

Transformatie en herbestemming voormalig schoolgebouw Baudartius

Niek Voskamp en Laura Bargeman | gemeente Zutphen

Johan Blokland | opZoom architecten

Datum: 29-06-2026



Inhoud

Doelstelling en achtergrond

Presentatie van OpZoom architecten schetsontwerp(en)

Waar staan we nu?

Financiële haalbaarheid

Vervolgstappen (planning)



Doelstelling

Het voormalig schoolgebouw Baudartius te herbestemmen en te transformeren naar circa **85 wooneenheden**, waarbij:

- De woningen **betaalbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig** zijn
- Een **gemengd wonen concept** wordt gerealiseerd voor circa **30 jongeren**, - community voor en door jongeren die ambulante begeleiding (begeleiding aan huis) nodig hebben
- (Experimentele) intergenerationele woonvormen beschouwen
- Het **gemeentelijk monument wordt behouden en gerespecteerd**
- in **2030, prognose**, gestart kan worden met de bouw.

Achtergrond

- In 2021 Structuurbeeld Klein Vaticaan vastgesteld
- In 2022 besluit gemeentelijk monument (2021-M0032)
- In 2024 besluit gemeenteraad nadruk op jongerenhuisvesting en (experimentele) intergenerationele woonvormen (2024-M0018)
- In 2025 voorbereidingskrediet (€ 93.000) aangevraagd
- In 2025/2026 schetsontwerp OpZoom architecten
- In juni 2026 intentieovereenkomst Ons Huis



OpZoom architecten



Boulevard Heuvelink, Arnhem

transformatie van een monumentale ambachtsschool naar een woongebouw met 40 lofts
Voor: Bouwcombinatie Klok-Draisma en SPF Beheer bv

Willem Diehl prijs
Beste bijdrage aan het Arnhems stadsschoon
Nominatie GPRK prijs







Koepelgevangenis, Arnhem

herbestemming van de voormalige Koepelgevangenis

voor: Ter Steege gebiedsontwikkeling, Explorius Vastgoedontwikkeling en de Q Hospitality Group

De Nieuwe Buut Nijmegen

transformatie van een schoolgebouw naar een woongebouw
met 24 appartementen, waarvan: 8 studio appartementen, 4 2-kamer-appartementen en
12 3-kamer-appartementen
Voor: Woonwaarts





De Reünie, Veenendaal

Herbestemming van voormalige LTS/VMBO in jongerenhuisvesting
voor: VolkerWessels Vastgoed, Woonstichting Patrimonium

