² (semipermanent)
Ruimtesaldo: +182 m²
Gebouwkwaliteit: goed

De Vogelaar
De Mare
Leeftijd: 38 jaar
Leerlingen 2025: 411
Capaciteit: 1.775 m²
Ruimtesaldo: -452 m²
Gebouwkwaliteit: redelijk

De Rietkraag
mijnplein
Leeftijd: 40 jaar
Leerlingen 2025: 86
Capaciteit 1.185 m²
Ruimtesaldo: +552 m²
Gebouwkwaliteit: redelijk

Eindbeeld lange termijn

Perspectief

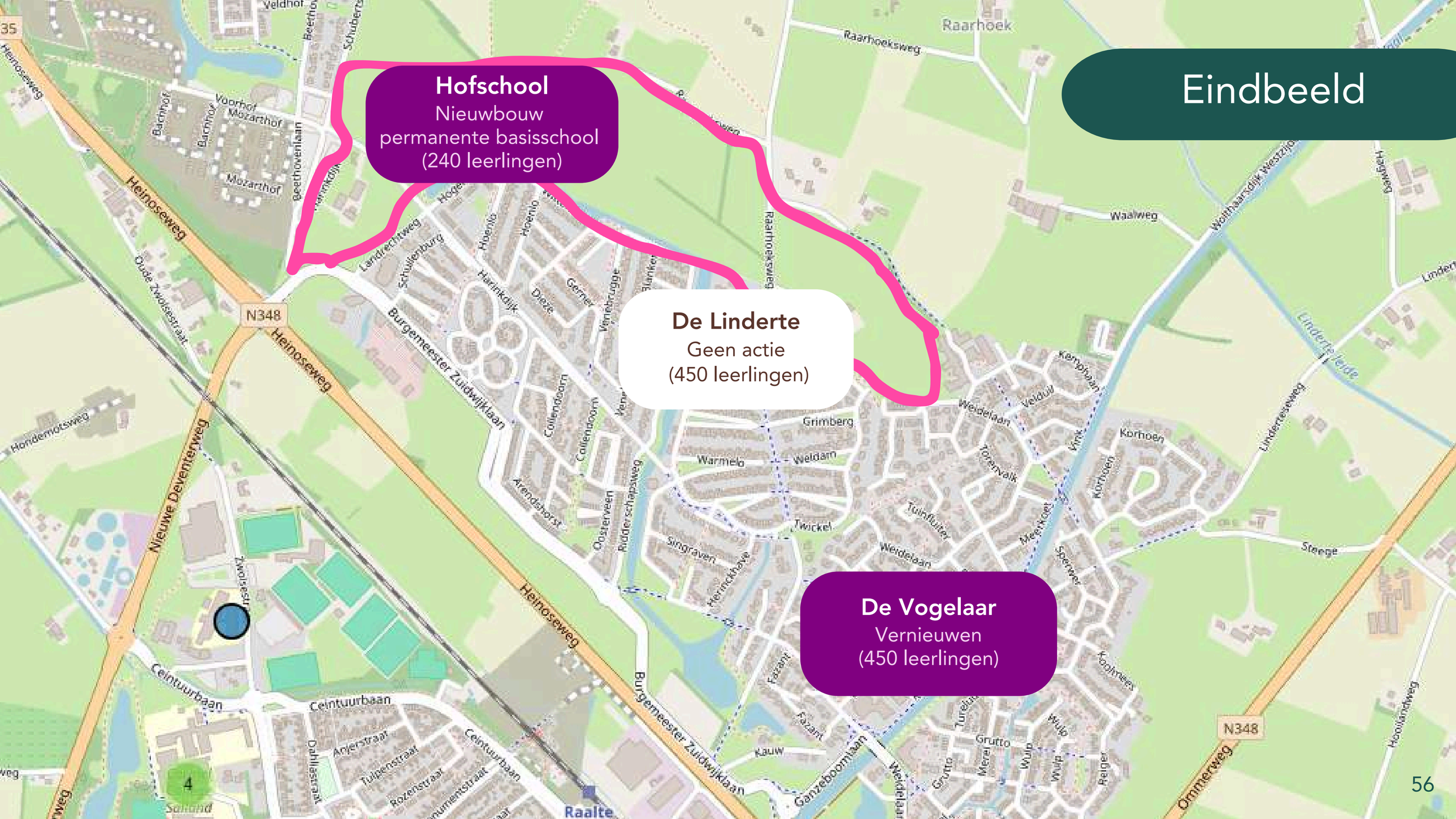
- In het eindbeeld in Raalte-Noord voorzien we drie permanente schoolgebouwen. Naast de bestaande Linderte (450 leerlingen) en de te vernieuwen Vogelaar (450 leerlingen) gaat het dan om de toevoeging van een mogelijk nieuw permanent schoolgebouw (240 leerlingen) in Raalte-Noord-Noord* per medio 2034.
- Het strategisch perspectief voor de Rietkraag moet de komende jaren duidelijk worden, waarbij deze school de komende jaren over voldoende capaciteit komt te beschikken via eigen semipermanente huisvesting (zie toelichting op pagina 57) .
- Dit eindbeeld biedt meerdere voordelen:
  - Spreiding van onderwijs (nabijheid onderwijs)
  - Gezonde volumes van >200 leerlingen
  - Efficiënt gebruik gebouw en grond (drie locaties)
  - Ruimte voor fasering van projecten in de tijd
- Het vernieuwen van de Vogelaar krijgt in de planning van het IHP een hogere urgentie, vanwege de huidige versnippering over drie gebouwen. Dit impliceert dat op korte termijn wordt gestart met een locatiestudie voor de Vogelaar, waarbij verschillende locaties en varianten (nieuwbouw, vernieuwbouw en renovatie) worden geanalyseerd om tot een voorkeursscenario te komen.

Aandachtspunten voorgesteld eindbeeld

- Hoewel situering op of nabij de huidige locatie van de vernieuwde Vogelaar gewenst is vanuit het perspectief van het schoolbestuur (mede in het licht van de huidige instroom vanuit de wijken Noord-Oost en Centrum), wordt het vinden van een geschikte locatie voor een school van 450-480 leerlingen op deze plek een flinke uitdaging, mede gezien bijvoorbeeld bestemming en ontsluiting. Daarom is het zaak om bij de locatiestudie van de Vogelaar meerdere locaties en varianten te bekijken.
- Bij alle toekomstige oplossingen is het zaak om ook het bewegingsonderwijs goed te borgen, bij voorkeur in de nabijheid van de schoolvoorzieningen. Separaat van dit IHP wordt daarom bekeken of de huidige binnensportcapaciteit in Raalte-Noord toereikend is en kwalitatief nog voldoet, of dat ook hiervoor ingrepen noodzakelijk zijn (mede in relatie tot de Raaltese breedtesportbehoefte).
- Bij de locatie van de mogelijk nieuwe Hofschool* in Noord-Noord, is het gewenst om ontwerptechnisch en ruimtelijk rekening te houden met toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, wanneer in de toekomst meer aanvullende woongebieden toegevoegd zouden worden in Noord.
- Over de organisatorische en bestuurlijke invulling van de Hofschool* worden in dit plan geen uitspraken gedaan. De komende jaren moeten uitwijzen aan welk type onderwijs het meest behoefte bestaat in Raalte-Noord en op welke wijze deze huisvesting het beste en meest efficiënt past bij de maatregelen voor de schoolgebouwen in Raalte-Noord. Dit krijgt de komende jaren een plek als onderdeel van de haalbaarheidsstudies die worden uitgevoerd.
- Vlekmatig wordt in de ontwikkelingsplannen al wel vast rekening gehouden met een mogelijk nieuwe basisschool in Noord-Noord (en de bijbehorende behoefte voor gym).

