



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1317277

Onderwerp:	Scholen in De Kaardebol
Programma:	4. Zorgen en samenleven

Gemeenteraad:	Beeldvormend	
Portefeuillehouder:	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Meelhuysen, Marieke	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. te besluiten tot de transformatie van het gebouw De Kaardebol (renovatie en nieuwbouwwuitbreiding) aan de Harenbergweg 1 als nieuwe huisvesting voor de basisscholen De Parel en De Waaier;
2. te besluiten tot de voorgestelde herverdeling van dat deel van het Emerpark waar ook het Kindcentrum zal worden gevestigd, zodanig dat het groene, duurzame en cultuurhistorische karakter van dit gebied zoveel mogelijk gehandhaafd en geborgd blijft;
3. een extra krediet beschikbaar te stellen van € 2.923.000 voor de renovatie en nieuwbouwwuitbreiding van het gebouw De Kaardebol;
4. een krediet van € 936.000 beschikbaar te stellen als voorfinanciering voor de bouw van ruimten voor kinderopvang;
5. de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2026-16).

Inleiding

De Waaier en De Parel, beide scholen van het schoolbestuur Stichting Archipel Kinderopvang en Onderwijs (Archipel), zijn toe aan nieuwbouw. De huidige huisvesting volstaat niet meer en qua omvang (aantal leerlingen) is samenvoeging van beide scholen noodzakelijk. Zo staat in het 'Integraal Huisvestingsplan gemeente Zutphen 2024 – 2039 (IHP)' vermeld.

Wij hebben als college naar aanleiding van het stoppen van de exploitatie door stichting De Kaardebol opdracht gegeven toekomstscenario's te onderzoeken. In het collegebesluit 'Toekomst De Kaardebol' van 8 april 2025 (zie bijlage 1) hebben wij onze voorkeur uitgesproken voor het scenario 'school' en opdracht gegeven de haalbaarheid verder te onderzoeken. Op 27 januari 2026 hebben wij als college ingestemd om in principe mee te werken aan de transformatie van het gebouw De Kaardebol naar een Kindcentrum (zie bijlage 2).

Beoogd effect

Met deze nieuwe invulling realiseren wij een toekomstbestendige en duurzame oplossing voor het gebouw De Kaardebol met grote maatschappelijke waarde. Het huidige gebouw wordt gerenoveerd en uitgebreid en daarmee getransformeerd tot een nieuw Kindcentrum met als doel om De Parel en De Waaier (met kinderopvang) 'samen onder één dak' te huisvesten.

Argumenten

1.1 De transformatie naar een nieuw te vormen Kindcentrum heeft grote maatschappelijke meerwaarde.

Met de keuze voor de renovatie van het huidige gebouw en een nieuwbouwuuitbreiding realiseert Archipel een toekomstbestendig en duurzaam Kindcentrum in een groene omgeving. Dit nieuwe Kindcentrum is van grote maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving en biedt kinderen een stevige basis voor die wijken waar extra ondersteuning nodig is. De strategische ligging aan de Harenbergweg, precies tussen het Waterkwartier en De Zuidwijken in, maakt dit nieuwe Kindcentrum goed bereikbaar voor gezinnen uit beide wijken en andere omliggende buurten.

1.2 Uit onderzoek is gebleken dat Harenbergweg 1 de beste locatie is.

Uit locatieonderzoek (van Archipel) is Harenbergweg 1 als de meest geschikte onderwijslocatie naar voren gekomen. Het schoolbestuur heeft ervoor gekozen het gebouw De Kaardebol te behouden en te renoveren en een nieuwbouwuuitbreiding te realiseren. Archipel heeft inmiddels de businesscase, het ruimtelijk functioneel programma van eisen en een quickscan flora & fauna in het plangebied positief afgerond. Uit de quickscan blijkt dat de voorgenomen renovatie en nieuwbouw van de scholen ecologisch uitvoerbaar is. Mogelijk zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Met inachtneming van deze maatregelen en de geldende zorgplicht zijn er geen belemmeringen vanuit de natuurwetgeving.

1.3 Scholen, ouders en betrokken maatschappelijke organisaties zijn positief over de nieuwe locatie.

In de raadsvergadering van 22 april 2024 waarin het IHP werd vastgesteld, is ook de 'Motie 2024- M0019 Passend onderwijs (kwetsbare) wijken' aangenomen. De letterlijke tekst van dit deel van de motie luidt: 'Voordat het college de locatie van het nieuwe schoolgebouw bepaalt, intensief te spreken met de ouders van beide scholen, het wijkteam en overige relevante sociale instanties en bewonersorganisaties in het Waterkwartier en de Zuidwijken.'

Zowel de scholen, ouders, wijkteams en betrokken maatschappelijk instanties zijn al geruime tijd van de nieuwe 'samen onder één dak' huisvesting op de hoogte en zijn positief over de plannen voor renovatie/nieuwbouw aan de Harenbergweg 1. Ook zijn zij verheugd dat het nieuwe Kindcentrum haar functie behoudt als vindplaats voor voorzieningen die een belangrijke rol spelen in het versterken van de context rondom het kind. Vanuit Wijkregie is in overleggen met wijkteams en relevante sociale instanties diverse keren aandacht besteed aan de nieuwe huisvesting van De Waaier en De Parel.

Gelet op de ligging nabij beide wijken en het goede overleg van de scholen met ouders en andere betrokkenen is uitvoering gegeven aan de motie 2024-M0019.

2.1 Samen met Stichting Erve Eme wordt zoveel mogelijk van het groene, duurzame en cultuurhistorische karakter behouden

In het nieuwe Kindcentrum is ruimte voor ongeveer 240 leerlingen. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 1.100 vierkante meter en een schoolplein van ongeveer 1.200 vierkante meter. Daarmee beslaat de school slechts 12% van dit deel van het Emerpark (zie bijlage 3).

Stichting Erve Eme (Erve Eme), een archeologisch openluchtmuseum, levert een belangrijke bijdrage aan het erfgoedprogramma van gemeente Zutphen. Erve Eme is al jaren een prominent gebruiker van het Emerpark en blijft dat ook. Momenteel is de stichting met ons in gesprek over een aanzienlijke uitbreiding van haar grondpositie en over mogelijk verdere uitbreidingen in de nabije toekomst (zie bijlage 4). De grotere rol biedt nieuwe kansen. Erve Eme heeft aangegeven ervoor open te staan om met één of meerdere voormalige huurders/gebruikers samen te werken om duurzaam en ecologisch beheer uit te voeren. En als goede en groeiende buur van het Kindcentrum – is Erve Eme ook voor leerlingen van het Kindcentrum van toegevoegde waarde. Met deze (mogelijke) uitbreiding van Erve Eme blijft het overgrote deel van het park zijn groene, duurzame en cultuurhistorische karakter behouden.

Stichting Emerpark Zutphen (Emerpark Zutphen) is eveneens betrokken bij de herverdeling van de grondposities. Emerpark Zutphen vertegenwoordigt alle maatschappelijke organisaties die betrokken zijn bij het Emerpark. De stichting denkt mee over de wijze waarop het groene karakter van het gebied zoveel mogelijk in stand gehouden kan worden met inpassing van het nieuwe Kindcentrum en de uitbreiding van Erve Eme. De stichting doet daarnaast suggesties om het gebied waar mogelijk voor het publiek toegankelijk te houden en aantrekkelijker te maken. Echter, gezien de omvang heeft Emerpark Zutphen aangegeven geen actieve rol te zullen spelen in het beheer.

3.1 Er is een extra krediet nodig van € 2.923.000 voor de renovatie en de nieuwbouwuutbreiding.

De meerkosten van deze renovatie en nieuwbouwuutbreiding zijn vooral het gevolg van hogere bouwkosten (o.a. arbeidsloon, materiaal- en brandstofkosten), maar ook van extra vierkante meters in De Kaardebol.

Normaal gesproken ontvangt een schoolbestuur een bouwkrediet op basis van normatieve vierkante meters afgestemd op een toekomstig aantal leerlingen. Dit is vastgelegd in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Zutphen 2015 en het IHP. In het huidige gebouw is echter circa 220 m² aan overmatige ruimte aanwezig. Die meters moeten wel worden meegenomen in de renovatie en zijn daarom als boven-normatief toegevoegd aan het bouwkrediet.

4.1 Er is een voorfinanciering nodig van € 936.000 voor de kinderopvangruimte.

Voor de realisatie van de kinderopvang binnen het nieuwe Kindcentrum is een voorfinanciering van € 936.000 nodig. Deze investering wordt terugverdiend door middel van een huurovereenkomst met kostprijsdekkende huur en een looptijd van minimaal 15 jaar.

Kanttekeningen

1.1 Met de komst van een Kindcentrum verdwijnt een aantal maatschappelijke functies.

De huurcontracten van de laatste resterende huurders zijn opgezegd. Wij proberen desondanks de belangrijkste maatschappelijke functies te behouden. De komst van het Kindcentrum van Archipel biedt een nieuw perspectief. Waar een aantal maatschappelijke functies voor ouderen is verdwenen, wordt het vizier nu op de toekomst gericht. In het Kindcentrum worden maatschappelijke functies ondergebracht voor kinderen en hun ouders, zoals nu ook in De Waaier en De Parel het geval is. Het Kindcentrum biedt straks een stabiele bodem voor de leerlingen om te groeien en een veilige, groene omgeving waar ze zich verder kunnen ontwikkelen.