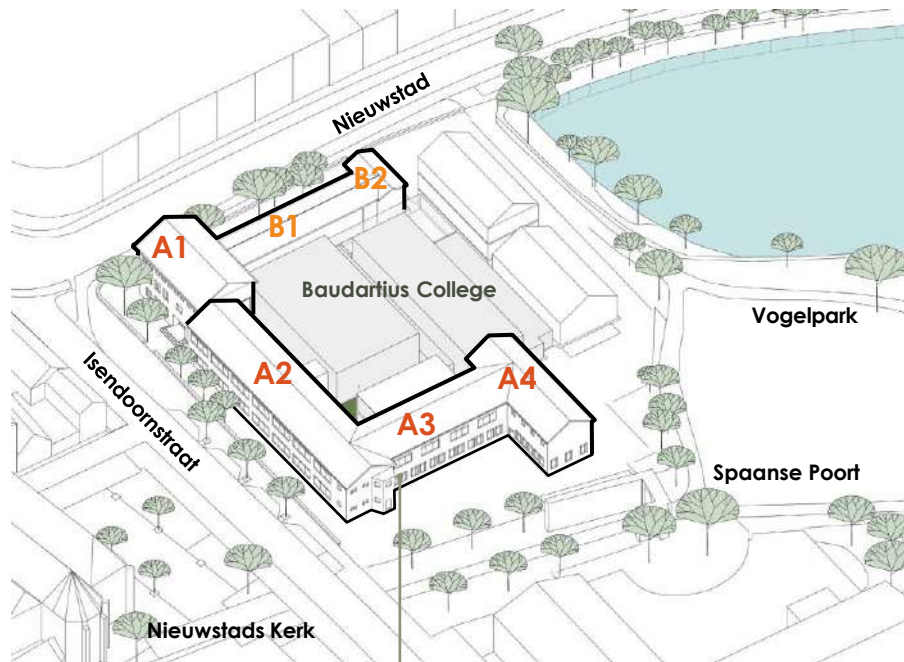








het gebouw



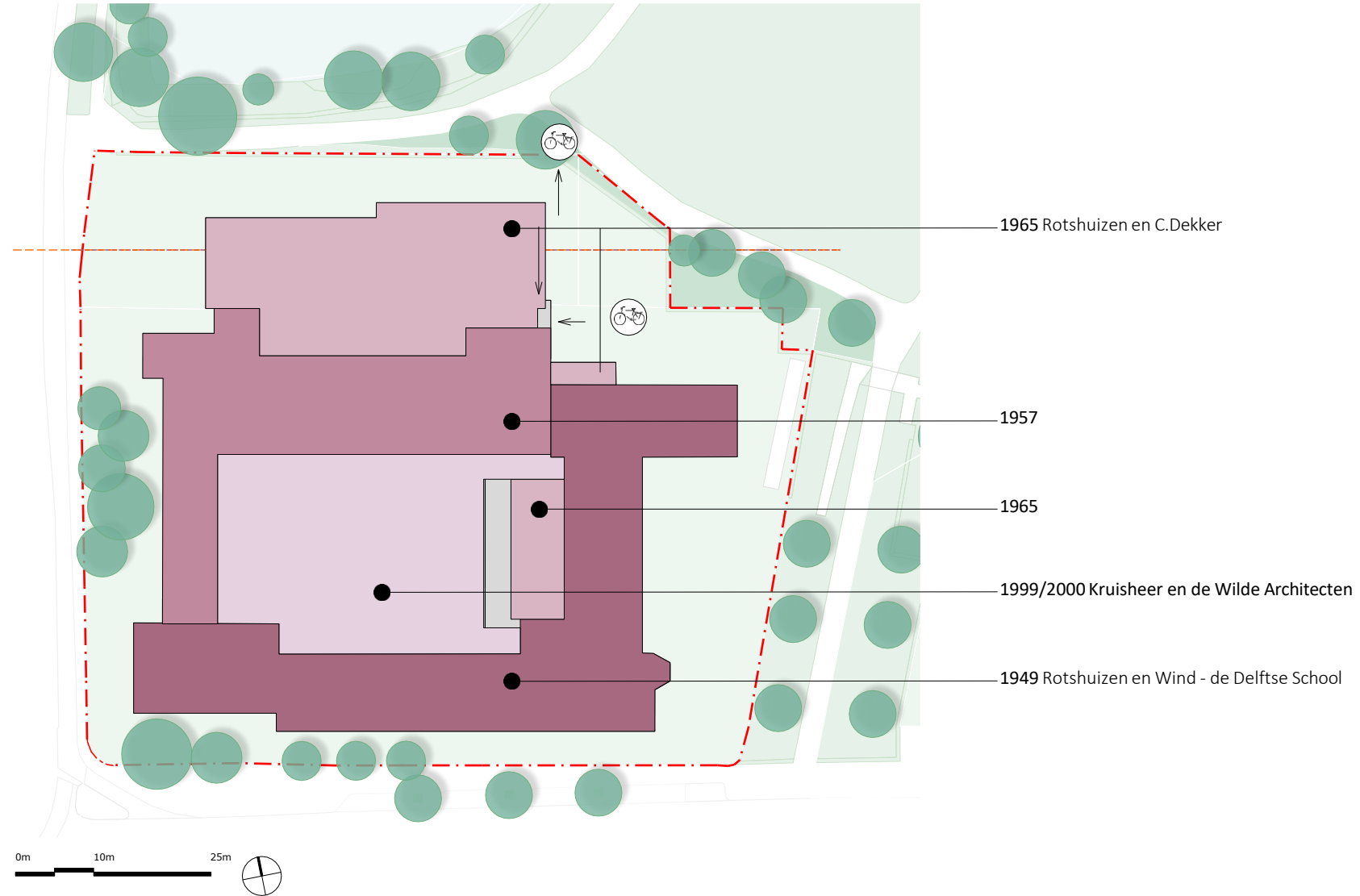
gebouwdelen met monumentale waarde

hoge waarde

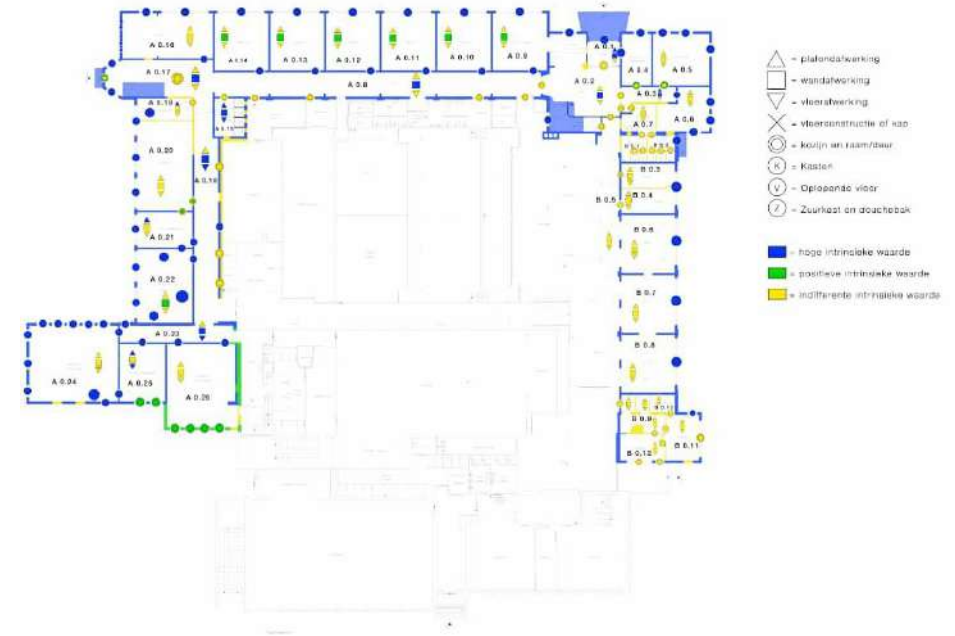
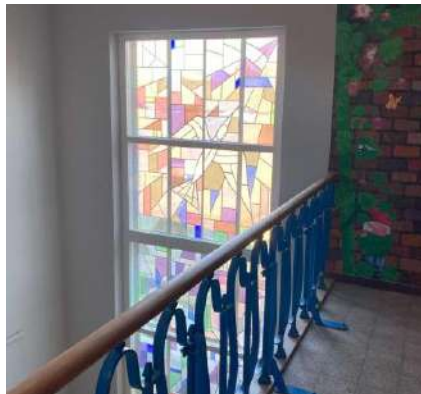


Bron: Baudartius College in Zutphen;
bouwhistorische verkenning met waardestelling

Bouwfasen



Monumentale waarde



Bron: Baudartius College in Zutphen:
bouwhistorische verkenning met waardestelling

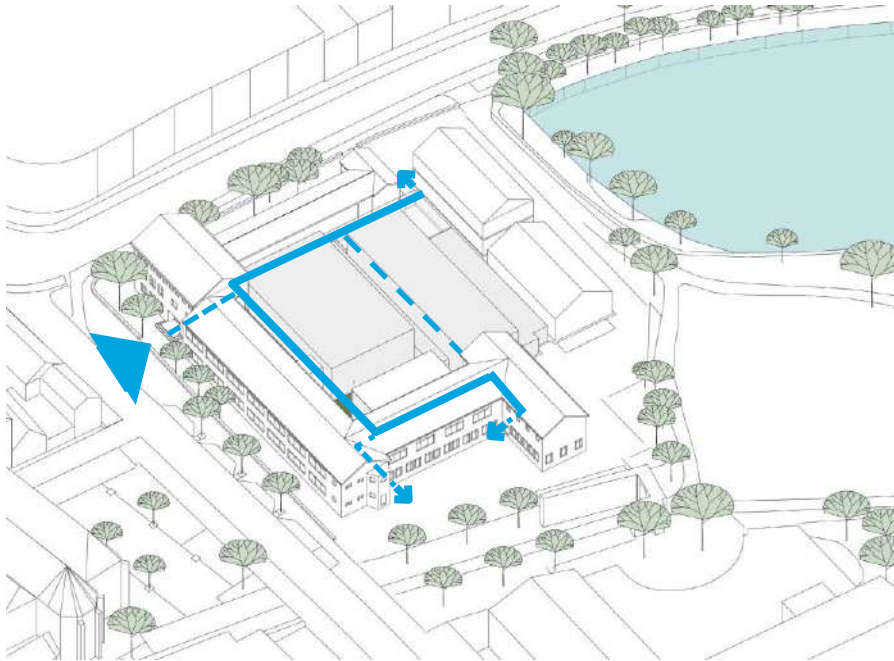
Waarderingsplattegrond begane grond.

De school is gebouwd in een overwegend traditionalistische trant gebaseerd op de principes van de Delftse School. In deze school komt dit naar voren in enerzijds de toepassing van zadeldaken en uit schoon metselwerk opgetrokken gevels waarin constructieve elementen worden geaccentueerd door het gebruik van elementen uitgevoerd in Frans kalksteen, zoals bijvoorbeeld de omlijsting en pilaren bij de hoofdentree en het daarboven geplaatste decoratieve venster en de omlijsting van de vensters in het rechter trapportaal. Functionalistische elementen zijn terug te vinden in de stalen raamkozijnen. De monumentale trappen zijn bovendien voorzien van stalen trapbalustrades.



analyse

Hoofdentree en gangen structuur



gangen structuur en onsluiting



Bron: Baudartius College in Zutphen;
bouwhistorische verkenning met waardestelling

