

Datum 15 juli 2024  
Onderwerp Herontwikkeling Albert Schweitzerschool (Goudsbloemstraat 2) en vooruitblik

Beste raadsleden,

In november 2023 heeft u de kaders voor de herontwikkeling van de Albert Schweitzerschool (Goudsbloemstraat 2) geamendeerd vastgesteld. Ook is er bij de besluitvorming een motie aangenomen. In februari 2024 hebben we u geïnformeerd met een raadsbrief over de voortgang. Ook nu willen wij u tussentijds informeren en een doorkijk geven voor het najaar 2024.

### **Vertraging door samenhang met perspectiefnota en Beatrixschool**

De herontwikkeling loopt in elk geval weer vertraging op. Die hangt namelijk af van besluitvorming rondom de Perspectiefnota 2024-2028 én de besluitvorming over de (ver)nieuwbouw van de Beatrixschool. Over beide wordt later dit jaar besloten.

Die vertraging betekent dat het verwachte financiële resultaat ook later wordt behaald. Dat kan op zijn beurt weer een negatieve invloed hebben op de uitwerking van de perspectiefnota in de begroting, waar we uitgaan van inkomsten van € 1 mln. extra per jaar in 2026-2028 uit de ontwikkeling van gemeentegrond.

In deze brief informeren wij u over de laatste stand van zaken m.b.t. de volgende punten:

1. Het resultaat van het onderzoek naar de voorzieningenstructuur in de gemeente, gerelateerd aan de culturele en maatschappelijke behoefte in de Albert Schweitzerschool
2. De herhuisvesting van maatschappelijke partners in de Albert Schweitzerschool
3. Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwbouw van de Beatrixschool en het onderzoek naar de tijdelijke huisvesting van de Beatrixschool
4. Vooruitblik naar het najaar van 2024 voor de herontwikkeling Goudsbloemstraat 2.

Voor de duidelijkheid/volledigheid staat het geamendeerde besluit inclusief de motie in bijlage 1 bij deze brief.

### **1. Resultaat onderzoek voorzieningenstructuur**

Uit het onderzoek blijkt dat er in het dorp Renkum behoefte is aan twee zaken: een alternatieve locatie voor het jongerenwerk en extra ruimte voor culturele voorzieningen. Belangrijk om op te merken is dat dit gaat om een *theoretische* behoefte. Dat wil zeggen dat de behoefte berekend is

*Uw brief van*

*Uw kenmerk*

*Behandeld door*

Frits van Drie, Rowena Vanistendael

*Verzenddatum van deze brief*

*Ons kenmerk*

*Bijlagen*

[f.van.drie@renkum.nl](mailto:f.van.drie@renkum.nl)

2

aan de hand van landelijke gemiddelden per 1.000 inwoners, bereikbaarheid en bevolkingskenmerken. Deze berekeningen zijn een ondersteuning.

Adviesbureau BRO heeft het onderzoek uitgevoerd om de gemeente in staat te stellen goed te beoordelen of de maatschappelijke en culturele voorzieningen een plek moeten krijgen bij de verschillende ontwikkellocaties. In het onderzoek is niet gekeken naar de huisvesting voor stichtingen en verenigingen, om het onderzoek uitvoerbaar te houden. Op dit moment is de rapportage nog niet definitief, maar we verwachten dat de uitkomst zoals hierboven beschreven gelijk blijft.

Meer informatie over dit onderzoek vindt u in bijlage 2 bij deze brief.

De benodigde maatschappelijke voorzieningen hoeven niet per se aan de Goudsbloemstraat 2 gerealiseerd te worden. Beter is om aan te sluiten bij bestaande maatschappelijke voorzieningen zodat wij als gemeente kunnen investeren in activiteiten en niet in het vastgoed. Dit kan op andere plekken in het dorp zoals o.a. bij de herontwikkeling van de Nederlandse Hervormde kerk aan de Kerklaan 7 te Renkum.

## **2. De herhuisvesting van maatschappelijke partners die het pand nu gebruiken**

Op dit moment hebben de huidige gebruikers van de Albert Schweitzerschool nog geen nieuwe ruimte gevonden. U heeft ons in de motie gevraagd om al het mogelijke te doen om de maatschappelijke partijen die nu ruimte in de school gebruiken te helpen alternatieve ruimte te vinden. Er zijn maar enkele geschikte locaties.