1.2 Er zijn mogelijk verkeersmaatregelen nodig voor een veilige aanrijroute.

Met de komst van het Kindcentrum in het gebied zal het aantal verkeersbewegingen toenemen, zowel te voet, per fiets als per auto. De Harenbergweg is een 50 kilometerweg waar vooralsnog geen maatregelen getroffen zijn voor jonge verkeersdeelnemers. Uiteraard zijn de adviseurs verkeer aangehaakt bij deze beoogde schoollocatie. Samen met interne en externe betrokkenen zal gekeken worden welke maatregelen mogelijk getroffen moeten worden.

3.1 Het voorstel is niet conform de financiële spelregels.

Het maken van integrale afwegingen vindt normaliter plaats bij de Voorjaarsnota. Het voorliggende voorstel echter wordt niet meegenomen in die besluitvorming. Daarmee wordt afgeweken van de binnen de gemeente geldende financiële spelregels. Het project vraagt om tijdige besluitvorming en kan niet wachten op de behandeling van de Voorjaarsnota.

Dit project is opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP), waarin de volgordelijkheid van vervanging en vernieuwing van schoolgebouwen is vastgelegd. Een vertraging in de besluitvorming leidt tot een verschuiving in deze planning en resulteert in een vertraging van naar verwachting drie tot zes maanden in de uitvoering van het project. Deze vertraging heeft financiële consequenties, onder meer als gevolg van prijsstijgingen, tijdelijke huisvesting en mogelijk aanvullende voorbereidings- en uitvoeringskosten. Aangezien de dekking voor dit voorstel beschikbaar is in een hiervoor bestemde reserve, stellen we voor om vertraging te voorkomen en af te wijken van de financiële spelregels.

3.2 De rente van 1,5% kan stijgen.

Door de investeringsbehoeften van de gemeente kan het rentepercentage stijgen.

4.1 De voorfinanciering vraagt om nader uit te werken juridische en financiële borging.

Het maken van integrale afwegingen vindt normaliter plaats bij de Voorjaarsnota. Het voorliggende voorstel wordt echter niet meegenomen in die besluitvorming. Daarmee wordt afgeweken van de binnen de gemeente geldende financiële spelregels. Deze spelregels gelden ook voor voorstellen waarvoor dekking beschikbaar is in een reserve.

Het project vraagt om tijdige besluitvorming en kan niet wachten op de behandeling van de Voorjaarsnota. Dit project is opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP), waarin de volgordelijkheid van vervanging en vernieuwing van schoolgebouwen is vastgelegd. Een vertraging in de besluitvorming leidt tot een verschuiving in deze planning en resulteert in een vertraging van naar verwachting drie tot zes maanden in de uitvoering van het project. Deze vertraging heeft financiële consequenties, onder meer als gevolg van prijsstijgingen, tijdelijke huisvesting en mogelijk aanvullende voorbereidings- en uitvoeringskosten.

Financiën

Voor dit specifieke project heeft Archipel gekozen voor het werken in een bouwteam. Dit betekent dat opdrachtgever, architect en aannemer al in een vroeg ontwerpstadium intensief samenwerken. Gedurende de verschillende ontwerpfasen worden de kosten steeds verder verfijnd, waarna de prijzen in de contractfase definitief worden vastgesteld. De financiële onderbouwing van de kostenraming heeft prijspeil 2025 (zie bijlage 6). Maar omdat de contractfase in 2028 verwacht wordt, is ook in de financiële uitwerking gerekend met prijspeil 1 januari 2028.

In het IHP (4.7 'Bijkomende kosten') is vastgelegd dat het voor de gemeentelijke begroting noodzakelijk is om rekening te houden met bijkomende kosten. De gemeente rekent met 2% bijkomende kosten (o.a. tijdelijke huisvesting, sloop van gebouwen, bouwrijp maken) per project. Eveneens in 4.7 is bepaald dat jaarlijks wordt gerekend met een indexatie van 5% voor de stichtingskosten. Deze indexering is eveneens in de financiële uitwerking verwerkt.

Financiële uitwerking

De stichtingskosten voor de renovatie van het gebouw De Kaardebol en de nieuwbouwwitbreiding bedragen in totaal € 9.245.000, waarvan een verwachte btw last van € 1.600.000. In het bedrag is al rekening gehouden met een indexatie van 5% per jaar. Via de begrotingswijziging 2024-13 is € 6.322.000 aan investeringskrediet beschikbaar gesteld. Dat betekent dat er een aanvullend krediet van € 2.923.000 nodig is. Het voorbereidingskrediet van € 465.000 is in 2025 al beschikbaar gesteld.