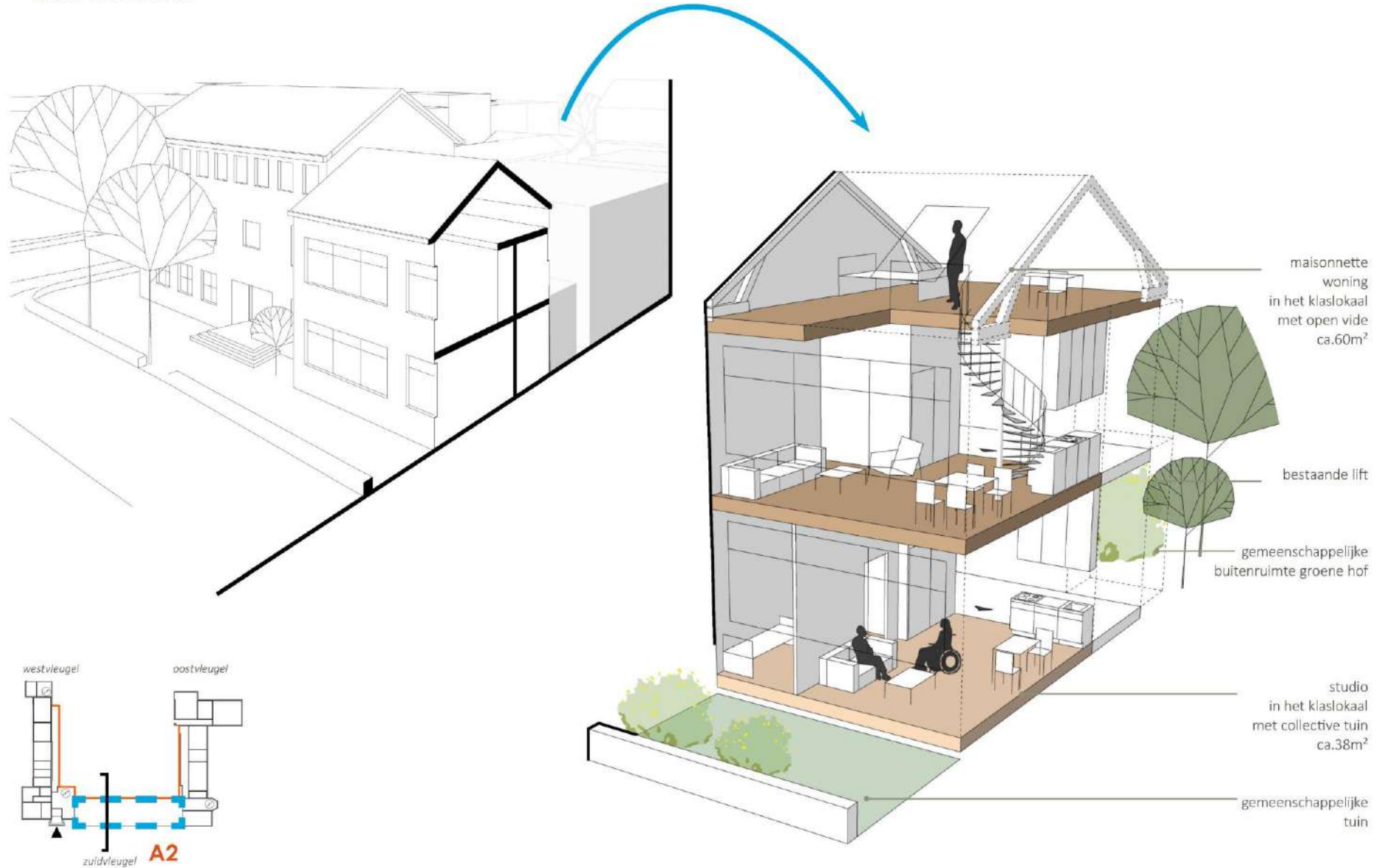


Foto uit 1951 van de entreehal met het hoofdtrappenhuis

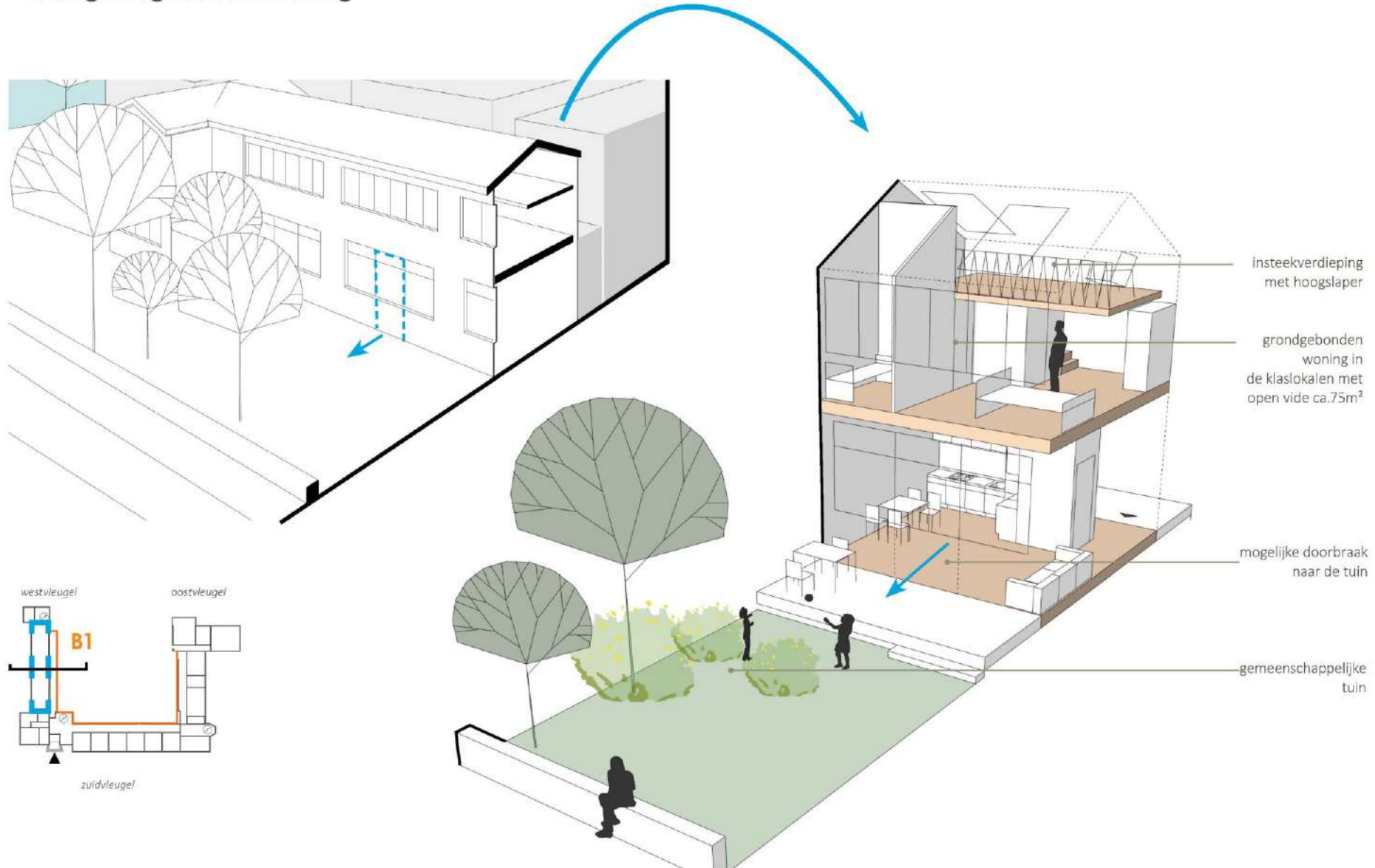


Huidig beeld van de entreehal

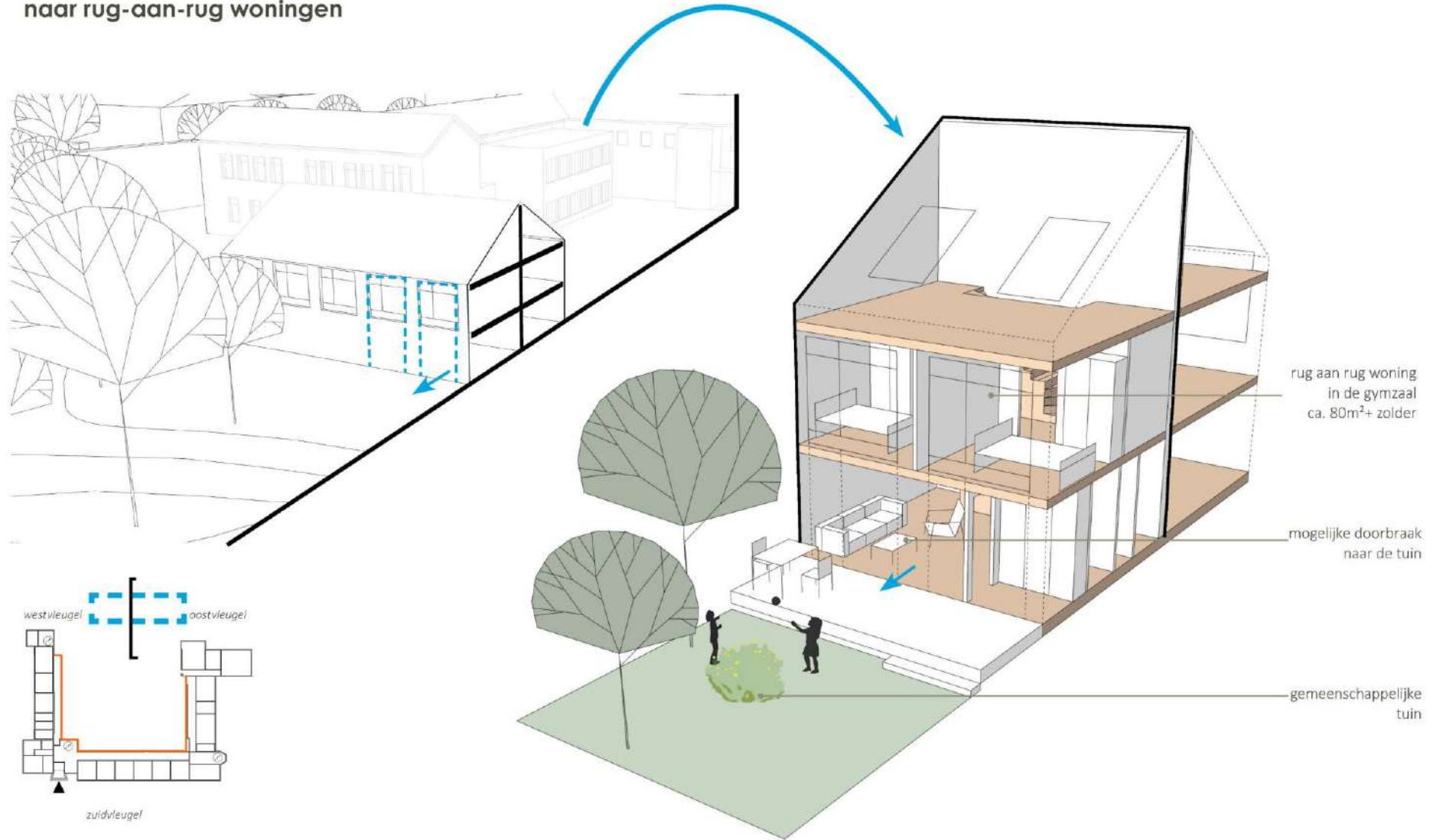
transformatie van klaslokaal
naar woonunits



transformatie van klaslokaal
naar grondgebonden woning



transformatie van gymzaal
naar rug-aan-rug woningen





scenario's

Scenario 1

maximale transformatie van het bestaande gebouw

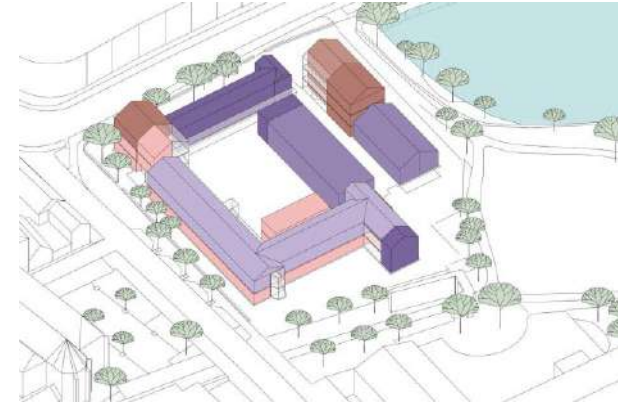


Uitgaande van het principe van 'niet slopen tenzij' hebben we enkel de dichtbebouwde binnentuin weer geopend en alle gebouwen van voor 2000 laten staan en getransformeerd. De bestaande lokalen geven voldoende ruimte om het gevraagde programma goed te faciliteren. Met name ook de ca. 30 jongerenstudio's zijn één op één in de vele standaard lokalen te plaatsen waarbij ook de collectieve ruimte een mooie plek aan de binnenhof kan krijgen. Voor grotere woningen worden de grotere praktijklokalen ingezet of er worden standaard lokalen verticaal gekoppeld waarbij er in de kap ook een kleine insteekverdieping mogelijk is. Ook de gymzalen worden in dit scenario getransformeerd naar wonen.