* De naam ‘Hofschool’wordt hier als werktitel gehanteerd voor de nieuwe basisschool in Noord-Noord

Eindbeeld


Hofschool
Nieuwbouw
permanente basisschool
(240 leerlingen)
De Linderte
Geen actie
(450 leerlingen)
De Vogelaar
Vernieuwen
(450 leerlingen)
Raarhoek
Raarhoeksweg
Heinoseweg
N348
Burgemeester Zuidwijklaan
Nieuwe Deventerweg
Ceintuurbaan
Raalte
Ommerweg
Waalweg
Grimberg
Warmelo
Weldam
Twickel
Singraven
Weidelaan
Korhoen
Steege
Lindertesweg
Linderte leide
Hondemotsweg
Oude Zwolsestraat
Landrechtweg
Schuilenburg
Harinkdijk
Dieze
Gerner
Venebrugge
Collendoorn
Arendshorst
Oosterveen
Ridderschapsweg
Herinckhave
Fazant
Kauw
Ganzeboomlaan
Grutto
Wulp
Reiger
Koolmees
Sperwer
Meerkoet
Tuinfluiter
Torenvalk
Kemphaan
Veldhof
Voorhof
Mozarthof
Bachhof
Beethovenlaan
Hoenlo
Hoenlo
Hagweg
Hooilandweg
Zwolsestraat
Anjerstraat
Tulpenstraat
Rozenstraat
Dahliastraat
Salland
4

Overbruggen naar eindbeeld

Verplaatsen Rietkraag naar Vlinder

- Ingebruikname van het nieuwe 'Hofschool' in Noord-Noord (met een geplande capaciteit van 240 leerlingen) voorzien we medio 2034. De ingebruikname van de vernieuwde Vogelaar voorzien we medio 2030.
- Het is zaak om in tussentijd in Noord tot een verantwoorde overbrugging te komen, zodanig dat sprake is van voldoende capaciteit en dat financiële middelen zo min mogelijk in 'lapmiddelen' hoeven te worden gestoken en zo veel als mogelijk in eindbeelden.
- Hiertoe zien we kansen door de Rietkraag op korte termijn (2027) te verplaatsen naar de locatie nabij de Linderte, waarbij je deze locatie in 2026 met 'een tweede Vlinder' semipermanent uitbreidt. Hierdoor creëer je voldoende capaciteit voor de Rietkraag en de Linderte voor de korte en middellange termijn. Bovendien krijgt de Rietkraag hiermee een 'eigen plek' om zich te ontwikkelen.
- Mogelijk biedt het kansen om in samenspraak met KOOS en Salland Wonen tot een optimale 'herschikking' van de aanwezige gebouwen op deze locatie te komen. Dit is in eerste instantie aan de betrokken partijen zelf.

Verplaatsen Vogelaar naar Rietkraag

- Op het moment dat de Rietkraag eind 2026 verplaatst naar de Vlinder, heeft de Vogelaar de mogelijkheid om haar capaciteitsvraag voor onderwijs (en eventueel kinderopvang) in te passen in het gebouw van de Rietkraag. Gelijktijdig biedt deze oplossing meer 'vrijheid en comfort' bij het vinden van een adequate locatie voor het vernieuwen van de Vogelaar. Zeker wanneer de vernieuwing op of in van één van de bestaande locaties gaat plaatsvinden.
- Tot het moment dat de Rietkraag is verhuisd naar de Vlinder, wordt de capaciteitsbehoefte van de Vogelaar ingevuld via de leegstand in de Rietkraag.
- Voorafgaande aan het terugleveren van het gebouw de Rietkraag door mijnplein aan de gemeente Raalte, wordt conform artikel 28 van de onderwijshuisvestingsverordening een 'staat van onderhoud' opgesteld. Hierbij wordt nagegaan of het gebouw in de juiste conditiescore is geconserveerd. Zo nodig worden afspraken gemaakt over het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Toelatings- en plaatsingsbeleid

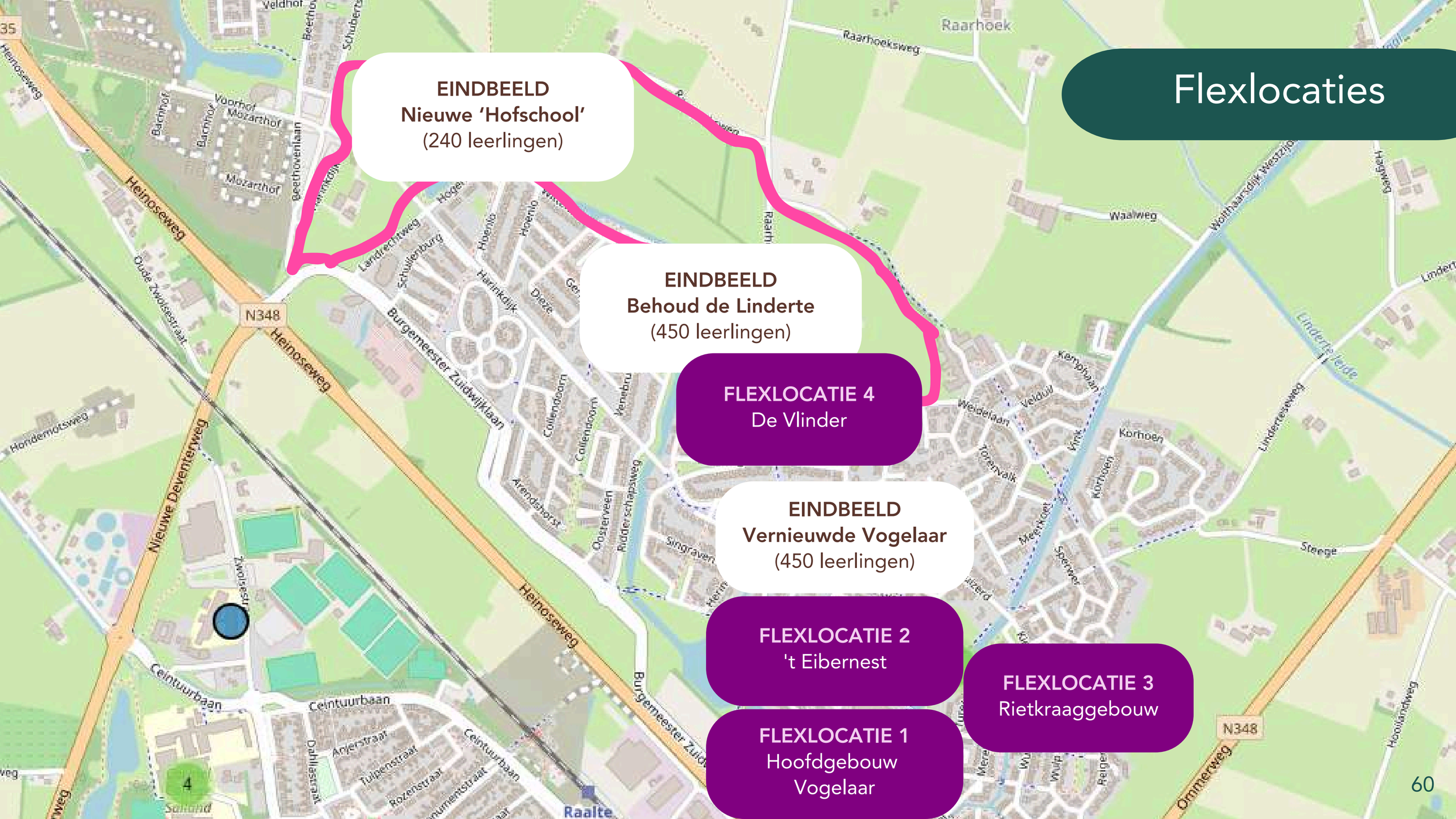
Het is aan Mijnplein en de Mare om de komende jaren de leerlingenaantallen van de Linderte en de Vogelaar zodanig te reguleren, dat meer leerlingen verleid worden naar scholen met leegstand te gaan en de druk op scholen als de Linderte en de Vogelaar wordt verminderd.