Benodigd krediet totaal	€	9.245.000
Reeds toegekend krediet	€	6.322.000*
Aanvullend nodig	€	2.923.000

De hogere investeringskosten zijn grotendeels het gevolg van:

- 39% gestegen (en mogelijk nog verder te stijgen) bouwkosten (o.a. arbeidsloon, materiaal- en brandstofkosten);
- 37% incurante meters van het gebouw De Kaardebol (circa 220 m²);
- 24% verschuiving van object Harenbergweg 1 van portefeuille vastgoed naar onderwijshuisvesting.

Voor de realisatie van de kinderopvang binnen het Kindcentrum is voorfinanciering van € 936.000 nodig. Deze investering wordt terugverdiend door middel van een kostprijsdekkende huur, met een huurovereenkomst van langer dan 15 jaar.

Aan te vragen:

Aanvullend investeringskrediet	€	2.923.000
Voorfinanciering kinderopvang	€	936.000
TOTAAL	€	3.859.000

De jaarlijkse kapitaallasten van de investeringen in onderwijshuisvesting worden gedekt door de reserve onderwijshuisvesting. Per 1 januari 2026 bedraagt de stand van die reserve € 7.035.000. Voor het aanvullend krediet van € 2.923.000 bedragen de kapitaallasten circa € 96.000 per jaar. Daarmee is de reserve voldoende om de extra kapitaallasten te kunnen dekken. Die zullen naar verwachting vanaf 2027 ten laste komen van de reserve onderwijshuisvesting.

Voor de voorfinanciering van € 936.000 voor de kinderopvang bedragen de kapitaallasten circa € 30.000 per jaar. Deze kapitaallasten worden gedekt door de (kostprijsdekkende) huuropbrengsten en komen niet ten laste van de reserve onderwijshuisvesting.

Communicatie

Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de communicatie naar de eigen belanghebbenden, zoals teams, ouders en betrokken maatschappelijke organisaties. Een communicatie- en participatieplan voor de aanbestedingsfase, bouwfase en fase van ingebruikname is primair de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. Archipel informeert ons over de voortgang en legt het uiteindelijke plan ter goedkeuring voor. Het participatietraject heeft geen betrekking op de locatiekeuze en het ontwerp; deze zijn vooraf vastgesteld.

Uitvoering

Bij een positief besluit wordt De Kaardebol in 2027 administratief overgeheveld van vastgoed naar onderwijshuisvesting en kan Archipel starten met de voorbereidende werkzaamheden. In de voorlopige planning is al rekening gehouden met te verwachten mitigerende maatregelen in, aan en rondom het gebouw De Kaardebol, bijvoorbeeld op het gebied van flora en fauna. De doorlooptijd hiervan bedraagt naar verwachting 1 jaar. Een positief besluit biedt daarnaast voldoende tijd om eventuele verkeerskundige ingrepen te kunnen uitvoeren.

Voor de realisatie van het Kindcentrum is voor de nieuwbouwwuitbreiding een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Zoals gebruikelijk heeft de gemeenteraad hierbij adviesrecht.

Daarnaast wordt rekening gehouden met een bouwvoorbereiding en realisatieperiode van ongeveer 18 maanden. Archipel hoopt de deuren van het nieuwe Kindcentrum uiterlijk te openen bij de start van het schooljaar 2029-2030.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- 1317277 - Bijlage 1 - collegebesluit van 25 april 2025 Toekomst De Kaardebol (996036)
- 1317277 - Bijlage 2 - collegebesluit van 27 januari 2026 Scholen in De Kaardebol (1298679)
- 1317277 - Bijlage 3 - Plattegrond De Kaardebol in Emerpark
- 1317277 - Bijlage 4 - collegebesluit van 21 april 2026 Toekomst Erve Eme (1314892)
- 1317277 - Bijlage 5 - Presentatie beeldvormende raad
- 1317277 - Begrotingswijziging 2026-16 Scholen in De Kaardebol

Stukken die ter inzage liggen

- 1317277 - Bijlage 6 - Kostenraming verbouw nieuwbouw De Kaardebol GEHEIM

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1317277;

gelet op artikel(en) 108 en 189 e.v. van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. te besluiten tot de transformatie van het gebouw De Kaardebol (renovatie en nieuwbouwuuitbreiding) aan de Harenbergweg 1 als nieuwe huisvesting voor de basisscholen De Parel en De Waaier;
2. te besluiten tot de voorgestelde herverdeling van dat deel van het Emerpark waar ook het Kindcentrum zal worden gevestigd, zodanig dat het groene, duurzame en cultuurhistorische karakter van dit gebied zoveel mogelijk gehandhaafd en geborgd blijft;
3. een extra krediet beschikbaar te stellen van € 2.923.000 voor de renovatie en nieuwbouwuuitbreiding van het gebouw De Kaardebol;
4. een krediet van € 936.000 beschikbaar te stellen als voorfinanciering voor de bouw van ruimten voor kinderopvang;
5. de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2026-16).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,