Naar aanleiding van uw motie hebben wij de partijen benaderd en samen met hen hebben we gezocht naar mogelijke vervangende locaties. Op 21 maart hebben we een bijeenkomst georganiseerd met de gebruikers van de Albert Schweitzerschool waarbij alle mogelijke locaties zijn besproken. De gebruikers hebben we in contact gebracht met de verhuurders van die locaties. Het belangrijkste struikelblok, zo geven de muziekvereniging en de gezinsspullenbank aan, is dat ze de huurprijzen niet kunnen betalen die de verhuurders vragen. Oude panden in het bezit van de gemeente bieden een kans om ruimte tegen een (zeer) lage prijs te huren. Die optie verdwijnt als de panden gesloopt worden en een nieuwe bestemming krijgen. We informeren de maatschappelijke partners dat er locaties zijn die maatschappelijke tarieven rekenen zoals bijvoorbeeld het Doelium in Renkum.

Ook de onder punt 1 genoemde herontwikkeling van de kerk kan op de langere termijn ruimte bieden. Dit zullen wij zowel bij de maatschappelijke partners als bij de ontwikkelaar onder de aandacht brengen bij de herontwikkeling van de kerk.

Hoewel er dus nog geen alternatieve locaties gevonden zijn, hebben we ons conform de motie wel ingespannen om gebruikers hierbij te ondersteunen en zullen waar mogelijk dit ook blijven doen.

## **3. Resultaat businesscase Beatrixschool en onderzoek tijdelijke huisvesting**

U vroeg ons om snel te onderzoeken wat er mogelijk is voor de renovatie of nieuwbouw van de Beatrixschool in Renkum. In de businesscase (nog in concept) zijn 3 scenario's uitgewerkt; een 4<sup>e</sup> scenario wordt bij het vervolg uitgewerkt:

1. renovatie (afschrijving 25 jaar);
2. vernieuwbouw (levensverlenging; afschrijving 40 jaar);
3. nieuwbouw op huidige locatie (afschrijving 40 jaar);
4. *nieuwbouw op locatie Albert Schweitzerschool (afschrijving ook 40 jaar; niet meegenomen in de business case).*

In scenario 1, 2 en 3 zal de school tijdelijk ergens anders ondergebracht moeten worden. De kosten daarvoor kunnen flink oplopen door de huur van units. Voor de tijdelijke huisvesting zijn drie varianten in onderzoek:

- a) tijdelijke huisvesting in de oude Albert Schweitzerschool (indicatie kosten ca. €500.000- 750.000);
- b) tijdelijke huisvesting *op het perceel* van de Albert Schweitzerschool in huur-units (indicatie kosten ca. € 1.500.000);
- c) tijdelijke huisvesting elders in huur-units (totale kosten afhankelijk van kosten geschikt maken van de locatie: € 1.500.000 + ?)

De bovengenoemde kosten hebben alleen betrekking op de tijdelijke huisvesting en zullen dus ook direct moeten worden afgeschreven. De insteek bij deze ontwikkeling (herontwikkeling Goudsbloemstraat en nieuwbouw Beatrixschool) is om deze tijdelijke kosten zo laag mogelijk te houden en indien mogelijk zelfs geheel te voorkomen.

In de opdracht richting het onderzoeksbureau is niet aangegeven dat de locatie van de Goudsbloemstraat 2 ook ingezet zou kunnen worden voor de definitieve huisvesting van de Beatrixschool. Scenario 4 is vanuit de projectgroep voorgesteld nadat de eerste resultaten van het onderzoek al waren opgeleverd. De verwachting is dat dit scenario de minste kosten voor onderwijshuisvesting met zich mee te brengt doordat er o.a. geen tijdelijke huisvesting nodig is. Zekerheidshalve wordt dit nog verder onderzocht bij de afronding van de businesscase.

Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk welk scenario en welke variant de voorkeur heeft voor de ontwikkelingen op beide locaties. In het najaar hebben we dat verder uitgewerkt. Daarna wordt de locatiekeuze incl. de eventuele tijdelijke huisvesting en het aanvullende budget aan u ter besluitvorming voorgelegd. Bij dit besluit wordt tevens duidelijk op welke locatie een herontwikkeling naar woningbouw zal plaatsvinden.