Overbruggen

Flexlocaties

- Tot aan de beoogde realisering van de nieuwe Vogelaar en de ‘Hofschool’ in Noord-Noord, moet er uiteraard voldoende capaciteit beschikbaar zijn. In Noord onderscheiden we vier flexlocaties die als ‘buffer’ kunnen dienen voor de opvang van de capaciteit tot aan het eindbeeld:
  - Huidig hoofdgebouw Vogelaar
  - 't Eibernest
  - Gebouw de Rietkraag
  - Semipermanent gebouw de Vlinder
- Deze flexlocaties zijn niet ideaal als het gaat om de door de scholen gewenste concentratie van leerlingen, in zo min mogelijk gebouwen. Maar omwille van het efficiënt inzetten van schaarse middelen en het afwezig zijn van alternatieven op de korte termijn, gaan we deze flexlocaties wel inzetten ter overbrugging naar het eindbeeld.
- De komende jaren wordt frequent bekeken of alle vier flexlocaties nog nodig zijn of dat één of meerdere van deze locaties voortijdig afgestoten kunnen worden, dan wel onderdeel worden van een vernieuwing van bijvoorbeeld de Vogelaar.

Flexlocaties



Perspectief
VSO & SO

SO Zonnehof & VSO Hofplein

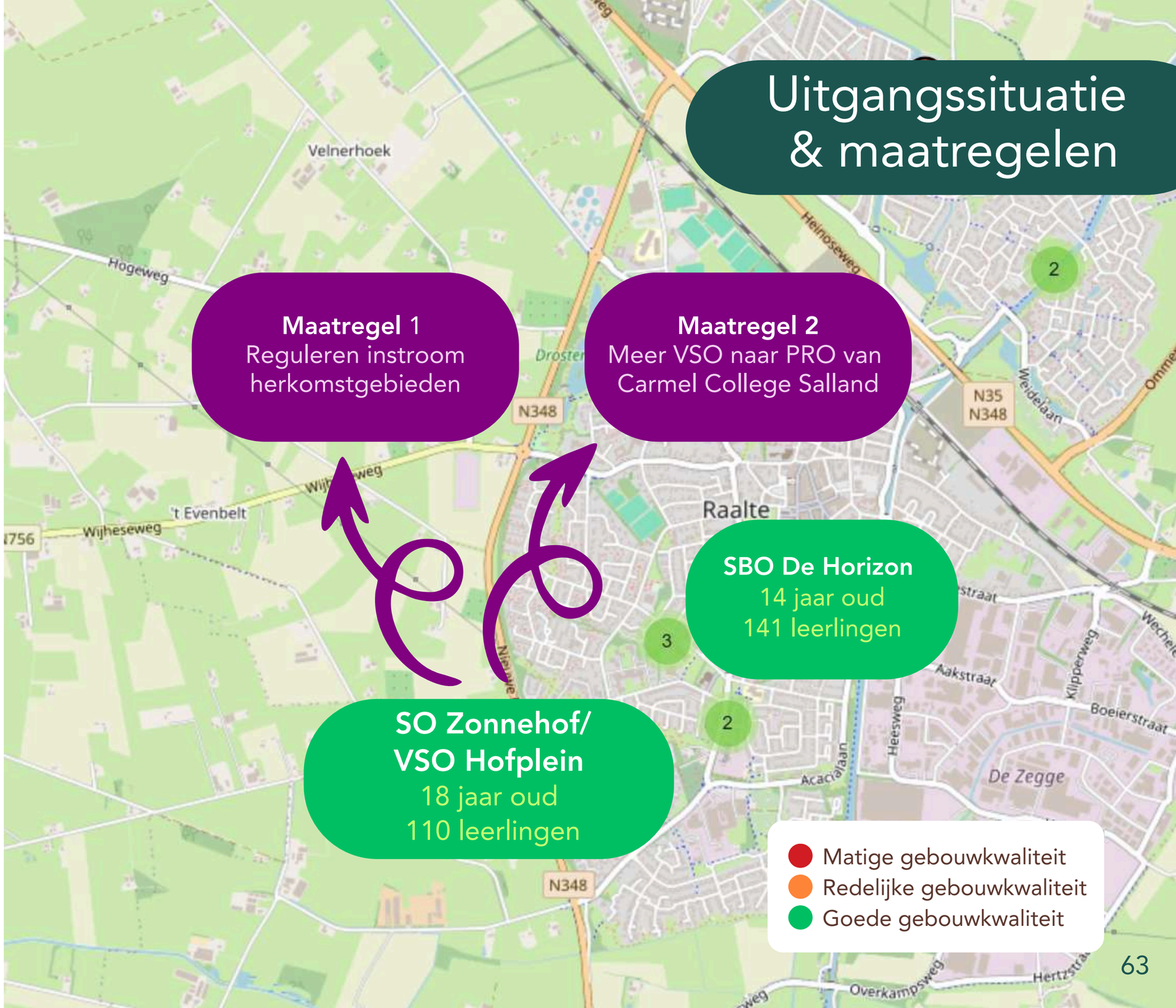
SBO de Horizon

SBO de Horizon
SBO de Horizon is prima gehuisvest in een tamelijk nieuw gebouw. Het gebouw telt de nodige normatieve leegstand. Nadere analyse naar de feitelijke inzetbaarheid is noodzakelijk.

Maatregelen SO/VSO
Voor de gebouwen van SO Zonnehof en VSO Hofplein zijn de grenzen bereikt van de capaciteit in relatie tot de behoefte. Over SO/VSO worden nog nadere afspraken gemaakt tussen gemeente en Mijnplein. Een capaciteitsuitbreiding wordt hierbij vooralsnog niet voorzien. Gedacht wordt aan:

1. *Reguleren instroom:* de huidige leerlingen SO en VSO komen uit een ruim voedingsgebied, waarin ook diverse andere aanbieders van SO en VSO actief zijn. Mijnplein kan via toelatings- en plaatsingsbeleid en capaciteitsbeleid sturen, wanneer plaatsing van leerlingen uit de eigen gemeente in het geding zou komen.
2. *Van VSO naar PRO:* In samenspraak tussen mijnplein en Carmel College Salland wordt bekeken of er mogelijkheden zijn om meer VSO-leerlingen te laten instromen in het praktijkonderwijs (PRO) bij Carmel College.

Bij acute ruimtenood kan worden bekeken of het mogelijk is om tijdelijk gebruik te maken van enkele leegstaande ruimtes bij de naastgelegen Kwintijn.



Perspectief
Voortgezet onderwijs

CCS Hofstedelaan

CCS Florens Radewijnsstraat

CCS Zwolsestraat

Vraagstukken Carmel College Salland (CCS)
Rondom de huisvesting van CCS spelen de komende jaren twee huisvestingsvraagstukken:

(A) Terugleveren structurele leegstand
In totaliteit heeft CCS binnen de drie gebouwen gezamenlijk een structurele normatieve leegstand van maar liefst 9.000 m² (inclusief gym). Ter indicatie: dit staat qua omvang gelijk aan ruim zeven basisscholen van 200 leerlingen elk. Een groot deel van de Zwolsestraat staat momenteel leeg, op de twee praktijkpleinen en een aantal theorielokalen na. Deze leegstand en de gedateerde Zwolsestraat drukken zwaar op de exploitatie van de school. CCS heeft becijferd dat het qua onderhoud en exploitatie gaat om een bedrag van bijna vier ton op jaarbasis. CCS heeft daarom een verzoek ingediend bij de gemeente tot gedeeltelijke afstoting van de locatie Zwolsestraat (met een omvang van circa 6.000 m²).

(B) Vernieuwen praktijkpleinen
CCS wenst op termijn over te gaan tot het vernieuwen van de huidige praktijkpleinen uit 1975. Hiervoor zijn twee varianten uitgewerkt:

- *Variant 1:* Verduurzamen huidige praktijkpleinen naar BENG-niveau en verder optimaliseren.
- *Variant 2:* Inpassen praktijkpleinen in de bestaande overcapaciteit, waarbij het resterende deel -waarvoor geen ruimte is- wordt vervangen via beperkte nieuwbouw bij gebouw Florens Radewijnsstraat (maximaal 2.000 m²).