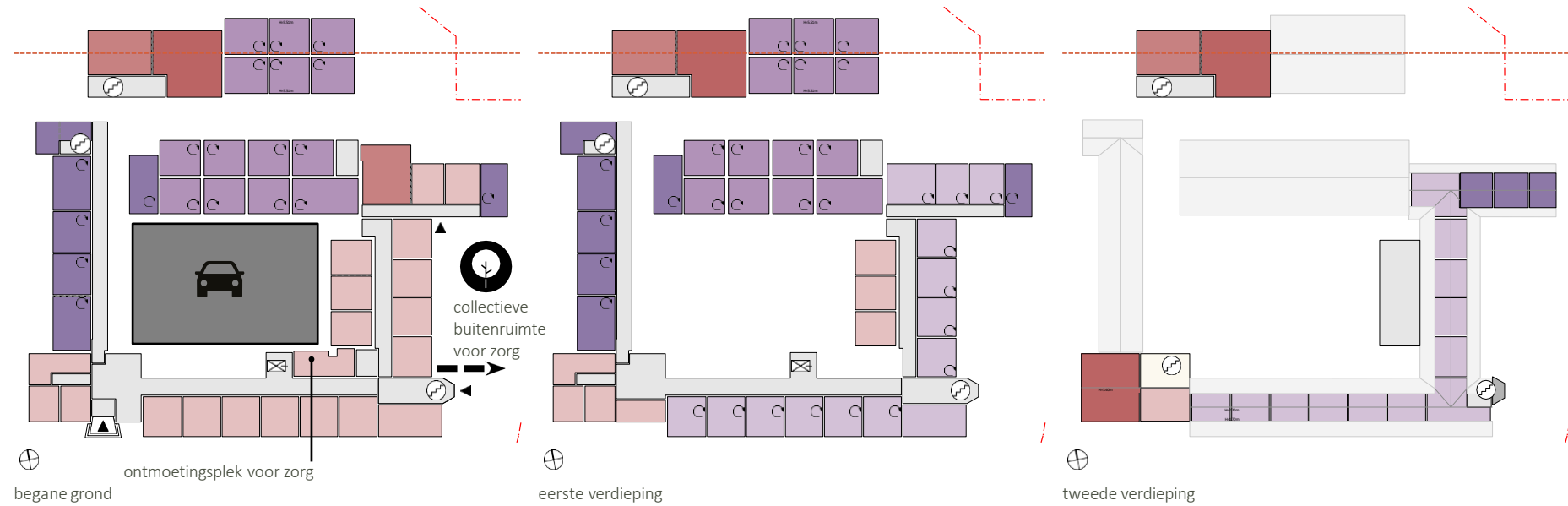
De bestaande (fietsenstalling-)kelders blijven dienst doen als berging en fietsenstalling en zijn door hun zeer beperkte maatvoering en verschillende peilmaten niet te gebruiken om auto's te stallen. De gevraagde nieuwe centrale parkeervoorziening onder of in de groene binnenhof is enkel te bereiken via een te krappe (en niet NEN conforme) inrit, wegbreedte en bochtstralen. Geen realistische parkeeroplossing. Mocht er worden gekozen voor scenario 1 dient het parkeren in de omgeving van het gebouw worden opgelost.

Scenario 1

plattegronden

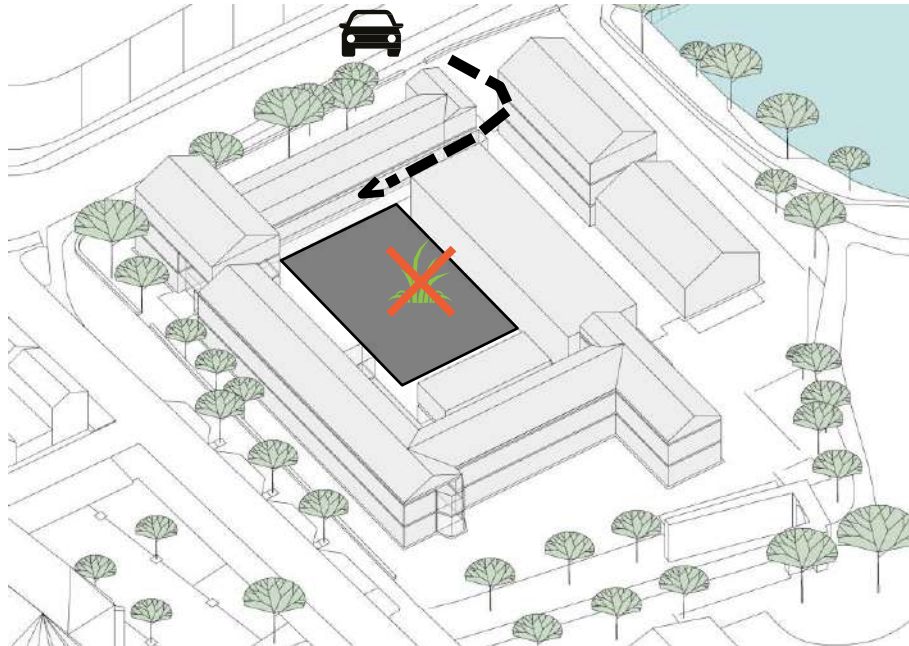


	klein huurappartement (studio/zorg)	28
	maisonette appartement < 75 m2	14
	appartement < 75 m2	4
	appartement 75 m2 - 100 m2	4
	grondgebonden woningen	7
	rugaanrug woningen	14
		71



Scenario 1

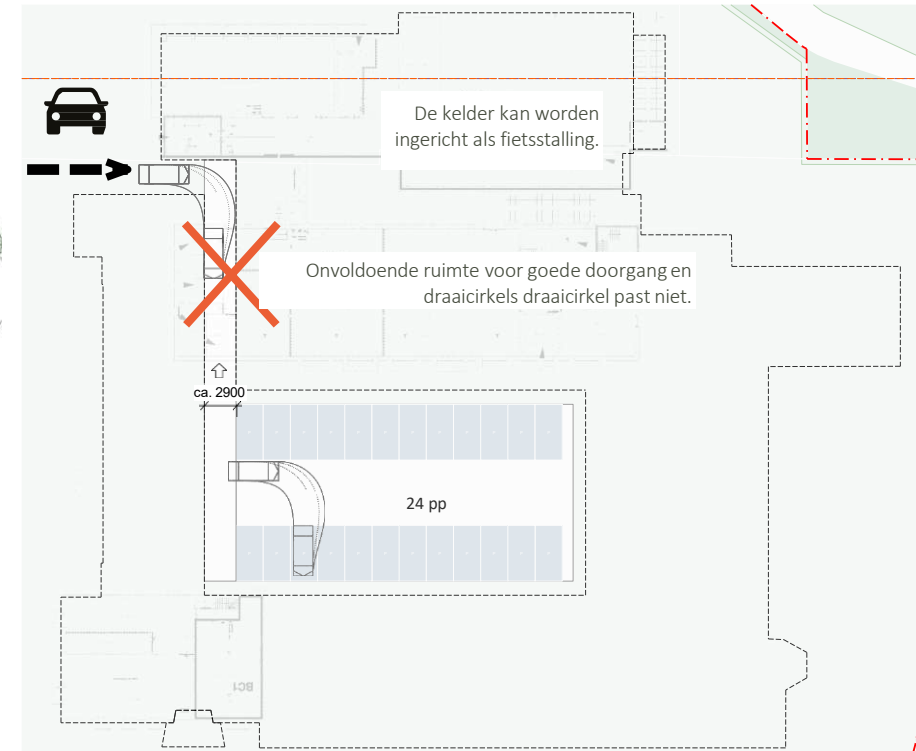
parkeren



Woningtypen:

	Norm	Eis
 klein huurappartement (studio/zorg)	0,4	11,2
 maisonette appartement < 75 m2	0,5	7,0
 appartement < 75 m2	0,5	2,0
 appartement 75 m2 - 100 m2	0,6	2,4
 grondgebonden woningen	1,0	7,0
 rugaanrug woningen	1,0	14,0
		43,6

Aantal: minimaal 44pp



Scenario 2

alternatieve ontsluiting met behoud gymzaal



In dit scenario wordt de oudere gymzaal/aula aan de binnenhof gesloopt. Door deze sloop ontstaat er aan de westzijde ruimte om de binnenhof goed te ontsluiten. De ontsluitingsweg voor de auto loopt wel door de omschreven tuin van het Baudartius.

