



Onderwerp	Voorkeursvarianten basisschool Esmoreit Luttenberg
Zaaknummer	39717-2026
B&W vergadering	8 juni 2026
Integrale advisering	Stuurgroep Esmoreit, Arjen Jansen (portfoliomanager IHP), Herman Mulder (financiën) Timo Wiggman (stedenbouw), Rianne Sangers (communicatie)
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Voor informatie	Shivane Lohuis

Bestuurssamenvatting

Basisschool Esmoreit in Luttenberg is verouderd op het gebied van gebouwtechniek, binnenklimaat en functionaliteit. In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2026 is vastgesteld dat renovatie onvoldoende perspectief biedt en dat vernieuwbouw of nieuwbouw van de school noodzakelijk is. Hierbij gaat de voorkeur uit naar behoud van de voorziening op de huidige locatie in het dorp.

In een eerste variantenstudie zijn 12 verschillende scenario's voor de (ver)nieuwbouw onderzocht. Deze zijn in de stuurgroep teruggebracht naar 5 varianten. Op basis van gesprekken in de stuurgroep zijn twee kansrijke varianten overgebleven: variant 3 en variant 4. Voorgesteld wordt deze twee varianten als basis te nemen voor de haalbaarheidsstudie, waarbij gezamenlijk een inspanning wordt geleverd om te verkennen of het haalbaar is om het karakteristieke voorgebouw (variant 3) aan de Wispelsweg te behouden.

Uit de variantenstudie volgt dat tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. Overeenkomstig de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Raalte 2015 neemt de gemeente Raalte deze kosten op zich. Om te toetsen of de voorkeursvarianten technisch, ruimtelijk en financieel haalbaar zijn, wordt aansluitend een haalbaarheidsstudie uitgevoerd.

Beslispunten

1. In te stemmen met variant 3 en variant 4 als de voorkeursvarianten voor de (ver)nieuwbouw van basisschool Esmoreit in Luttenberg.
2. Een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de technische, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de voorkeursvarianten.
3. De bijgevoegde informatienotitie met de raad te delen.

Besluit

Conform



Inleiding

Op 22 januari 2026 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) vastgesteld. Daarin is geconcludeerd dat basisschool Esmoreit in Luttenberg, bouwjaar 1936, op meerdere onderdelen verouderd is, waaronder de gebouwtechniek, het binnenklimaat en de functionaliteit van het gebouw. Renovatie is in een eerder stadium afgevallen als reële optie, vanwege het beperkte kwaliteitspotentieel en het ontoereikende volume om aan toekomstige onderwijsbehoeften te kunnen voldoen. In het IHP is uitgesproken dat de voorkeur uitgaat naar behoud van de voorziening op de huidige locatie.

Vooruitlopend op de vaststelling van het IHP zijn in 2025 al eerste stappen gezet om te komen tot een toekomstbestendige huisvestingsoplossing voor Esmoreit. In de stuurgroep, met deelname van de wethouder Onderwijshuisvesting en het college van bestuur van mijnplein, is besloten een massastudie te laten uitvoeren door architectenbureau RoosRos. In deze studie zijn verschillende varianten onderzocht. Daarbij is onder andere gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid, esthetische waarde en de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. Daarbij is veel aandacht geweest voor de vraag hoe tijdelijke huisvesting voorkomen kan worden. Dit is in de massastudie van RoosRos tot uiting gekomen in variant 5. Deze variant heeft echter zodanige ruimtelijke nadelen dat in 2026 gesprekken zijn gevoerd in de stuurgroep om andere varianten te overwegen, met als oogmerk te komen tot een oplossing die voor de lange termijn het beste is, zowel vanuit onderwijskundig als ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt.

Naar aanleiding van deze gesprekken is in de stuurgroep uitgesproken dat twee varianten als meest kansrijk worden beschouwd: variant 3 (zie bijlage), waarbij nieuwbouw op de huidige locatie plaatsvindt met behoud van het bestaande voorgebouw, en variant 4 (zie bijlage), waarbij volledige nieuwbouw plaatsvindt met aandacht voor aansluiting op het huidige beeld van de kopgevel in het ontwerp. In beide varianten is tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Beoogd effect

Met dit besluit wordt richting gegeven aan de toekomst van basisschool Esmoreit en kan de haalbaarheidsstudie naar de (ver)nieuwbouw van de Esmoreit worden gestart. Uiteindelijk leidt dit tot de realisatie van een toekomstbestendig schoolgebouw op de huidige locatie, waarmee Luttenberg de komende 40 jaar vooruit kan en dat adequaat inspeelt op de verwachte groei van het aantal leerlingen.

Argumenten

1.1 Er wordt invulling gegeven aan de richting van het IHP

In het IHP is vastgelegd dat in een haalbaarheidsstudie moet worden onderzocht of het gewenst is om over te gaan tot vernieuwbouw – met deels behoud, deels sloop en deels nieuwbouw – of dat complete vervangende nieuwbouw de voorkeur verdient. Met het aanwijzen van variant 3 en variant 4 als voorkeursvarianten wordt deze richting nader geconcretiseerd en kan de haalbaarheidsstudie gericht worden uitgevoerd.

1.2 Variant 3 en variant 4 doen recht aan de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van de locatie

Door te kiezen voor variant 3 of variant 4 blijft het bestaande open karakter van het perceel beter behouden. Ook blijft met het behoud van het voorgebouw een belangrijk deel van de herkenbare uitstraling van de school en de locatie in stand. Variant 3 heeft stedenbouwkundig gezien de voorkeur, omdat hiermee het ruimtelijke en historische karakter van de locatie behouden blijft en de variant beter aansluit op de kwaliteiten van de huidige locatie dan variant 4. Het schoolbestuur van mijnplein ziet risico's bij variant 3 en geeft aan sterk de voorkeur te hebben voor variant 4 vanwege de waarborging van functionaliteit en beheersing van financiële risico's. Als beoogd bouwheer en eindgebruiker zijn zij de belangrijkste stakeholder en om die reden wordt ook variant 4 nadrukkelijk als mogelijkheid opgehouden. Om de haalbaarheidsstudie te kunnen starten, is nu een bestuurlijk besluit nodig. In deze studie wordt onderzocht of behoud van het voorgebouw technisch, ruimtelijk en financieel daadwerkelijk haalbaar is.



1.3 Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk om de voorkeursvarianten te kunnen realiseren

Uit de variantenstudie blijkt dat tijdelijke huisvesting in de kansrijke varianten niet te voorkomen is. Om de continuïteit van het onderwijs tijdens de uitvoering te waarborgen, is tijdelijke huisvesting daarom een noodzakelijke randvoorwaarde voor het vervolg van het project.

Duurzaamheid

In het haalbaarheidsonderzoek wordt onderzocht in hoeverre een energieneutraal schoolgebouw realiseerbaar is. Een onderdeel wat onderzocht moet worden is de netcongestie. Daarnaast wordt bekeken op welke wijze circulair bouwen kan worden toegepast in de uitwerking van de voorkeursvarianten. Indien dit zal worden toegepast zijn aanvullende middelen nodig.

Kanttekeningen

1.1 De grondpositie vraagt nadere uitwerking

Met de (ver)nieuwbouw van basisschool Esmoreit wordt voor de lange termijn geïnvesteerd in de onderwijshuisvesting in Luttenberg. Daarbij is van belang dat de grondpositie goed en toekomstbestendig wordt geregeld. Op dit moment is dit nog niet volledig uitgewerkt. In de vervolgfase worden hiervoor de benodigde stappen gezet, zodat de uitvoerbaarheid van de voorkeursvarianten voldoende kan worden geborgd.

1.2 De Esmoreit heeft geen monumentale status

Hoewel de Esmoreit geen monumentale status heeft, zijn er wel esthetische en cultuurhistorische kwaliteiten waarmee in het vervolgproces zorgvuldig rekening moet worden gehouden. Met name het bestaande voorgebouw is beeldbepalend voor de locatie en draagt bij aan de herkenbaarheid van de school in het dorp. Dit zal tijdens de Haalbaarheidsstudie door Het Oversticht worden onderzocht.

1.3 De aanvullende kosten voor tijdelijke huisvesting kunnen als een tegenvaller worden gezien

De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn niet opgenomen in het IHP en komen boven op de kosten voor de (ver)nieuwbouw van Esmoreit. Tegelijkertijd is tijdelijke huisvesting in de kansrijke varianten onvermijdelijk. In een eerder stadium is verplaatsing van de school naar een andere locatie verkend, maar dit heeft niet de voorkeur van de gemeente en onder meer Plaatselijk Belang Luttenberg. Ook zou dit tot aanvullende kosten leiden, bijvoorbeeld voor grondaankoop, inrichting en infrastructuur. Om de kosten zo laag mogelijk te houden, wordt tijdens de haalbaarheidsstudie daarom ook de beschikbaarheid van eventuele alternatieven voor tijdelijke huisvesting onderzocht.