NB. Er volgt in september nog een bestuurlijk overleg met Trivium (schoolbestuur) en de gemeente waarbij de verschillende scenario's en varianten voor de (ver)nieuwbouw van de Beatrixschool besproken worden. In een eerste verkennend gesprek is terughoudend gereageerd op de verplaatsing van de Beatrixschool.

#### **4. Vooruitblik najaar 2024 voor Goudsbloemstraat 2**

Dit najaar leggen we een ruimtelijk/financieel afwegingskader voor de locatie Goudsbloemstraat 2 aan u voor. Voordat we dit afwegingskader kunnen afronden, wachten we nog op een aantal ontwikkelingen:

- De besluitvorming rondom de Perspectiefnota 2024-2028. De huidige financiële situatie van de gemeente zorgt voor andere prioriteiten bij ruimtelijke ontwikkelingen van eigen gronden. Jaarlijks dienen er inkomsten vanuit de eigen grondposities gerealiseerd te worden (+ € 1 miljoen per jaar 2026-2028). Dit kan ook invloed hebben op de ambities van de gemeente ten aanzien van o.a. stedenbouwkundige randvoorwaarden, duurzaamheid, groen, circulariteit bij de herontwikkeling Goudsbloemstraat 2.
- De businesscase voor de renovatie/nieuwbouw van de Beatrixschool. De businesscase wordt de komende maanden afgerond en besproken met het bestuur van de school. Het besluit dat de raad neemt ten aanzien van de Beatrixschool is van invloed op de herontwikkeling aan de Goudsbloemstraat 2.
- De keuze m.b.t. maatschappelijke of culturele voorzieningen Bij de besluitvorming m.b.t. de maatschappelijke en culturele voorzieningen (gemeentebreed) zal duidelijk worden of bij de ontwikkeling aan de Goudsbloemstraat 2 invulling moet worden gegeven aan deze vraag. Het definitieve onderzoeksrapport hierover is na de zomer klaar. Deze keuze hangt ook weer samen met de besluitvorming over de Perspectiefnota 2024-2028.

**Conclusie**

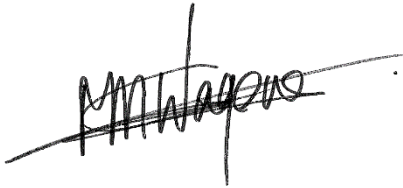
De openbare verkoop onder voorwaarden (tender) voor de locatie Goudsbloemstraat 2 kan op basis van deze ontwikkelingen op dit moment nog niet worden aangeboden aan de markt. Daarvoor moeten we eerst wachten op besluitvorming op de punten uit paragraaf 4. Dat betekent dus opnieuw een vertraging van de herontwikkeling, de realisatie van woningen en een vertraging van het financiële resultaat. Dit heeft naar verwachting een negatieve invloed op de financiële opgave voor eigen grondposities om circa € 1 miljoen extra per jaar (periode 2026-2028) op te brengen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.J. (Marcel) Wagener



A.M.J. (Agnes) Schaap

Bijlage 1: Geamendeerd raadsbesluit incl. aangenomen motie tijdens de Raadsvergadering 29 november 2023

Bijlage 2: Toelichting resultaat onderzoek voorzieningenstructuur gemeente Renkum

*Onderwerp*

Herontwikkeling Albert Schweitzerschool (Goudsbloemstraat 2) en vooruitblik

*Datum*

*Ons kenmerk*

*Pagina*

4 van 6

**Bijlage 1: Geamendeerd raadsbesluit incl. aangenomen motie tijdens de Raadsvergadering 29 november 2023**

Geamendeerd raadsbesluit

1. Het document 'Stedenbouwkundige kaders ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool' (bijlage 1) vast te stellen;
2. Kennis te nemen van het doorlopen participatieproces (bijlage 2: Participatieaanpak en bijlage 3: terugblik bewonersbijeenkomst);
3. Kennis te nemen van de voorgenomen wijze van 'in de markt zetten' (Tender);
4. De sloop van het pand van de voormalige Albert Schweitzer school in Renkum wordt pas geïnitieerd door de gemeente danwel projectontwikkelaar, als er vervolgens direct kan worden gestart met het bouwrijp maken en direct daarop aansluitende nieuwbouwfase (dus geen braakliggend terrein);
5. De huurcontracten van de huidige huurders worden tijdig, ten laatste op het moment van aflopen (1 januari 2025), omgezet naar een tijdelijk huurcontract met als duur "tot de sloop", met een opzegtermijn vanuit de gemeente van ten minste 3 maanden.

