

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Herinvulling voormalig Schaersvoorde Dinxperlo, Europastraat 6
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Thema Raadsprogramma	:	1. Leefomgeving en Wonen 5. Ontspanning en Vrije tijd

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

1. Het voormalig Schoolgebouw te transformeren en in te stemmen met de voorgestelde herinvulling te weten een maatschappelijk gedeelte en ca. 17 betaalbare woningen.
2. Voor aanpassingen aan het pand ten behoeve van het maatschappelijke deel eenmalig budget van € 31.000 beschikbaar te stellen.
3. Voor het maatschappelijke gedeelte de boekwaarde af te waarderen met een bedrag van € 307.000 ten laste van de algemene reserve.
4. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor een bedrag van € 136.125 voor verdere uitwerking van het plan voor de realisatie van woningen.
5. De gemeenteraad niet als adviseur aan te wijzen in de zin van artikel 16.15a, lid b onder 1 Omgevingswet voor een aanvraag om een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ten behoeve van de transformatie (van een gedeelte) van het voormalige schoolgebouw tot woningen.

Waarom dit besluit nemen

Sinds 1 augustus 2023 heeft de scholengemeenschap Schaersvoorde de locatie Dinxperlo (Europastraat 6) verlaten. Het pand is inmiddels in beheer en in eigendom van de gemeente. De locatie is in beeld voor herontwikkeling. Daarnaast hebben verschillende partijen ideeën geopperd voor de herontwikkeling. De (on)mogelijkheden voor herontwikkeling zijn onderzocht. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek worden nieuwe functies voorgesteld voor het gebouw. Ongeveer 950 m² van het gebouw, te weten de voormalige aula, gymzaal en een gedeelte van de entreeruimte wordt heringericht met maatschappelijke functies. Waaronder de huisvesting van het technieklokaal Dinxperlo. Dit gedeelte wordt in eigendom overgedragen aan een maatschappelijke stichting waarin de maatschappelijke partijen zijn vertegenwoordigd. De resterende ruimte (voormalige lokalen) wordt omgezet in ca. 17 studio's / kleine betaalbare woningen, variërend van ca. 40m² tot 72m². Het college van B&W is voornemens om de woningen als huurwoningen aan te bieden via een Wooncoöperatie, zoals ook met de Uuthuskes plaatsvindt. Mocht dit niet lukken dan is verkoop ook mogelijk.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

In het voorstel is rekening gehouden met de uitgangspunten vanuit verschillende beleidskaders. Waaronder de nota 'Aalten Circulair' (hergebruik gebouwen boven sloop) als

ook de volkshuisvestelijke opgave vanuit de woondeal om zoveel mogelijk betaalbare woningen te realiseren. Tot slot wordt uitvoering gegeven aan een onderdeel van uit uitvoeringsprogramma van de raad, te weten 5F "Vaste locatie voor kunst, cultuur en muziek (verenigingen) in Dinxperlo". In het raadsprogramma is opgenomen dat een plan moest worden opgesteld voor een vaste locatie voor kunst, cultuur en muziek(verenigingen) in Dinxperlo. Door een gedeelte van het gebouw hiervoor beschikbaar te stellen wordt aan deze opdracht voldaan.

Argumenten

1.1 Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en daarmee verschillende SDG's:

Het behoud en hergebruik van het bestaande gebouw draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Door het gebouw te behouden en te hergebruiken, wordt de circulaire economie gestimuleerd en wordt verspilling van materialen voorkomen. Dit sluit aan bij verschillende Sustainable Development Goals (SDG's), zoals SDG 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) en SDG 12 (Verantwoorde consumptie en productie).

1.2 Bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave en daarmee de afspraken in de woondeal:

Het omzetten van de voormalige lokalen in ongeveer 17 kleine betaalbare woningen helpt bij het aanpakken van de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. Er is een groeiende behoefte aan betaalbare woonruimte, en dit project draagt bij aan het verminderen van deze vraag. Daarnaast zorgt de ontwikkeling van betaalbare woningen ervoor dat er voor een breder publiek toegang is tot betaalbare woningen, wat bijdraagt aan SDG 1 (Geen armoede) en SDG 10 (Ongelijkheid verminderen).

