



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1081922

Onderwerp:	Vorbereidingskrediet transformatie voormalig schoolgebouw Baudartius
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Technisch blok (hamerstuk)	
Portefeuillehouder	Sjoerd Wannet	
Inlichtingen bij:	Nagel, Miranda	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. een voorbereidingskrediet van € 93.000 ten behoeve van de ontwikkeling Klein Vaticaan – transformatie Baudartius beschikbaar te stellen;
2. de structurele kapitaallasten van € 930,- te dekken uit de reserve Grondzaken Exploitatieresultaten;
3. de begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2025 - 13) en;
4. kennis te nemen van de laatste stand van zaken middels bijgaande memo 'Stand van zaken transformatie voormalig schoolgebouw Baudartius, Isendoornstraat 1'

Inleiding

In 2021 is het structuurbeeld Klein Vaticaan door uw raad vastgesteld. Het structuurbeeld is tot stand gekomen middels een participatieproces met wijkbewoners, stichting ter ondersteuning vrije scholen Zutphen en omgeving en Parochie H.H. Twaalf Apostelen.

Zo ook het voormalige schoolgebouw van het Baudartius aan de Isendoornstraat 1 (verder te noemen als het Baudartius). Vanuit de raad zijn een aantal kaders meegegeven voor de herontwikkeling van deze locatie. Dit zijn:

- behoud van een groot deel van het schoolgebouw (gemeentelijk monument);
- betaalbaar wonen voor jongeren en starters;
- intergenerationele woonvormen;

Vanuit het structuurbeeld Klein Vaticaan zijn dat:

- ruimte bieden en een samenhang creëren met het park;
- (visueel) versmallen van de Isendoornstraat.

Met het toevoegen van woningen voor jongeren en starters zorgen we voor een meer evenwichtige verdeling van leeftijdscategorieën binnen de wijk. Daarmee ontstaan ook kansen voor de aanwezige voorzieningen om hun belang en betekenis voor de wijk te versterken.

Met het aangevraagde krediet werken we niet alleen aan de fysieke uitwerking van een bouwplan maar ook aan het leggen van verbanden met de inwoners, gebruikers en ondernemers binnen de wijk.

Uw raad heeft eerder een motie (2024-M0035) aangenomen waarin u zich uitspreekt tegen bebouwing op het Hubertusplein. De beoogde woningbouw op het plein zou in samenhang met de transformatie van het Baudartius opgepakt worden. Met het 'vervallen' van de woningbouw praten we nu alleen over het Baudartius. Het college is in overleg met Parochie H.H. Twaalf Apostelen om te kijken of en op welke wijze uitwerking gegeven kan worden aan genoemde motie.

Beoogd effect

Het komen tot een woningbouwplan waarbinnen de gestelde kaders een uitwerking hebben gekregen.

Argumenten

1.1 en 2.1 Om tot een haalbaar plan te komen is een investering nodig.

Met deze investering kunnen we onder andere gezamenlijk met Ons Huis de haalbaarheid onderzoeken van de transformatie van het schoolgebouw naar wonen.

3.1 Dit is een bevoegdheid van de raad.

Het budgetrecht ligt op grond van artikel 186 e.v. van de Gemeentewet bij de raad.

4.1 Met deze memo informeren wij u zoals eerder toegezegd.

Kanttekeningen

1.1 Er zou gesteld kunnen worden dat onderzoekskosten door de ontwikkelende partij gedragen moet worden.

Dat doen we normaliter ook. Omdat we vanuit eerdere onderzoeken weten dat de transformatie financieel gezien uitdagend is en wij als gemeente specifieke wensen hebben, is de keuze gemaakt om de te maken kosten voor het haalbaarheidsonderzoek gezamenlijk, met in dit geval Ons Huis, op te gaan pakken.

Financiën

Het betreft een voorbereidingskrediet van € 93.000 ten behoeve van de ontwikkeling Klein Vaticaan – Baudartius waarbij de structurele kapitaallasten van € 930,- zijn te dekken uit de reserve Grondzaken Exploitatieresultaten. Na besluitvorming is de hoogte van de reserve € 5.030.000. Het voorbereidingskrediet is als volgt opgebouwd:

- € 5.000,- verdiepend onderzoek monument;

- € 35.000,- onderzoek en procedure omgevingsplan;
- € 13.000,- haalbaarheidsonderzoek (inzet architect en maken ramingen);
- € 40.000,- interne uren.

Het voorbereidingskrediet wordt vanuit de verkoop van het pand dan wel verkoop van grond gedekt.

In voorgaande jaren is gerekend met betrekking tot de transformatie van het pand naar onder andere stadswoningen als ook jongerenstudio's (koop/huur). Daaruit weten we al dat het een hele uitdaging is om tot een haalbaar resultaat te komen. We gaan samen met Ons Huis aan de slag om inzichtelijk te krijgen wat er qua ontwerp mogelijk is om ook tot drie verschillende scenario's te komen. We leggen de resultaten van dit onderzoek aan u voor. Met Ons Huis is de afspraak gemaakt dat we de kosten voor het haalbaarheidsonderzoek delen (in bovenstaande opsomming staat ons deel). Naast de afspraken met Ons Huis kijken we ook in hoeverre de provincie een bijdrage zou kunnen leveren vanuit de regeling Steengoed Benutten.

Communicatie

Als vanuit het ontwerpend onderzoek (onderdeel haalbaarheidsonderzoek) een variant voorhanden is die haalbaar kan zijn, vormt deze de basis voor een gesprek met de omgeving. De wijze waarop we dit gesprek gaan voeren bepalen we op een later moment.

Uitvoering

De eerste stap die we gaan zetten is dat we samen met Ons Huis een overeenkomst gaan sluiten. De tweede stap is dat we samen met een architect aan de hand van ontwerpend onderzoek kijken welke mogelijkheden het Baudartius biedt. We gaan daarbij naar drie scenario's toewerken waarbij we ook de geraamde kosten en opbrengsten in beeld gaan brengen. Uit deze drie scenario's volgt een voorkeursscenario. Indien de verdere uitwerking van het voorkeursscenario om een raadsbesluit vraagt, verwachten wij deze in het eerste kwartaal van 2026 aan uw raad voor te leggen. Mocht dit niet nodig zijn dan ontvangt u eind dit jaar opnieuw een raadsmemo met daarin de laatste stand van zaken.

Evaluatie

Zie uitvoering.

Bijlagen

1081922 - Bijlage 1 - Begrotingswijziging 2025-13 Transformatie voormalig schoolgebouw Baudartius
 1081922 - Bijlage 2 - Memo Stand van zaken transformatie voormalig schoolgebouw Baudartius

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1081922;

gelet op artikel(en) 186 e.v. van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. een voorbereidingskrediet van € 93.000 ten behoeve van de ontwikkeling Klein Vaticaan – transformatie Baudartius beschikbaar te stellen;
2. de structurele kapitaallasten van € 930,- te dekken uit de reserve Grondzaken Exploitatieresultaten;
3. de begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2025 - 13) en;
4. kennis te nemen van de laatste stand van zaken middels bijgaande memo 'Stand van zaken transformatie voormalig schoolgebouw Baudartius, Isendoornstraat 1'

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

De voorzitter,

de griffier,