Motie:

1. snel te starten met het onderzoek betreffende de voorzieningenstructuur in Renkum;
2. snel te starten met het haalbaarheidsonderzoek/business case naar de renovatie en/of nieuwbouw van de Beatrixschool;
3. de resultaten van beide onderzoeken met de raad te delen voordat de bestemmingsplanwijziging van de Albert Schweitzerschool voorligt;
4. rekening houdend met ieders formele verantwoordelijkheid, er alles aan te doen wat in de gemeentelijke mogelijkheden ligt om de maatschappelijke partijen die nu in de Albert Schweitzer zitten, te ondersteunen in het zoeken van alternatieve ruimtes.

[geamendeerd vastgestelde kaders op 29 november 2023 voor de herontwikkellocatie van de Albert Schweitzerschool school](#)

## **Bijlage 2: Toelichting resultaat onderzoek voorzieningenstructuur gemeente Renkum**

BRO heeft in het onderzoek o.a. aandacht voor verschillende maatschappelijke voorzieningen, zoals culturele organisaties, tandartsen, huisartsen, ontmoetingslocaties, scholen en kinderopvangorganisaties.

### Culturele voorzieningen

Uit het onderzoek van BRO blijkt dat er een theoretische behoefte is aan culturele voorzieningen in het dorp Renkum. Deze behoefte wordt onderstreept door onze cultuurvisie, waarin opgenomen staat dat wij een gunstig vestigingsklimaat voor de creatieve industrie, broedplaatsen, ateliers en tentoonstellingsruimten stimuleren. Op dit moment zijn er echter geen culturele organisaties gevestigd in de Albert Schweitzerschool. Gezien onze financiële situatie is het de vraag of we als gemeente willen investeren in extra ruimte voor culturele voorzieningen.

### Jongerenwerk

Uit het onderzoek van BRO blijkt dat er theoretische behoefte is aan een alternatieve locatie voor het jongerenwerk. Dit vinden we ook inhoudelijk van belang. Het jongerenwerk is namelijk belangrijk om de transformatie op jeugdzorg verder vorm te geven en kosten op jeugdzorg terug te dringen. Concreet betekent dit dat er met de sloop van de Albert Schweitzerschool, een nieuwe locatie voor het jongerenwerk moet komen. Dit hoeft niet per sé op de huidige locatie van de Albert Schweitzerschool te zijn, maar kan ook elders in Renkum of Heesum. Hier wordt samen met Renkum voor Elkaar (die het jongerenwerk in onze gemeente aanbiedt) naar gekeken.

### Kinderopvang

Uit het rapport van BRO blijkt dat er een overschot is aan kinderopvangorganisaties in het dorp Renkum. Op basis van de theoretische behoefte lijkt er dus geen behoefte te zijn aan een extra BSO. De BSO is zelf wel met schoolbestuur Trivium in gesprek over mogelijk te realiseren ruimte voor de BSO bij de renovatie van de Beatrixschool.

### Verenigingen en stichtingen

Voor muziekverenigingen, gezinsspullenbanken etc. zijn er geen landelijke richtlijnen wat normaal is per bijv. eenheid inwoners/grootte van een dorp. Daardoor is het niet objectief te beoordelen of er behoefte aan is voor de gemeente Renkum. Het onderzoeksveld wordt te breed, omdat er een heleboel verenigingen en stichtingen (tennisverenigingen, tafeltennisverenigingen, zwemverenigingen, scouting, duivenclubs, schaakclubs etc.) zijn. Een gedetailleerd beeld vormen is dan niet mogelijk zonder richtlijnen van wat er dan "gemiddeld" is in de gemeente Renkum. Daarom zijn in het onderzoek van BRO behoeftevragen van verenigingen en stichtingen niet meegenomen en in kaart gebracht met dit onderzoek.