1.3 Techniekonderwijs in Dinxperlo wordt geborgd:

Door de huisvesting van het technieklokaal, wordt het techniekonderwijs in dit deel van de gemeente geborgd. Dit is van groot belang voor de ontwikkeling van technische vaardigheden bij jongeren en draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de lokale arbeidsmarkt.

1.4 Oplossing huisvesting voor verschillende maatschappelijke organisaties:

Het hergebruik van de voormalige aula, gymzaal en een gedeelte van de entreeruimte voor maatschappelijke functies biedt een oplossing voor de huisvesting van verschillende maatschappelijke organisaties. Dit zorgt voor een centrale plek waar deze organisaties hun activiteiten kunnen voortzetten en uitbreiden, wat bijdraagt aan de sociale cohesie in de gemeenschap. Op dit moment maken deze organisaties al gebruik van het gebouw. Door het pand aan de maatschappelijke organisaties beschikbaar te stellen wordt een jarenlange onzekerheid over de huisvesting van deze partijen weggenomen.

2.1 Het pand dient bouwkundig gesplitst te worden. Hier zijn kosten mee gemoeid:

Het pand wordt voor de ontwikkeling in tweeën gesplitst. Hiervoor wordt onder andere een brandwerende muur aangebracht, asbest verwijderd en de nutsvoorzieningen gescheiden. De kosten hiervan worden toegerekend aan beide gebouwdelen. Daarbij wordt gekeken welke kosten voor het maatschappelijke gedeelte zijn en welke voor het woninggedeelte.

3.1 Het gebouw wordt om niet overgedragen, daardoor dient de boekwaarde evenredig te worden afgeboekt:

Het maatschappelijke gedeelte wordt aan een stichting 'om niet' overgedragen in een recht van opstal. Hiermee is het gebouw niet meer in het bezit van de gemeente en dient de boekwaarde te worden afgewaardeerd. Daartegenover gaat de stichting voor eigen rekening het pand verbouwen en verduurzamen. Daarnaast vallen de kapitaallasten die gemoeid zijn met deze boekwaarde vrij in de meerjarenbegroting vanaf 2026.

4.1 Om het plan van de woningen verder uit te werken is een voorbereidingskrediet nodig:

De verkenningen die in 2024 hebben plaats gevonden betroffen vooral modelstudie en nog geen ontwerp. Om tot een definitief plan te komen, is verder uitwerking van het plan nodig. Hier zijn kosten aan verbonden, waardoor een voorbereidingskrediet á € 136.125 nodig is. De te maken kosten worden uiteindelijk onderdeel van het totale investeringsplan.

5.1 Doordat de gemeenteraad niet als adviseur wordt aangewezen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan de planologische procedure aanzienlijk worden versneld:

De huidige bestemming van het pand is “Maatschappelijk” en binnen de planregels is de activiteit “wonen” niet toegestaan. Dat betekent dat er een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is om af te wijken van het omgevingsplan.

De bevoegdheid om af te wijken van het Omgevingsplan ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het college dient u als raad om advies te vragen, in die situaties waarin u dat heeft besloten. Artikel 16.15a, lid b onder 1 Omgevingswet biedt hiervoor het juridisch kader. Het gaat om een bindend advies, waar het college niet van mag afwijken.

De gemeenteraad heeft op 28 november 2023 besloten om de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, voor zover deze betrekking hebben op activiteiten die op de voormalige kruimellijst (Besluit omgevingsrecht, bijlage 2, artikel 4) stonden, uit te zonderen van het adviesrecht. Een functiewijziging van het pand, waarbij het pand niet uitgebreid wordt, is een activiteit die op de voormalige kruimellijst stond. Door de gemeenteraad nu niet als adviseur aan te wijzen, hoeft een aanvraag omgevingsvergunning bij een eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw niet aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. Dit versnelt de vergunningprocedure.