(A) Terugleveren gebouwdeel Zwolsestraat

- Volgens de gemeentelijke onderwijshuisvestingsverordening van de gemeente Raalte kan formeel alleen een verzoek worden gedaan bij het College om een heel gebouw terug te leveren. Daarvan is in dit geval geen sprake.
- Desalniettemin staat de gemeente intentioneel positief tegenover het terugnemen van deze 6.000 m² capaciteit aan de Zwolsestraat (inclusief terrein), omdat de gemeente bij voorkeur zo veel mogelijk geld naar het primaire onderwijsproces (de leerling) ziet gaan en niet naar het exploiteren van omvangrijke, structurele leegstand.
- Over de exacte voorwaarden van teruglevering (zoals tijdstip van terugleveren, omvang terug te leveren gebouw en terrein, verplaatsen van fietsenstalling, entree en parkeerplaatsen, aanhelen ketelhuis, integreren elektravoorziening, kostenverdeling) maken de gemeente en Carmel College de komende maanden nadere afspraken.
- Bij teruglevering van gebouw en grond kan de gemeente plannen maken over het herbestemmen van dit deel van de Zwolsestraat.

(B) Vernieuwen praktijkpleinen

Toelichting verzoek

- Uit de rapportage van ICS kunnen we afleiden dat de praktijkpleinen (circa 2.000 m²) in het gebouw aan de Zwolsestraat (uit 1975) de afgelopen jaren zijn gemoderniseerd, op het gebied van zowel bouwtechniek als installaties. Daarnaast zijn recentelijk semipermanente keukenruimtes toegevoegd ter vervanging van de keukens in de Zwolsestraat.
- CCS heeft afgelopen jaren de bezetting van de praktijkpleinen en de gebouwen Hofstedelaan en Florens Radewijnsstraat geoptimaliseerd, wat mede mogelijk heeft gemaakt dat een groot deel van de Zwolsestraat inmiddels is vrijgespeeld en geschikt is is voor teruggave (zie verzoek A op de vorige pagina).
- CCS onderscheidt twee vernieuwingsvarianten voor de praktijkpleinen:
    - *Variant 1 Verduurzamen bestaande praktijkpleinen: W*aarbij deze gebouwedelen bijvoorbeeld via na-isoleren dichten kieren en laagtemperatuur warmtepompen duurzamer worden gemaakt.
    - *Variant 2 Inpassen en uitbreiden:* Hierbij wordt een zo groot mogelijk deel van de huidige praktijkpleinen ingepast in de bestaande gebouwen Hofstedelaan en Florens Radewijnsstraat, waarbij het resterende deel (maximaal 2.000 m²) wordt vervangen via een vervangende uitbreiding.

Noodzaak & urgentie

- De algehele kwalitatieve staat van de praktijkpleinen geeft momenteel géén aanleiding om hier op korte termijn in te grijpen. Deze pleinen kunnen de komende tien jaren nog verantwoord mee.
- Voor de middellange termijn houden we binnen dit IHP wél rekening met een vernieuwingsingreep. De vraag of dit geschiedt via het verduurzamen van de bestaande praktijkpleinen óf via deels inpassing en deels uitbreiding, wordt separaat van dit plan op een later moment beantwoord en hangt mede af van ontwikkelingen de komende jaren rondom vraag en aanbod van onderwijs.
- Voor het IHP houden we budgettair vooralsnog rekening met het vervangend uitbreiden van maximaal 2.000 m² praktijkpleinen.
- De kosten voor aanpassen van de bestaande gebouwen Hofstedelaan en Florens Radewijnsstraat, komen voor rekening van CCS zelf. Hetzelfde geldt voor het eventueel vervangen van het ketelhuis in de toekomst, die nu een functie heeft voor zowel de Zwolsestraat als de Florens Radewijnsstraat.

Houtskoolschets eindbeeld

7 Fasering

Dromen zonder luchtkastelen

Zonder uitputtend te zijn, is er een aantal redenen om niet alle projecten uit dit Integraal Huisvestingsplan tegelijkertijd uit te voeren (zie hiernaast).

Het is zaak de fasering zodanig in te richten dat deze genoeg ambitie in zich draagt, zonder dat we verzanden in een op voorhand onhaalbare opgave.

Reden voor fasering

Terrein & bestemming
Noodzakelijkheid
Draagvlak achterban
Financiële dekking
Personele capaciteit
Koppelkansen
Woningbouw
Tijdelijke huisvesting
Lerend vermogen
Netcongestie

Urgentiecriteria

1
Wettelijke zorgplicht

In alle gevallen blijft de gemeente -vanuit de wettelijke zorgplicht- verantwoordelijk voor het bieden van voldoende adequate huisvestingsvolumes en constructiefouten. Deze wettelijke zorgplicht gaat in alle gevallen boven de projecten die zijn gedefinieerd op grond van de lokale beleidsambitie.

2
Lokale beleidsambitie

Het overgrote deel van de projecten uit dit plan komen voort uit een lokale beleidsambitie van gemeente en schoolbesturen. Denk hierbij aan upgraden, renoveren en vervangende nieuwbouw . Binnen deze lokale beleidsambitie onderscheiden we twee subcategorieën:

- **Subategorie 2A:** projecten die om een zwaarwegende reden een hogere urgentie krijgen dan projecten uit 2B, bijvoorbeeld omdat een school structureel verspreid is over meerdere schoollocaties.
- **Subcategorie 2B:** projecten zonder extra urgentie worden opgenomen onder categorie 2B, waarbij met name gebouwkwaliteit een bepalende factor is voor de volgorde van aanpak.

Faseringsplan

School	Plaats	Schoolbestuur	Urgentie	Maatregel	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
De Linde	Laag Zuthem	IJsselrijk	2B	Upgraden (in ontwikkeling)																
St. Jozef	Nieuw Heeten	mijnplein	2B	Vernieuwbouw (in ontwikkeling)																
Carmel College Salland	Raalte	Carmel	n.v.t.	Terugleveren deel Zwolsestraat																
De Rietkraag	Raalte-Noord	mijnplein	2A	Verplaatsen (semipermanent)																
St. Bernadette	Heeten	mijnplein	2B	Nieuwbouw (in ontwikkeling)																
Oostenwind	Raalte-Dorp	mijnplein	2B	Upgraden																
Esmoreit	Luttenberg	mijnplein	2B	Nieuwbouw, tenzij																
De Vogelaar	Raalte-Noord	De Mare	2A	Nieuwbouw, tenzij																
De Bolster	Raalte-Dorp	mijnplein	2A	Nieuwbouw, tenzij																
Gerardus Majella	Broekland	mijnplein	2B	Renoveren, tenzij																
Hofschool	Raalte-Noord	n.t.b.	1	Nieuwbouw																
Scholen Heino	Heino	De Mare/mijnplein	1	Uitbreiden (semipermanent)																
Sint Antonius	Marienheem	mijnplein	2B	Renoveren, tenzij																
Carmel College Salland	Raalte-Dorp	Stichting Carmel	2B	Vernieuwen praktijkplein																

Initiatief Definitie Realisatie

8 Financiën

Deel A
Basisambitie

Financiële grondslag basisambitie

Voorbeelden bijkomende kosten

- Opstellen haalbaarheidsstudie
- Verwervingskosten grond
- Bouwrijp maken grond
- Tijdelijke huisvesting
- Verkeersinfrastructuur
- Sloop en asbestsanering
- Geluidswering
- Gemeentelijke parkeereisen
- Meerkosten door netcongestie
- Interne projectleiders gemeente
- Externe inhuur gemeente
- Overbruggingskosten gemeente
- Eerste inrichting schoolgebouw (wanneer niet eerder bekostigd

Bouwkosten VNG

In dit plan gaan we uit van de grondslag van de Ruimte OK normen, omdat hiermee kan worden voldaan aan de lokale ambitie zoals die in dit plan is gedefinieerd. Puur ter vergelijking zijn de VNG-grondslagen hier wel opgenomen. Momenteel zijn de VNG-bedragen ontoereikend in vergelijking tot de marktprijzen, hoewel het gaat de laatste jaren wel steeds meer gedicht wordt door indexaties.