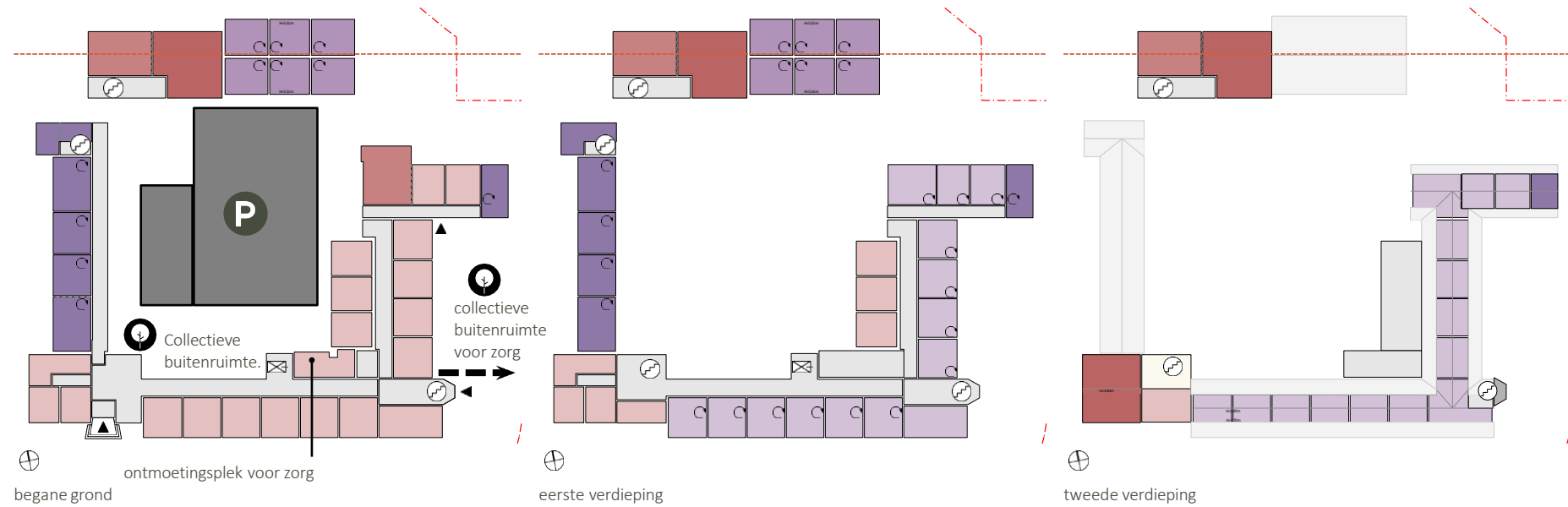
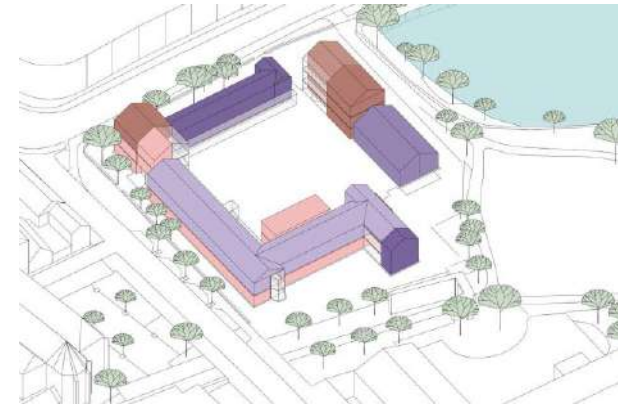
Door de minimale sloop is er geen ruimte voor aanvullende nieuwbouw en zal de binnentuin worden gedomineerd door de parkeervoorziening van de auto's.

Scenario 2

plattegronden

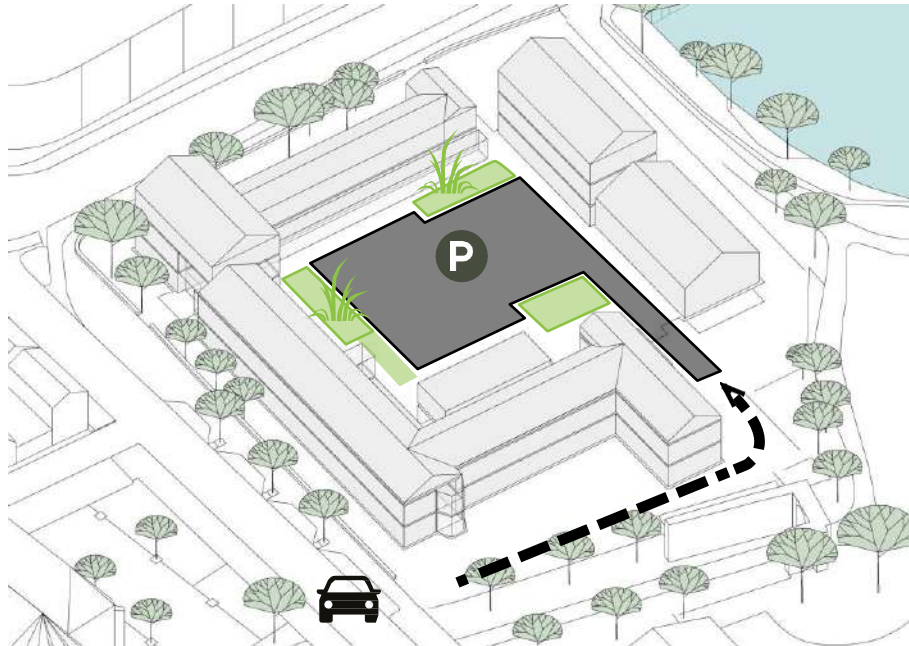


■ klein huurappartement (studio/zorg)	28
■ maisonette appartement < 75 m2	14
■ appartement < 75 m2	4
■ appartement 75 m2 - 100 m2	4
■ grondgebonden woningen	6
■ rugaanrug woningen	6
	62



Scenario 2

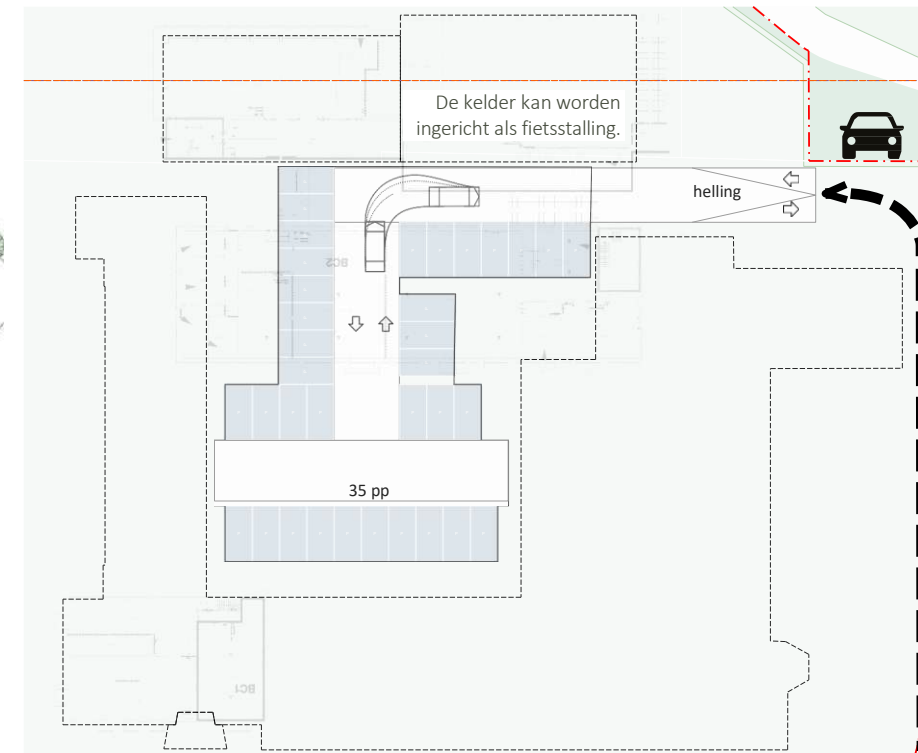
parkeren



Woningtypen:

	Norm	Eis
 klein huurappartement (studio/zorg)	0,4	11,2
 maisonnette appartement < 75 m2	0,5	7,0
 appartement < 75 m2	0,5	2,0
 appartement 75 m2 - 100 m2	0,6	2,4
 grondgebonden woningen	1,0	6,0
 rugaanrug woningen	1,0	6,0
	34,6	

Aantal: minimaal 35pp



Scenario 3A

optimalisatie transformatie & nieuwbouw



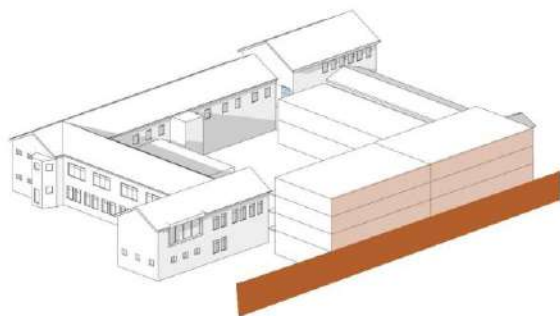
In dit derde scenario worden de niet-behoudens waardige gebouwdelen gesloopt. Met de sloop komt er ruimte vrij voor een goede en logische ontsluiting van de verdiept gelegen parkeervoorziening en ruimte voor vervangende nieuwbouw. Naast de ruim 44 woningen in de bestaande bebouwing komen er ruim 33 appartementen in het nieuwe bouwdeel.

Het scenario wordt gekenmerkt door:

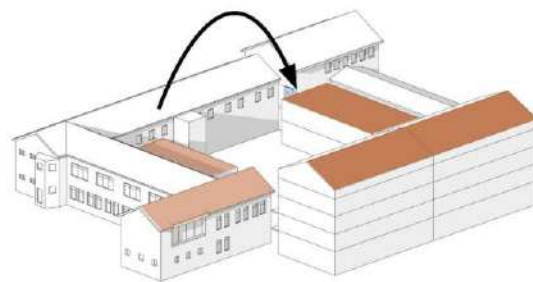
- Logische 'klaslokaals-gewijze' transformatie naar wonen met behoud van entrees en gangstructuur.
- Toename woonoppervlakte en brede mix aan types, groottes en doelgroepen.
- Verdiepte maar open parkeervoorziening aan de centrale groene hof
- Collectief wonen rond de binnenhof met een ruimte voor de jongeren en ontmoetingsruimte voor ouderen.
- Meer ruimte in de omgeving voor sterke en bredere groenstructuur tussen gracht en bebouwing.
- Een duidelijke verwijzing in de plint van het nieuwbouwvolume naar de voormalige stadsmuur
- Architectonische samenhang in massaopbouw van de bestaande en nieuwe bebouwing. Waarbij er in materialisatie een onderscheid wordt gemaakt zodat er een subtiel verschil in beeld wordt gerealiseerd tussen de monumentale bebouwing en de nieuwbouw. Een afgewogen ensemble.

Scenario 3A

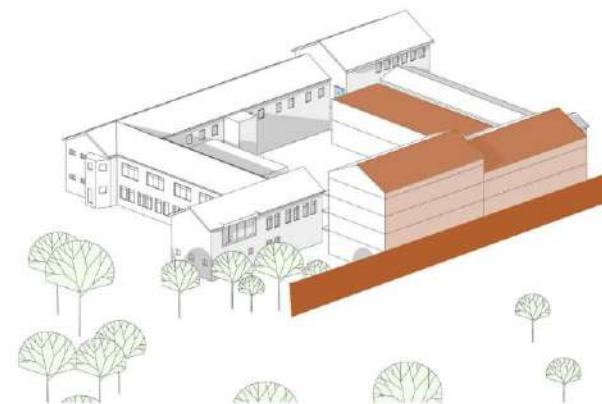
stedenbouwkundige principes - nieuwbouw



de historische positie van oude stadsmuur zichtbaar maken



bestaand gebouw en nieuwbouw vormen één ensemble door haakse structuur en dakvorm



hoogte-accnt in aansluiting op het groen





Scenario 3A

Scenario 3A

impressie vanaf
de Nieuwstad straat



Scenario 3A
impressie vanaf
de parkzijde



Scenario 3A

plattegronden

Bestaande gebouw

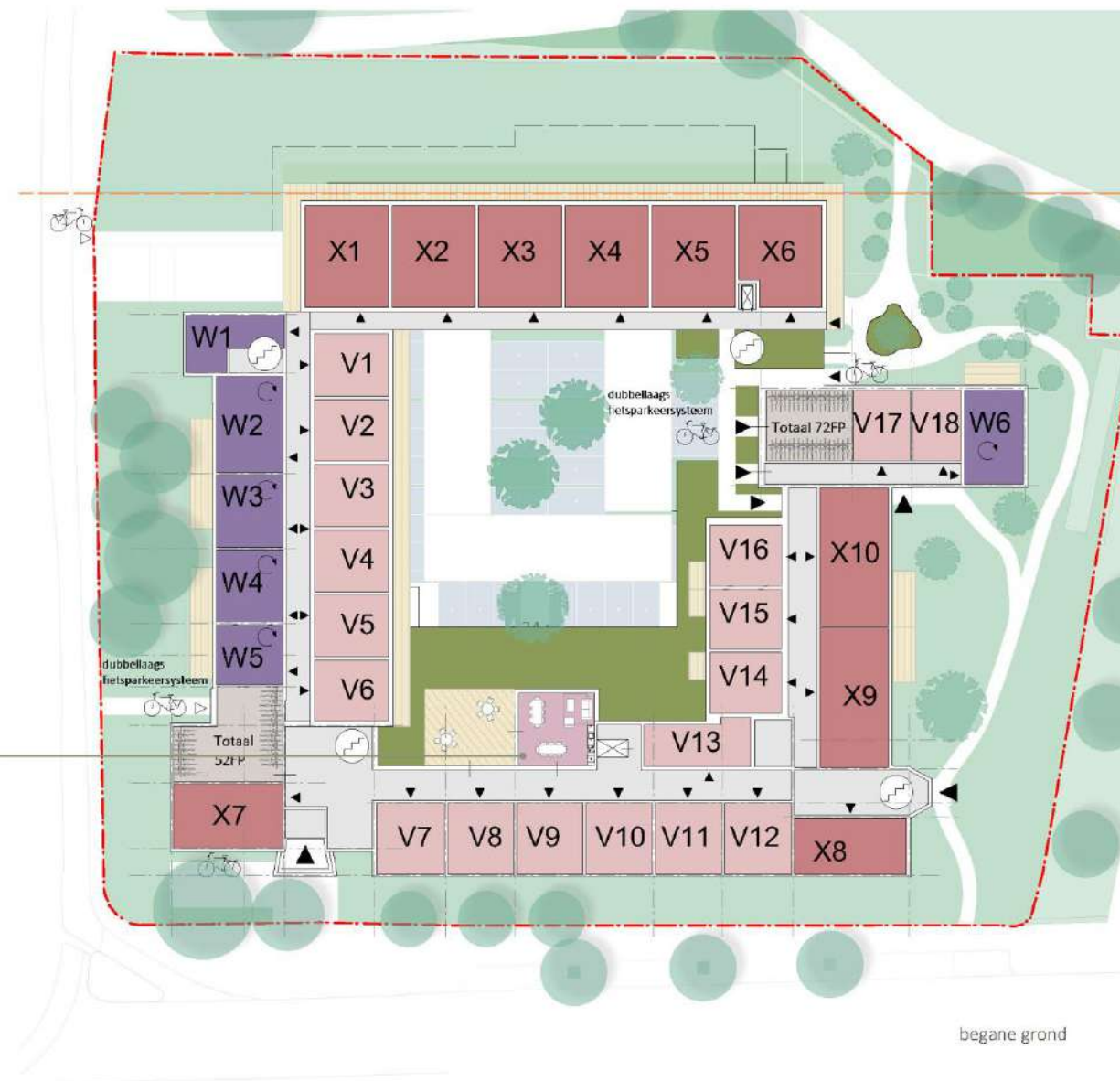
V klein huurappartement (studio/zorg)	18
X appartement < 75 m2	5
Z maisonette appartement < 75 m2	14
U appartement 75 m2 - 100 m2	1
W grondgebonden woningen	6
	44

Nieuwe deel

V PMC 6	12
X PMC 7	21
	33

totaal: 77

gezamenlijk groen en
een gemeenschappelijke
buitenruimte voor bewoners,
ontmoetingsplek voor zorg



begane grond

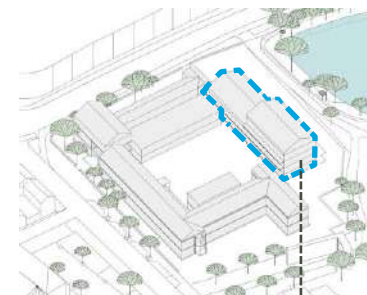
woningtypes
PMC 7



7800x10200
GO: 70m²
BVO: 80m²



7800x10200
GO: 70m²
BVO: 80m²

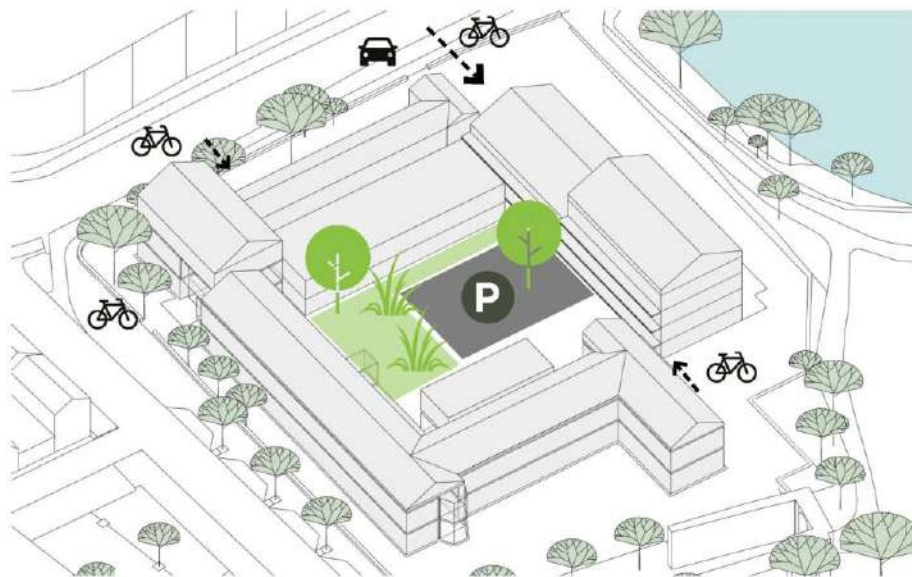


21



Scenario 3A

parkeren



Woningtypen:

Bestaande gebouw

				
	Norm	Eis	Norm	Eis
V klein huurappartement (studio/zorg)	0,4	7,2	2	36
X appartement < 75 m2	0,5	2,5	3	15
Z maisonette appartement < 75 m2	0,5	7,0	3	42
U appartement 75 m2 - 100 m2	0,6	0,6	4	4
W grondgebonden woningen	1,0	6,0	4	24
	<u>23,3</u>		<u>121</u>	

Nieuwe deel

V PMC 6	0,5	6,0	2	24
X PMC 7	0,5	<u>10,5</u>	3	<u>63</u>
	<u>16,5</u>		<u>87</u>	
	Aantal: minimaal 40pp		Aantal: minimaal 208fp	



Doorsnede



studio met zorg



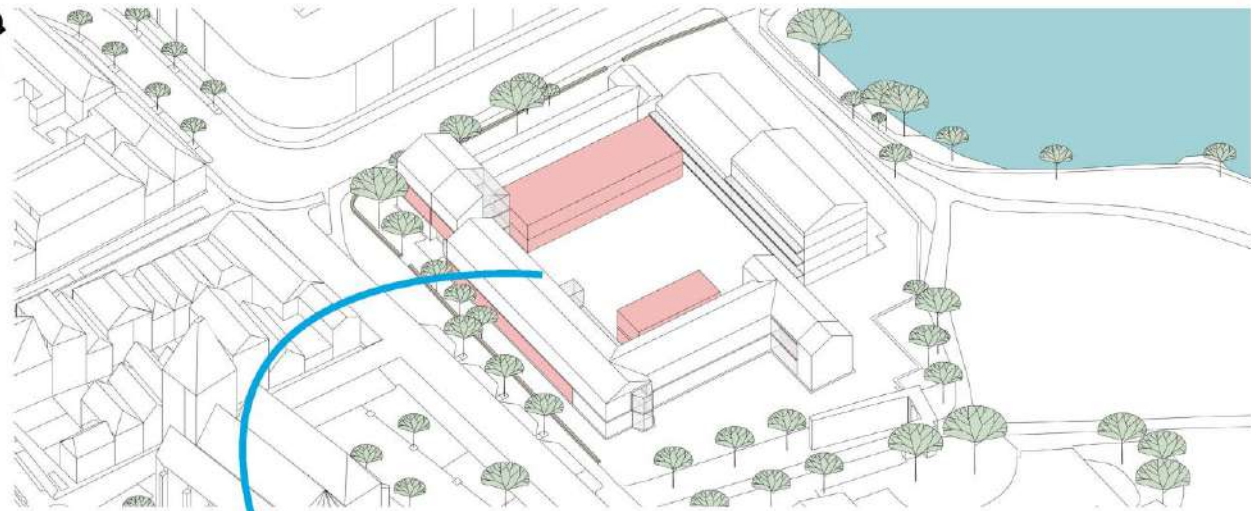
Bestaande gebouw

V klein huurappartement (studio/zorg) 18

Nieuwe deel

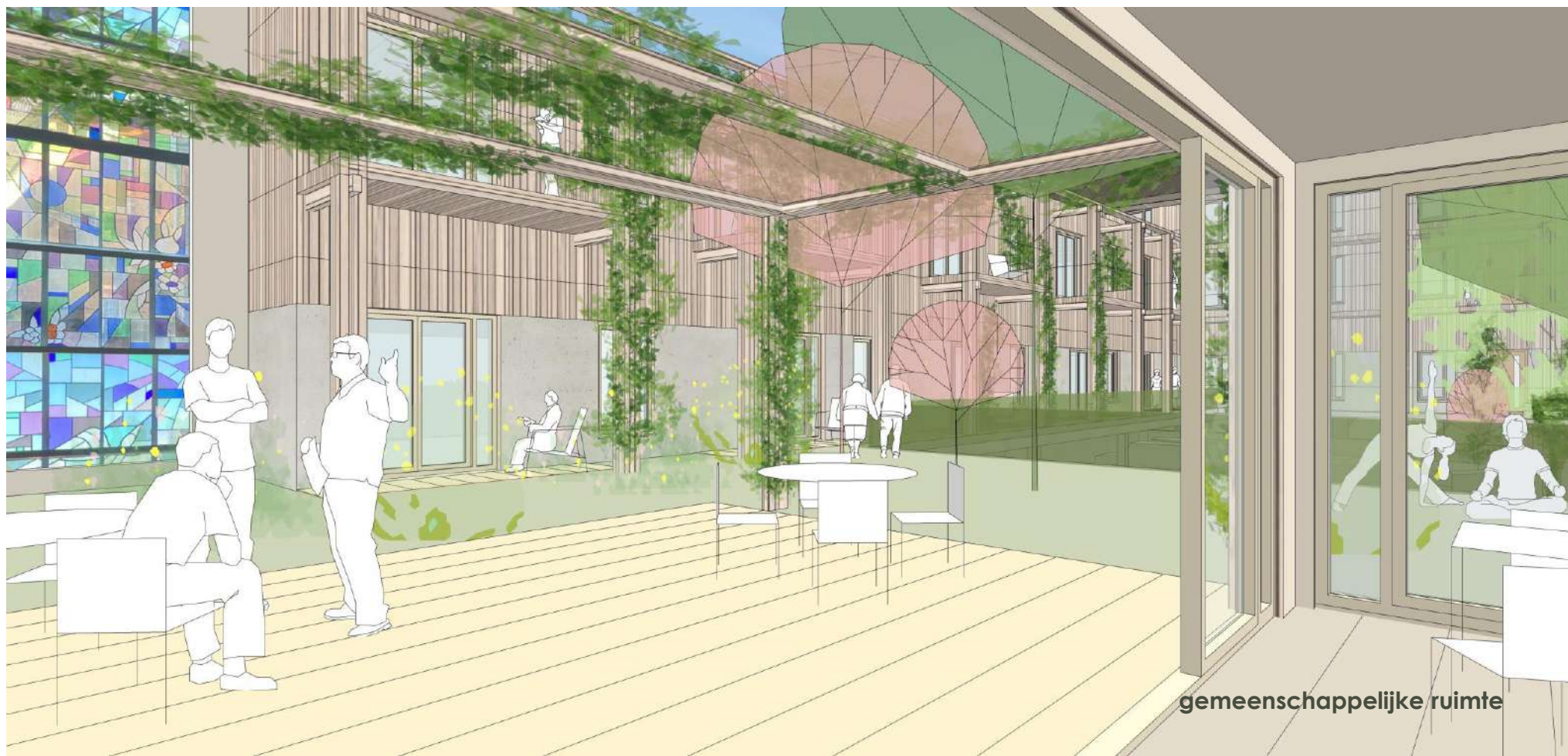
V PMC 6 12

totaal: 30



gemeenschappelijke ruimte

Scenario 3A
binnenhof met
collectieve
groene buitenruimte

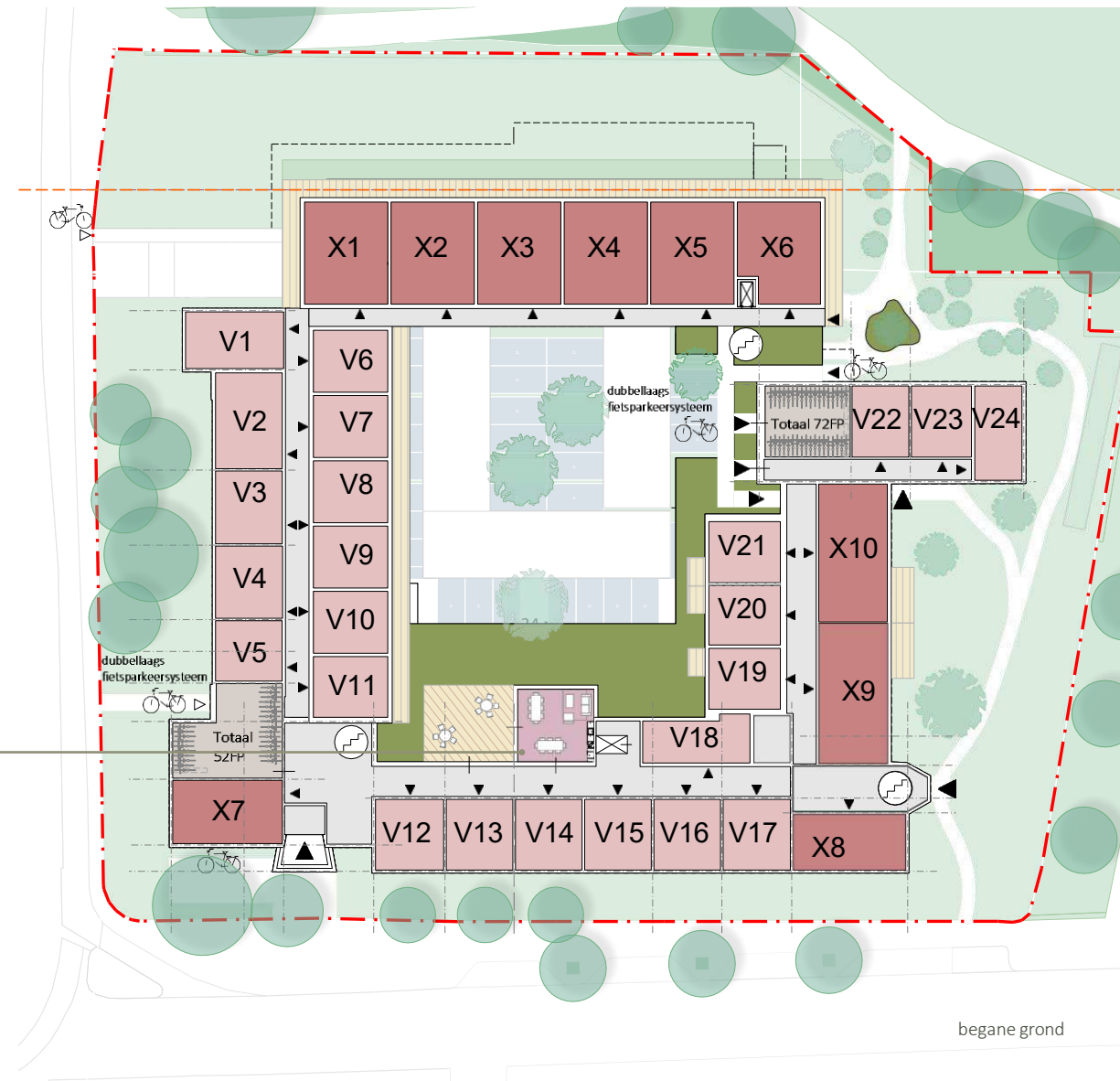


Scenario 3B

Optimalisatie zorgstudio's

Indeling	Aantal
V klein huurappartement (studio/zorg)	42
X appartement < 75 m2	25
Z maisonette appartement < 75 m2	15
U appartement 75 m2 - 100 m2	1
	83

gezaamenlijk groen en
een gemeenschappelijke
buitenruimte voor bewoners,
ontmoetingsplek voor zorg



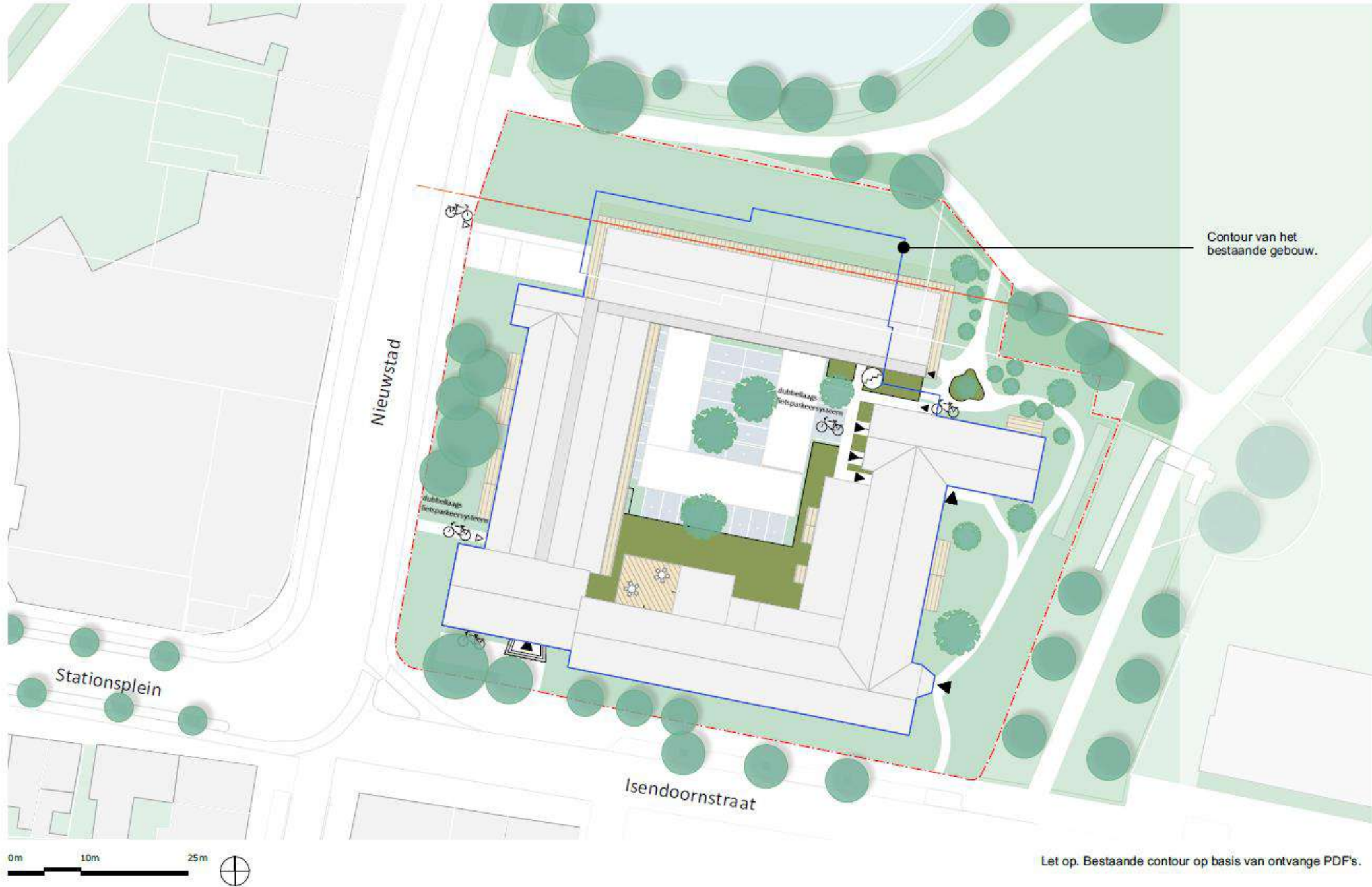
Scenario 3C



Indeling	Aantal
V klein huurappartement (studio/zorg)	56
X appartement < 75 m2	9
Z maisonette appartement < 75 m2	13
Z maisonette appartement > 75 m3	2
U appartement 75 m2 - 100 m2	2
W grondgebonden woningen	5
	87

gezamenlijk groen en
een gemeenschappelijke
buitenruimte voor bewoners,
ontmoetingsplek voor zorg

begane grond



maquette – aanzicht
vanaf de parkzijde



Waar staan we nu?

Onderzoeksfase woningbouw (Ons Huis)

- Typologie programmering woningen
- Financiële haalbaarheid
- Parkeren en ontmoetingsruimte

Onderzoeksfase gemengd wonen concept voor jongeren

- Positionering wooneenheden concept in Baudartius
- 2/3 vragend (ambulante zorg (thuiszorg) en 1/3 dragend)
- Verkennen mogelijkheden inzet welzijnsorganisatie
- Onderzoeken borging concept (contractueel)

Onderzoeksfase inwoners en ondernemers

- Raadplegen/informeren
- Informeren over:
 - Samenwerking Ons Huis
 - Monumentaal gebouw
 - Gemengde woonvorm
- Raadplegen over:
 - Parkeren
 - Ontmoetingsruimte

Participatiemomenten

- 14 juli 2026
- September 2026

Financiële haalbaarheid

Financieel risico op verliesgevendheid

- Binnenstedelijk karakter
- Gemeentelijk monument
- Parkeren en ontmoetingsruimte
- Jongerenhuisvesting (gemengd wonen)
- Overige programmering (intergenerationeel) zoals sociale huur VS middenhuur
- Verwachting is aanvullend krediet noodzakelijk
- Onderzoek naar subsidie Steengoed Benutten (ong. € 600.000)



Planning

Ontwerpfase

- Schetsontwerp en beeldkwaliteitplan (referentiebeelden)
- Voorlopig ontwerp, vervolgens definitief ontwerp
→ Q2 2026 - Q2 2027

Onderzoeken, participatie en besluitvorming wijziging omgevingsplan (incl. zienswijzen en beroep)

→ Q2 2026 - Q4 2029

Start bouw (prognose)

→ Q1 2030



Bedankt voor jullie aandacht.



Niek Voskamp en Laura Bargeman



Telefoonnummer



Email adres



Zutphen.nl