Kanttekeningen

1.1 Een planologische procedure moet nog worden doorlopen, inclusief bijbehorende omgevingsonderzoeken:

Er zijn een aantal eerste onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling, waaronder een quickscan flora en fauna en een geluidsonderzoek naar geluidbelasting afkomstig van de voetbalvelden op toekomstige woningen. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er vervolgonderzoek naar o.a. vleermuizen gedaan moet worden. Ten behoeve van de nog te volgen planologische procedure zal er aanvullend akoestisch onderzoek gedaan moeten worden naar het geluid dat de maatschappelijke functies produceren op de gevels van de toekomstig naastgelegen woningen. Uit bovengenoemde onderzoeken kunnen mogelijke maatregelen volgen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Daarnaast is er bij iedere planologische procedure de mogelijkheid om bezwaar en/of beroep in te dienen.

1.2 Gemeente dient rekening te houden met het Didam-arrest:

Het Didam-arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Dit betekent dat er minimaal een publicatieperiode van 21 dagen moet worden gehanteerd, waarin andere partijen de mogelijkheid hebben om te reageren en eventueel mee opteren voor een recht van opstal en/of erfpacht van de verhuur van de woningen middels een Wooncoöperatie onder dezelfde voorwaarden. Dit kan de planning en voortgang van het project beïnvloeden.

1.3 borging duurzame toekomst technieklokaal Dinxperlo:

De huisvesting van het technieklokaal in Aalten en Dinxperlo is altijd gefaciliteerd door het Schaersvoorde in beide dorpen. Dit kon (eenvoudig), omdat er toch voldoende ruimte

was in de gebouwen het VO. Nu Schaersvoorde geen verantwoordelijkheid meer heeft over de huisvesting in Dinxperlo, is het noodzakelijk dat het technieklokaal in Dinxperlo geborgd blijft en het KBTO (Kontakt Bedrijfsleven Technisch Onderwijs) volwaardig partner is en kan blijven in de stichting van het gebouw in Dinxperlo. Daarom is aan Schaersvoorde gevraagd om een structurele financiële bijdrage in de huisvesting van het technieklokaal in Dinxperlo. Voor Schaersvoorde is het immers van belang dat kinderen in het PO al geïnteresseerd zijn in de techniek. Dit vanwege de instroom op het VMBO en ook het Technasium. In dit kader heeft het Schaersvoorde in eerst instantie een eenmalige bijdrage aan het KBTO toegezegd van € 10.000. De komende periode dienen nog verdere afspraken gemaakt te worden met het PO, VO en het bedrijfsleven voor een structurele bijdrage in de huisvestingslasten voor het techniekonderwijs in Dinxperlo.

2.1 Inrichting openbare ruimte meenemen bij de kredietaanvraag / grondexploitatie voor de woningen:

Naast de aanpassingen aan het gebouw dient ook de openbare ruimte rond het voormalige schoolgebouw aangepast te worden. Dit kan pas plaats vinden als ook de plannen voor het woningdeel duidelijk zijn en na afloop van de realisatie. Daarom zal bij het voorstel voor het woningdeel ook een krediet worden gevraagd voor de aanpassingen in de openbare ruimte. Een gedeelte van deze kosten zal te zijner tijd nog ten laste van het maatschappelijke gedeelte worden gebracht. Het overige deel wordt aan de woningen toegerekend.

2.1, 3.1. en 4.1 Financieel voorstel nog verder optimaliseren, onzekerheid over subsidies blijft:

Er bestaat onzekerheid over de beschikbaarheid van subsidies vanuit DUMAVA (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed) voor het maatschappelijke deel van het project en Steengoed Benutten voor het woningdeel. Deze subsidies zijn belangrijk voor de financiële haalbaarheid van het project. In dit voorstel wordt daarom nog geen rekening gehouden met mogelijke subsidies.

Is er draagvlak voor dit besluit?

In 2024 hebben twee bijeenkomsten met omwonenden en de huidige gebruikers plaats gevonden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de aandachtspunten en voorkeuren van de aanwezigen opgehaald en waar mogelijk verwerkt in de plannen. In februari 2025 heeft een derde (inloop) bijeenkomst plaatsgevonden, waar de plannen zijn bekeken door belangstellenden.