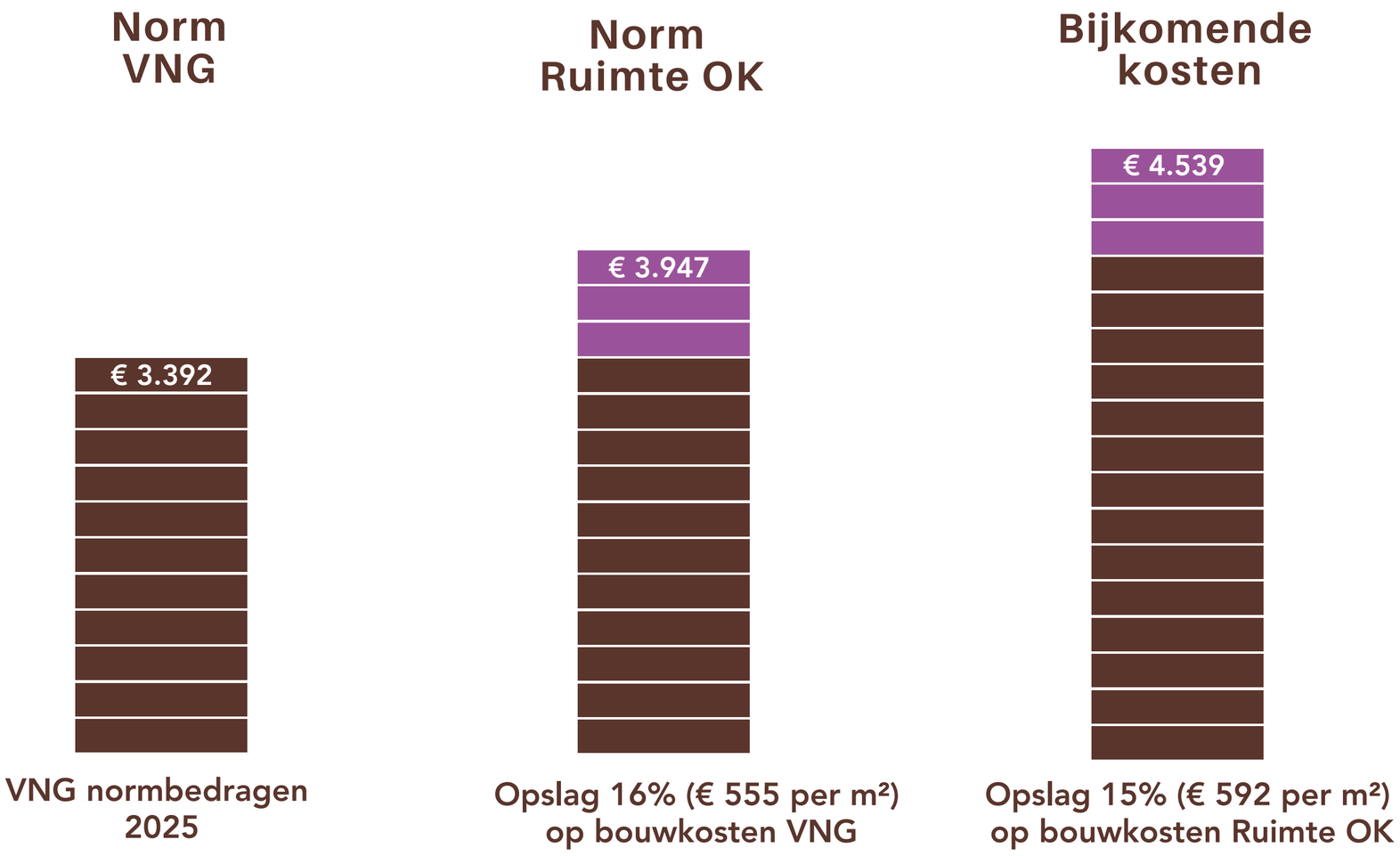
Bijkomende kosten

Ongeacht of je nu uitgaat van VNG-bedragen of Ruimte OK: in beide gevallen krijg je mogelijk te maken met bijkomende kosten die niet in de bouwkosten zitten. Daarom houden we daar liever van tevoren al rekening mee. Veelal staat de gemeente aan de lat voor de dekking van deze kosten. Hiernaast is een (niet-limitatieve) lijst opgenomen van mogelijke overbruggingskosten.

Bouwkosten Ruimte OK

- We gaan in dit plan uit van een lokale basisambitie die bestaat uit een hogere kwaliteitsambitie dan de bouwkosten van de VNG. Deze hogere ambitie bestaat uit de kwaliteitseisen (en bedragen) zoals die zijn verwoord door onafhankelijk kennisinstituut *Ruimte OK*. De bedragen vanuit Ruimte OK zijn bovendien beter afgestemd op de marktprijzen en liggen circa € 550 per m² hoger dan de VNG.
- Schoolbesturen hebben overigens geen ‘recht’ op deze bedragen. De uiteindelijke vergoeding wordt via een businesscase en in de aanbesteding bepaald, met als voorwaarde dat wordt voldaan aan de kwaliteitseisen van Ruimte OK.
- De vergoeding van de bouwkosten bestaat uit bouwvoorbereidingskosten (circa 10%) en feitelijke bouwkosten (circa 90%). De bouwvoorbereidingskosten worden (al dan niet gefaseerd) beschikbaar gesteld aan de bouwheer op het moment dat de ontwerpfase start. Vanuit de bouwvoorbereidingskosten worden door de bouwheer kosten betaald als een programma van eisen, architectenselectie, aannemersselectie, planologische onderzoeken, vergunningen en leges.

Financiële grondslag basisambitie



De bedragen op deze pagina zijn uitgedrukt in € per m² (prijspeil 2025) en zijn gebaseerd op nieuwbouw van een voorbeeldschool voor 221 leerlingen en een omvang van 1.312 m² (Ruimte OK). Voor een school met deze omvang gaat het dan om:

- Norm VNG € 4.450.000
- Norm Ruimte OK: € 5.178.000
- Bijkomende kosten: € 777.000

Deel B
Optionele ambitie

Opties voor projecten

Optionele ambities
Via de op te stellen haalbaarheidsstudie wordt bepaald of wel of niet wordt overgegaan tot optionele ambities en onder welke condities. Dit zijn dus ambities bovenop het hiervoor gepresenteerde basisniveau dat is gebaseerd op het kwaliteitskader van Ruimte OK.

Diverse optionele ambities bovenop het basisniveau zijn denkbaar. Denk hierbij bijvoorbeeld aan extra ruimte voor inclusief onderwijs, streven naar energieneutraliteit (ENG) en circulair bouwen. Maar ook andere optionele ambities, zoals maatschappelijke verbreding richting kinderopvang of ontmoeting en het aanleggen van een groenblauw schoolplein. Zie de toelichting in het kader.

Let wel: deze opties leiden allemaal dus tot een toevoeging van kosten *bovenop* de kosten die zijn gemoeid met de basisambitie van Ruimte OK. Op de volgende pagina is een indicatief overzicht opgenomen van de financiële consequenties van deze opties.

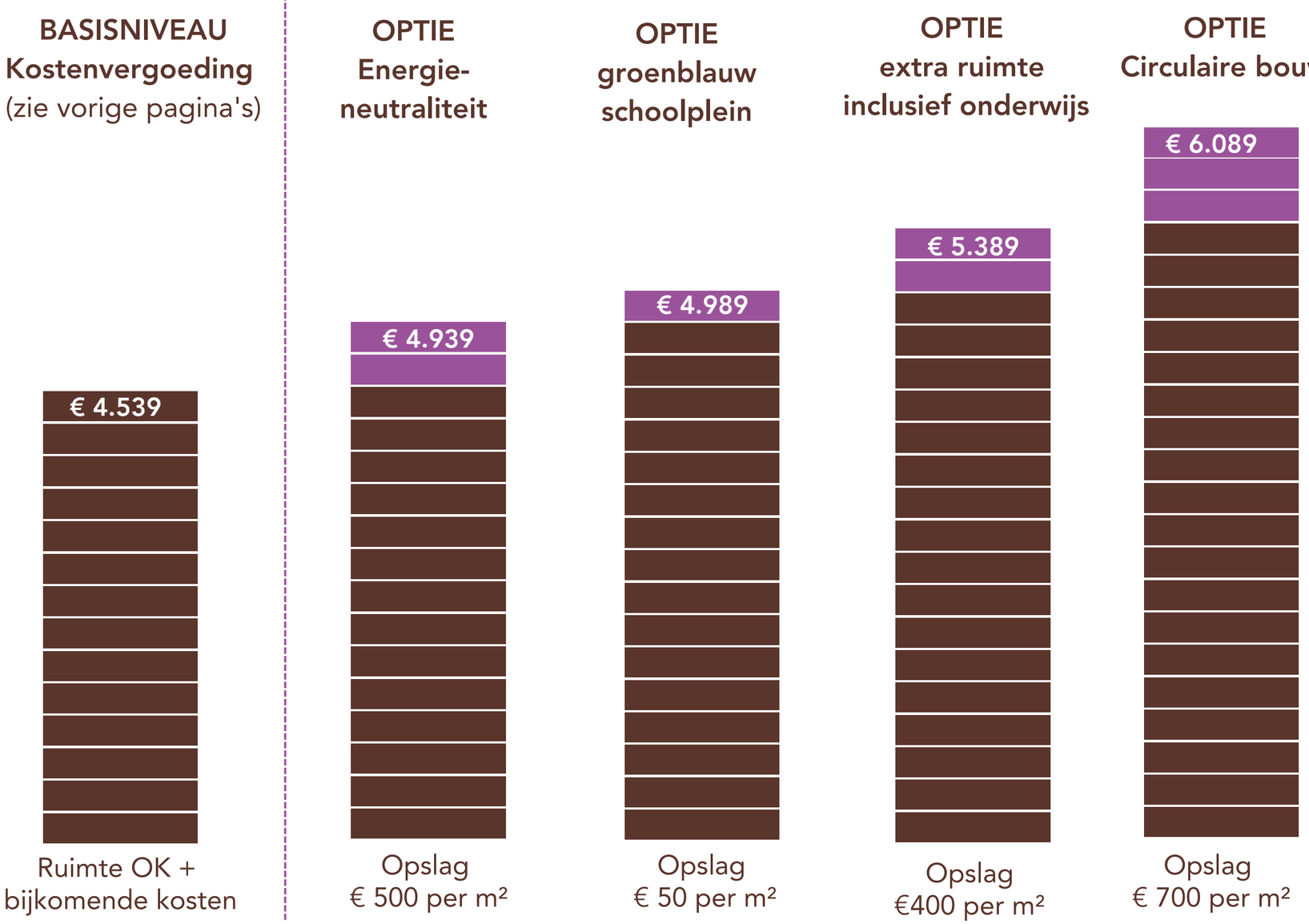
Nadere uitwerking randvoorwaarden
Vanuit het oogpunt van transparante beleidsvoering, adequate onderbouwing van besluiten en het voorkomen van precedentwerking, is het zaak om per optie te beschikken over helder beleid en randvoorwaarden. Momenteel ontbreekt het hieraan nog grotendeels.

Beoogd wordt om deze inhoudelijke, financiële en organisatorische randvoorwaarden via de aankomende huisvestingsprojecten ‘al werkende weg’ te definiëren. Waar van toepassing kunnen deze te ontwikkelen kaders te zijner tijd ook geprojecteerd worden op ander gemeentelijk vastgoed (en vice versa). Op deze wijze wordt het beleid voor deze opties de komende tijd dus ‘op organische wijze’ gevormd.

Voorbeelden optionele ambities

- *Energieneutrale gebouwen (ENG):* Voor nieuwbouw kan optioneel worden bekeken of energieneutrale gebouwen haalbaar zijn, mede gezien het overvolle energienet (netcongestie), beperkingen in teruglevering en technologie.
- *Groenblauwe pleinen:* De gemeente biedt de mogelijkheid om via cofinanciering bij te dragen aan het realiseren van groene pleinen.
- *Inclusief onderwijs:* Als optionele ambitie kan worden bekeken of extra ruimte bovenop de normatieve capaciteit voor inclusief onderwijs nodig is. De investering in de bouwkosten komt dan voor rekening van de gemeente; de exploitatielasten van deze extra ruimte komt voor rekening van de schoolbesturen zelf.
- *Circulair bouwen (en slopen):* Bij nieuwbouw, vernieuwbouw en renovatie en sloop kan optioneel worden bekeken in hoeverre dit op circulaire wijze uitgevoerd kan worden.
- *Maatschappelijke verbreding:* Denk hierbij aan het toevoegen van functies als kinderopvang, zorgfuncties, ontmoeting en bibliotheek.

Kostenontwikkeling opties (indicatie)



De bedragen op deze pagina zijn uitgedrukt in € per m² gebouw (prijspeil 2025) en zijn gebaseerd op indicaties van HEMM. Bij nieuwbouw van een basisschool voor 221 leerlingen en een omvang van 1.312 m² impliceert dit:

- Basisniveau IHP € 5.955.000
- Energieneutraal € 656.000
- Groenblauw plein € 66.000
- Inclusief gebouw € 525.000
- Circulaire bouw € 918.000

Totaal inclusief opties € 8.120.000

Investeringsoverzicht

Financiële consequenties basisambitie

School	Plaats	Maatregel	Afschrijving	Urgentie	Grondslag leerlingen	Grondslag m²	Bouwkosten per m²	Bouwkosten totaal	Bijkomende kosten	Totaal investering	Dekking schoolbesturen	Dekking gemeente
De Linde	Laag Zuthem	Upgraden	15 jaar	2B								
St. Jozef	Nieuw Heeten	Vernieuwbouw	40 jaar	2B				In ontwikkeling				
St. Bernadette	Heeten	Nieuwbouw	40 jaar	2B								
Carmel College Salland	Raalte	Sloop gebouwdeel Zwolsestraat	GREX	0				GREX	GREX	GREX	0	GREX
De Rietkraag	Raalte	Verplaatsen (semipermanent)	15 jaar	2B	85	625	€ 2.500	1.562.500	234.375	1.796.875	78.125	1.718.750
Oostenwind	Raalte	Upgraden	15 jaar	2B		1.070	€ 1.184	1.266.880	190.032	1.456.912	63.344	1.393.568
Esmoreit	Luttenberg	Nieuwbouw, tenzij	40 jaar	2B	220	1.307	€ 3.947	5.158.729	773.809	5.932.538	257.936	5.674.602
De Vogelaar	Raalte	Nieuwbouw, tenzij	40 jaar	2A	450	2.464	€ 3.577	8.813.728	1.322.059	10.135.787	350.296	9.785.491
De Bolster	Raalte	Nieuwbouw, tenzij	40 jaar	2A	350	1.961	€ 3.577	7.014.497	1.052.175	8.066.672	350.725	7.715.947
Gerardus Majella	Broekland	Renoveren, tenzij	25 jaar	2B		1.594	€ 2.467	3.932.398	589.860	4.522.258	196.620	4.325.638
Hofschool	Raalte-Noord	Nieuwbouw	40 jaar	1	240	1.407	€ 3.947	5.553.429	833.014	6.386.443	0	6.386.443
Scholen Heino	Heino	Uitbreiden (semipermanent)	40 jaar	1	105	500	€ 2.500	1.250.000	187.500	1.437.500	0	1.437.500
Sint Antonius	Marienheem	Renoveren, tenzij	25 jaar	2B		942	€ 2.467	2.323.914	348.587	2.672.501	116.196	2.556.305
Carmel College Salland	Raalte	Vernieuwen praktijkplein	40 jaar	2B		2.000	€ 3.577	7.154.000	1.073.100	8.227.100	357.700	7.869.400
Totaal								**€ 44.030.075**	**€ 6.604.511**	**€ 50.634.586**	**€ 1.770.942**	**€ 48.863.644**

Toelichting financiële consequenties

Grondslag overzicht
Voor de kosten gaan we uit van de kwaliteit en basisnormering van Ruimte OK. De ruimtebehoefte is gebaseerd op leerlingenaantallen per oktober 2024.

Renovatiekosten (afschrijving in 25 jaar)
Deze zijn gebaseerd op 25/40ste deel ofwel 62,5% van nieuwbouwvergoeding. De grondslag is hier de feitelijke capaciteit van het gebouw. Waar sprake is van normatieve leegstand, worden afspraken gemaakt over de financiering van de betreffende te renoveren ruimten, bijvoorbeeld door kinderopvanginstelling.

Nieuwbouwkosten (afschrijving in 40 jaar)
Ruimte OK houdt in haar normering rekening met met het type onderwijs en de omvang. Hoe groter de uitbreiding, hoe lager de gemiddelde kosten, omdat vaste kosten uitgesmeerd worden over meer m². Bij een 'basisschool klein' (221 leerlingen; € 3.947 per m²; omvang 1.312 m²) gaat Ruimte OK daarom uit van een ander bedrag dan bij een 'basisschool groot' (442 leerlingen; € 3.577 per m²; omvang 2.423 m²).

Grondslag nieuwbouwdeel praktijkplein CCS
Nader bepaald moet worden of bij CCS op middellange termijn wordt uitgegaan van (a) het vernieuwen van de bestaande praktijkpleinen of (b) het afstoten van deze pleinen en inpassen en gedeeltelijk nieuwbouwen. In het financieel overzicht houden we vooralsnog rekening met het laatste. De 'VO-norm' van Ruimte OK gaat uit van een te bouwen capaciteit van 5.000 m² en een bedrag van € 3.194 per m². Voor CCS is echter maar sprake van een maximale uitbreiding met 2.000 m². Daarom houden we voor CCS rekening met een meer realistische norm 'basisschool groot' (zie hierboven).

Investeringen voor kinderopvangruimten
Investeringen voor ruimten voor kinderopvang bij nieuwbouw van scholen zijn voor de gemeente budgetneutraal en zijn niet meegenomen in de investeringssom.

Eigen bijdrage schoolbesturen
De eigen bijdrage van schoolbesturen is gebaseerd op 5% van de bouwkosten en is van toepassing bij het vernieuwen van bestaande gebouwen en niet bij uitbreidingen in de capaciteitssfeer. Schoolbesturen mogen bijdragen als het gaat om onderhoud en exploitatie-verbeterende maatregelen.

Inspanningsverplichting subsidies
Het is een gezamenlijke inspanningsplicht van gemeente en schoolbesturen om bij de projecten in te zetten op landelijke en provinciale bouw- en verduurzamingssubsidies.

Bijkomende kosten
Voor bijkomende kosten is gerekend met een stelpost van 15% van de stichtingskosten (Ruimte OK).

Semipermanente huisvesting
Voor de semipermanente huisvesting rekenen we met een ervaringsgetal van HEMM, wat aansluit op de (geïndexeerde) kosten waarvoor destijds de Vlinder is gerealiseerd.

Indexering
De gemeente hanteert jaarlijks de BDB-index (index specifiek voor de bouw) om de genoemde bedragen uit 2025 te indexeren.

Renovatie, tenzij
Voor een tweetal huisvestingsprojecten (Gerardus Majella in Broekland en St. Antonius in Mariënheem) wordt uitgegaan van 'renovatie, tenzij'. Dit betekent dat renovatie het uitgangspunt is, tenzij goede redenen aanwezig zijn om voor een andere oplossing te kiezen. Bijvoorbeeld vanwege clusteringskansen, extreem hoge kosten voor tijdelijke huisvesting of kostentechnische afwegingen. De keuze voor het voorkeursscenario wordt onderbouwd via een haalbaarheidsstudie. De bedragen voor deze twee scholen zijn hier gebaseerd op renovatie.

Nieuwbouw, tenzij
Voor een drietal projecten (Esmoreit in Luttenberg, Vogelaar in Raalte-Noord en de Bolster in Raalte-Dorp) wordt uitgegaan van 'nieuwbouw, tenzij'. Dit betekent dat we in financiële zin rekening houden met volledige vervangende nieuwbouw voor deze scholen, maar dat we bij de haalbaarheidsstudie serieus bekijken of de capaciteit en kwaliteit van bestaande schoolgebouwen geheel of gedeeltelijk benut kunnen worden in de eindoplossing.

9 Organisatie

Structurele projectorganisatie

Om een vlotte voortgang van projecten uit dit plan te waarborgen gaan we uit van een structurele organisatie bestaande uit drie gremia

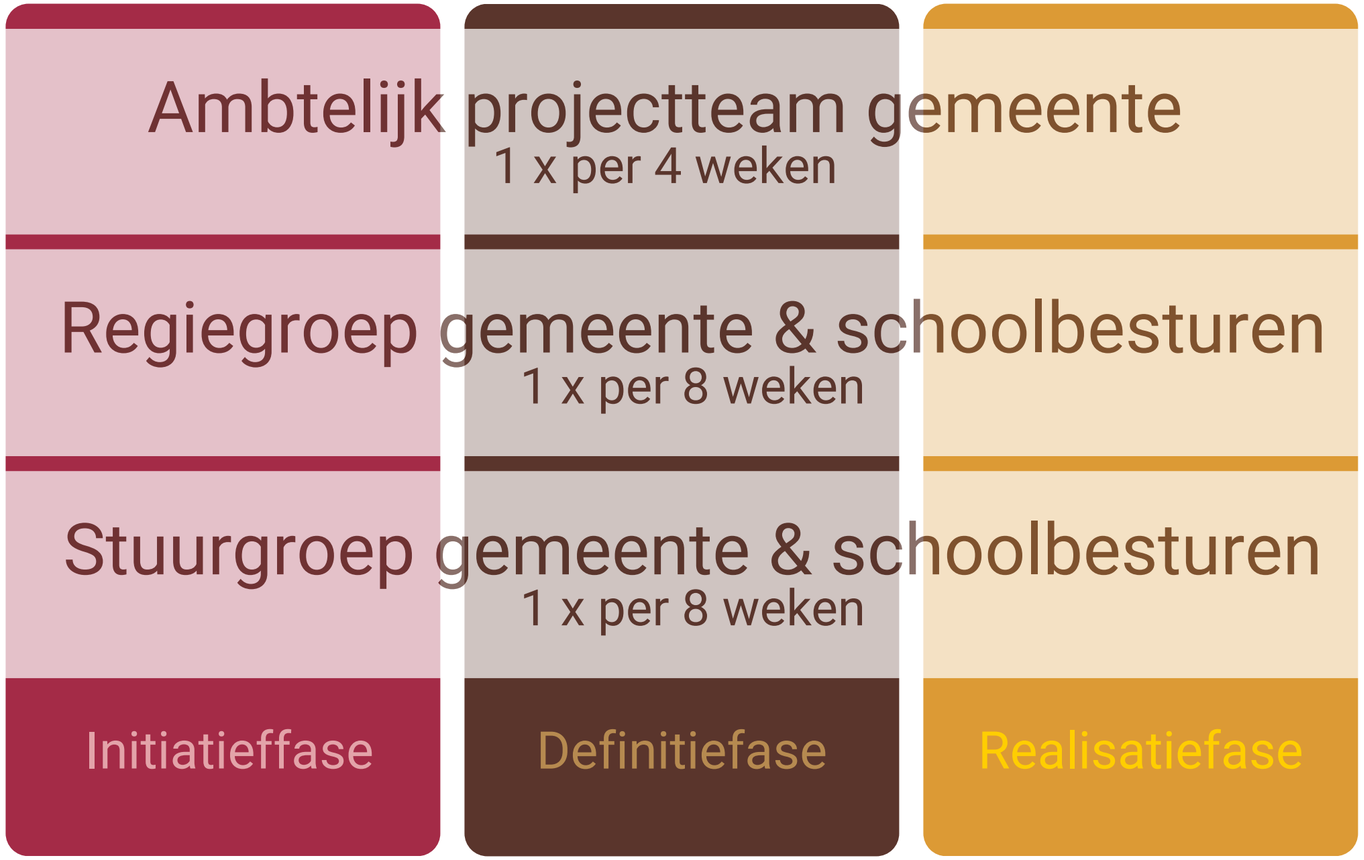
Ambtelijk projecttteam
De ambtelijke projectgroep bereidt de gezamenlijke regiegroep voor en bestaat naast de ambtelijk projectleider facultatief uit:

- Beleidsmedewerker Onderwijs
- Beleidsmedewerker Onderwijshuisvesting
- Beleidsmedewerker Financiën
- Beleidsmedewerker Verkeer
- Beleidsmedewerker Ruimte
- Beleidsmedewerker Vastgoed
- Beleidsmedewerker Communicatie

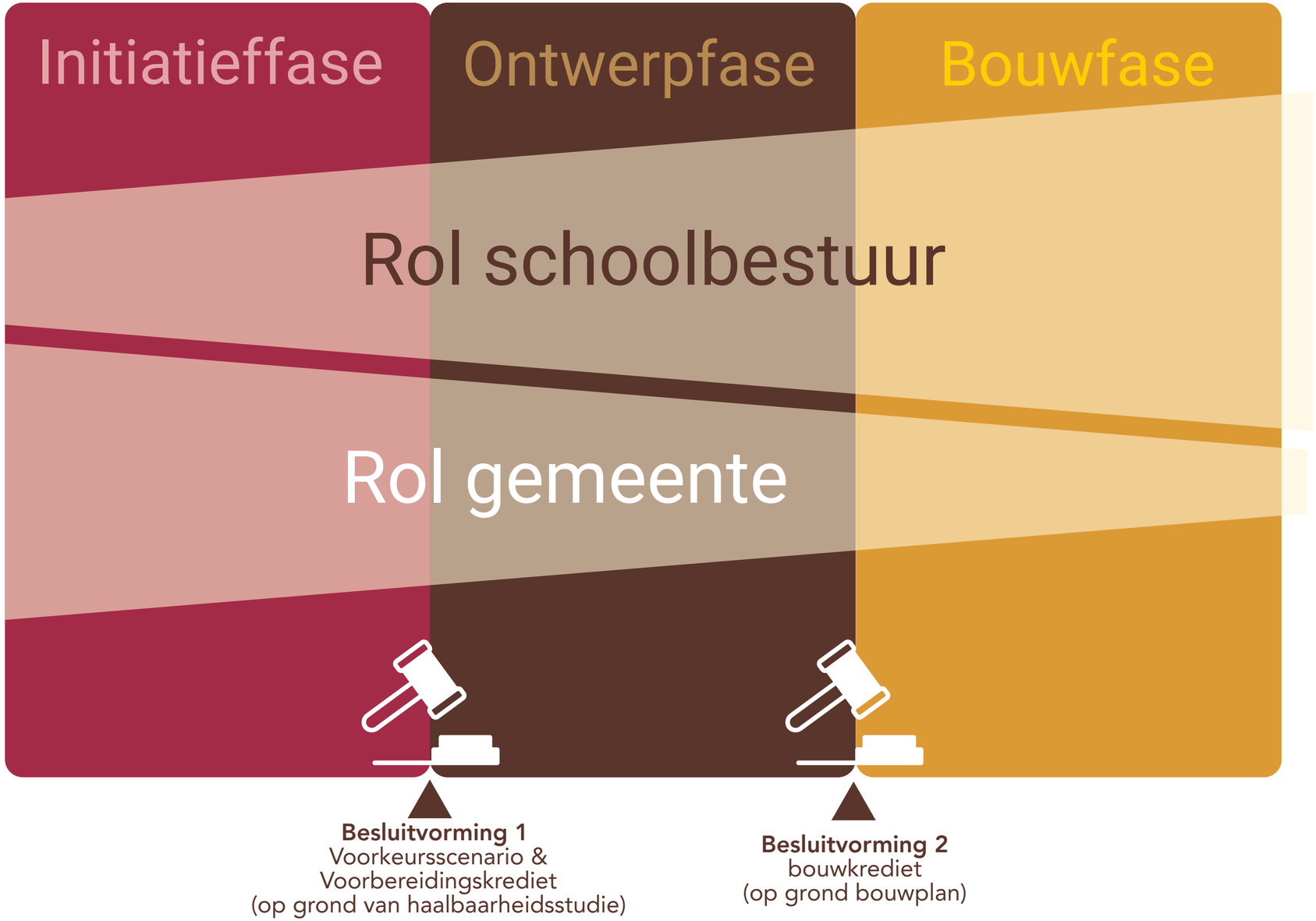
Gezamenlijke regiegroep
De regiegroep bereidt de stuurgroep voor. De regiegroep bestaat uit de ambtelijke projectleider en ondersteuning vanuit betrokken schoolbestuur/schoolbesturen.

Gezamenlijke stuurgroep
De stuurgroep bespreekt en besluit over dilemma's en fiatteert wanneer producten door kunnen naar college en raad. De stuurgroep bestaat uit de portefeuillehouder en betrokken schoolbestuur/schoolbesturen.

Structurele projectorganisatie



Proces, rollen & besluitvorming



Haalbaarheidsstudie
door gemeente

Doelstelling
De gemeente is per huisvestingsproject verantwoordelijk voor het opstellen van een haalbaarheidsstudie. Op grond van de haalbaarheidsstudie nemen college en raad een besluit over het *voorkeursscenario*, inclusief de beschikbaarstelling van het *voorbereidingskrediet* aan het schoolbestuur. Het voorbereidingskrediet bedraagt in de regel 10% van het totale bouwkrediet en wordt in mindering gebracht op het bouwkrediet. Dit voorbereidingskrediet is bedoeld voor het opstellen van het bouwplan (zie hiernaast).

Werkwijze
Hoewel de primaire verantwoordelijkheid voor het opstellen van de haalbaarheidsstudie bij de gemeente ligt, worden schoolbesturen en andere maatschappelijke partners zoals plaatselijk belang en kinderopvanginstellingen door de gemeente actief betrokken bij het opstellen van deze studie.

Onderwerpen haalbaarheidsstudie
- Analyse naar het voorkeursscenario voor het project (bijvoorbeeld upgraden, renoveren of nieuwbouw) met onderbouwing.
- Locatiekeuze en onderbouwing.
- Leerlingenaantallen en omvang.
- Borging van de capaciteit voor bewegingsonderwijs.
- Noodzaak en invulling tijdelijke huisvesting gedurende de bouwwerkzaamheden.
- Inventarisatie subsidiemogelijkheden.
- Kosten en dekking basisambitie (gemeente, schoolbestuur, kinderopvang en andere dekkingsbronnen zoals subsidies).
- Uitwerking eventuele optionele ambities op het gebied van energieneutraliteit, groenblauwe schoolpleinen, passend onderwijs, circulariteit en kinderopvang, inclusief kosten en dekking.
- Dwarsverbanden woningbouwontwikkeling, verkeer en stedenbouw
- Beschrijving risico's (en hoe te anticiperen)
- Korte weergave vervolgstappen
- Communicatiemomenten.

Bouwplan
door schoolbestuur

Doelstelling
Schoolbesturen zijn -als beoogd bouwheer- zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een bouwplan met alle elementen die hierop van toepassing zijn. Hierop zijn de kaders van toepassing die vanuit de haalbaarheidsstudie zijn opgesteld. Het uiteindelijke bouwplan vormt de input voor de gemeentelijke besluitvorming over het bouwkrediet. Circa 10% van het totale bouwkrediet is bestemd als voorbereidingskrediet en wordt na de haalbaarheidsstudie via een afzonderlijk besluit door de gemeenteraad ter beschikking gesteld.

Werkwijze
Hoewel de primaire verantwoordelijkheid voor het opstellen van een bouwplan bij het schoolbestuur ligt, blijft de gemeente gedurende het gehele proces betrokken bij het project. Zo heeft de gemeente een belangrijke rol bij het opstellen van stedenbouwkundige kaders, verkeer, milieutoets, speelruimte, welstand en vergunningen.

Onderwerpen bouwplan
- Aanbestedingsstrategie
- Architectenselectie
- Programma van eisen
- Schetsontwerp
- Voorlopig ontwerp
- Definitief ontwerp
- Bouwkrediet

Vervolgstappen
Op grond van het door de gemeente goedgekeurde bouwplan en de beschikbaarstelling van het bouwkrediet, kan vervolgens de bouwvoorbereidingsfase worden ingezet (vergunning, bouwplantoets, aannemersselectie). Na aanbesteding kan vervolgens de realisatie worden gestart.

HEMM
verleidt tot slimme vastgoedkeuzes