1.4 Uit de variantenstudie blijkt dat één variant (variant 5) op het eerste gezicht mogelijk zonder tijdelijke huisvesting gerealiseerd kan worden.

Bij deze variant plaatst het gemeentelijke projectteam nadrukkelijke kanttekeningen. Bij deze variant bestaan risico's op bezwaren uit de omgeving, omdat het gebouw dicht op de perceelgrens van de achterliggende woningen wordt gepositioneerd. Daarnaast zou gedurende langere tijd geen gebruik gemaakt kunnen worden van het schoolplein. Mijnplein is bereid dit te onderzoeken.

Financiën en Fiscale aspecten

In de haalbaarheidsstudie wordt onderzocht of deze voorkeursvarianten technisch, ruimtelijk en financieel uitvoerbaar zijn. Om de gemeentelijke bijdrage aan dit haalbaarheidsonderzoek en de ambtelijke uren te bekostigen, heeft uw college op 12 mei 2026 een gemeentelijk projectbudget van €100.000 beschikbaar gesteld.

In de haalbaarheidsstudie zullen ook de kosten voor de tijdelijke huisvesting worden meegenomen. Overeenkomstig met de Verordening Voorziening Huisvesting onderwijs gemeente Raalte 2015 zal de gemeente Raalte deze kosten voor haar rekening nemen.

Zoals beschreven in het IHP betreft dit bijkomende kosten die tijdens de haalbaarheidsstudie worden onderzocht. Deze kosten komen boven op de genoemde kosten voor de (ver)nieuwbouw van het schoolgebouw, zoals opgenomen in het



IHP. Voor basisschool Esmoreit wordt uitgegaan van 220 leerlingen. Bij dit aantal leerlingen hoort een verwachte ruimtebehoefte van tussen de 1200 m² en 1300 m² voor tijdelijke huisvesting. Als de tijdelijke huisvesting bestaat uit tijdelijke units, worden de eenmalige kosten geraamd op ten minste €300.000 exclusief btw (prijspeil 2026). De jaarlijkse huurkosten worden geraamd tussen €250.000 en €275.000 (prijspeil 2026). De uiteindelijke totale kosten zijn afhankelijk van de locatie, vorm en duur van de tijdelijke huisvesting.

Tijdens de haalbaarheidsstudie worden ook alternatieve vormen van tijdelijke huisvesting onderzocht, zoals het gebruik van bestaande gebouwen. Mogelijk kunnen daarmee de kosten worden beperkt. Na afronding van het haalbaarheidsonderzoek wordt een voorstel voor het voorbereidingskrediet aan het schoolbestuur ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

De uiteindelijke financiële implicaties zullen worden opgenomen in de reguliere P&C-cyclus.

Vervolg

Na vaststelling van de voorkeursvarianten wordt in de tweede helft van 2026 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. In deze studie wordt onderzocht of de voorkeursvarianten haalbaar zijn en wat hiervan de voor- en nadelen zijn, op basis waarvan in samenspraak met schoolbestuur mijnplein een besluit kan worden genomen. Bij variant 3 geldt dat voldoende functionaliteit van het voorgebouw aan de Wispelsweg en draagvlak van het schoolbestuur belangrijke voorwaarden zijn; bij variant 4 geldt dat het terugbrengen van het cultuurhistorische karakter in de nieuwbouw en draagvlak vanuit de gemeente belangrijke voorwaarden zijn. Gelijkwaardigheid in de samenwerking staat voorop, ook in de navolgende fasen. In deze haalbaarheidsstudie zal ook de locatiestudie naar een geschikte locatie van tijdelijke huisvesting plaatsvinden.

Tijdens deze studie zal ook de participatie met de omgeving, school en Plaatselijk Belang Luttenberg plaatsvinden. Het gebouw van de kinderopvang is in deze fase buiten beschouwing gelaten. Waar nodig wordt de kinderopvang tijdens de haalbaarheidsstudie tegen het licht gehouden.

De uitkomsten van de haalbaarheidsstudie worden vervolgens begin 2027 ter verdere besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Na de besluitvorming in de raad zal vervolgens het voorbereidingskrediet aan mijnplein worden verstrekt. In 2027 zal de ontwerpfase plaatsvinden.

Communicatie

De gemeenteraad wordt via een informatienotitie geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlage 1. Variantenstudie RoosRos