Daarnaast zijn het afgelopen jaar diverse overleggen gevoerd met de huidige gebruikers van de Aula, gymzaal en het technieklokaal.

Tot slot heeft recent een verkennend gesprek plaats gevonden met de Achterhoekse WoonCoöperatie (AWC) en Dinxperlo's belang over de mogelijkheden voor het exploiteren van de woningen.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

2.1 Incidenteel budget voor aanpassingen pand:

Voor aanpassingen van het pand van het maatschappelijk deel is eenmalig een budget nodig van € 31.000, voor het verwijderen van asbest, aanpassing van de nutsvoorzieningen in het pand en golfplaten fietsenstalling. Dit bedrag komt ten laste van de Algemene reserve.

3.1 Afwaardering boekwaarde maatschappelijk deel:

Doordat een deel van het pand wordt overgedragen aan de Stichting zal een deel van de boekwaarde op de balans, namelijk € 307.000 moeten worden afgewaardeerd. Dit betekent een eenmalig verlies welke ten laste komt van de Algemene reserve.

Daar tegenover ontstaat er in verband met de overdracht aan de stichting vanaf 2026 een voordeel op de structurele lasten (kapitaallasten, belastingen, verzekeringen etc) voor een bedrag van circa € 70.000.

kosten maatschappelijk deel pand	incidenteel	structureel
	2025	vanaf 2026
verwijderen asbest/aanpassingen nutsvoorzieningen/golfplaten fietsenstalling	€ 31.000,00	
afwaardering boekwaarde	€ 307.000,00	
structurele lasten (kapitaallasten, verzekeringen, belastingen etc)		€ -70.000,00
Totaal	€ 338.000,00	€ -70.000,00

4.1 Voorbereidingskrediet voor uitwerking plan woningen:

Voor verdere uitwerking van het plan voor realisatie van de woningen is een voorbereidingskrediet nodig voor een bedrag van € 136.125. De te maken kosten worden uiteindelijk onderdeel van het totale investeringsplan. Dit houdt in dat bij verhuur van de woningen het voorbereidingskrediet en het benodigde investeringskrediet voor het realiseren van woningen zal leiden tot structurele kapitaallasten in de meerjarenbegroting. Hier staan inkomsten tegenover. Indien het deel van het pand wordt verkocht voor de bouw van woningen dan worden de gemaakte kosten ingebracht in een grondexploitatie welke uiteindelijk zal resulteren in een winst of een verlies. Het totale investeringsplan zal na verdere uitwerking apart worden voorgelegd.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?

Het college van B&W heeft begin dit jaar al een principebesluit genomen over de herinvulling van het pand. Hierover is gecommuniceerd op de gemeentepagina in De Band en Aalten voorruit. Daarnaast staat de informatie op de website van de gemeente en is de gemeenteraad geïnformeerd aan de hand van een raadsmededeling. De informatie op de website van de gemeente Aalten wordt geactualiseerd aan de hand van dit besluit. Daarnaast volgt een persbericht met het nieuws dat de gemeente met de stichting een plan heeft gemaakt voor de huisvesting van Psalm150, Baptistengemeente en het technieklokaal.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

Wat gaat er gebeuren?

Splitsing van het gebouw
Overdracht maatschappelijke gedeelte
Uitwerking ontwerp gebouw
Voorstel investeringskrediet/grex aan gemeenteraad voor woningen en openbare ruimte
Aanbesteding woningbouw
Realisatie woningbouw

Wie gaat het doen?

Gemeente
Gemeente / Stichting io
Gemeente
Gemeente
Gemeente / AWC
Gemeente

Wanneer?

Najaar 2025
Najaar 2025
Najaar 2025
Voorjaar 2026
1^e helft 2026
2026/2027

De gemeenteraad wordt via de reguliere P&C cyclus op de hoogte gehouden van het project. Indien hier aanleiding voor is kan tussentijds een update worden gegeven via een raadsmededeling.

Bijlagen

1. Overzichtstekening herinvulling gebouw Europastraat 6 Dinxperlo

Aalten, 27 mei 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester