

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Planvorming Nieuw Zwaluwenburg

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 8-04-2025
Notanummer	: 2025-171
Datum	: 8-04-2025
Programma	: 09 - Jeugd en onderwijs
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: 2025-03-13 - PAR verslag intern Masterplan Zwaluwenburg - concept (1).pdf, Concept persbericht Nieuw Zwaluwenburg april 2025.docx, Kopie van 20250408 fin. overzicht Zwaluwenburg met doorrekening exploitatielasten.xlsx

Parafering

26-03-2025: Wethouder26-03-2025: Wethouder26-03-2025: Programmamanager

Agendering

* 28-03-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 26-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-04-2025

B & W d.d.: 8-04-2025

Besluit

1. De raad voor te stellen het masterplan Zwaluwenburg vast te stellen.
2. De raad voor te stellen het project Zwaluwenburg een vervolg te geven door middel van twee separate trajecten: Het project 'fase 1 Onderwijs en ontmoeten' en de procesmatige gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg, waaronder de ontwikkeling van de fases 2 en 3.
3. De raad voor te stellen om voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten de volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - * € 2.601.000 voor Onderwijshuisvesting en de structurele kapitaallasten van €21.000 vanaf 2029 te dekken uit de stelpost Onderwijshuisvesting.
 - * € 993.000 voor de realisatie van fase1 Onderwijs & Ontmoeten en de structurele kapitaallasten van €26.000 vanaf 2029 te dekken uit de reserve kapitaallasten.
 - * € 2.223.000 voor de kinderopvang en de structurele kapitaallasten van €82.000 vanaf 2029 te dekken uit kostprijsdekkende huur.
 - * € 1.856.000 voor de huisvesting van de maatschappelijke partners en de structurele kapitaallasten van €69.000 vanaf 2029 te dekken uit kostprijsdekkende huur
4. Een bedrag van €993.000 te doteren aan de reserve kapitaallasten en dit voor €993.000 te onttrekken uit de generieke weerstandsreserve.

5. Een bedrag van €28.000 afboeking resterende boekwaarde van de school incidenteel ten laste te brengen van de stelpost Onderwijshuisvesting.
6. Een bedrag van €1.341.000 voor sloop en afwaardering van het bestaand vastgoed incidenteel ten laste te brengen van de generieke weerstandsreserve.
7. Het benodigd krediet voor de Zoen en Zoef zone en inrichtingsmaatregelen voor de openbare ruimte van €1.289.000 te betrekken bij de besluitvorming over de Perspectiefnota 2026-2029.
8. Een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen voor de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg, fases 2 en 3, te activeren en te dekken uit de toekomstige grondexploitatie Zwaluwenburg.
9. Een risicoreservering van € 500.000 op te nemen in de specifieke weerstandsreserve en te dekken uit de generieke weerstandsreserve.
10. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en samen met het masterplan Zwaluwenburg en het concept advies van de Planadviesraad aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 29 november 2023 heeft de raad het ambitiedocument Zwaluwenburg en uitgangspunten voor het vervolg van Zwaluwenburg vastgesteld. In het ambitiedocument Zwaluwenburg is onderzocht hoe Zwaluwenburg kan bijdragen aan de leefbaarheid in Colmschate-Noord. Voor Zwaluwenburg is gekozen voor een gefaseerde aanpak. Dit is gebeurd door het opstellen van een masterplan voor het studiegebied, bestaande uit een ruimtelijke, programmatische en financiële uitwerking. Daarnaast is een inhoudelijk, ruimtelijk en financieel programma voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten opgesteld.

Bovenstaande heeft geresulteerd in de nadere uitwerking op de volgende onderdelen:

1. Een Masterplan voor de gebiedsontwikkeling waarin rekening is gehouden met drie fases:

- * Fase 1: Onderwijs en ontmoeten
- * Fase 2: Een wonen/ zorg cluster
- * Fase 3: De ontwikkeling van de vrijkomende school locatie Wij de Wereld.

2. Een programma dat samen met de partners van fase 1 Onderwijs en ontmoeten is uitgewerkt.

Masterplan Zwaluwenburg

In het masterplan Zwaluwenburg (bijlage) is het toekomstperspectief voor Nieuw Zwaluwenburg uitgewerkt. Nieuw Zwaluwenburg wordt een gebied met meer groen, fiets- en voetgangersroutes gescheiden van het autoverkeer en heldere plekken aan de buitenranden voor parkeren en halen en brengen van kinderen. In het masterplan Zwaluwenburg is de inpassing van de buitengymzaal in de groenzone direct naast het nieuwe gebouw meegenomen. Ook is, in lijn met het ambitiedocument Zwaluwenburg, verkend hoe nieuwe functies in het gebied een plek kunnen krijgen.

In het masterplan zijn drie fases benoemd. Prioriteit ligt bij de nieuwbouw van het scholencluster met de aanvullende voorzieningen. Dit is fase 1 Onderwijs en

ontmoeten. Voor het bouwgebied van deze fase zijn in het masterplan de kaders en randvoorwaarden beschreven. Aan de hand van deze kaders en randvoorwaarden kan een architect samen met de betrokken partners verder werken aan het ontwerp van het nieuwe gebouw.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden op de locaties 'De Zwaluwstaart' (fase 2) en 'Wij de Wiek' (fase 3). Op deze locaties kunnen gezamenlijk ongeveer 36 woningen komen waarbij nu uitgegaan wordt van levensloopbestendig en geclusterd wonen. Op de locatie 'De Zwaluwstaart' is verkend of aansluitend aan woningbouw toevoeging van zorg (huisarts, fysiotherapie) mogelijk is. Voor de ontwikkeling van de fases 2 en 3 is een verkennende grondexploitatie opgesteld.

Onderwijs en Ontmoeten

Zoals verwoord in het ambitiedocument, is het nieuwe gebouw bedoeld als een toegankelijke en gastvrije plek waar iedereen zich welkom voelt en erbij hoort. Kinderen, ouders en wijkbewoners kunnen op een natuurlijke en informele manier met elkaar in contact komen. Doordat onderwijs, kinderopvang, sport en welzijnsorganisaties dicht bij elkaar zitten wordt samenwerking makkelijker. Dit maakt het eenvoudiger om gezamenlijke activiteiten te organiseren, problemen vroegtijdig te signaleren en snel passende hulp te bieden.

Uitgangspunt is een nieuw gebouw van 4102 m² bruto vloeroppervlak dat bestaat uit Onderwijs (2 scholen; Kindcentrum Kleurrijk en Wij de Wereld), Opvang, Sport en ruimte voor Maatschappelijke partners (jongerenwerk, bibliotheek, speel-o-theek). Daarnaast worden ruimten mede gebruikt door kunst en cultuur.

Het huisvesten van beide scholen in de wijk, gecombineerd met partijen voor kinderopvang en maatschappelijke partners, past binnen het beleidsrijke IHP Deventer Schoolgebouwen 2024-2040. Gemeente Deventer heeft de wettelijke verplichting om te voorzien in passende en adequate onderwijshuisvesting en is daarmee verantwoordelijk voor de dekking van de investering van het schoolgebouw en de ruimten voor bewegingsonderwijs. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud van onderwijspanden. Voor de ruimten bewegingsonderwijs worden hierover nadere afspraken gemaakt met het Deventer Sportbedrijf. Voor de kinderopvang is afgesproken dat gemeente Deventer de investering doet en dat de dekking voor de investering en de exploitatie door kinderopvangpartijen wordt betaald via langlopende huurcontracten. Dekking van de maatschappelijke partijen gebeurt via de subsidielijnen en de betrokken beleidsprogramma's.

In het IHP Deventer Schoolgebouwen is opgenomen dat schoolbesturen en gemeente slimmer willen samenwerken, standaardiseren en projecten bezien vanuit de volledige levensduurkosten van een gebouw. In lijn met deze uitgangspunten is gemeente Deventer bouwheer en na oplevering ook eigenaar van het nieuwe complex. Technisch gebouwbeheer wordt ook bij de gemeente belegd. De overige beheerstaken, het exploitatie en programmabeheer, worden met betrokken partijen nader uitgewerkt, zo wordt er gedacht aan het door de betrokken partijen aanstellen van een 'beheerder/directeur'. Onderlinge samenwerking is voor optimaal ruimtegebruik en goed beheer een belangrijk randvoorwaarde.

Beoogd maatschappelijk resultaat

* Een verouderde school en voorzieningen vervangen door een nieuwe toekomstbestendige school met ruimte voor voorzieningen, waarbij door middel van dubbelgebruik efficiënter met de ruimte wordt omgegaan.

- * Toekomstbestendige en duurzame huisvesting voor de leerlingen in Colmschate-Noord.
- * Een nieuw hart voor de wijk Colmschate Noord, waar voorzieningen zijn die bijdragen aan Onderwijs en ontmoeten.
- * De kwaliteit van het groen en de openbare ruimte verbeteren gebruik makend van kansen voor een meer klimaat adaptieve inrichting.
- * Het in gang zetten van gebiedsontwikkeling met ruimte voor nieuwe functies, zoals wonen en zorg, in combinatie met een toevoeging van groen, spelen, voet- en fietsverbindingen en parkeren.

Kader

- * Omgevingsvisie 2019
- * Wet op het primair onderwijs
- * Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015
- * Deventer schoolgebouwen 2040 - Integraal Huisvestingsplan voor het Deventer onderwijs 2024-2040
- * Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2021-123 - Vaststelling Programma, overzicht onderwijshuisvesting 2022
- * Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2022-25 - Uitwerking voorstellen
- * Raadsmededeling 2022-738 Voortgang project Zwaluwenburg
- * Raadsmededeling 2022-540 Voortgang project Zwaluwenburg
- * Raadsvoorstel 2023-773 Ambitiedocument Zwaluwenburg
- * Kadernota Vastgoed 2022
- * Visie Deventer Circulair (juli 2024)

Betrokken partijen en participatie

Bewoners van de wijk en huidige huurders en gebruikers zijn betrokken bij de totstandkoming van het eerder opgestelde ambitiedocument Zwaluwenburg.

Samen met partijen (Varietas en Zinder (de twee betrokken schoolbesturen), N.V., Deventer Schouwburg, Youth for Christ/ the Mall, Raster, Sam&Ko Kinderopvang, Bibliotheek Deventer, Sportbedrijf Deventer en De Company) is in de afgelopen periode voor de eerste fase een ruimtelijk en technisch Programma van Eisen opgesteld. Daarbij is gewerkt met een project- en een bredere werkgroep.

In het kader van het opstellen van het masterplan Zwaluwenburg zijn 24 april 2024 en 14 november 2024 inloopbijeenkomsten voor de buurt georganiseerd. Op 24 april zijn aandachtspunten opgehaald. Op 14 november 2024 is een concept Masterplan gepresenteerd. De uitkomsten staan weergegeven in het Masterplan Zwaluwenburg. Omwonenden zijn over het algemeen positief over de voorzieningen en de groene ruimte die wordt toegevoegd; uiteraard zijn er ook aandachtspunten voor het vervolg, zoals de verkeersveiligheid en het realiseren van voldoende

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? Er is ruimte voor invloed, met huidige gebruikers en omwonenden is en wordt gesproken over het toekomstperspectief van Zwaluwenburg. De inbreng is verwerkt in het masterplan Zwaluwenburg. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Inwoners hebben een direct belang omdat zij gebruik maken van de voorziening; ook hebben zij een belang omdat het gebouw in hun omgeving staat. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? Er zijn middelen beschikbaar voor communicatie met de omgeving en de toekomstige gebruikers van fase 1 Onderwijs en ontmoeten. De afdeling communicatie ondersteunt bij het onderdeel participatie. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) In de aanpak van de participatie zijn de volgende participatieniveaus opgenomen: Schoolbesturen - meedenken/ meebepalen Toekomstige gebruikers fase 1 Onderwijs en ontmoeten - adviseren Buurt en overige belangstellenden - Informeren/ raadplegen 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? Hierover is afstemming met de wijkmanager, is dus een algemeen onderdeel van de communicatie met de wijk (de wijkkrant)

Argumenten voor en tegen

1. Beslispunt vaststellen Masterplan

Voor

1.1 Het masterplan is een richtinggevend document en bevat de kaders en randvoorwaarden voor de ruimtelijke inrichting van Zwaluwenburg. Het masterplan laat zien dat binnen de kaders en randvoorwaarden van het ambitiedocument Zwaluwenburg een plan is te realiseren waarbij fase 1 Nieuw Zwaluwenburg ingepast kan worden en nieuwe functies in het gebied toegevoegd kunnen worden. Voor verschillende plandelen moeten nog deelvormingen plaatsvinden.

1.2 Er kan voldaan worden aan de wens vanuit de raad om woningbouw in het gebied toe te voegen. Er liggen kansen om woningtypes voor senioren toe te voegen in relatie met het bestaande woon-zorgcomplex en hiermee de doorstroming te bevorderen. Op de locatie De Zwaluwstaart (fase 2) wordt in het Masterplan uitgegaan van ruimte voor 14 levensloopbestendige woningen en 8 grondgebonden woningen. Met slimme indelingen, drempelloze vloeren, brede deuropeningen en de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, zijn ze ideaal voor zowel jonge gezinnen als senioren. Op de locatie Wij de Wiek is ruimte voor 14 geclusterde woningen (rug-aan-rug of een hofje). In totaal kunnen 36 woningen in het gebied toegevoegd worden.

1.3 Aandachtspunten vanuit de PAR zijn verwerkt in het Masterplan en worden meegenomen in het vervolg

Van de PAR is een concept advies ontvangen over het Masterplan Zwaluwenburg. De PAR is positief over de ontwikkeling van Zwaluwenburg en ziet kansen voor de sociale impuls die door middel van de ontwikkeling kan plaatsvinden. In de uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de architectonische en kwalitatieve uitwerking van de bouwblokken en de openbare ruimte. Dit onder andere om te voorkomen dat er nieuwe achterkanten ontstaan en de groene invulling van de randen van het gebied geborgd worden. Op dit onderdeel is het masterplan nog specifiek aangepast.

Ook adviseert de PAR om meer flexibiliteit in het bouwvlak van fase 1 Onderwijs en ontmoeten aan te houden zodat in het ontwerpproces nog afwegingen gemaakt kunnen worden over de situering van fase 1 Onderwijs en ontmoeten. Naar aanleiding van dit advies is het bouwvlak binnen het masterplan Zwaluwenburg aangepast, zodat er meer flexibiliteit ontstaat. Hiermee is er ook meer ontwerp

vrijheid voor de situering van de sportzaal.

De adviezen die betrekking op de fases 2 en 3 worden bij de verdere uitwerking van deze fases betrokken. Zo wordt in het vervolg nog onderzocht of het huidige gebouw van Wij de Wereld hergebruikt kan worden. Ook wordt de integratie van het Chinees restaurant in de uitwerking van het ontwerp van fase 2 meegenomen.

Er is urgentie om snel nieuwbouw te plegen. Dit is ook zo vastgelegd in het IHP. Vervanging door middel van sloop is voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten uitgangspunt. Dit is in het project altijd uitgangspunt geweest, waarbij nog onderzocht is of gedeeltelijk behoud een mogelijkheid was. Dit bleek voor the Mall niet haalbaar; The Mall zit nu gedeeltelijk onder het gebouw. Hier is nauwelijks daglicht, de ventilatiecapaciteit is niet te halen, de constructiehoogte is zeer beperkt (doordat het een oude fietsenkelder was) waardoor nieuwe technieken niet inpasbaar zijn en vluchtwegen een probleem kunnen gaan worden.

De Planadviesraad benadrukt het belang van hergebruik van materialen voor het nieuwe gebouw of elders. Na inventarisatie van hergebruik materiaal is het toepassen van biobased materiaal het uitgangspunt zoals in de visie circulariteit is vastgelegd. Dit onderdeel wordt in het vervolg op basis van het uitvoeringsprogramma circulariteit verder uitgewerkt.

Ook adviseert de Planadviesraad de revitalisering van de parkruimte naar voren te trekken in de uitvoering omdat deze ontwikkeling een aanjager is in de ontwikkelfase.

2. Beslispunt doorgaan met twee separate trajecten

Voor

2.1 Met de ontwikkeling van Zwaluwenburg fase 1 onderwijs en ontmoeten wordt uiting gegeven aan de visie en ambitie van het IHP. Uitgangspunt is één toekomstbestendige voorziening voor alle leerlingen in de wijk, waar naast onderwijs ook opvang en maatschappelijke functies een plek hebben. Door twee scholen samen op een locatie te realiseren, wordt onderwijshuisvesting efficiënt, betaalbaar en multifunctioneel ingericht.

2.2 De nieuwbouw fase 1 Onderwijs en ontmoeten en de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg zijn twee afgebakende projecten die elk eigenstandig gerealiseerd kunnen worden. Het realiseren van het nieuwe gebouw vraagt een andere expertise dan het begeleiden van de gebiedsontwikkeling. In de processen wordt van verschillende expertises gebruik gemaakt. Uiteraard worden de ontwikkelingen in samenhang gezien.

2.3 Het is van belang tempo te maken met de realisatie van fase 1 Onderwijs en ontmoeten

Het huidige Zwaluwenburg is een gedateerd gebouw. Voor het onderwijs is er sprake van urgentie; het huidige gebouw is niet duurzaam en in slechte bouwtechnische staat. Vervangende nieuwbouw voor IKC Kleurrijk is niet zonder reden een prioriteitsproject in het Integraal Huisvestingsplan onderwijs. Als er niet snel nieuw gebouwd wordt, zijn forse investeringen nodig om het Zwaluwenburg weer adequaat én toekomstbestendig te maken. Daarom is bij het vaststellen van het ambitedocument al een gefaseerde aanpak van het complex en de omgeving voorgesteld.

Tegen

2.1 Door twee trajecten separaat verder op te pakken kan het zijn dat er

onvoldoende afstemming plaatsvindt. Het masterplan borgt dat er vanuit onderlinge samenhang aan het gebied gewerkt wordt; uiteraard zullen de twee trajecten goed met elkaar afstemmen gedurende het komende proces.

3. Het beschikbaar stellen van kredieten voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten

3.1 Met het beschikbaar stellen van de kredieten voor de bouw, sloop, plankosten, bouw- en woonrijp maken kan gestart worden met de werkzaamheden die nodig zijn om fase 1 Nieuw Zwaluwenburg te realiseren. Gezien de huidige staat van het schoolgebouw van Het Kleurrijk heeft de nieuwbouw van Zwaluwenburg prioriteit. Gestart kan worden met de voorbereiding van het aanbestedingsproces. Ook kan gestart worden met de benodigde werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van fase 1 Nieuw Zwaluwenburg.

3.2 De kredieten zijn gebaseerd op het ruimtelijk en technisch programma van eisen dat samen met de partners voor de nieuwbouw is opgesteld. De stuurgroep Zwaluwenburg bestaande uit de gemeente en de schoolbesturen is akkoord gegaan met het ruimtelijk functioneel en technisch programma van eisen (Programma van Eisen). Het Programma van Eisen kan voor de volgende fase nog aangepast worden als blijkt dat er wijzigingen zijn voor het gewenste gebruik.

3.3 Met uitzondering van het jongerenwerk is de dekking voor de subsidiëring van de kostprijs dekkende huur en de exploitatie van de maatschappelijke partners gedekt door middel van de begroting. De dekking van de kostprijs dekkende huur en exploitatielasten voor de onderdelen jongerenwerk, bibliotheek, cultuur en speel-o-theek moeten worden gedekt vanuit de begroting. Dit is voor alle partijen geregeld met uitzondering van het jongerenwerk. Voor het jongerenwerk gaat het om 250m². Momenteel wordt nog onderzocht of het jongerenwerk op een alternatieve locatie permanent gehuisvest kan worden.

Tegen

3.1 Er zijn nog geen huurcontracten getekend met partners, of bijvoorbeeld een definitieve samenwerkingsovereenkomst. Hierdoor is het voor partijen nog mogelijk om afstand te doen van deelname aan 'Nieuw Zwaluwenburg'. Er is nog geen aanleiding om nu getekende huurcontracten te hebben. Partners geven aan dat het plan past binnen de eigen en gezamenlijke ambities. De partijen onderschrijven de gestelde uitgangspunten en zijn afhankelijk van (financieel) akkoord van de gemeente. Voordat de aanbesteding definitief is, moeten verdergaande afspraken met elkaar juridisch juist vastgelegd worden (in bijv. Een raamovereenkomst of een huurcontract). Dit heeft de komende maanden prioriteit.

4. Het voorbereidingskrediet voor de plankosten van de gebiedsontwikkeling

4.1 Er zijn plankosten nodig voor specifieke deuluitwerkingen de fase 2 en 3. Deze maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg. De plankosten zullen onderdeel uitmaken van een nog vast te stellen grondexploitatie Zwaluwenburg.

Financiële consequenties en dekking

Het vaststellen van het masterplan heeft geen financiële consequenties. De gemaakte proceskosten zijn gedekt uit het bestaande Voorbereidingskrediet nieuwbouw Zwaluwenburg.

Er wordt verder gewerkt aan een Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en de aanbesteding van fase 1 Onderwijs en ontmoeten. Uitgangspunt is 1 nieuw gebouw voor Onderwijs, Kinderopvang, Sport en Maatschappelijke partners.

Voor de verdere voorbereiding van fase 1 worden de kosten gedekt vanuit het voorbereidingskrediet van €250.000 dat met raadsbesluit 2024-809 Onderwijshuisvesting 2025 beschikbaar is gesteld.

Het totaal benodigde krediet van fase 1 bedraagt € 15.809.000. Aanvullend is een krediet benodigd van €7.673.000. Dit aanvullende krediet bestaat uit de volgende onderdelen:

* € 2.601.000 voor Onderwijshuisvesting. De kapitaallasten van €21.000 en incidentele lasten voor afboeking van de resterende boekwaarde van €28.000 worden gedekt uit de stelpost Onderwijshuisvesting. Dit krediet omvat middelen voor de bouw van 2 kindcentra, een sportzaal en een buitengym locatie. Hiervoor is eerder al een bedrag van € 8.136.000 beschikbaar gesteld.

* € 993.000 voor de realisatie van fase 1 Onderwijs & Ontmoeten en €1.341.000 aan incidentele lasten die worden gedekt uit de generieke weerstandsreserve. Het bedrag van €2.282.000 wordt geput uit de generieke weerstandsreserve. Het krediet van €993.000 wordt gestort in de kapitaallastenreserve. Uit de reserve kapitaallasten worden de structurele kapitaallasten van €26.000 gedekt. De incidentele lasten van € 1.341.000 omvatten de sloop van het bestaande vastgoed van Zwaluwenburg en de afwaardering van de boekwaarde. Het krediet van € 993.000 omvat plankosten, bouw- en woonrijp maken en een aanvullend bedrag voor de bouw van het kindcentrum Het Kleurrijk.

* € 2.223.000 voor de kinderopvang en de structurele kapitaallasten van €82.000 worden gedekt uit de kostprijsdekkende huur. De investering omvat de realisatie van een kinderopvangruimte met een oppervlakte van circa 600m².

* € 1.856.000 voor de huisvesting van de maatschappelijke partners en de structurele kapitaallasten van €69.000 worden gedekt uit de kostprijsdekkende huur. De investering omvat de realisatie van maatschappelijke ruimten met een oppervlakte van circa 500m².

De volledige kapitaallasten zullen vanaf 2029 opgenomen worden in de begroting. In de jaren 2026-2028 is sprake van rente over de lopende investeringslasten. De incidentele kosten vallen in het jaar van sloop van het huidige gebouw.

In het kader van de Perspectiefnota wordt een krediet gevraagd van € 1.290.000 voor inrichting park en een zoen- en zoef zone voor Zwaluwenburg. De inrichting van het park is onlosmakelijk verbonden aan Zwaluwenburg. Het betreft de aanleg van de voet- en fietsverbinding, verlichting en groenverbetering naast het nieuwe gebouw. De zoen- en zoef zone is nieuw en van belang voor de bereikbaarheid en parkeerbalans van de nieuwe voorziening.

Risico's:

De uitvoering van de ontwikkeling van het gebied Zwaluwenbrug (fase 1) kent voor de gemeente ook de nodige onzekerheden. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan tegenvallende bouw- en civieltechnische prijzen en technische complicaties. De risico's worden bewaakt vanuit het projectteam. De huidige inschatting voor de toekomstige onzekerheden resulteert in een netto risico inschatting van € 500.000. Voor de risico's wordt de raad gevraagd een reservering van netto € 500.000 ten laste te brengen van het specifieke weerstandsreserve.

Grondexploitatie:

Voor het gebied is een verkennende grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten van de fases 2 en 3 opgenomen.

Deze komt uit op een negatieve eindwaarde van circa € 719.000. Deze negatieve eindwaarde wordt onder andere veroorzaakt door de nog resterende boekwaarde op het schoolgebouw van Wij de Wereld en het overwegend sociale en beperkte woningbouwprogramma dat in de fases 2 en 3 gerealiseerd kan worden. Er zal in het vervolg nog gezocht worden naar een optimalisatie in opbrengsten en beperking van de kosten. Ter voorbereiding op uitwerking van de fase 2 en 3 wordt gevraagd, op basis van een plankostenscan, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000.

Openbaarmaking en communicatie

Het college- en raadsvoorstel, inclusief de bijlage behorend bij het raadsvoorstel, zijn openbaar.

Openbaarmaking onder embargo van 2 dagen in verband informeren kernpartners Zwaluwenburg.

Een concept persbericht is toegevoegd.

De bijlagen bij het raadsvoorstel Zwaluwenburg betreffen het Masterplan Zwaluwenburg en het concept advies van de PAR.

Het concept advies van de Planadviesraad is openbaar.

Het financieel overzicht is een intern documenten en niet openbaar.

Aanpak en uitvoering

Gestart wordt met fase 1 Onderwijs en ontmoeten. Binnen deze fase zijn de volgende stappen de uitwerking van een Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en de aanbesteding. Per stap wordt inzichtelijk gemaakt of binnen de vastgestelde kredieten het gebouw en openbare inrichting zijn te realiseren. Bij afwijkingen wordt dit tijdig gerapporteerd. Dit gebeurt via de kwartaalrapportages van het IHP. Ook zal de planologische procedure voor Zwaluwenburg fase 1 Onderwijs en ontmoeten opgestart gaan worden.

Het gebouw Zwaluwenburg zal in fases worden gesloopt. Gedurende de bouw blijft een deel van het pand behouden, waardoor tijdelijke huisvesting voor basisschool Het Kleurrijk niet nodig is en de gymzaal beschikbaar blijft.

Gelijktijdig met de planvorming voor de nieuwbouw van fase 1 Onderwijs en ontmoeten worden de plannen voor het bouw- en woonrijp voor de directe omgeving zodanig uitgewerkt dat bij de oplevering van het gebouw de toegang en voldoende parkeerplaatsen gegarandeerd zijn.

Onder voorbehoud van onder andere planologische procedures is de planning dat de sloop van het eerste deel van Zwaluwenburg in de zomer van 2026 plaatsvindt. Vervolgens kan de bouw starten, en wordt de nieuwe school in de zomer van 2028 opgeleverd. Vervolgens kan de inrichting van het gebied rondom de nieuwe school plaatsvinden. Dit gebeurt samen met Leefomgeving.

Na sloop van het tweede deel van het huidige Zwaluwenburg is de gebiedsontwikkeling aan de orde. De ontwikkelingen van de fases 2 (de Zwaluwstaart) en fase 3 (Wij de Wiek) zullen in de periode 2028-2032 aan de orde zijn.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Planvorming Nieuw Zwaluwenburg
Portefeuillehouder : Wethouder Duursma,
Voorstelnummer : 2025-171
Datum B en W besluit : 8-04-2025
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

Op 29 november 2023 heeft de raad het ambitiesdocument Zwaluwenburg en uitgangspunten voor het vervolg van Zwaluwenburg vastgesteld. In het ambitiesdocument Zwaluwenburg is onderzocht hoe Zwaluwenburg kan bijdragen aan de leefbaarheid in Colmschate-Noord. Voor Zwaluwenburg is gekozen voor een gefaseerde aanpak. Dit is gebeurd door het opstellen van een masterplan voor het studiegebied, bestaande uit een ruimtelijke, programmatische en financiële uitwerking. Daarnaast is een inhoudelijk, ruimtelijk en financieel programma voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten opgesteld.

Bovenstaande heeft geresulteerd in de nadere uitwerking op de volgende onderdelen:

1. Een Masterplan voor de gebiedsontwikkeling waarin rekening is gehouden met drie fases:

- * Fase 1: Onderwijs en ontmoeten
- * Fase 2: Een wonen/ zorg cluster
- * Fase 3: De ontwikkeling van de vrijkomende school locatie Wij de Wereld.

2. Een programma dat samen met de partners van fase 1 Onderwijs en ontmoeten is uitgewerkt.

Masterplan Zwaluwenburg

In het masterplan Zwaluwenburg (bijlage) is het toekomstperspectief voor Nieuw Zwaluwenburg uitgewerkt. Nieuw Zwaluwenburg wordt een gebied met meer groen, fiets- en voetgangersroutes gescheiden van het autoverkeer en heldere plekken aan de buitenranden voor parkeren en halen en brengen van kinderen. In het masterplan Zwaluwenburg is de inpassing van de buitengymzaal in de groenzone direct naast het nieuwe gebouw meegenomen. Ook is, in lijn met het ambitiesdocument Zwaluwenburg, verkend hoe nieuwe functies in het gebied een plek kunnen krijgen.

In het masterplan zijn drie fases benoemd. Prioriteit ligt bij de nieuwbouw van het scholencluster met de aanvullende voorzieningen. Dit is fase 1 Onderwijs en ontmoeten. Voor het bouwgebied van deze fase zijn in het masterplan de kaders en randvoorwaarden beschreven. Aan de hand van deze kaders en randvoorwaarden kan een architect samen met de betrokken partners verder werken aan het ontwerp van het nieuwe gebouw.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden op de locaties 'De Zwaluwstaart' (fase 2) en 'Wij de Wiek' (fase 3). Op deze locaties kunnen gezamenlijk ongeveer 36 woningen komen waarbij nu uitgegaan wordt van levensloopbestendig en geclusterd wonen. Op de locatie 'De Zwaluwstaart' is verkend of aansluitend aan woningbouw toevoeging van zorg (huisarts, fysiotherapie) mogelijk is. Voor de ontwikkeling van de fases 2 en 3 is een verkennende grondexploitatie opgesteld.

Onderwijs en Ontmoeten

Zoals verwoord in het ambitiesdocument, is het nieuwe gebouw bedoeld als een toegankelijke en gastvrije plek waar iedereen zich welkom voelt en erbij hoort. Kinderen, ouders en wijkbewoners kunnen op een natuurlijke en informele manier met elkaar in contact komen. Doordat onderwijs, kinderopvang, sport en welzijnsorganisaties dicht bij elkaar zitten wordt samenwerking makkelijker. Dit maakt het eenvoudiger om gezamenlijke activiteiten te organiseren, problemen vroegtijdig te signaleren en snel passende hulp te bieden.

Uitgangspunt is een nieuw gebouw van 4102 m² bruto vloeroppervlak dat bestaat uit Onderwijs (2 scholen; Kindcentrum Kleurrijk en Wij de Wereld), Opvang, Sport en ruimte voor Maatschappelijke partners (jongerenwerk, bibliotheek, speel-o-theek). Daarnaast worden ruimten mede gebruikt door kunst en cultuur.

Het huisvesten van beide scholen in de wijk, gecombineerd met partijen voor kinderopvang en

maatschappelijke partners, past binnen het beleidsrijke IHP Deventer Schoolgebouwen 2024-2040. Gemeente Deventer heeft de wettelijke verplichting om te voorzien in passende en adequate onderwijshuisvesting en is daarmee verantwoordelijk voor de dekking van de investering van het schoolgebouw en de ruimten voor bewegingsonderwijs. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud van onderwijspanden. Voor de ruimten bewegingsonderwijs worden hierover nadere afspraken gemaakt met het Deventer Sportbedrijf. Voor de kinderopvang is afgesproken dat gemeente Deventer de investering doet en dat de dekking voor de investering en de exploitatie door kinderopvangpartijen wordt betaald via langlopende huurcontracten. Dekking van de maatschappelijke partijen gebeurt via de subsidielijnen en de betrokken beleidsprogramma's.

In het IHP Deventer Schoolgebouwen is opgenomen dat schoolbesturen en gemeente slimmer willen samenwerken, standaardiseren en projecten bezien vanuit de volledige levensduurkosten van een gebouw. In lijn met deze uitgangspunten is gemeente Deventer bouwheer en na oplevering ook eigenaar van het nieuwe complex. Technisch gebouwbeheer wordt ook bij de gemeente belegd. De overige beheerstaken, het exploitatie en programmabeheer, worden met betrokken partijen nader uitgewerkt, zo wordt er gedacht aan het door de betrokken partijen aanstellen van een 'beheerder/directeur'. Onderlinge samenwerking is voor optimaal ruimtegebruik en goed beheer een belangrijk randvoorwaarde.

Raadsvoorstel

1. Het masterplan Zwaluwenburg vast te stellen.
2. Een vervolg te geven aan het project Zwaluwenburg door middel van twee separate trajecten: Het project 'fase 1 Onderwijs en ontmoeten' en de procesmatige gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg, waaronder de ontwikkelingen van de fases 2 en 3.
3. Voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten de volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - € 2.601.000 voor Onderwijshuisvesting en de structurele kapitaallasten van €21.000 vanaf 2029 te dekken uit de stelpost Onderwijshuisvesting.
 - € 993.000 voor de realisatie van fase 1 Onderwijs & Ontmoeten en de structurele kapitaallasten van €26.000 vanaf 2029 te dekken uit de reserve kapitaallasten.
 - € 2.223.000 voor de kinderopvang en de structurele kapitaallasten van €82.000 vanaf 2029 te dekken uit kostprijsdekkende huur.
 - € 1.856.000 voor de huisvesting van de maatschappelijke partners en de structurele kapitaallasten van €69.000 vanaf 2029 te dekken uit kostprijsdekkende huur
4. Een bedrag van €993.000 te doteren aan de reserve kapitaallasten en dit voor €993.000 te onttrekken uit de generieke weerstandsreserve.
5. Een bedrag van €28.000 afboeking resterende boekwaarde van de school incidenteel ten laste te brengen van de stelpost Onderwijshuisvesting.
6. Een bedrag van €1.341.000 voor sloop en afwaardering van het bestaand vastgoed incidenteel ten laste te brengen van de generieke weerstandsreserve.
7. Het benodigd krediet voor de Zoen en Zoef zone en inrichtingsmaatregelen voor de openbare ruimte van €1.289.000 te betrekken bij de besluitvorming over de Perspectiefnota 2026-2029.
8. Een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen voor de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg, fases 2 en 3, te activeren en te dekken uit de toekomstige grondexploitatie Zwaluwenburg.
9. Een risicoreservering van € 500.000 op te nemen in de specifieke weerstandsreserve en te dekken uit de generieke weerstandsreserve.

Kern raadsvoorstel

Door middel van vaststelling van het Masterplan Zwaluwenburg leggen wij u voor binnen welke ruimtelijke kaders en randvoorwaarden de inpassing van fase 1 Onderwijs en ontmoeten en de verdere ontwikkeling van het gebied (de fases 2 en 3) kan plaatsvinden.

Voor Zwaluwenburg Onderwijs en ontmoeten (fase 1) worden de kredieten gevraagd die nodig zijn voor de tweede school, kinderopvang, maatschappelijke partners, bouw- en woonrijp maken, sloopkosten, afschrijving van de boekwaarde. Ook wordt een krediet aangevraagd om verder te werken aan de planontwikkeling van de fases 2 en 3 binnen de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg.

Indien u instemt met het masterplan en de gevraagde kredieten bestaat het vervolg uit het verder werken aan de planvorming door middel van het maken van een ontwerp en het opstarten van de

aanbesteding voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten. Ook geven wij een vervolg aan de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg.

Beoogd resultaat

- * Een verouderde school en voorzieningen vervangen door een nieuwe toekomstbestendige school met ruimte voor voorzieningen, waarbij door middel van dubbelgebruik efficiënter met de ruimte wordt omgegaan.
- * Toekomstbestendige en duurzame huisvesting voor de leerlingen in Colmschate-Noord.
- * Een nieuw hart voor de wijk Colmschate Noord, waar voorzieningen zijn die bijdragen aan Onderwijs en ontmoeten.
- * De kwaliteit van het groen en de openbare ruimte verbeteren gebruik makend van kansen voor een meer klimaat adaptieve inrichting.
- * Het in gang zetten van gebiedsontwikkeling met ruimte voor nieuwe functies, zoals wonen en zorg, in combinatie met een toevoeging van groen, spelen, voet- en fietsverbindingen en parkeren.

Kader

- * Omgevingsvisie 2019
- * Wet op het primair onderwijs
- * Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015
- * Deventer schoolgebouwen 2040 - Integraal Huisvestingsplan voor het Deventer onderwijs 2024-2040
- * Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2021-123 – Vaststelling Programma, overzicht onderwijshuisvesting 2022
- * Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2022-25 - Uitwerking voorstellen
- * Raadsmededeling 2022-738 Voortgang project Zwaluwenburg
- * Raadsmededeling 2022-540 Voortgang project Zwaluwenburg
- * Raadsvoorstel 2023-773 Ambitiedocument Zwaluwenburg
- * Kadernota Vastgoed 2022
- * Visie Deventer Circulair (juli 2024)

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Beslispunt vaststellen Masterplan

Voor

1.1 Het masterplan is een richtinggevend document en bevat de kaders en randvoorwaarden voor de ruimtelijke inrichting van Zwaluwenburg. Het masterplan laat zien dat binnen de kaders en randvoorwaarden van het ambitiedocument Zwaluwenburg een plan is te realiseren waarbij fase 1 Nieuw Zwaluwenburg ingepast kan worden en nieuwe functies in het gebied toegevoegd kunnen worden. Voor verschillende plandelen moeten nog deeltwerkingen plaatsvinden.

1.2 Er kan voldaan worden aan de wens vanuit de raad om woningbouw in het gebied toe te voegen. Er liggen kansen om woningtypes voor senioren toe te voegen in relatie met het bestaande woon-zorgcomplex en hiermee de doorstroming te bevorderen. Op de locatie De Zwaluwstaart (fase 2) wordt in het Masterplan uitgegaan van ruimte voor 14 levensloopbestendige woningen en 8 grondgebonden woningen. Met slimme indelingen, drempelloze vloeren, brede deuropeningen en de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, zijn ze ideaal voor zowel jonge gezinnen als senioren. Op de locatie Wij de Wiek is ruimte voor 14 geclusterde woningen (rug-aan-rug of een hofje). In totaal kunnen 36 woningen in het gebied toegevoegd worden.

1.3 Aandachtspunten vanuit de PAR zijn verwerkt in het Masterplan en worden meegenomen in het vervolg

Van de PAR is een concept advies ontvangen over het Masterplan Zwaluwenburg (bijlage). De PAR is positief over de ontwikkeling van Zwaluwenburg en ziet kansen voor de sociale impuls die door middel van de ontwikkeling kan plaatsvinden. In de uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de architectonische en kwalitatieve uitwerking van de bouwblokken en de openbare ruimte. Dit onder andere om te voorkomen dat er nieuwe achterkanten ontstaan en de groene invulling van de randen

van het gebied geborgd worden. Op dit onderdeel is het masterplan nog specifiek aangepast.

Ook adviseert de PAR om meer flexibiliteit in het bouwvlak van fase 1 Onderwijs en ontmoeten aan te houden zodat in het ontwerpproces nog afwegingen gemaakt kunnen worden over de situering van fase 1 Onderwijs en ontmoeten. Naar aanleiding van dit advies is het bouwvlak binnen het masterplan Zwaluwenburg aangepast, zodat er meer flexibiliteit ontstaat. Hiermee is er ook meer ontwerp vrijheid voor de situering van de sportzaal.

De adviezen die betrekking op de fases 2 en 3 worden bij de verdere uitwerking van deze fases betrokken. Zo wordt in het vervolg nog onderzocht of het huidige gebouw van Wij de Wereld hergebruikt kan worden. Ook wordt de integratie van het Chinees restaurant in de uitwerking van het ontwerp van fase 2 meegenomen.

Er is urgentie om snel nieuwbouw te plegen. Dit is ook zo vastgelegd in het IHP. Vervanging door middel van sloop is voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten uitgangspunt. Dit is in het project altijd uitgangspunt geweest, waarbij nog onderzocht is of gedeeltelijk behoud een mogelijkheid was. Dit bleek voor the Mall niet haalbaar; The Mall zit nu gedeeltelijk onder het gebouw. Hier is nauwelijks daglicht, de ventilatiecapaciteit is niet te halen, de constructiehoogte is zeer beperkt (doordat het een oude fietsenkelder was) waardoor nieuwe technieken niet inpasbaar zijn en vluchtwegen een probleem kunnen gaan worden.

De Planadviesraad benadrukt het belang van hergebruik van materialen voor het nieuwe gebouw of elders. Na inventarisatie van hergebruik materiaal is het toepassen van biobased materiaal het uitgangspunt zoals in de visie circulariteit is vastgelegd. Dit onderdeel wordt in het vervolg op basis van het uitvoeringsprogramma circulariteit verder uitgewerkt.

Ook adviseert de Planadviesraad de revitalisering van de parkruimte naar voren te trekken in de uitvoering omdat deze ontwikkeling een aanjager is in de ontwikkelfase.

2. Beslispunt doorgaan met twee separate trajecten

Voor

2.1 Met de ontwikkeling van Zwaluwenburg fase 1 onderwijs en ontmoeten wordt uiting gegeven aan de visie en ambitie van het IHP; Één toekomstbestendige voorziening voor alle leerlingen in de wijk, waar naast onderwijs ook opvang en maatschappelijke functies een plek hebben. Door twee scholen samen op een locatie te realiseren, wordt onderwijshuisvesting efficiënt, betaalbaar en multifunctioneel ingericht.

2.2 De nieuwbouw fase 1 Onderwijs en ontmoeten en de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg zijn twee afgebakende projecten die elk eigenstandig gerealiseerd kunnen worden. Het realiseren van het nieuwe gebouw vraagt een andere expertise dan het begeleiden van de gebiedsontwikkeling. In de processen wordt van verschillende expertises gebruik gemaakt. Uiteraard worden de ontwikkelingen in samenhang gezien.

2.3 Het is van belang tempo te maken met de realisatie van fase 1 Onderwijs en ontmoeten

Het huidige Zwaluwenburg is een gedateerd gebouw. Voor het onderwijs is er sprake van urgentie. Het huidige gebouw is niet duurzaam en in slechte bouwtechnische staat. Vervangende nieuwbouw voor IKC Kleurrijk is niet zonder reden een prioriteitsproject in het Integraal Huisvestingsplan onderwijs. Als er niet snel nieuw gebouwd wordt, zijn forse investeringen nodig om het Zwaluwenburg weer adequaat én toekomstbestendig te maken. Daarom is bij het vaststellen van het ambitiedocument al een gefaseerde aanpak van het complex en de omgeving voorgesteld.

Tegen

2.1 Door twee trajecten separaat verder op te pakken kan het zijn dat er onvoldoende afstemming plaatsvindt. Het masterplan borgt dat er vanuit onderlinge samenhang aan het gebied gewerkt wordt; uiteraard zullen de twee trajecten goed met elkaar afstemmen gedurende het komende proces.

3. Het beschikbaar stellen van kredieten voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten

3.1 Met het beschikbaar stellen van de kredieten voor de bouw, sloop, plankosten, bouw- en woonrijp maken kan gestart worden met de werkzaamheden die nodig zijn om fase 1 Nieuw Zwaluwenburg te realiseren. Gezien de huidige staat van het schoolgebouw van Het Kleurrijk heeft de nieuwbouw van Zwaluwenburg prioriteit. Gestart kan worden met de voorbereiding van het aanbestedingsproces. Ook kan gestart worden met de benodigde werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van fase 1 Nieuw Zwaluwenburg.

3.2 De kredieten zijn gebaseerd op het ruimtelijk en technisch programma van eisen dat samen met de partners voor de nieuwbouw is opgesteld. De stuurgroep Zwaluwenburg bestaande uit de gemeente en de schoolbesturen is akkoord gegaan met het ruimtelijk functioneel en technisch programma van eisen (Programma van Eisen). Het Programma van Eisen kan voor de volgende fase nog aangepast worden als blijkt dat er wijzigingen zijn voor het gewenste gebruik.

3.3 Met uitzondering van het jongerenwerk is de dekking voor de subsidiëring van de kostprijs dekkende huur en de exploitatie van de maatschappelijke partners gedekt door middel van de begroting. De dekking van de kostprijs dekkende huur en exploitatielasten voor de onderdelen jongerenwerk, bibliotheek, cultuur en speel-o-theek moeten worden gedekt vanuit de begroting. Dit is voor alle partijen geregeld met uitzondering van het jongerenwerk. Voor het jongerenwerk gaat het om 250m². Momenteel wordt nog onderzocht of het jongerenwerk op een alternatieve locatie permanent gehuisvest kan worden.

Tegen

3.1 Er zijn nog geen huurcontracten getekend met partners, of bijvoorbeeld een definitieve samenwerkingsovereenkomst. Hierdoor is het voor partijen nog mogelijk om afstand te doen van deelname aan 'Nieuw Zwaluwenburg'. Er is nog geen aanleiding om nu getekende huurcontracten te hebben. Partners geven aan dat het plan past binnen de eigen en gezamenlijke ambities. De partijen onderschrijven de gestelde uitgangspunten en zijn afhankelijk van (financieel) akkoord van de gemeente. Voordat de aanbesteding definitief is, moeten verdergaande afspraken met elkaar juridisch juist vastgelegd worden (in bijv. Een raamovereenkomst of een huurcontract). Dit heeft de komende maanden prioriteit.

5. Het voorbereidingskrediet voor de plankosten van de gebiedsontwikkeling

5.1 Er zijn plankosten nodig voor specifieke deeluitwerkingen de fase 2 en 3. Deze maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg. De plankosten zullen onderdeel uitmaken van een nog vast te stellen grondexploitatie Zwaluwenburg.

Betrokken partijen en participatie

Bewoners van de wijk en huidige huurders en gebruikers zijn betrokken bij de totstandkoming van het eerder opgestelde ambitiedocument Zwaluwenburg.

Samen met partijen (stichtingen Varietas en Zinder (namens de twee betrokken schoolbesturen), N.V, Deventer Schouwburg, Youth for Christ/ the Mall, Raster, Sam&Ko Kinderopvang, Bibliotheek Deventer, Sportbedrijf Deventer en De Company) is in de afgelopen periode voor de eerste fase een ruimtelijk en technisch Programma van Eisen opgesteld. Daarbij is gewerkt met een project- en een bredere werkgroep.

In het kader van het opstellen van het masterplan Zwaluwenburg zijn 24 april 2024 en 14 november 2024 inloopbijeenkomsten voor de buurt georganiseerd. Op 24 april zijn aandachtspunten opgehaald. Op 14 november 2024 is een concept Masterplan gepresenteerd. De uitkomsten staan weergegeven in het Masterplan Zwaluwenburg. Omwonenden zijn over het algemeen positief over de voorzieningen en de groene ruimte die wordt toegevoegd; uiteraard zijn er ook aandachtspunten voor het vervolg, zoals de verkeersveiligheid en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor de verschillende functies in het gebied.

In het vervolg worden de partners en omwonenden betrokken bij de planvorming. Het uitwerken van het

ontwerp van het gebouw zal in overleg met de toekomstige gebruikers plaatsvinden. Voordat een omgevingsvergunning wordt ingediend, zullen omwonenden kennis kunnen nemen van het ontwerp van het gebouw. Toekomstige gebruikers en omwonenden zullen verder betrokken worden bij de inrichting en uitvoering van het openbaar gebied in de omgeving.

Financiële consequenties

Het vaststellen van het masterplan heeft geen financiële consequenties. De gemaakte proceskosten zijn gedekt uit het bestaande Voorbereidingskrediet nieuwbouw Zwaluwenburg.

Er wordt verder gewerkt aan een Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en de aanbesteding van fase 1 Onderwijs en ontmoeten. Uitgangspunt is 1 nieuw gebouw voor Onderwijs, Kinderopvang, Sport en Maatschappelijke partners.

Voor de verdere voorbereiding van fase 1 worden de kosten gedekt vanuit het voorbereidingskrediet van €250.000 dat met raadsbesluit 2024-809 Onderwijshuisvesting 2025 beschikbaar is gesteld.

Het totaal benodigde krediet van fase 1 bedraagt € 15.809.000. Aanvullend is een krediet benodigd van €7.673.000. Dit aanvullende krediet bestaat uit de volgende onderdelen:

* € 2.601.000 voor Onderwijshuisvesting. De kapitaallasten van €21.000 en incidentele lasten voor afboeking van de resterende boekwaarde van €28.000 worden gedekt uit de stelpost Onderwijshuisvesting. Dit krediet omvat middelen voor de bouw van 2 kindcentra, een sportzaal en een buitengym locatie. Hiervoor is eerder al een bedrag van € 8.136.000 beschikbaar gesteld.

* € 993.000 voor de realisatie van fase1 Onderwijs & Ontmoeten en €1.341.000 aan incidentele lasten die worden gedekt uit de generieke weerstandsreserve. Het bedrag van €2.282.000 wordt geput uit de generieke weerstandsreserve. Het krediet van €993.000 wordt gestort in de kapitaallastenreserve. Uit de reserve kapitaallasten worden de structurele kapitaallasten van €26.000 gedekt. De incidentele lasten van € 1.341.000 omvatten de sloop van het bestaande vastgoed van Zwaluwenburg en de afwaardering van de boekwaarde. Het krediet van € 993.000 omvat plankosten, bouw- en woonrijp maken en een aanvullend bedrag voor de bouw van het kindcentrum Het Kleurrijk.

* € 2.223.000 voor de kinderopvang en de structurele kapitaallasten van €82.000 worden gedekt uit de kostprijsdekkende huur. De investering omvat de realisatie van een kinderopvangruimte met een oppervlakte van circa 600m².

* € 1.856.000 voor de huisvesting van de maatschappelijke partners en de structurele kapitaallasten van €69.000 worden gedekt uit de kostprijsdekkende huur. De investering omvat de realisatie van maatschappelijke ruimten met een oppervlakte van circa 500m².

De volledige kapitaallasten zullen vanaf 2029 opgenomen worden in de begroting. In de jaren 2026-2028 is sprake van rente over de lopende investeringslasten. De incidentele kosten vallen in het jaar van sloop van het huidige gebouw.

In het kader van de Perspectiefnota wordt een krediet gevraagd van € 1.290.000 voor inrichting park en een zoen- en zoef zone voor Zwaluwenburg. De inrichting van het park is onlosmakelijk verbonden aan Zwaluwenburg. Het betreft de aanleg van de voet- en fietsverbinding, verlichting en groenverbetering naast het nieuwe gebouw. De zoen- en zoef zone is nieuw en van belang voor de bereikbaarheid en parkeerbalans van de nieuwe voorziening.

Risico's:

De uitvoering van de ontwikkeling van het gebied Zwaluwenbrug (fase 1) kent voor de gemeente ook de nodige onzekerheden. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan tegenvallende bouw- en civieltechnische prijzen en technische complicaties. De risico's worden bewaakt vanuit het projectteam. De huidige inschatting voor de toekomstige onzekerheden resulteert in een netto risico inschatting van € 500.000. Voor de risico's wordt de raad gevraagd een reservering van netto € 500.000 ten laste te brengen van het specifieke weerstandsreserve.

Grondexploitatie:

Voor het gebied is een verkennende grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten van de fases 2 en 3 opgenomen. Deze komt uit op een negatieve eindwaarde van circa € 719.000. Deze negatieve eindwaarde wordt onder andere veroorzaakt door de nog resterende boekwaarde op het schoolgebouw van Wij de Wereld en het overwegend sociale en beperkte woningbouwprogramma dat in de fases 2 en 3 gerealiseerd kan worden. Er zal in het vervolg nog gezocht worden naar een optimalisatie in opbrengsten en beperking van de kosten. Ter voorbereiding op uitwerking van de fase 2 en 3 wordt gevraagd, op basis van een plankosten-scan, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000.

Betrokkenheid raad

Met beoogde hoogte (max. 12 meter) en inpassing wordt voor fase 1 onderwijs en ontmoeten afgeweken van het huidige bestemmingsplan, waardoor een planologische procedure in het kader van de Omgevingswet doorlopen moet worden. De raad zal betrokken worden in het kader van de planologische procedure; het vaststellen van het Omgevingsplan of het verzoeken van een bindend advies in het kader van de Bopa.

De bouw van fase 1 Onderwijs en ontmoeten is onderdeel van het IHP. Over de voortgang van de projecten binnen het IHP wordt de raad structureel geïnformeerd en betrokken als er (financiële) afwijkingen optreden.

Op een later moment zal een grondexploitatie voor het gebied ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Planvorming Nieuw Zwaluwenburg
Voorstelnummer : 2025-171
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8-04-2025, nummer 2025-171

BESLUIT

1. Het masterplan Zwaluwenburg vast te stellen.
2. Een vervolg te geven aan het project Zwaluwenburg door middel van twee separate trajecten: Het project 'fase 1 Onderwijs en ontmoeten' en de procesmatige gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg, waaronder de ontwikkelingen van de fases 2 en 3.
3. Voor fase 1 Onderwijs en ontmoeten de volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - € 2.601.000 voor Onderwijshuisvesting en de structurele kapitaallasten van €21.000 vanaf 2029 te dekken uit de stelpost Onderwijshuisvesting.
 - € 993.000 voor de realisatie van fase1 Onderwijs & Ontmoeten en de structurele kapitaallasten van €26.000 vanaf 2029 te dekken uit de reserve kapitaallasten.
 - € 2.223.000 voor de kinderopvang en de structurele kapitaallasten van €82.000 vanaf 2029 te dekken uit kostprijsdekkende huur.
 - € 1.856.000 voor de huisvesting van de maatschappelijke partners en de structurele kapitaallasten van €69.000 vanaf 2029 te dekken uit kostprijsdekkende huur
4. Een bedrag van €993.000 te doteren aan de reserve kapitaallasten en dit voor €993.000 te onttrekken uit de generieke weerstandsreserve.
5. Een bedrag van €28.000 afboeking resterende boekwaarde van de school incidenteel ten laste te brengen van de stelpost Onderwijshuisvesting.
6. Een bedrag van €1.341.000 voor sloop en afwaardering van het bestaand vastgoed incidenteel ten laste te brengen van de generieke weerstandsreserve.
7. Het benodigd krediet voor de Zoen en Zoef zone en inrichtingsmaatregelen voor de openbare ruimte van €1.289.000 te betrekken bij de besluitvorming over de Perspectiefnota 2026-2029.
8. Een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen voor de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg, fases 2 en 3, te activeren en te dekken uit de toekomstige grondexploitatie Zwaluwenburg.
9. Een risicoreservering van € 500.000 op te nemen in de specifieke weerstandsreserve en te dekken uit de generieke weerstandsreserve.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit 13-03-2025

Aanwezigen Planadviesraad

Marja van der Tas (vz), Roel Bosch (secr.), Ingrid van Herel, Marjanne Statema, Roel Lichtenberg, Daniel Ruigrok, Oscar Vos

Afwezig Planadviesraad

-

Aanwezigen gemeente:

Frank van Unen

Locatie:

Stadhuis Deventer

Masterplan Zwaluwenburg

CONCEPT 31 maart 2025

Status:	Masterplan
Toetsingskader:	Ambitiedocument (vastgesteld)
Aanwezig:	Peter Platzter, Harmen Smilde (gemeente Deventer)
Presentatie:	Harmen Smilde

Het ambitiedocument is in 2023 vastgesteld door het College en de Raad met opmerkingen van de Raad. In het ambitiedocument is sloop-nieuwbouw het uitgangspunt.

Het ambitiedocument gaat uit van een open ruimte die de bestaande locatie van de school in tweeën knipt en in oost-west richting een verbinding vormt tussen de groenblauwe hoofdstructuur aan weerszijden van de locatie. Dit sluit aan op de gefaseerde sloop-nieuwbouw van het bestaande schoolgebouw. In het masterplan is dit verder uitgewerkt in een nadere definitie van de verkeersstromen en het bouwvlak voor het Nieuw Zwaluwenburg en het zorggebouw. Hieraan zijn een aantal randvoorwaarden en ruimtelijke spelregels gekoppeld.

BEVINDINGEN

Algemeen

De Planadviesraad is positief over de ontwikkeling van het Nieuw Zwaluwenburg in het hart van de wijk en de sociale impuls die hiervan uit kan gaan. De ontwikkeling biedt veel ruimtelijke kansen.

Hoofdopzet ambitiedocument

De schematische hoofdopzet in het ambitiedocument is helder en logisch. De uitgangspunten zijn goed: de kwaliteit van de groene randen, een luwe binnenwereld en kwalitatief goede wandel- en fietsroutes. De nieuwe centrale ruimte verbindt op een mooie manier sociaal en ruimtelijk de school, de zorgfuncties en het bestaande winkelcentrum. Voorwaarde is wel een kwalitatief hoogwaardige ruimte met groen en zonder autolus.

Er staan een aantal goede referenties in het ambitiedocument.

Stedenbouwkundige uitgangspunten masterplan

Hoewel de uitgangspunten voor een nieuwe verbindende stedelijke ruimte en de groene randen in het ambitiedocument goed zijn kent dit concept een aantal kwetsbaarheden met voor- en achterkanten die in het masterplan onvoldoende zijn geadresseerd en het geeft kritische beperkingen aan het bouwvlak.

Er ontbreekt een analyse en studie naar de stedenbouwkundige uitgangspunten. De geformuleerde uitgangspunten hebben vooral betrekking op de uitkomst van de

participatie en leggen de verbinding met het park. De gebouwen fase 1 en 2 vormen binnen de context van de omliggende woningen met het winkelcentrum een nieuw samenhangend ensemble van gebouwen. Het volume en de gevels van de gebouwen vormen samen een belangrijke nieuwe tussenliggende stedelijke ruimte. Welke randvoorwaarden komen daar uit voort, welke schaal past daarbij (in het ambitiedocument stonden referenties) en wat is de samenhang in de architectuur of is er sprake van contrast?

De introductie van voorgevels aan de nieuwe stedenbouwkundige ruimte roept de vraag op hoe voorkomen wordt dat andere gevels zich als achterkanten naar de openbare ruimte presenteren. Bovendien is de vraag hoe de groene randen langs de locatie worden gedefinieerd. Het concept van de groene randen is conceptueel goed, maar is in het masterplan onvoldoende uitgewerkt. De functionele uitwerking van de schoolpleinen en het parkeren oogt als een bedreiging van het concept van de definitie van de groene randen.

Er is een programmatische studie gedaan naar de school en (fiets)parkeren, maar wat zijn de stedenbouwkundige implicaties hiervan en wat is de flexibiliteit op de locatie?

Bouwvlak fase 1

Het bouwvlak van fase 1 wordt aan de noordkant gedefinieerd door de in de participatie gemaakte afspraken over de afstand tot de woningen en aan de noordkant door de slooplijn in het bestaande schoolgebouw (deze slooplijn wordt niet inzichtelijk gemaakt).

Door de grillige vorm van het bouwvlak is een deel van het oppervlak niet effectief bruikbaar voor de nieuwbouw. De Planadviesraad signaleert dat de ca. 675 m² marge op een bouwvlak van iets minder dan 3.200 m² vrij zeker te krap is voor voldoende ontwerprijheid en daarmee ontwerp kwaliteit.

De combinatie van functies van de nieuwe Zwaluwenburg maakt het ontwerp van dit gebouw complex. De programmatische studie laat zien dat in de berekening van de footprint van het gebouw de sportzaal is opgetild. Hoewel dit niet goed te beoordelen is kan dat een te optimistische aanname zijn (bijvoorbeeld daglichttoetreding van de functies op de begane grond). De ligging van de sportzaal zou bij voorkeur een ondergeschikte positie op de locatie in moeten nemen (niet in het centrum van de voorgevel aan de nieuwe ruimte tussen fase 1 en 2), maar de vraag is of het bouwvlak dat toelaat. Het is onwenselijk dat de sportzaal maar op één manier gesitueerd kan worden.

De begrenzing van het bouwvlak aan de noordzijde maakt het onmogelijk om de buitenruimtes aan die kant meer in te kaderen. Het schoolplein met hekwerken en het parkeren dreigt daardoor ongedefinieerd en daarmee meer een achterkant te worden.

De 25 meter vanaf de woningen is aan de noordoostzijde erg rigide ingetekend. Het bestaande gebouw had veel minder afstand en er staan bomen tussen de woningen

en de school. Geadviseerd wordt in elk geval de lijn van het bouwvlak vanuit het midden door te trekken.

De grens van het bouwvlak aan de noordwestzijde wordt in te sterke mate beperkt door de boom aan die zijde. Geadviseerd wordt te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om hier meer marge ten behoeve van het ontwerp in het bouwvlak op te nemen.

Ook het parkeren met K&R definieert in te sterke mate het bouwvlak, terwijl dit een integrale ontwerpogave van gebouw met parkeren is.

De Planadviesraad adviseert om meer flexibiliteit in het bouwvlak in te bouwen waarbinnen in het ontwerp van het gebouw afwegingen gemaakt kunnen worden ten aanzien van de situering.

Bouwhoogtes fase 1

De bouwhoogtes van de school zijn stedenbouwkundig niet onderbouwd en lijken pragmatisch (of via participatie) tot stand gekomen. Geadviseerd wordt een goede stedenbouwkundige afweging van de bouwhoogtes te maken in relatie tot het programma en het beperkte bouwvlak.

Mobiliteit, parkeren en verharding

Het parkeren aan de Noordwest rand is erg langgerekt en beslaat daardoor veel ruimte met veel (meer?) verharding. Dit is in strijd met het concept van de groene randen. Het uitgangspunt zou moeten zijn landschappelijke inpassing van het parkeren.

Er is sprake van een zone met auto te gast en er loopt een doorgaande fietsroute over het plein dat een belangrijke verblijfsfunctie heeft en continuïteit moet geven aan de groene ruimte. Dit vraagt bijzondere aandacht in de terreininrichting.

Aanbesteding fase 1

Geadviseerd wordt om in de aanbesteding voldoende ontwerp vrijheid in te bouwen en de scope van gebouw en terreinontwerp samen te voegen in een geïntegreerde uitvraag.

Fase 2

Het zorggebouw heeft een duidelijke voorgevel naar het plein, maar er ontbreekt een uitgangspunt over de representatieve functie van de achterzijde. Dit geldt voor de zorgfunctie, maar bijvoorbeeld ook voor appartementen met twee voorkanten. Geadviseerd wordt het ruimtelijk opnemen van het Chinese restaurant in het gebouw als harde voorwaarde te stellen. Een gebouw los van het ensemble is niet wenselijk. Geadviseerd wordt ook om wonen in het programma van de tweede fase als uitgangspunt op te nemen. Het bevordert de sociale veiligheid en dubbel grondgebruik. Grondgebonden woningen met tuinen zijn vanwege de achterkanten

onwenselijk. Uitgangspunt is appartementen of bovenwoningen met twee voorkanten en entree(s) aan de achterzijde.

Woningbouw fase 3

De uitgangspunten voor fase 3 laten twee varianten zien. Een compact volume met tuinen in het omliggende groen is passend in de omgeving. Een naar binnen gekeerd hofje in een complexe vorm met een harde overgang naar het omliggende groen heeft geen meerwaarde en is niet passend in deze omgeving. Uitgangspunt bij nieuwbouw is een compact volume in het groen.

Het bestaande gebouw lijkt qua vorm en constructie geschikt voor hergebruik. De Planadviesraad adviseert dat, na onderzoek naar de mogelijkheden, als uitgangspunt te kiezen voor dit gebouw, inplaats van sloop-nieuwbouw.

Park

De ontwikkeling biedt een kans voor de revitalisering van het park en omgekeerd biedt de revitalisering van het park kansen voor de ontwikkeling van het nieuwe sociale programma. Geadviseerd wordt de parkruimte in het midden voor te trekken in de uitvoering. De openheid die hier gecreëerd kan worden kan werken als aanjager in de ontwikkelfase.

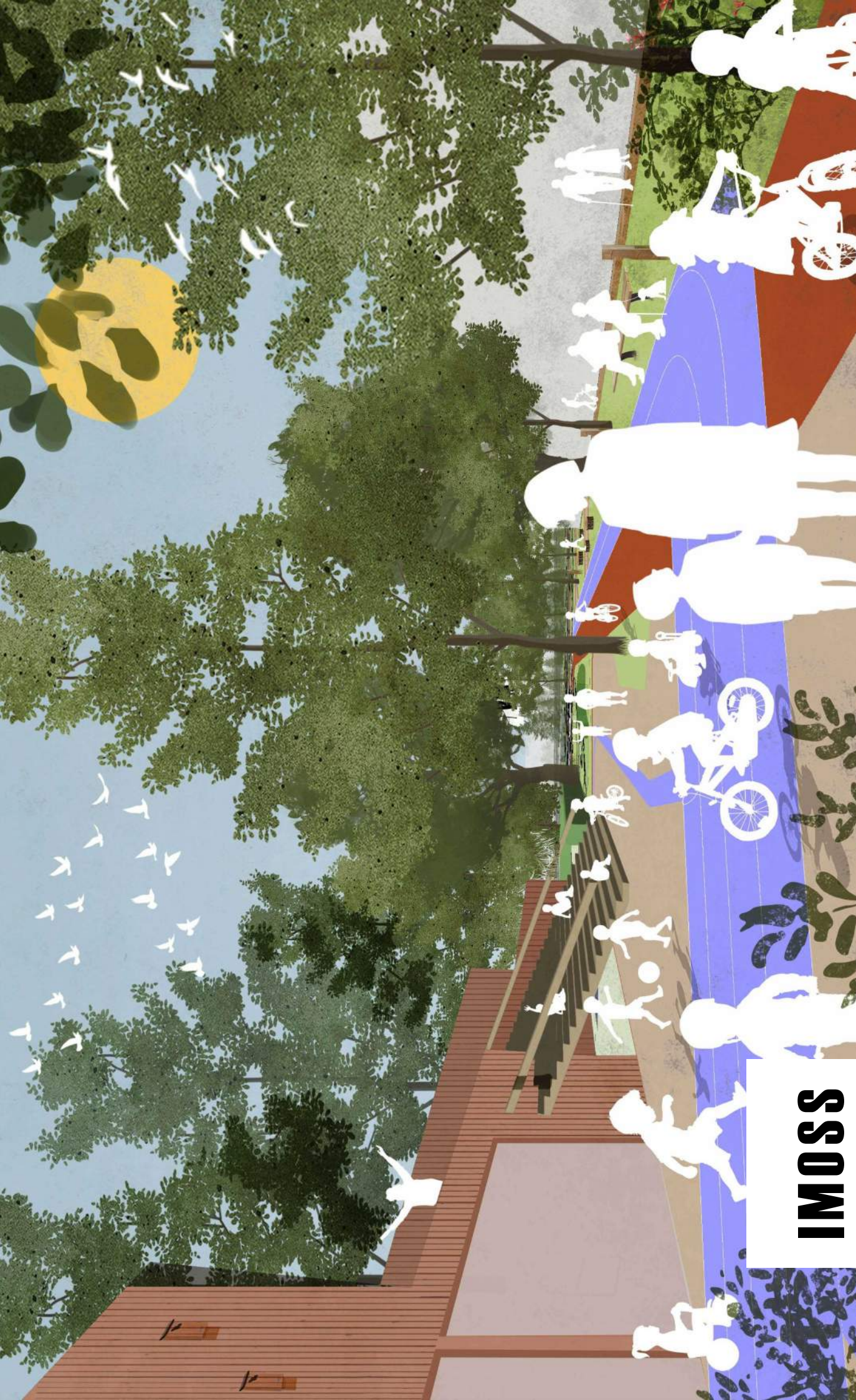
Circulair bouwen fase 1 (voorlopig advies)

Aan de basis van het ambitiedocument en het masterplan ligt de keuze van de sloop van de bestaande school. In het ambitiedocument wordt de keuze van de sloop-nieuwbouw onvoldoende onderbouwd. Uit de aangeleverde stukken blijkt niet of er een document is dat de afweging tussen (gedeeltelijk) behoud, hergebruik of sloop voldoende onderbouwt. In de afweging zouden drie thema's moeten worden gewogen in relatie met de mogelijkheden van het programma op de locatie, te weten financiële impact, milieu impact en sociale impact.

De beschrijving van de staat van het huidige gebouw is erg globaal en doet geen uitspraak over mogelijk hergebruik van de fundering of de constructie. In het masterplan ontbreekt het uitgangspunt van oogsten van materialen ten behoeven van hergebruik in het nieuwe gebouw of elders.

De vraag is dus of er meer onderbouwing is voor de keuze sloop-nieuwbouw en of er meer informatie is over het bestaande gebouw.

De Planadviesraad is voornemens hier een apart advies over uit te brengen.



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

DEVENTER, MASTERPLAN NIEUW ZWALUWENBURG

03 APRIL 2025
25145-R

HOOFDSTUK 1 - AANLEIDING	3	2. DEK	30
UITVRAAG	3	3. LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN.....	30
HUIDIGE SITUATIE.....	3	ONBEBOUWDE OMGEVING	31
OPDRACHT	3	1. NOORDRAND	31
HOOFDSTUK 2 - INVENTARISATIE EN ANALYSE	4	HOOFDSTUK 6 - RANDVOORWAARDEN FASE 3	32
GEOMORFOLOGIE	4	RANDVOORWAARDEN FASE 3	33
VOORZIENINGEN	5	BEBOUWDE OMGEVING	34
HOOGTEKAART	6	1. KLEINSCHALIG/ GECLUSTERD WONEN	34
WATEROVERLAST	7	2. PRIVÉ BUITENRUIMTES	34
KLIAMAAT EN HITTESTRESS	7	ONBEBOUWDE OMGEVING	35
INZICHTEN EN KANSEN STUDIEGEBIED	8	1. GROEN KARAKTER	35
HOOFDSTUK 3 - VISIE NIEUW ZWALUWENBURG	9	2. ROUTING + PARKEREN	35
IN DRIE FASEN NAAR EEN GROEN/ BLAUWE ONTMOETINGSPLEK MET		HOOFDSTUK 7 - INRICHTING OPENBARE RUIMTE	36
EEN STERK HART VOOR DE WIJK	9	1. AANSLUITEN OP EEN VEILIG EN OVERZICHTELIJK VERKEERSPLEIN	36
NIEUW ZWALUWENBURG ALS INTERMEDIAIR TUSSEN WIJK EN		2. GROENE PARK-UITSTRALING	37
LANDSCHAP	10	3. DUIDELIJKE ROUTES.....	37
PARKLANDSCHAP (GROENBLAUWE BASIS).....	12	4. VERBLIJFSPLEKKEN	37
PROGRAMMA LANDT IN PARK.....	13	HOOFDSTUK 8 - PARTICIPATIE OP VERSCHILLENDE NIVEAUS	39
VERBLIJFSGEBIEDEN	14	VAN AMBITIEDOCUMENT NAAR MASTERPLAN	39
FIETSERS EN VOETGANGERS	15	HUISVESTINGSVISIE STAKEHOLDERS	39
FASERING	19	PARTICIPATIE MET BEWONERS.....	39
HOOFDSTUK 4 - RANDVOORWAARDEN FASE 1	22	PARTICIPATIE MET CHINEES RESTAURANT	40
HUISVESTINGSVISIE LINDHORST	23	BIJLAGEN EN KENGETALLEN	41
RUIJMTELIJKE SPELREGELS	24		
RUIJMTELIJKE RANDVOORWAARDEN FASE 1	25		
ONBEBOUWDE OMGEVING	26		
SCHOOLPLEIN	26		
ZOEN EN ZOEF ZONE	26		
HOOFDSTUK 5 - RANDVOORWAARDEN FASE 2	28		
RANDVOORWAARDEN FASE 2	29		
BEBOUWDE OMGEVING	30		
1. VOORZIENINGEN	30		

HOOFDSTUK 1 - AANLEIDING

UITVRAAG

In november 2023 heeft de gemeente Deventer een uitvraag gedaan voor 'het Masterplan Nieuw Zwaluwenburg'. Deze uitvraag was een vervolgstap nadat zij in samenwerking met belanghebbenden en stakeholders het ambitiedocument Zwaluwenburg (oktober 2023) definitief hadden gemaakt. Voor u ligt de eindrapportage met daarin het resultaat van de werkzaamheden van het afgelopen jaar om tot een gedragen masterplan te kunnen komen en een voorstel voor de toekomstige ontwikkelingen te kunnen doen.

HUIDIGE SITUATIE

Zwaluwenburg is een gedateerd, multifunctioneel gebouw uit 1980. In het begin waren in Zwaluwenburg drie scholen, twee gymzalen, een bibliotheek en een buurthuis gehuisvest. Het gebouw is gedateerd. Sinds 2012 plegen gemeente en schoolbesturen alleen nog calamiteitenonderhoud aan het pand. Op dit moment is er nog maar een basisschool gehuisvest: Kindcentrum Kleurrijk. De rest van het gebouw wordt verhuurd aan jongerencentrum (Youth for Christ, The Mall), een dependance van het Kunstcircuit, Raster, speltheek De Speelakkers en Personal Projects. De twee gymzalen, ook wel bekend als 'De Polakkers', worden gebruikt door de basisscholen in Colmschate-Noord en de Vijfhoek. 's Avonds huren sportverenigingen de gymzalen. Ook de Internationale Schakelklas (ISK) van Stichting Carmel is tijdelijk in het Zwaluwenburg gehuisvest.

Het complex is nagenoeg volledig in eigendom van de gemeente (5852m2 BVO). De oorspronkelijke ruimte van de bibliotheek (258 m2 BVO) heeft een commerciële eigenaar. In dit deel van het gebouw is al meer dan 20 jaar

een Chinees restaurant gevestigd. Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming. (2023; Ambitiedocument Zwaluwenburg)

In het ambitiedocument is al gekeken naar de huidige / toekomstige gebruikers van Nieuw Zwaluwenburg en heeft men een start gemaakt met het inventariseren van de wensen en eisen van diverse stakeholders.

OPDRACHT

IMOSS is eind 2023 in het projectteam Nieuw Zwaluwenburg gestapt om zich te richten op de

stedenbouwkundige invulling, de mogelijke invulling van fase 2 met een combinatie van functies zoals zorg en wonen en de mogelijke inpassing van het chinees restaurant. Het Masterplan Nieuw Zwaluwenburg moet hierbij richting geven aan het totaalplan, waarin de verschillende fases verder uitgewerkt dienen te worden.



Bestaande situatie Zwaluwenburg

HOOFDSTUK 2 - INVENTARISATIE EN ANALYSE

GEOMORFOLOGIE

Colmschate-Noord is een uitbreidingswijk van Deventer die voor het grootste deel op de hogere dekzandruggen positioneerd is. Het hart van de wijk en de locatie van het plangebied bevinden zich juist in de 'lagere' delen van de wijk die de vorm van een dalvormige laagte hebben. Vroeger stroomde hier de Douwelse wetering die afwaterde richting wat nu de Douwelerkolk en uiteindelijk de IJssel is. Wat op de geomorfologische kaart hieraan te herkennen is als een crevassegeul, is een oude arm van de IJssel geweest. Zo zijn er ook een aantal doorbraakwaaiers te herkennen waar de IJssel in het verleden sediment heeft afgezet tijdens overstromingen.

Hiermee is het plangebied van oorsprong altijd een laagte en daarmee een redelijk nat gebied geweest binnen de regio. Tegenwoordig is de Douwelerkolk slechts een dode rivierarm en is het Overijssels kanaal de belangrijkste waterverbinding met het noorden.

De van oorsprong natte en vruchtbare bodems van het plangebied geven vooral in de bestaande parkzone een herkenbare beplanting in de vorm van wilgen en populieren, terwijl de hoofdstructuren in de wijk voornamelijk bestaan uit platanen en eiken. In de doorontwikkeling van het plan kan hierop ingespeeld worden.



Geomorfologie omgeving Colmschate-Noord



VOORZIENINGEN

De locatie is gelegen in de wijk Colmschate-Noord. Binnen deze wijk worden de buurten Groot Douwel, Het Oostrik en Blauwenoord onderscheiden. Het plangebied is gelegen in de buurt Groot Douwel, maar grenst ook aan beide andere buurten in de wijk.

Aan de oostkant van Klein Douwel ligt verzorgingshuis en hospice PW Janssen. Aan de zuidrand ligt het winkelcentrum Zwaluwenburg. De woningen in Groot Douwel zijn tussen 1976 en 1985 gebouwd. Met uitzondering van de etagebouw in het buurtwinkelcentrum (Zwaluwenburg) is er alleen laagbouw. De buurt Blauwenoord is tussen 1982 en 1986 gebouwd. Deze buurt omvat uitsluitend eengezinswoningen. Het Oostrik is een woonbuurt die in 1974 is voltooid. De buurt wordt gekenmerkt door een vrij dichte bebouwing met circa een kwart etagewoningen. Het Oostrik bestond aanvankelijk geheel uit huurwoningen. Een groot deel hiervan is in de loop der jaren verkocht.

De buurten maken onderdeel uit van de 'Post 65-stedenbouw', waarin de menselijke maat, rust en groene ruimte centraal stonden met de straat als ontmoetingsruimte. Dergelijke buurten worden steeds meer gewaardeerd om hun karakteristiek, maar kenmerken zich ook door de verouderde staat, onduidelijke routing en sociale en fysieke onveiligheid.

In verhouding tot andere Deventer wijken wonen er relatief veel huishoudens met kind(eren) en eenoudergezinnen. Het aantal ouderen (65+) in de wijk is de afgelopen jaren

toegenomen. Het aandeel senioren in Groot Douwel was met 27,4% in 2024 relatief hoog ten opzichte van de rest van Deventer (19,3%), wat mede wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van het woon-zorgcomplex. Ook in Blauwenoord is al meerdere jaren een sterke stijging van het aandeel senioren zichtbaar. Op het gebied van wonen is er een woningtekort onder alle leeftijdsgroepen. In de wijk zijn relatief veel eengezinswoningen, maar weinig aanbod geschikt voor zelfstandig wonen voor senioren. Bij de inwoners uit de wijk is hier wel behoefte aan. Er liggen kansen om woningtypes voor senioren toe te voegen in relatie met het bestaande woon-zorgcomplex en hiermee de doorstroming te bevorderen.



Voorzieningen in de wijk (Deventer)

HOOGTEKAART

Het projectgebied van Zwaluwenburg (toekomstig; Nieuw Zwaluwenburg) bevindt zich in het hart van de wijk Colmschate-Noord. Zoals in de kaart hiernaast te zien is, ligt het hart in het lager gelegen deel van de wijk. Vroeger heeft hier de Hooge Wetering gestroomd en dit is van oudsher een natte plek in het gebied geweest.

Het grootste deel van de wijk Colmschate-Noord bevindt zich op oude dekzandruggen en het hoogteverschil tussen de hoogste delen in de wijk (+8.90m) en het laagste punt in het hart (+4.80m) is zo een 4 meter. Opvallend is verder dat sommige van de oude dekzandruggen ook nog eens opgehoogd zijn geweest voor de landbouw (Eng) en nu nog als zodanig te herkennen zijn in het landschap. Het recreatielandschap rondom de Ulebelt is hier een prachtig voorbeeld van en vervult daarmee ook een cultuurhistorische waarde.

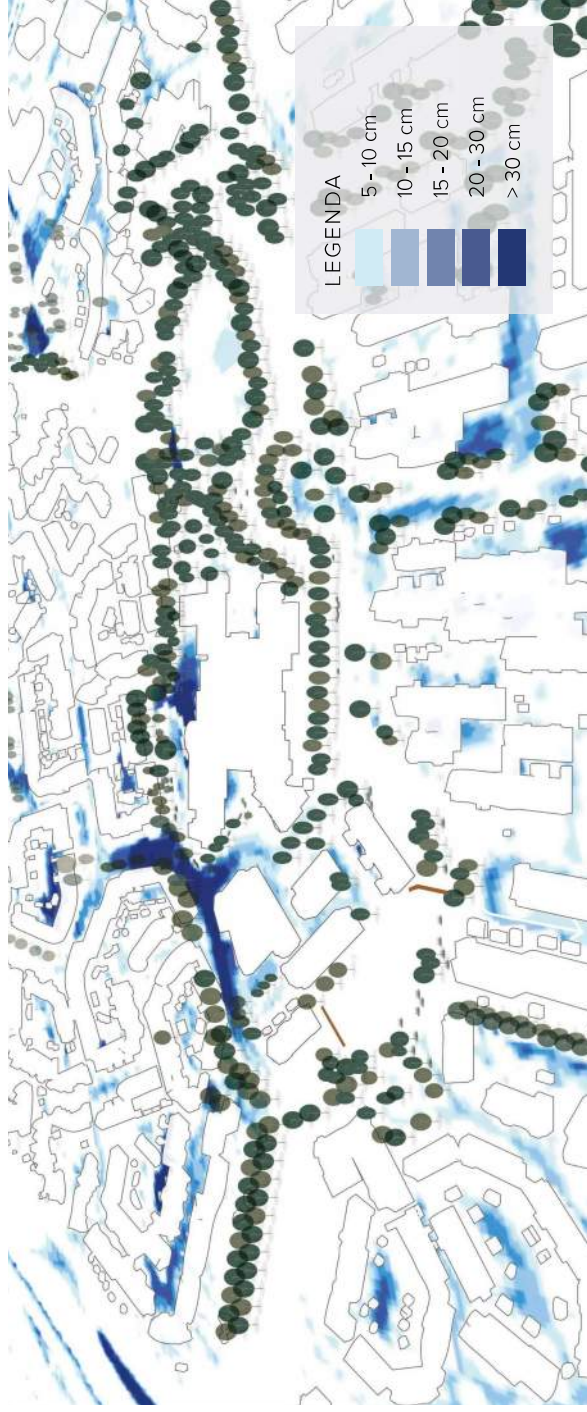
Op dit moment wordt het waterpeil van de watergangen in de wijk Colmschate relatief laag gehouden. Er bestaat wel de mogelijkheid om binnen de casus iets te doen met mogelijke waterberging en een koppeling te maken met de groenblauwe structuur die de bestaande kwaliteiten in de wijk versterkt. Hiermee kunnen in een nieuw plan meekoppelkansen voor klimaat en natuur mogelijk een plaats krijgen.



Hoogtes als in AHN van de omgeving

WATER OP STRAAT NA EEN HEVIGE BUI

In de omgeving zijn er een aantal locaties waar piekbuien zichtbare overlast op straatniveau geven. Deze bevinden zich voornamelijk aan de noordzijde van het plangebied. Vooral in de bocht van de Vogelslag en op het schoolplein van het bestaande gebouw is zichtbaar dat bij hevige regenval veel water blijft staan. Het zou mooi zijn als een groener schoolplein/-tuin zou kunnen bijdragen bij de opvang en infiltratie van regenwater om deze zones in de toekomst te kunnen ontlasten. Ook vanwege klimaatverandering en kans op vaker heviger buien. (Zie voor de waterberekening van het masterplan de bijlagen).



Water op straat na een extreme bui. bron: klimaateffectatlas

KLIMAAT EN HITTESTRESS

Er zijn in de omgeving van het plangebied een aantal kleinschalige hitte-eilanden te herkennen. De reeds aanwezige, volwassen groenstructuur in combinatie met de waterpartijen maken wel dat er veel bufferzones zijn waar schaduwrijke en koelere plekken de plaatselijke hitte-eilanden onderbreken. Het is ons doel om deze groen-/blauwe structuren zoveel mogelijk te behouden in de toekomstige plannen.



Gevoelstemperatuur op een hete zomerdag bron: klimaateffectatlas

INZICHTEN EN KANSEN STUDIEGEBIED

Het projectgebied van Zwaluwenburg (toekomstig; Nieuw Zwaluwenburg bevindt zich in het hart van de wijk Colmschate-Noord. Het bouwvolume beslaat op dit moment een groot oppervlak en het buitenterrein is ook stengig en verhard. Door daar in het nieuwe geknipte volume rekening mee te houden, kan naar een veel groener buitenterrein toe. Om het gewenste programma passend te maken, dient dan wel de hoogte gemaakt te worden, maar de aanwezige groenstructuren en de huidige afstand tot bestaande bouw geven daar aanleiding toe. Het studiegebied voor Nieuw Zwaluwenburg omvat naast het terrein van het schoolgebouw ook een deel van het winkelplein en het aangrenzende park.

De aanwezigheid van het woonzorgcomplex PW Janssen biedt een kans voor verbinding met zorg en ontmoeten. Daarnaast biedt het bouwen van nultredenwoningen kansen op doorstroom van ouderen (in de buurt) naar passende woningen.

Voor de infrastructuur over het winkelplein zijn er mogelijkheden om de onoverzichtelijke verkeerssituatie, relatief drukke kruisingen en de inrichting die voornamelijk gericht is op autoverkeer aan te pakken. Op de lange termijn zou een dorpsplein met een gemengde functie wenselijk zijn bij het nieuwe programma dat kan landen in Fase 1 - onderwijs en ontmoeting en fase 2 - wonen met zorg. Fase 3 - vrijkomende locatie Wij de Wereld vraagt om een eigen inpassing.

Het park heeft op dit moment een heldere routing, die op een aantal punten nog versterkt kan worden. Het aanwezige volwassen groen maakt niet alleen dat het park een buffer vormt tussen de nieuwe ontwikkelingen en de aangrenzende wijken, maar biedt in combinatie met de blauwe structuren kansen voor de natuur en biodiversiteit. Door het park als een extra kans voor bijvoorbeeld; buitengym en lessen, ook te koppelen aan recreatief medegebruik voor de hele wijk kan het hele gebied een nieuwe impuls krijgen. Naast een nieuwe fietsverbinding

kan ook gedacht worden aan een sportroute en een duidelijke toegankelijkheid m.b.v. de bestaande bruggen.



Luchtfoto zoekgebied ontwikkeling masterplan Nieuw Zwaluwenburg

HOOFDSTUK 3 - VISIE NIEUW ZWALUWENBURG

IN DRIE FASEN NAAR EEN GROEN/ BLAUWE ONTMOETINGSPLEK MET EEN STERK HART VOOR DE WIJK

Nieuw Zwaluwenburg zal dienst gaan doen als de groene blauwe ontmoetingsplek voor de wijken Groot Douwel, Klein Douwel, Blauwenoord en Oostrik, waarbij naast het faciliteren van gemengde nieuwe functies, het verbinden van de wijken met het Wijkhart en de landschappelijke routes, ook het verblijven, winkelen, spelen en leren in een groene omgeving de basis zullen vormen. Vanuit de wijken kan men te voet of op de fiets gemakkelijk het gebied betreden. Daarnaast is het belangrijk dat zowel de buitenrand als de binnenruimtes een aantrekkelijke groene uitstraling behouden.

Een nieuwe fietsverbinding koppelt regionale fietsroutes door het plan met het centrum van Deventer, maar kan voor de omliggende wijken ook dienen als vertrekpunt naar het buitengebied.

Onderwijs zal, samen met sport en spel, een belangrijke onderdeel van het nieuwe programma worden. Op het overganggebied van de groene parkzone naar het schoolplein kunnen kinderen veilig en in een groene omgeving leren over de natuur en in de pauzes en tijdens de gymlessen spelen en ontdekken in het park.

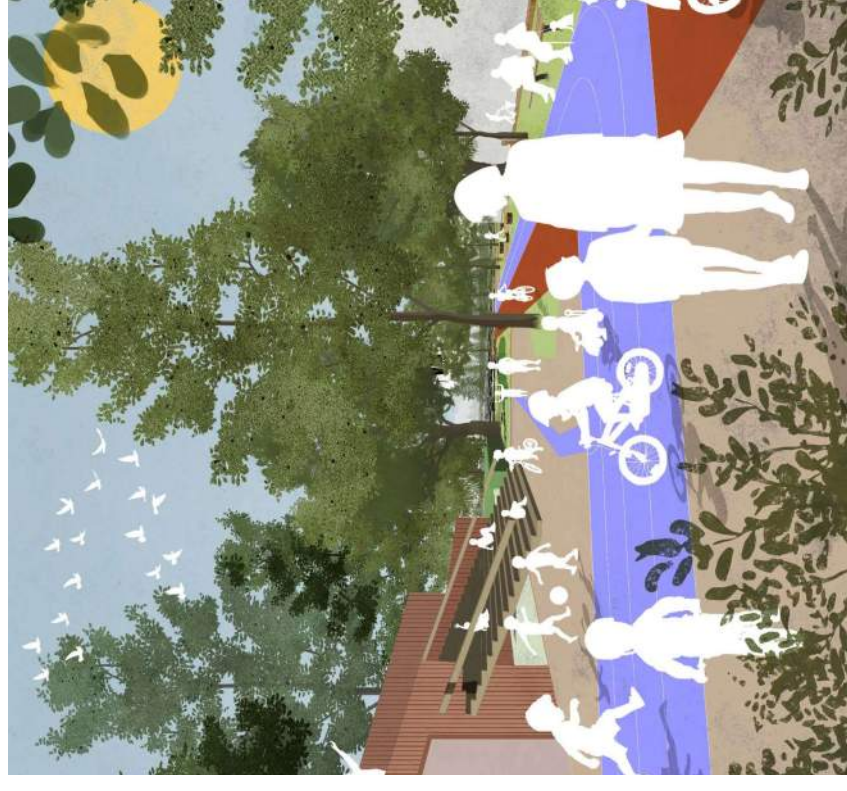
Als de schooluren voorbij zijn, wordt deze plek beschikbaar voor de jongeren / kinderen die nog blijven hangen, maar ook Youth For Christ en andere initiatieven kunnen gebruik maken van de faciliteiten in de openbare ruimte. De faciliteiten in de parkzone zijn voor iedereen beschikbaar. Zo kan men denken aan sport- en spelactiviteiten voor

kinderen in de avonden of een bootcamp. Op deze manier zal er op alle tijden van de dag levendigheid in de parkzone zijn en wordt de sociale controle daardoor gestimuleerd.

In fase 2 kan het programma uitgebreid worden met woningen en belangrijke functies die de wijken extra zorg kunnen gaan bieden. De combinatie van levensloopbestendige woningen met functies als fysio- en huisarts zouden aan het wat intensiever gebruikte hartplein kunnen komen te liggen, dat tevens de overgang van het schoolpark- en plein gaat vormen naar deze meer dynamische vorm van ruimtegebruik. Aan de westzijde ontstaat hier een plein met groen/blauwe speelaanleidingen, die tevens kunnen worden gebruikt om water op te vangen of te bufferen. Hier kan men op lommerrijke zitplekken bijkletsen of een bakje koffie drinken. Meer naar het westen wordt het kruisende verkeer te gast op het plein, zodat er veilige oversteekplaatsen zullen ontstaan. De Kiss&Ride wordt aan de buitenrand van het plangebied geplaatst en de overige toekomstige parkeerontsluiting voor de nieuwe ontwikkelingen zal zich zoveel mogelijk bevinden aan de buitenrand van Nieuw Zwaluwenburg, zodat de binnenwereld en het Hartplein daar zo min mogelijk hinder van ondervinden. Hiermee blijft de auto daar ook te gast en kan een veilige doorstroom van langzaam verkeer gefaciliteerd worden. Dit zal uitkomst bieden voor een prettiger openbare ruimte.

De buitenrand van het hele gebied blijft tevens een groene rand waar wandelaars door een lommerrijke omgeving kunnen struinen en deze vormt zo vanuit de omliggende

wijken een buffer naar het zicht op de nieuwbouw. Tot slot wordt er gekeken naar de vrijkomende ruimte op de huidige locatie van Wij de Wereld (fase 3). Op deze plek wordt een aangenaam woonklimaat gerealiseerd dat in schaal en gebruik sterk zal aansluiten bij de wijk. Dat zou wellicht mogelijk zijn met behulp van herbestemming van de bestaande bebouwing, of in de vorm van een nieuw woonhof met gezamenlijke tuinen.



Impressie schoolpark en route

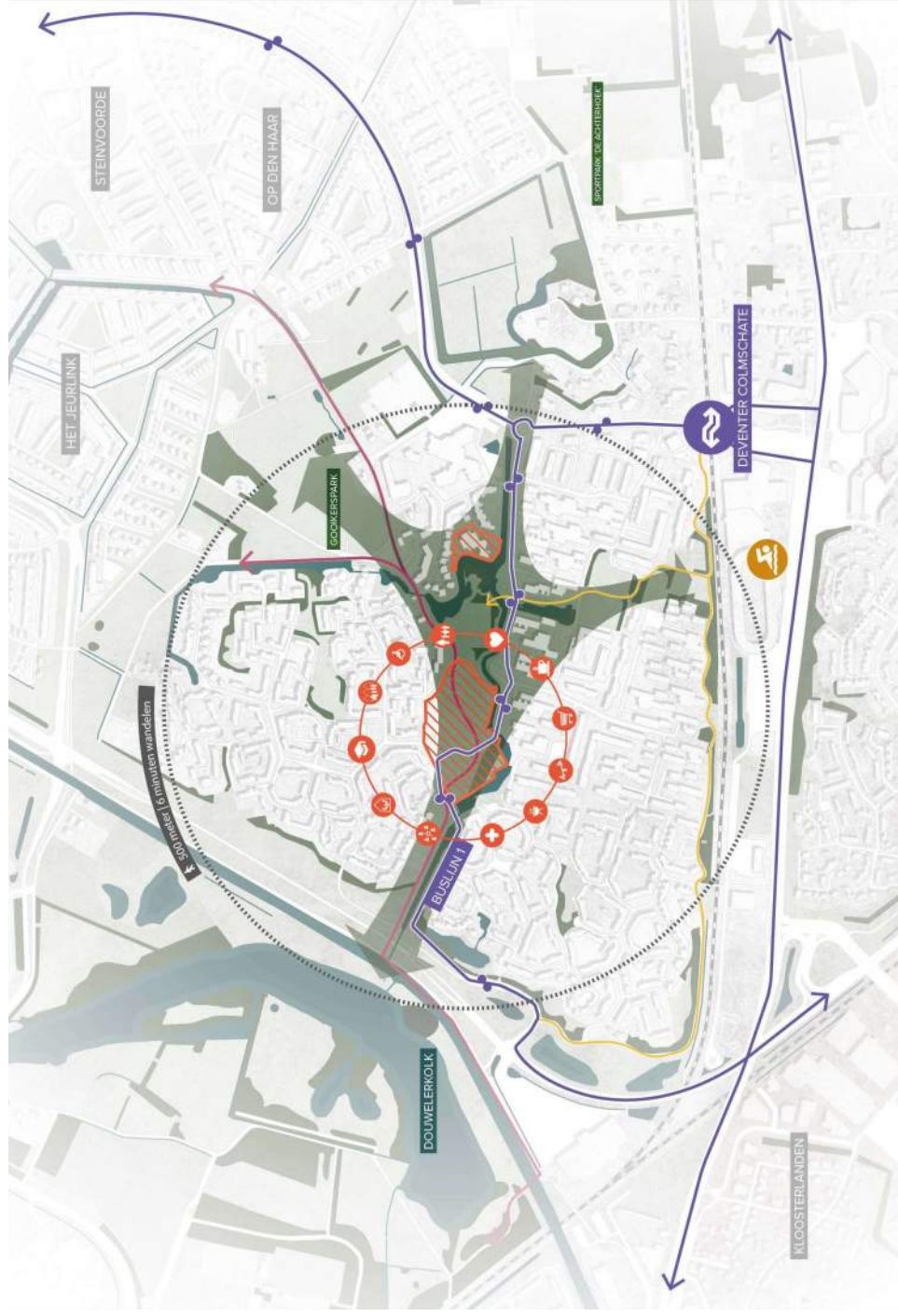
NIEUW ZWALUWENBURG ALS INTERMEDIAR TUSSEN WIJK EN LANDSCHAP

Binnen de wijk Colmschate-Noord kan Nieuw Zwaluwenburg een belangrijke rol gaan vervullen. Niet alleen als nieuw hart voor de wijk waarin verschillende functies, als onderwijs, kinderopvang, zorg, wonen en winkelen een plek krijgen, maar ook binnen de groen- en infrastructuur van de wijk.

De groenblauwe zone die de oude loop van de Douwelse watering nog enigszins volgt, kan lagere delen van het park verbinden met de van oorsprong hogere essen waar nu verschillende recreatieve functies te vinden zijn.

Hiermee kan Nieuw Zwaluwenburg een intermediair zijn tussen de verschillende buitengebieden. Functies die nu nog niet landen binnen de plancountouren zoals volkstuinen, kunnen dan ook sterker tot hun recht komen in de periferie van de buitenrand.

Op regionale schaal is goed te zien dat Nieuw Zwaluwenburg een ideale verbinding aan kan gaan voor zowel een robuuste, veilige fietsverbinding met het buitengebied, als een groene langzaam verkeersroute naar station Deventer Colmschate en de recreatieve- en sportvoorzieningen in de Scheg. Daarnaast zou de aansluiting met het OV in de vorm van busvervoer een meer centrale koppeling aan het Hart kunnen krijgen.





DEELGEBIEDEN VAN DE GROEN/ BLAUWE ONTMOETINGSPLEK MET EEN STERK HART VOOR DE WIJK

Bovenstaand beeld schetst de deelgebieden die het mogelijke nieuwe droombeeld voor Nieuw Zwaluwenburg kunnen gaan zijn. Een duidelijke zonering van meer dynamiek rondom de drukbezochte functies en de bestaande afwikkeling van verkeer, waarin de auto te gast is. (1) Een verblijfsplein dat zorgfuncties en aan beide scholen ruimte geeft om deze te benutten, overlopend in een parkezone (2.), waarin kinderen kunnen leren en spelen. Een winkelplein (3.) dat aansluit op de reuring van het hartplein en een groene buffer (4.) rondom het nieuwe wijkhart van Colmschate-Noord. Met tot slot een prettig nieuw woonmilieu op de vrijvallende locatie Wij de Wereld (5.)



PARKLANDSCHAP (GROENBLAUWE BASIS)

LANDSCHAP

De bestaande locatie geeft al fantastische eigenschappen als het gaat om de beleving en uitstraling van de groenblauwe ruimte. Het huidige park vormt dan ook de basis voor het nieuw in te delen gebied.

Een groene (natuurlijke) basis met een behoorlijk volwassen groenstructuur en verschillende overgangsmilieus van natte naar droge zones vormt een eiland tussen de wijken van Colmschate en heeft de potentie om ook door deze structuren verbonden te worden met de dichtstbijzijnde recreatielandschappen en het buitengebied van Deventer.

Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van oude structuren in het landschap. De natuurlijke laagte die het gebied kent, vormt daarmee de basis voor het door te bouwen groenblauwe park.

Hier kan men te voet of op de fiets gemakkelijk en veilig naar het nieuwe Hart van Zwaluwenburg komen. Bomenlanen, groene wanden en de al aanwezige bruggen begeleiden de gebruikers langs deze routes.

Op 16 februari 2022 heeft de Raad de Verordening tot wijziging van de verordening fysieke leefomgeving inzake hemelwaterafoer vastgesteld. Het bepaalde in de Verordening is van toepassing op de planontwikkelingen

binnen Zwaluwenburg. Waterberging en- buffering kan daarnaast ingezet worden om verbijzonderde natuur te realiseren, maar kan ook gekoppeld worden aan spelen en leren door middel van infiltratiezones/ wadi's. Hiermee creëren we naast een aangenaam recreatielandschap, tevens extra kansen voor de natuur en de biodiversiteit in de wijk.

Door de verharding in het gebied van het gebied zoveel mogelijk te reduceren, onder andere door het toepassen van zoveel mogelijk open verharding en/ of half verharding, wordt de overlast van piekbuien zoveel mogelijk gereduceerd.



PROGRAMMA LANDT IN PARK

GEMENGDE FUNCTIES EN MEERVOUDIG RUIMTEGEBRUIK

Kansen voor het toevoegen van nieuwe functies zijn verder onderzocht. In het ambitedocument zijn hier aanzetten voor gedaan: (zie 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3). Daarnaast is er onderzoek in hoeverre woon- en zorgfuncties toegevoegd kunnen worden.

Aan de hand van de gewenste oppervlaktes komen er in het droombeeld Nieuw Zwaluwenburg een aantal nieuwe bouwvolumes die opgeknipt zijn.

Door het slim plaatsen van deze volumes, waarbij rekening wordt gehouden met zowel de oriëntatie naar het nieuwe binnengebied als de omliggende parkrand, ontstaan er nieuwe prettige ruimtes en zal er meer

sociale controle aanwezig zijn. Door de functies in dezelfde volumes te koppelen aan het gebruik op verschillende momenten van de dag, zal er zowel overdag als 's avonds gebruik gemaakt worden van deze binnenzones. De levendigheid van deze ruimtes, zoals bij het winkelplein waar verkeer te gast is, maar wel veel verkeersbewegingen samenkomen vs. het schoolpark waar geen autoverkeer komt en waar spelen meer centraal staat, verhogen de kwaliteit van de binnenruimtes.

Fasering kan bij de ontwikkeling van vrijgekomen ruimte ook tijdelijk invulling geven aan algemeen programma als parkeren, om bij het ontwikkelen van nieuwe fasen (waarbij extra druk op deze functies komt), dit programma weer op te kunnen nemen in de bouwvolumes. Ruimte voor de beoogde functies uit het ambitedocument dat opgesteld is in 2023 is meegenomen in dit plan.

LEGENDA

Nieuw Zwaluwenburg

- 2x Basisschool
- 2x Kinderdagopvang
- Gynzalen
- Ontmoetingscluster
- Speel-o-theek
- Bibliotheek
- Kunst & cultuur
- Jongeren centrum



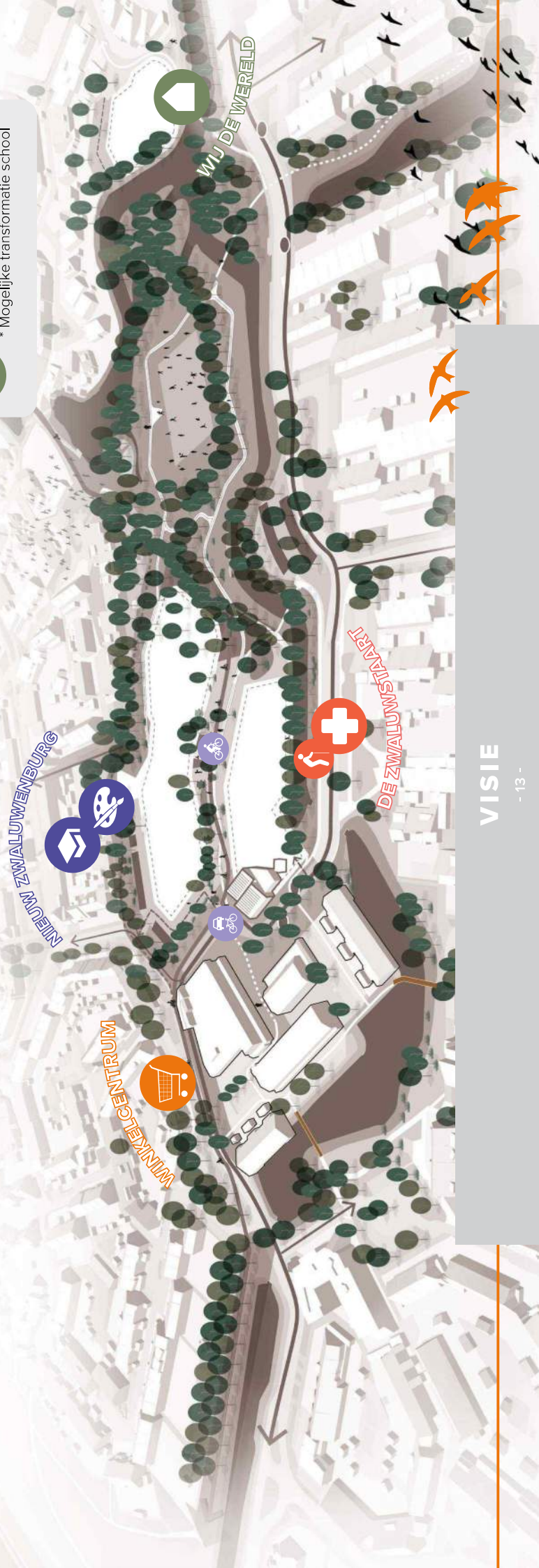
De Zwaluwstaart

- Levensloopbestendig wonen
- Geclusterd wonen
- Mogelijke functies zorg



(vrijkomend) Wij de Wereld

- * Woningen
- * Mogelijke transformatie school



VERBLIJFSGEBIEDEN

PLEINEN EN PARKEN (BINNENRUIMTES VS. PARKZONE BUITENRAND

Van rechts naar links ontstaan er een aantal nieuwe openbare ruimtes die in drukte, gebruik en sfeer van elkaar zullen gaan verschillen.

(1) Het bestaande park zal in de zomer dienst kunnen doen t.b.v. buitengym of buitenlessen. Het is een semi-natuurlijke groene zone, waarin gewandeld en gefietst kan worden. Het park zal vanuit het oosten de nieuwe binnenruimtes binnenkomen en daar overgaan naar een meer functioneel park (2), waarin spelen en leren centraal zal staan. Daarnaast kunnen scholieren zich in een veilige omgeving

verplaatsen en is het fietsparkeren hier losgekoppeld van de overige verkeersstromen. In de buitenschoolse uren kan deze ruimte tevens ingezet worden voor de nevenfuncties die hier een plek zullen vinden als het kinderdagverblijf en het jongeren centrum. Waterbuffering kan hier een rol spelen in de vorm van wadi's en speelaanleidingen.

(3) In het centrale school/ zorgplein dat overgaat naar het winkelplein is vooral ruimte voor verblijven en ontmoeten. Hier kan men even zitten en wachten voordat men naar de afspraak gaat in het zorgcentrum. Het is tevens een plek waar kinderen kunnen wachten tot ze opgehaald worden, of ouders op hun uit school komende kinderen wachten.

In het centrum is het drukste deel van de openbare ruimte.

(4) Door de auto te gast te maken, ontstaat een plein waar nog wel verkeer is, maar waar de voetgangers voorrang hebben. Hier kan men op de bus stappen of iemand afzetten voor een afspraak. K&R voor de scholen en de parkeerplaatsen voor de nieuwe functies bevinden zich aan de buitenranden van het plangebied.



FIETSERS EN VOETGANGERS

LANGZAAM VERKEER ALS DRAGER

De doorgaande fietsroute zal een van de belangrijkste onderdelen van de nieuwe infrastructuur zijn. Deze verbinding vormt een hoofdroute die door schoolgaande kinderen gebruikt kan worden.

Daarnaast zal deze route ook de nieuwe verbinding zijn die aantakt op de regionale fietsroutes en de mensen uit de omliggende wijken de mogelijkheid geeft om over een fietsverbinding gemakkelijk vanuit de wijk naar het buitengebied te kunnen komen.

Wandel- en secundaire fietsverbindingen zorgen voor de dwarsverbindingen en aansluiting op de bestaande infrastructuur van de wijk. Via bestaande bruggen wordt het gebied met de verschillende functies en het openbaar gebied ontsloten.

Er worden logische plekken voor fietsparkeren in het plan gerealiseerd om op deze manier het fietsgebruik te stimuleren en daarmee de fietser ook voorrang te geven ten opzichte van autoverkeer.

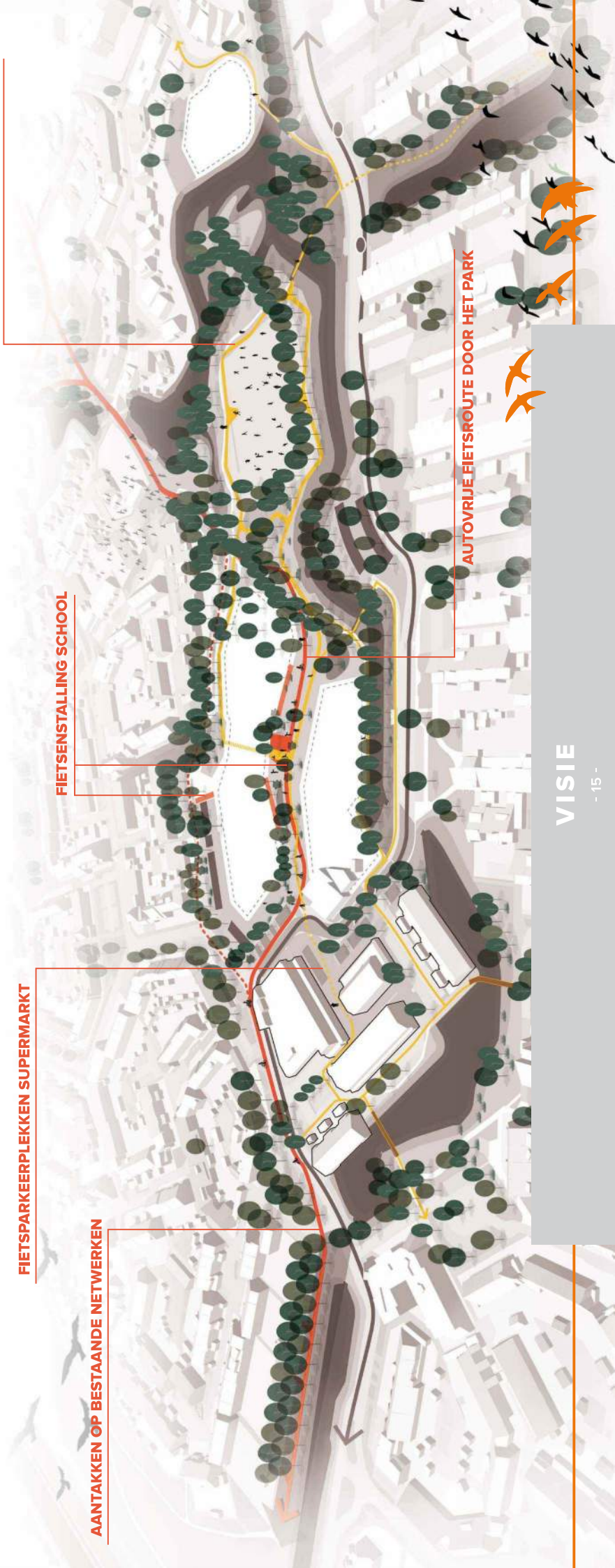
FIETSPARKEERPLEKKEN SUPERMARKT

FIETSENSTALLING SCHOOL

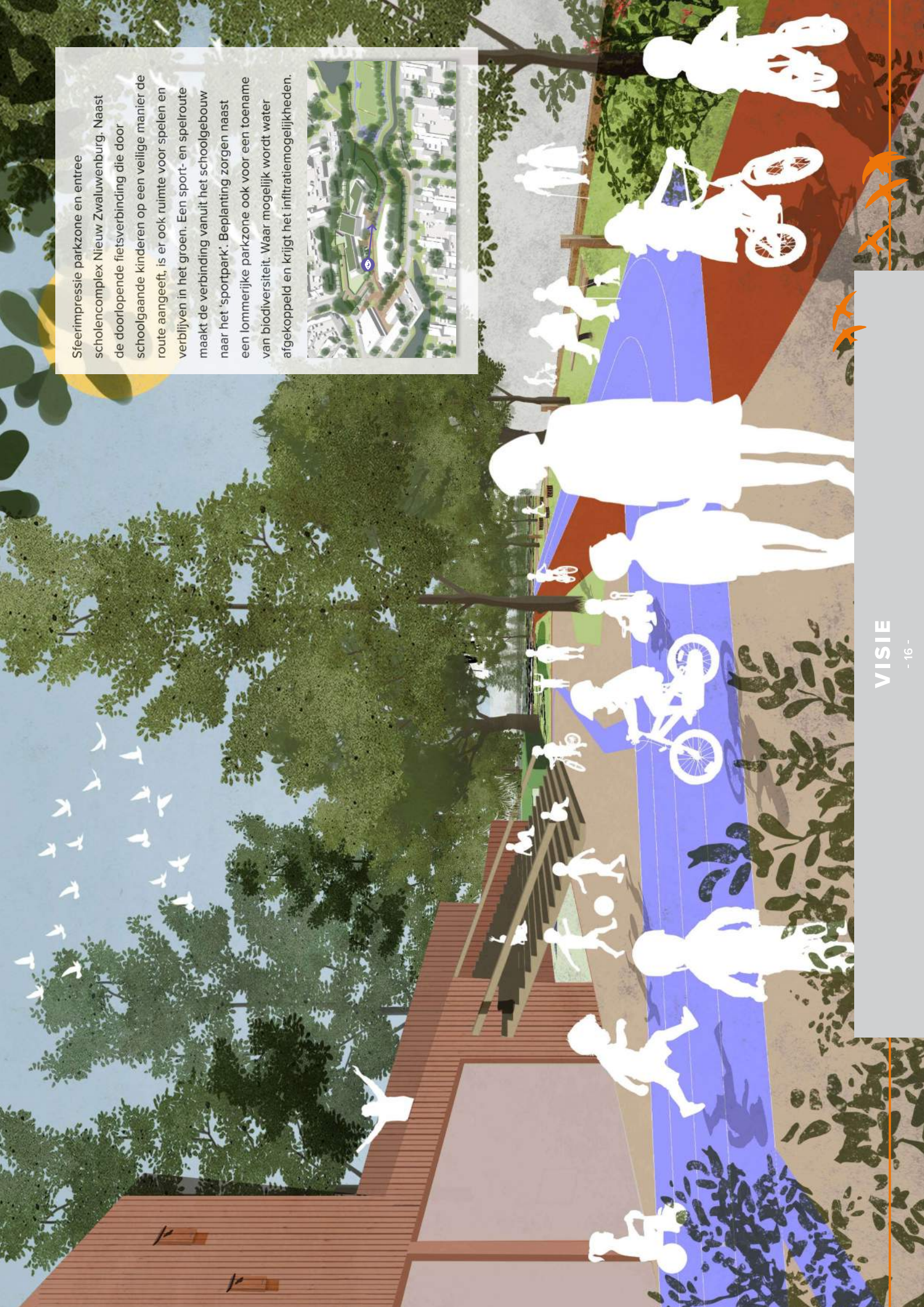
HARDLOOPBAAN & BUITENGYMZAAL

AANTAKKEN OP BESTAANDE NETWERKEN

AUTOVRIJJE FIETSRUTE DOOR HET PARK



Sfeerimpressie parkzone en entree scholencomplex Nieuw Zwaluwenburg. Naast de doorlopende fietsverbinding die door schoolgaande kinderen op een veilige manier de route aangeeft, is er ook ruimte voor spelen en verblijven in het groen. Een sport- en spelroute maakt de verbinding vanuit het schoolgebouw naar het 'sportpark'. Beplanting zorgt naast een lommerrijke parkzone ook voor een toename van biodiversiteit. Waar mogelijk wordt water afgekoppeld en krijgt het infiltratiemogelijkheden.



VERBINDING EN ROUTES

AUTOVERKEER TE GAST

De huidige OV-verbindingen en bushaltes bieden de mogelijkheid om het nieuwe Hart goed te ontsluiten. Er liggen kansen om de haltes mogelijk te verplaatsen naar het Hartplein, ook om de veiligheid op het plein te kunnen verbeteren.

Reuring en verkeersstromen komen samen op het Hartplein, waar autoverkeer te gast zal zijn. Dit zal gaan zorgen voor een veilige omgeving voor voet- en fietsverkeer. Hierbij is het van belang dat de automobilist

weet dat deze te gast is, terwijl tegelijkertijd overzicht en een heldere verkeerssituatie aanwezig zijn. Langs de buitenranden van dit gebied zal in de luwte van deze 'drukte' ruimte zijn voor de zoen en zoef van het schoolgebouw (fase 1) en de nieuwe functies van fase 2. Ook hier is een bewuste keuze gemaakt voor het loskoppelen van deze functies en autverkeersstromen van de nieuwe hoofdfietsomsluiting.

In het uiteindelijke droombeeld zal het langzaam verkeer daarmee voor het grootste deel zijn losgekoppeld van autoverkeer, ook de parkeervoorzieningen voor het autoverkeer + laden en lossen van goederen, worden voor

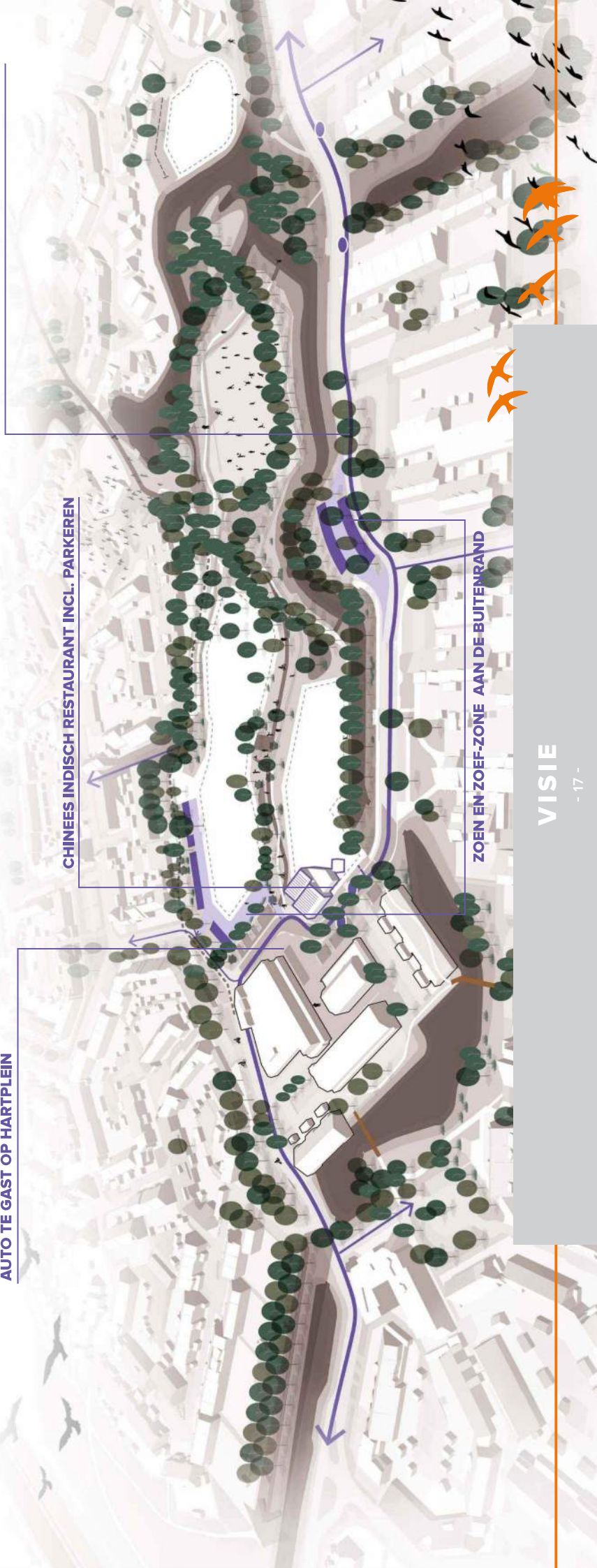
het grootste deel ontsloten langs de buitenranden van Nieuw Zwaluwenburg.

AUTO TE GAST OP HARTPLEIN

CHINEES INDISCH RESTAURANT INCL. PARKEREN

ZOEN EN ZOEF-ZONE AAN DE BUITENRAND

HELDERE HOOFDRUTE VOOR AUTOVERKEER



Sfeerimpressie zien en zoef gezien vanaf de eerste verdieping van het schoolgebouw. Vanaf het afzetpunt kunnen kinderen via de duidelijk aangegeven route naar de hoofdentree van het schoolgebouw lopen. Doorgaande fietsers komen langs het Chinees restaurant uit op het Hartplein. Hier is de auto te gast en wordt een overzichtelijke, heldere verkeerssituatie gecreëerd, waarin verkeersstromen begeleidt worden door groene elementen om op die manier een prettig winkelplein te kunnen realiseren.



FASERING

IN DRIE STAPPEN NAAR HET DROOMBEELD

Om tot het droombeeld voor Nieuw Zwaluwenburg te komen willen we in 3 stappen naar het eindbeeld toewerken. Deze stappen zullen zich naar mate van urgentie in de tijd kunnen ontwikkelen en fase 2 en 3 zouden zelf gelijktijdig ontwikkeld kunnen worden:

Fase 1 - Deels slopen bestaande verzamel- / schoolgebouw om daar een aantal functies nog gebruik van kunnen laten maken. Tervijl de nieuwbouw (onderwijs en ontmoeten - Nieuw Zwaluwenburg) voor de scholen, opvang en maatschappelijke partners aan de noordzijde gerealiseerd worden.

Fase 2 - Het programma dat in het oude (gesloopte) bouwvolume aanwezig was, is nu over naar fase 1. Nu kan het vrijgekomen deel van de oudbouw gesloopt worden om gebruikt te worden voor de ontwikkeling van fase 2. De Zwaluwstaart, waar functies als zorg (huisarts / fysio) en levensloop-bestendig/ geclusterd wonen in meegenomen kunnen worden. (bouwvlak Wij de Wereld komt ook vrij). Onderzocht kan worden of het huidige chinees restaurant ingepast kan worden in dit bouwblok.

Fase 3 - Op het moment dat Wij de Wereld na de ontwikkeling van fase 1 gebruik gaat maken van de nieuwbouw Nieuw Zwaluwenburg kan het vrijvallende kavel aan de Eekhoorn ontwikkeld worden. Hier kan bijvoorbeeld een fijn woonklimaat gerealiseerd worden in de vorm van een nieuw hofje of met herbestemming van het huidige gebouw.



FASE 1



FASE 2



FASE 3

Het Masterplan Nieuw Zwaluwenburg zal de basis vormen voor de stedenbouwkundig uitwerking van de verschillende fases. Op onderstaande kaart is te zien hoe de groenblauwe structuren het nieuwe hart van Colmschate met behulp van langzaam verkeersroutes zal verbinden met de wijk.

De bestaande structuren in combinatie met de nieuwe parkzones zorgen voor een prettige groene doordringing van het nieuwe hart; Nieuw Zwaluwenburg en koppelt de nieuwe functies en gebouwen op een logische manier aan de bestaande wijk.

De nieuwe bouwvelden landen in deze context en geven richting aan de mogelijke nieuwe volumes. Er is aandacht voor verschillende verkeersstromen en veilige routes voor schoolgaande kinderen. Zo ontstaat er een nieuw groen hart voor de wijk!



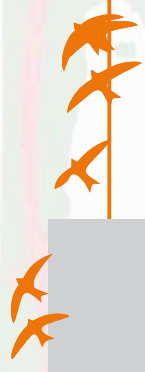
Om het masterplan in detail toe te kunnen lichten zijn de verschillende fases in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt:

- Fase 1 - Nieuw Zwaluwenburg
- Fase 2 - De Zwaluwstaart
- Fase 3 - Wij de Wereld
- Inrichting openbare ruimte



LEGENDA

- | | | | |
|--|-------------------------|--|-------------------|
| | Winkelplein | | Rijbaan |
| | Zoen en Zoef & Parkeren | | Fietspad |
| | Parkzone | | Wandelpad |
| | Park | | Grasveld (spelen) |
| | Wad'is | | Bomen |
| | Wáter | | |



HOOFDSTUK 4 - RANDVOORWAARDEN FASE 1

Zwaluwenburg is oorspronkelijk een eenduidig vormgegeven centrum voor ontmoeting, diensten en winkels. Nieuwbouw in verschillende fases vraagt om uitgangspunten voor beeldkwaliteit die ook voor de totaalontwikkeling de samenhang tussen de verschillende gebouwen en de buitenruimtes borgen.

De volgende hoofdstukken gaan over de sfeer en inrichting van de verschillende fases en deelgebieden. Hierin wordt een randvoorwaardenkaart en vervolgens de thema's nader toegelicht met voorbeelden;

Bebouwde omgeving

- Volume gebouw
- Entrees
- Sportzaal
- Schooldak

Onbebouwde omgeving

- Schoolplein
- Parkeerterrein en 'zoen en zoef' zone
- Groen en water
- Fietsroute en parkeren



Groene schooltuin met ruimte om veilig te spelen en te leren in de buitenlucht!



Duurzame materialen en minimale verharding



Multifunctioneel ruimtegebruik zoen en zoef zone



HUIVESTINGSVISIE LINDHORST

Tegelijkertijd met het ontwerpproces rondom het masterplan en de uitwerkingen van de verschillende deelfasen, heeft Lindhorst huisvestingadviseurs in samenwerking met gemeente, stakeholders en IMOSS een huisvestingsvisie opgesteld die aansluit bij de wensen van de toekomstige gebruikers.

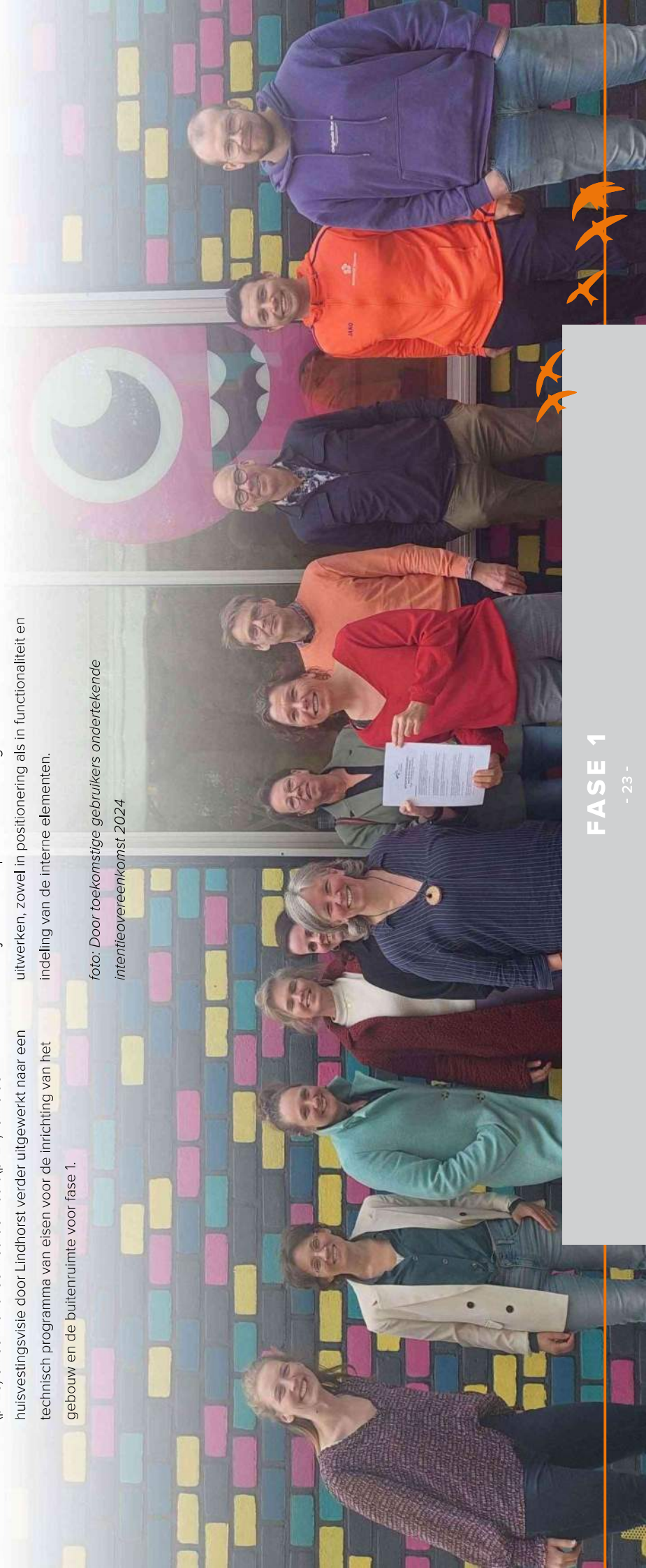
Het ruimtegebruik voor het programma van deze huisvestingsvisie is de basis en ruimtelijke toetsing geweest voor de modellen van fase 1. Uiteindelijk hebben deze modellen geleid tot een aantal ruimtelijke spelregels (p. 23) en een randvoorwaardenkaart (p. 24), en is de huisvestingsvisie door Lindhorst verder uitgewerkt naar een technisch programma van eisen voor de inrichting van het gebouw en de buitenruimte voor fase 1.

Het ruimtelijk- en technische programma van eisen samen met de de randvoorwaardenkaart en ruimtelijke spelregels zullen de basis vormen voor de uitwerking van fase 1 die door een architect binnen de bouwvelop verder ontworpen zal worden. Deze zal zorg dragen voor de juiste stedenbouwkundige accenten en tegelijkertijd keuzes maken voor constructieve elementen en de interne structuur van het gebouw (op welke manier dient het gebruikt te kunnen worden).

Er is getracht om de randvoorwaardenkaart op zo'n manier uit te werken, dat de architect voldoende vrijheid houdt om zijn/ haar interpretatie van het gebouw te kunnen uitwerken, zowel in positionering als in functionaliteit en indeling van de interne elementen.

foto: Door toekomstige gebruikers ondertekende intentieovereenkomst 2024

De gebruikers vanuit de verschillende scholen zouden graag een modulariteit van het multifunctionele gebouw zien, zodat in de toekomst lokalen mogelijk uitwisselbaar zouden kunnen worden. Ook de buitenruimtes van de scholen zouden daarbij zowel individueel als gezamenlijk te gebruiken moeten zijn.



RUIMTELIJKE SPELREGELS

Voor de positionering en dimensionering van fase 1 - Nieuw Zwaluwenburg zijn een aantal uitgangspunten opgesteld voor het nieuwe bouwvolume:

1. Voldoende afstand en omzoming houden tot de bestaande bebouwing noordzijde:
- De bestaande bomen, waar mogelijk, handhaven;
- Waar het Zwaluwenburg-gebouw in de huidige situatie dichterbij staat dan 25m tot de woningen, komt de nieuwbouw op grotere afstand;
- Waar de nieuwbouw dichterbij komt dan in de huidige situatie, wordt minimaal 25m afstand houden tot gevels van de woningen.

2. Geen rechte/ dichte wanden naar noordzijde. Geleding maken en verbinding binnen- buiten maken d.m.v. raampartijen

3. Vanaf de gevel en vanuit de schooltuin een 'directe' verbinding met de zuidelijke parkzone en het sportpark realiseren in de vorm van een fysieke verbinding.

4. Introductie tweede maaiveld om voor op alle verdiepingen directe verbinding (fysiek) met het park te kunnen realiseren.

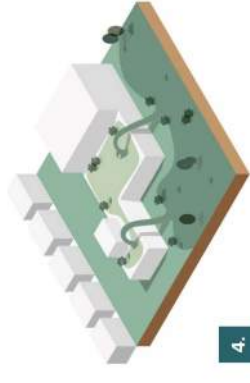
5. Alzijdige oriëntatie van gebouw, zodat er aan alle zijden van het gebouw 'zicht' is en het een aantrekkelijke uitstraling heeft.

6. Onderscheid maken tussen verblijven (schoolpleinen, noordzijde) en beweging (zuidzijde, naar de parkzone en de hoofdroutes). Daar dan ook het gebruik en connecties op aanpassen, bijvoorbeeld duidelijk onderscheid te maken

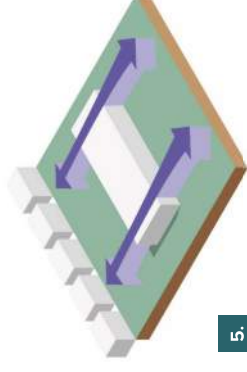
Omwonenden vragen aandacht voor bouwhoogtes en beleving vanuit de noordrand van fase 1. Mogelijke meekoppelkansen voor parkeren worden bekeken vanuit dubbelgebruik.

tussen hoofd- en secundaire entree + de mogelijkheid om een stedenbouwkundig accent te benutten om deze entrees te markeren.

7. De hoofdentree bevindt zich centraal aan de zuidzijde van het gebouw, en is goed herkenbaar vormgegeven. Het middengedeelte van het bouwvlak biedt de mogelijkheid voor hogere bouw (max. 12m), wat de herkenbaarheid kan vergroten.



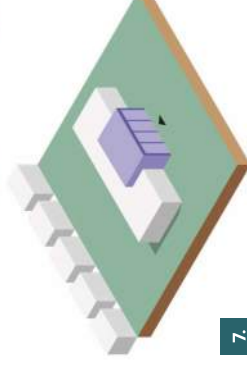
4.



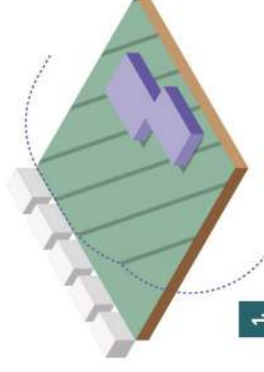
5.



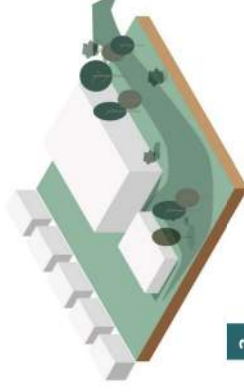
6.



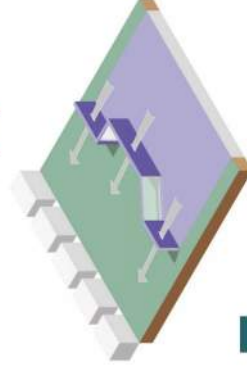
7.



1.



3.



2.

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN FASE 1

De randvoorwaardenkaart toont de spelregels en kaders voor de nadere uitwerking van het multifunctioneel gebouw en de bijbehorende buitenruimte.

Hier kan voor de architectenselectie gebruik van gemaakt worden om een naast de technische randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit het programma (Lindhorst) ook de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te kunnen stellen.

In de legenda staan de uitgangspunten verder toegelicht.

De principes worden op de volgende pagina's nader uitgewerkt. Naast de algemene principes worden er ook mogelijke denkrichtingen meegegeven.

Om te weten wat de kwaliteit van de bomen is en welke bomen eventueel gekapt moeten worden, wordt voor het plan een bomen effect analyse opgesteld. Deze analyse geeft richting bij keuzes en afwegingen rondom de toekomstige inrichting en inpassing van de gebouwen.



Bouwvlak 3527m²
 Totaal BVO gebouw (Lindhorst): 2522m²
 Bestaande grond: 1558m²
 Ontboud bouwvlak: ca. 1000m²
 Exakte locatie gebouw t.b.v. optimale inpassing met het oog op behoud bomen, bufferruimte omgeving of ruimte voor fietsparkeer-/pleinruimte.

LEGENDA

- Maximale bouwhoogte
- Bouwvlaknummer
- Bouwvlak: maximale bebouwingsgrenzen multifunctioneel centrum
- Herinrichting parkeeren en ontsluiting i.c.m. bestaande bomen
- Inpassing auto halen en brengen evt. combi met pleinruimte voor school / opvang
- Inpassing parkeeren werknemers i.c.m. bestaande bomen. Evt. buiternuities school
- Centraal fietspad
- Indicatie buitenzone & fietsparkeeren
- Indicatie ruimte voor pleinen (school & opvang) of groenruimte buiten bouwvlak
- Hoofdentree (centraal)
- Secundaire entree
- Min. afmeting openbare ruimte
- Min. afstand t.o.v. bestaande wijk
- Verbinding noord- zuid
- Contour bestaande bebouwing
- Nieuwe speel- en beweegroute
- Bestaande bomen
- Bestaande bomen extra aandacht

ONBEWOUDE OMGEVING

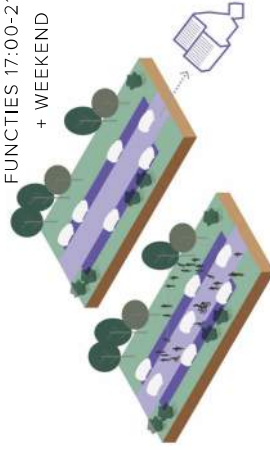
SCHOOLPLEIN EN ZOEN- EN ZOEFFZONE NOORDZIJDE

Het terrein rondom de school wordt ingericht met aandacht voor groen en biodiversiteit. De functies zoals parkeren en schoolpleinen aan de noordzijde krijgen een groene uitstraling. Deze ruimtes worden daarbovenop groen omzoomd, waar mogelijk met bestaande groenstructuren, en waar deze niet of onvoldoende aanwezig zijn met nieuwe beplanting. Ook nieuwe beplanting en eventuele nieuwe bomen op het schoolplein en tussen/fond de zoen- en zoefzone dragen bij aan het groene karakter langs de rand van het plangebied. Dit creëert bovendien een schoolplein dat uitnodigt tot interactie met de natuur, verhoogt de ecologische waarde en biedt kinderen een leerrijke ervaring. Een afgebakend plein voor de kinderdagopvang zorgt voor een veilige en stimulerende speelruimte voor de jongere kinderen.

ZOEN- EN ZOEFFZONES

De eveneens groen omzoomde zoen- en zoefzone is onderdeel van het schoolterrein, en kan afgesloten worden onder schooltijd. Hierdoor kan het gebruik van deze zone tijdens schooluren anders ingezet worden dan in de avonden en de weekenden. Aan de zuidrand van het plangebied, bij de overgang van Zwaluwenburg naar de Oostriklaan, kan door middel van een herinrichting een tweede zoen- en zoeflocatie worden gerealiseerd.

MOGELIJK MEDEGEBRUIK
FUNCTIES 17:00-21:00
+ WEEKEND



ZOEN EN ZOEFF + SPEELTERREIN

08:00 -17:00

Omwonenden en gebruikers zien in de zoen en zoefzone ook mogelijkheden tot dubbelgebruik (buitenom de schooluren). Een veilige aansluiting op bestaande infrastructuur is een must.



Minimale verharding op schoolplein



Natuurlijke leeromgeving voor kinderen



Speelelementen en een groene omgeving komen samen



Multifunctionele Zoen en Zoef zone

Sfeerimpressie van de noordentree van Nieuw Zwaluwenburg (fase 1). Hierin duidelijk zichtbaar hoe de nieuwe sport- en spelroute langs de groene afscheiding van het schoolplein en de bestaande bomen af door het gebied loopt. Parkeren voor bewoners uit het zicht en op eigen terrein opgelost. Het nieuwe bouwvolume wordt door deze groene rand ook minder nadrukkelijk ervaren.

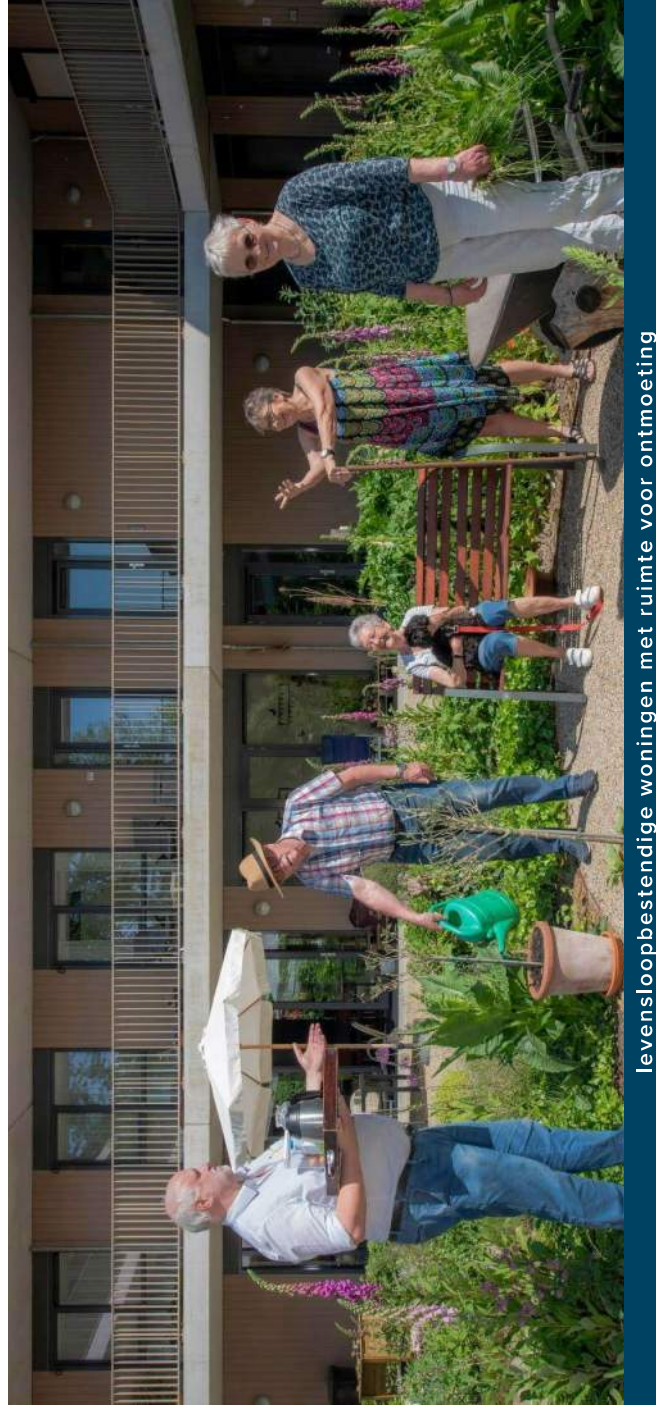


HOOFDSTUK 5 - RANDVOORWAARDEN FASE 2

De ruimtelijke principes geven een indicatie van de mogelijke inrichtingselementen voor het bouwvolume en de bijbehorende (openbare) ruimte. Het is wenselijk om een bepaalde mate van samenhang tussen fase 1 en fase 2 te borgen zodat het ensemble van gebouwen een eenheid binnen het gebied kan vormen.

In deze beeldkwaliteiparagraaf wordt de beoogde kwaliteit van het de bebouwde en de onbebouwde omgeving verbeeld en beschreven. In de randvoorwaardenkaart worden de volgende thema's nader toegelicht;

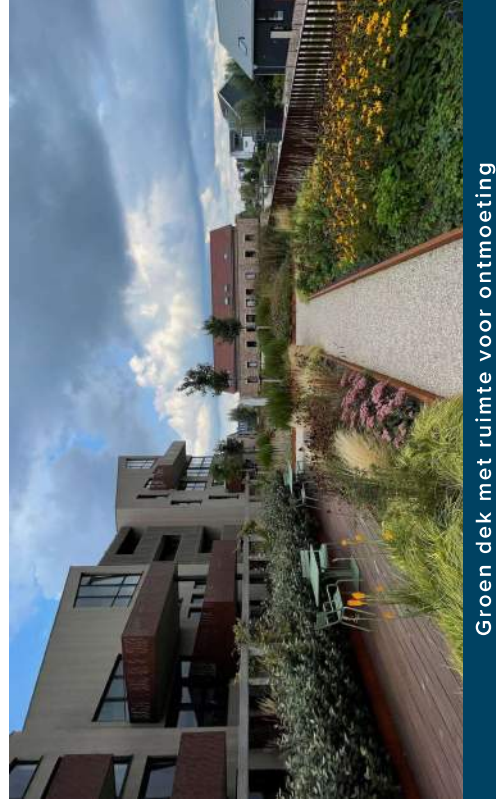
- Bebouwde omgeving
- Voorzieningen
 - Dek
 - Levensloopbestendige woningen
- Onbebouwde omgeving
- Groen en water
 - Fietsroute en parkeren



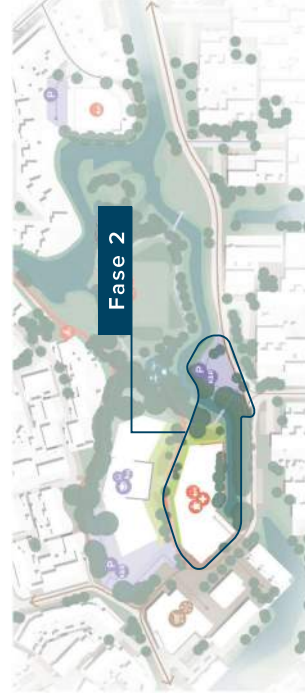
Levensloopbestendige woningen met ruimte voor ontmoeting



Mogelijke inpassing Chinees restaurant



Groen dek met ruimte voor ontmoeting



RANDVOORWAARDEN FASE 2

Onderstaande randvoorwaardenkaart toont de spelregels en kaders voor de nadere uitwerking van het multifunctioneel gebouw en de bijbehorende buitenruimte. In de legenda staan de uitgangspunten verder toegelicht. De principes worden op de volgende pagina's nader uitgewerkt. Naast de algemene principes worden er ook optionele denkrichtingen meegegeven.

Om te weten wat de kwaliteit van de bomen is en welke bomen eventueel gekapt moeten worden, wordt voor het plan een bomen effect analyse opgesteld. Deze analyse geeft richting bij keuzes en afwegingen rondom de toekomstige inrichting en inpassing van de gebouwen.



BEBOUWE OMGEVING

1. VOORZIENINGEN

Op maaiveldniveau, in de nabijheid van het plein, is ruimte voor voorzieningen zoals fysiotherapie en huisartsenzorg. De plint krijgt een hoogte van 4 meter met het oog op de functies en een open en uitnodigende uitstraling. Het te handhaven gedeelte van het Chinees restaurant dient zorgvuldig te worden geïntegreerd in de nieuwbouw.

2. (LEVENSLLOOPBESTENDIGE) WONINGEN

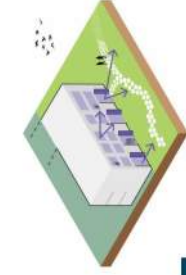
De levensloopbestendige woningen bieden comfort en toegankelijkheid, ongeacht de levensfase van de bewoners. Met slimme indelingen, drempelloze vloeren, brede deuropeningen en de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, zijn ze ideaal voor zowel jonge gezinnen als senioren. In het plan wordt uitgegaan van ca. 22 woningen, waarvan 14 levensloopbestendig is. De woningen hebben een eigen of gezamenlijke entree aan de centrale parkruimte. Aan de achterzijde bevinden zich eventuele tweede entrees, balkons en buitenruimtes aansluitend op het dek.

3. DEK

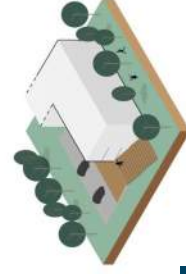
Het dek vormt het hart van de woonomgeving: een collectieve ruimte waar bewoners samenkomen en elkaar ontmoeten. De woningen zijn gekoppeld aan het dek. Hier ontstaat een buurt waar mensen elkaar kennen en graag samenleven. Onder dit dek is het parkeren op maaiveldniveau of halfverdiept opgelost. Het dek is te betreden vanuit het park, waardoor het een natuurlijke en toegankelijke verbinding vormt binnen de wijk, ook voor mindervaliden. Belangrijk onderdeel van de vormgeving van het dek als gemeenschappelijke tuin is ook een aantrekkelijke uitstraling richting de omgeving.



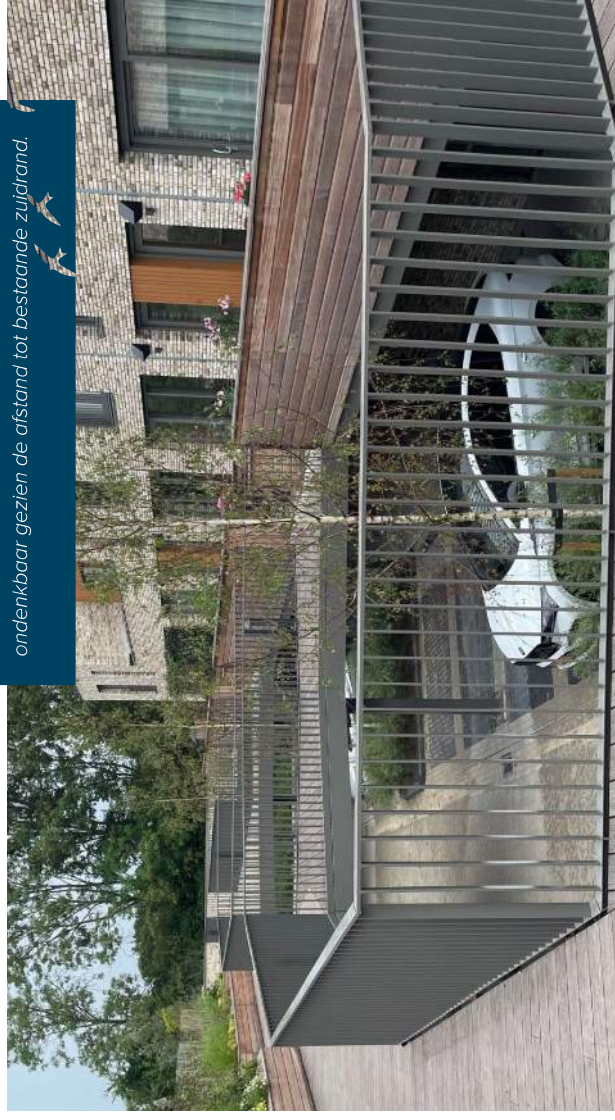
1.



2.



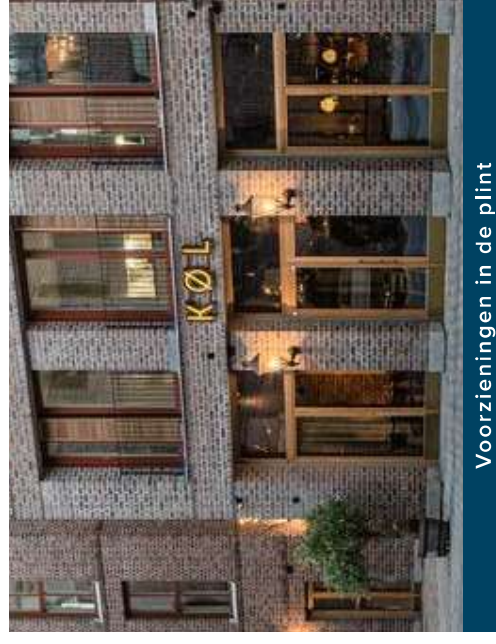
3.



Parkeren onder dek en binnen bouwvlak oplossen



Aantrekkelijke rand zuidzijde



Voorzieningen in de plint

Tijdens participatie is aangegeven dat omwonenden de combinatie van zorg en (zorg)wonen waarderen. Daarin zijn volgens hen bouwhoogtes van 3 lagen niet ondenkbaar gezien de afstand tot bestaande zijstrand.



ONBEBOUWDE OMGEVING

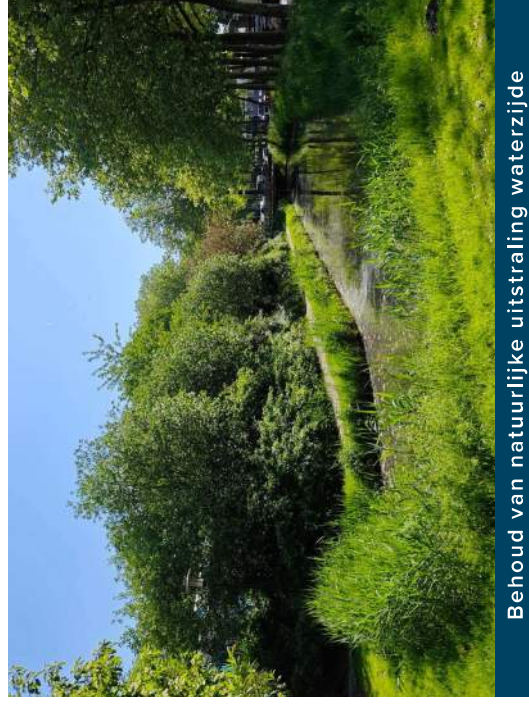
1. NOORDRAND

Aan de noordzijde landt fase 2 in het speel- en beweegpark. Hier sluiten entrees en de functies in de plint direct aan op de parkzone en de doorgaande route. Hiermee ontstaat een leefbare, groene plint.

2. ZUIDRAND

Aan de zuidrand van fase 2 bevindt zich op dit moment een strook met beplanting en kleine bomen langs het water. Deze zorgt er samen met de laanbeplanting van de Zwaluwenburg (weg) een groene uitstraling van het huidige schoolplein richting de aangrenzende wijk.

Bij de inrichting van fase 2 is het uitgangspunt om een groene omzoming te behouden, eventueel deels heringericht. Ook het voetpad zal behouden blijven voor recreatief gebruik. Op deze manier blijft de zuidrand van Nieuw Zwaluwenburg en de Zwaluwstaart dienst doen als een groen-blauwe buffer, en kan deze ook een aantrekkelijke aansluiting vormen voor het nieuwe woonmilieu. Parkeren kan op deze manier ook uit het zicht gehouden worden en tegelijk ontstaan er kansen om klimaatadaptieve maatregelen te treffen. Waar mogelijk zou het water zoveel mogelijk op een natuurlijke manier opgevangen moeten worden



Behoud van natuurlijke uitstraling waterzijde



Natuurlijke speelaanleidingen in het middengebied



Groen park tot aan de gevel

HOOFDSTUK 6 - RANDVOORWAARDEN FASE 3

Voor de ruimtelijke randvoorwaarden van de vrijkomende locatie Wij de Wereld is het van belang dat de nieuwe bebouwing in de verschijningsvorm aansluiting zoekt met de bestaande wijk. Dat kan in een nieuwe typologie of juist door gebruik te maken van het bestaande schoolgebouw en hier een herbestemming van te maken.

In dit hoofdstuk wordt de beoogde kwaliteit van het de gebouwd en de ongebouwde omgeving verbeeld en beschreven. Hierin wordt randvoorwaardenkaart en volgende thema's op basis van twee verschillende modellen nader toegelicht;

Bebouwde omgeving

- Kleinschalig/ geclusterd wonen
- Privé buitenruimtes

Onbebouwde omgeving

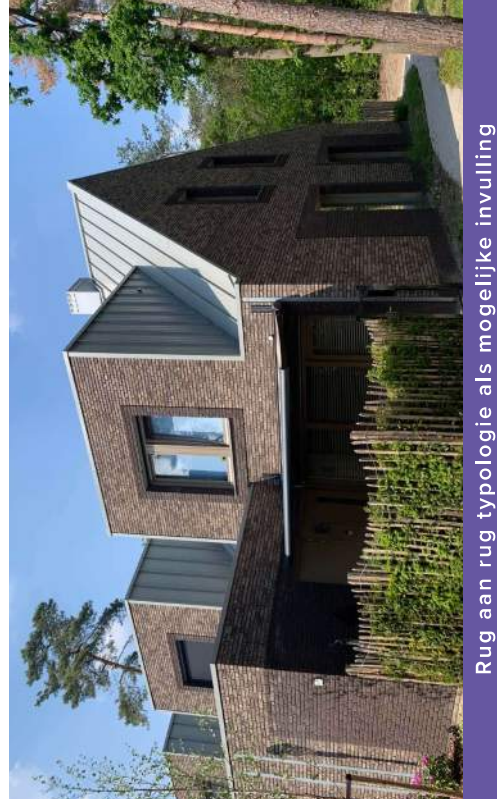
- Groen karakter
- Routing + parkeren



Kleinschalige woningen in een groen omgeving, aangesloten bij de buurt



Kleinschalig hof als mogelijke invulling



Rug aan rug typologie als mogelijke invulling

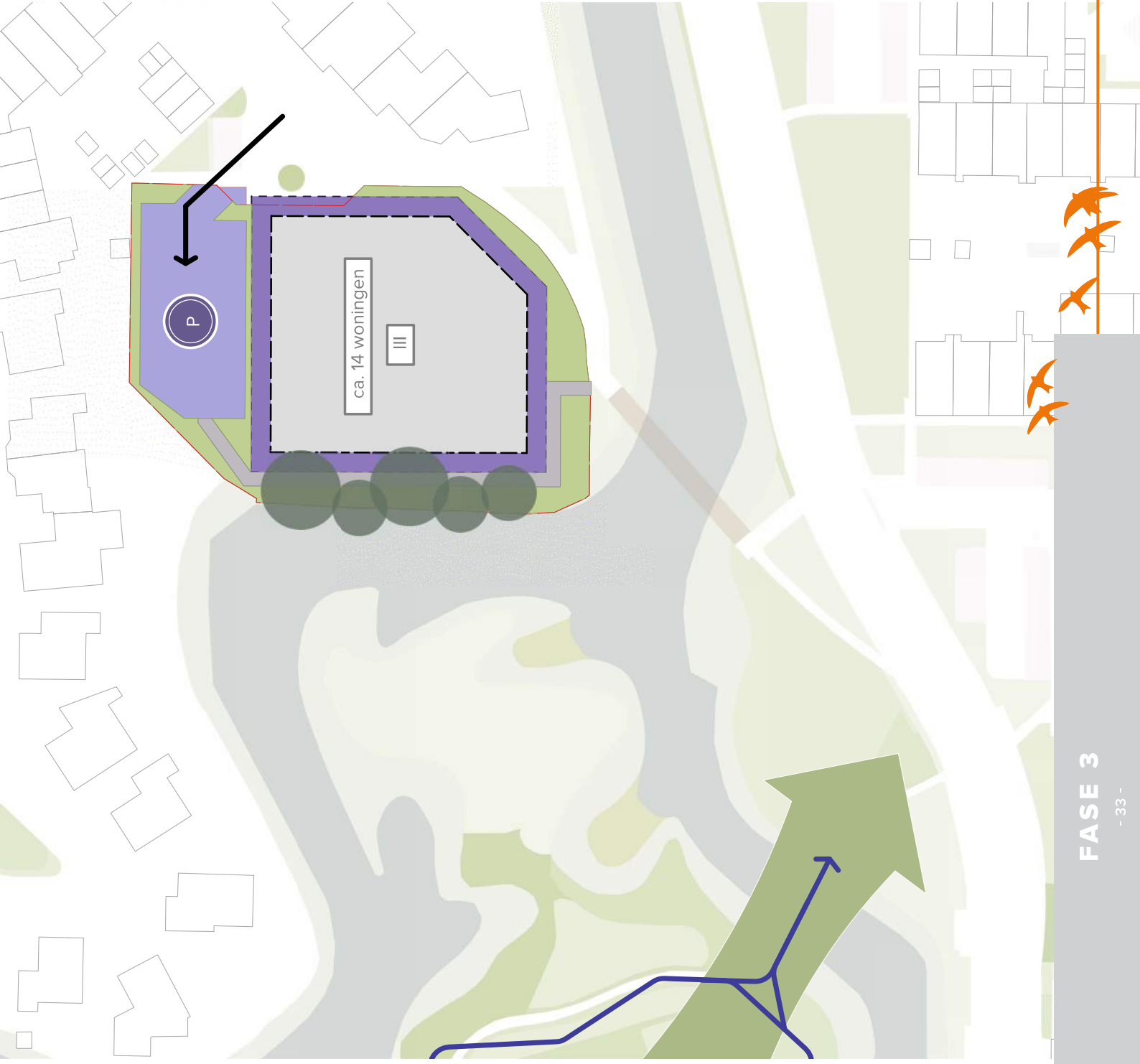
Omwonenden hebben aangegeven dat zij benieuwd zijn naar de mogelijkheden voor de vrijvallende locatie "Wij de Wereld". Ook hier werd gesproken over seniorenwoningen.



RANDVOORWAARDEN FASE 3

De randvoorwaardenkaart toont de spelregels en kaders voor de nadere uitwerking van de nieuwbouw/herontwikkeling van het bestaande gebouw en de bijbehorende buitenruimte. In de legenda staan de uitgangspunten verder toegelicht. De principes worden op de volgende pagina's nader uitgewerkt. Naast de algemene principes worden er ook optionele denkrichtingen meegegeven.

Om te weten wat de kwaliteit van de bomen is en welke bomen eventueel gekapt moeten worden, wordt voor het plan een bomen effect analyse opgesteld. Deze analyse geeft richting bij keuzes en afwegingen rondom de toekomstige inrichting en inpassing van de gebouwen.



BEBOUWDE OMGEVING

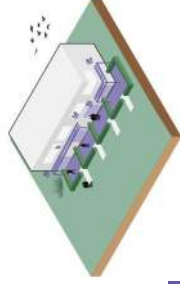
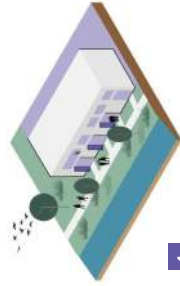
1. KLEINSCHALIG/ GECLUSTERD WONEN

Een mogelijke denkrichting is het realiseren van circa 14 woningen, strategisch georiënteerd op het water om een aantrekkelijke en rustige woonbeleving te creëren.

Daarin is het mogelijk om een ontwerp te baseren op de structuur van het huidige schoolgebouw, wat kan bijdragen aan een herkenbare en unieke uitstraling die het bestaande karakter van de locatie respecteert en versterkt. Transformatie van het huidige gebouw behoort in dit opzicht ook tot de mogelijkheden.

2. PRIVÉ BUITENRUIMTES

De kwaliteit van de omliggende ruimte dient onderdeel te zijn van de woonkwaliteit en aan te sluiten op de buitenruimtes. Door de tuinen en buitenruimtes van deze woningen compact of zelfs onderdeel van het gebouw te laten zijn, kan er redelijk compact gebouwd worden. Daardoor blijft er ruimte over voor behoud van bomen en planten en om bijvoorbeeld de overgang naar het water/park sterk vorm te geven of om een gezamenlijke ruimte te realiseren.



Kleinschalig wonen in compacte woonvorm (Buro Kade)



Compacte tuinen



Woningen met een veranda (MIX architectuur)



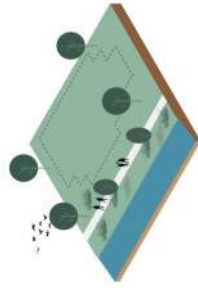
ONBEOUWDE OMGEVING

1. GROEN KARAKTER

Het behoud van de bestaande bomen en de groene randen langs het water is een belangrijk uitgangspunt voor de onbebouwde omgeving. Deze natuurlijke elementen zorgen niet alleen voor een aantrekkelijke, groene uitstraling, maar dragen ook bij aan de biodiversiteit en ecologische waarde van de omgeving. De groene randen creëren een natuurlijke overgang tussen de bebouwde en onbebouwde delen en versterken de verbinding met het water. Door de bestaande flora te behouden en te versterken waar mogelijk, wordt de leefomgeving verrijkt met schaduwrijke plekken en een gezonde, rustige atmosfeer die bijdraagt aan het welzijn van de bewoners en andere gebruikers.

2. ROUTING + PARKEREN

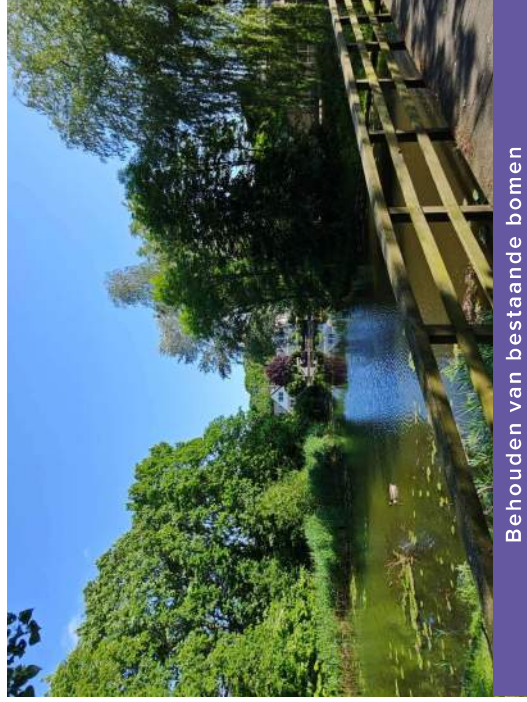
Door met de nieuwe inrichting juist aan te takken op de bestaande infrastructuur en het parkeren aan te sluiten op de bestaande parkeerplaatsen, wordt een zo klein mogelijke impact op de omgeving gedaan. Doorgaande routes voor langzaam verkeer liggen al op een logische plek en kunnen dan ook benut en versterkt worden.



1.



2.



Behouden van bestaande bomen

De ontsluiting van nieuwe woningen zou volgens bewoners zoveel mogelijk via aanwezige verbindingen moeten gebeuren, daarbij is het wenselijk dat het bijbehorende parkeerprogramma binnen het kavel opgelost wordt.



Waarmogelijk inpassen bestaande bomen



Overzichtelijk entree vanaf de Oostriklaan



HOOFDSTUK 7 - INRICHTING OPENBARE RUIMTE

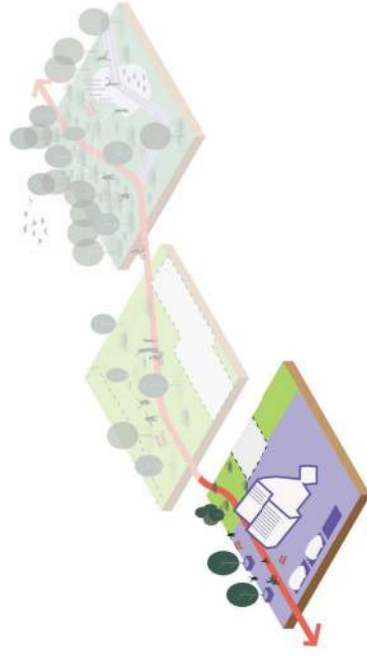
1. AANSLUITEN OP EEN VEILIG EN OVERZICHTELIJK VERKEERSPLEIN.

Het plein bij het winkelcentrum blijft in de basis een locatie waar veel verschillende verkeersstromen samenkomen. Door er in de toekomst voor te zorgen dat autoverkeer zich duidelijk 'te gast' voelt en door duidelijke, overzichtelijke aanrijroutes voor fietsers en voetgangers te realiseren, willen we ervoor zorgen dat de verschillende verkeersdeelnemers beter rekening met elkaar houden.

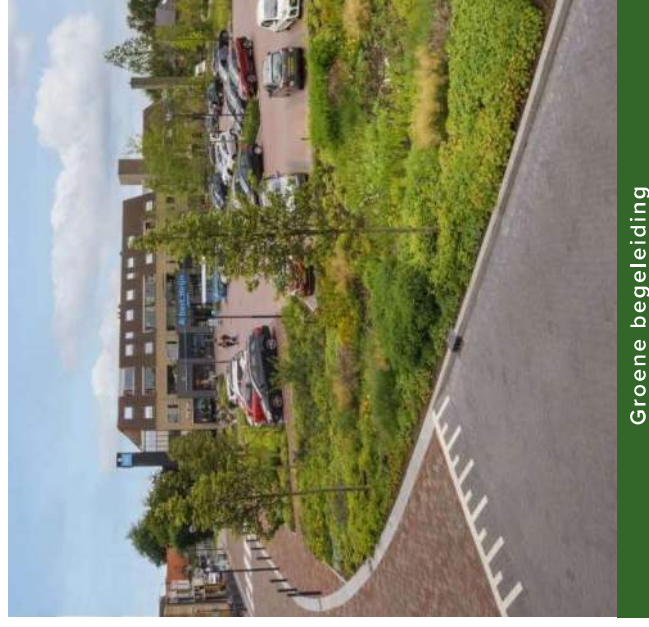
DROOMBEELD:

Het winkelcentrumplein wordt opgetild en kan gelijkvloerse oversteekplaatsen krijgen die extra benadrukt worden door gebruik te maken van elementen als losse plantvakken. Deze plantvakken kunnen tevens dienst doen als geleiding en scheiding van de functies. Daarnaast kan met behulp van verhoogde zitranden ook een verblijfsplek gerealiseerd worden, waar mensen even kunnen zitten.

Het aantal parkeerplaatsen op het plein blijft in de basis gelijk, maar mogelijk verschuiven om de connectie met de Zoen en Zoef en het nieuwe fietspad overzichtelijker te



Overzichtelijke verkeersstromen



Groene begeleiding

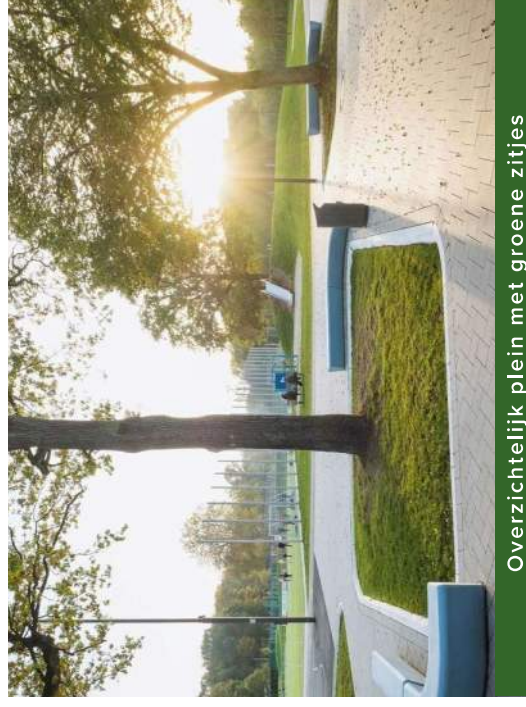


Autoverkeer te gast

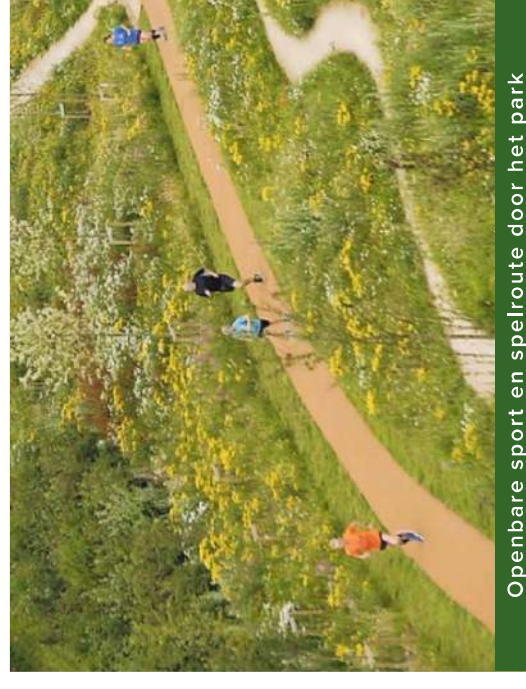


2. GROENE PARK-UITSTRALING

Het tussengebied tussen fase 1 en fase 2 die de overgang van het winkelplein naar het sportpark zal vormen krijgt een groene parkachtige uitstraling. Hier zullen de langzaam verkeersroutes de verbinding aangaan met de entrees van de bouwvolumes en fietsparkeerplaatsen, terwijl de hoofdfietsroute een herkenbare lijn door het park vormt. Kruidenrijk grasland, meerjarige beplanting en waar mogelijk kleine bomen vormen het decor.



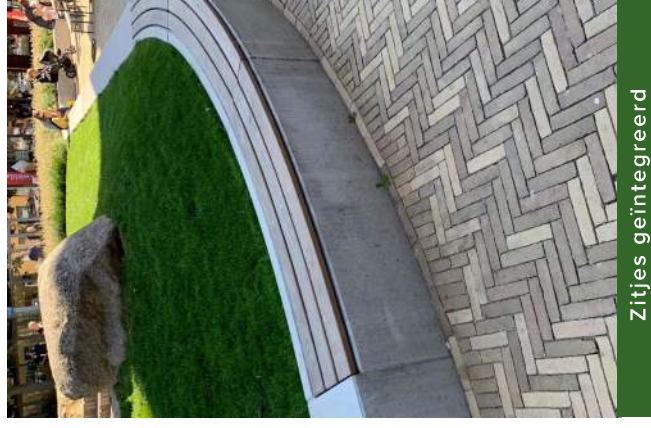
Overzichtelijk plein met groene zitjes



Openbare sport en spelroute door het park

3. DUIDELIJKE ROUTES

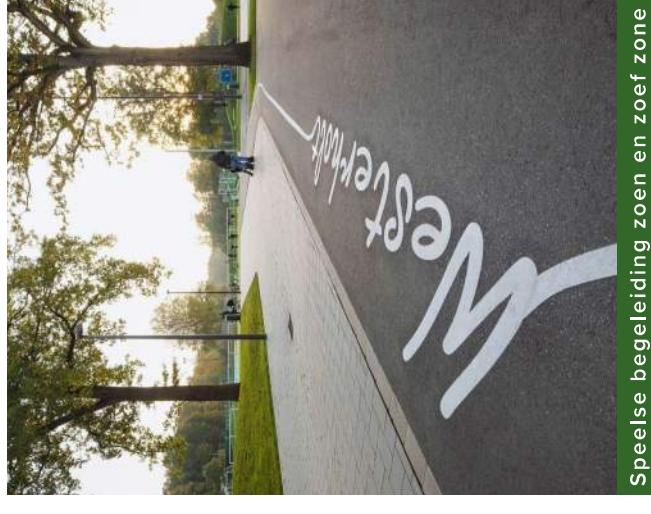
De fietsroute vormt de belangrijkste hoofdverbinding in deze zone en zal ook als herkenbaar element door het park meanderen. De sport en spelroute en aan-/afkappingen op deze route dienen op een veilige manier geïntegreerd te worden.



Zitjes geïntegreerd



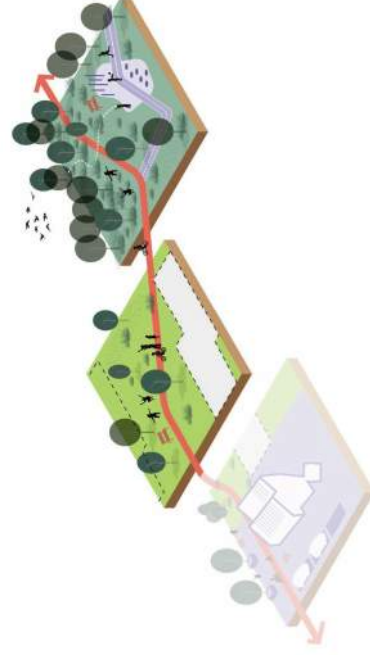
Buitengymzaal en route



Speelse begeleiding zoen en zoef zone

4. VERBLIJFSPLEKKEN

Langs deze route en op strategische locaties zullen kleinschalige verblijfsplekken gerealiseerd worden, waar gebruikers even kunnen zitten. De hoofdentrees krijgen daarin een extra functie als duidelijke verblijfslocatie.



Sfeerimpressie van het sport- en speelpark waarin door middel van twee gescheiden, duidelijke herkenbare routes, de gebruikers op een prettige manier gebruik kunnen maken van de groene omgeving. Kinderen kunnen wedstrijdje doen op het sportpad, terwijl de doorgaande fietsroute een heldere verbinding aangaat met het winkelplein in het centrum van Nieuw Zwaluwenburg. Fase 1 en fase 2 vormen een gezamenlijk ensemble waar het groene park tussendoor vloeit en vormen een logische begeleiding naar het centrum.



HOOFDSTUK 8 - PARTICIPATIE OP VERSCHILLENDE NIVEAUS

VAN AMBITIEDOCUMENT NAAR MASTERPLAN

Gemeente Deventer heeft in 2023 samen met belanghebbenden en stakeholders het ambitiedocument Zwaluwenburg (oktober 2023) definitief gemaakt. Dit document is het vertrekpunt geweest voor het Masterplan Nieuw Zwaluwenburg. In het ambitiedocument is de urgentie voor de school Kleurrijk aangegeven en zijn een aantal koppelkansen benoemd. Hierin is de integrale aanpak voor de huidige en nieuwe gebruikers, de combinatie met sportmogelijkheden en de fasering van sloop/ nieuwbouw een aandachtspunt. Tevens zijn er wensen uitgesproken voor de combinatie met mogelijke (seniore)woningen. Extra aandacht is gevraagd voor de huidige verkeerssituatie en veilige nieuwe inpassingen.

HUISVESTINGSVISIE STAKEHOLDERS

Tegelijkertijd met het ontwerpproces rondom het masterplan en de uitwerkingen van de verschillende deelfasen, heeft Lindhorst huisvestingadviseurs in samenwerking met gemeente, stakeholders en IMOSS een huisvestingsvisie opgesteld die aansluit bij de wensen van de toekomstige gebruikers. Het ruimtegebruik voor het programma van deze huisvestingsvisie is de basis en ruimtelijke toetsing geweest voor de modellen van fase 1. Uiteindelijk hebben deze modellen geleid tot een aantal ruimtelijke spelregels (p. 23) en een randvoorwaardenkaart (p. 24), en is de huisvestingsvisie door Lindhorst verder uitgewerkt naar een technisch programma van eisen voor de inrichting van het gebouw voor fase 1.

PARTICIPATIE MET BEWONERS

Er zijn voor bewoners en belanghebbenden twee informatieavonden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten werden de plannen en stand van zaken toegelicht en konden mensen reageren en panelen van feedback voorzien. (zie bijlage feedback bewonersavond)

- Informatieavond april 2024 - Tijdens deze bijeenkomst lag de focus op het masterplan en fase 1. Hier kwam vooral reactie op de parkeersituatie, nieuwe bouwhoogtes vs. bestaande bouwhoogtes. De wens om (seniore)woningen toe te voegen in één of meerdere fasen werd nogmaals bevestigd, als ook de wens voor een ontmoetingsfunctie voor de wijk.
- Informatieavond oktober 2024 - Tijdens de tweede bijeenkomst is met behulp van een maquette de verschillende mogelijke bouwvolumes voor fase 1 en fase 2 gepresenteerd, en lag de focus op de uitwerking voor fase 1 en de eerste invulling van fase 2 en 3. Reacties op deze avond gingen met name over de onveilige verkeerssituatie en de mogelijke typologieën van fase 2 en fase 3.

Uit beide sessies is gebleken dat geïnteresseerden een sterke betrokkenheid hebben met de wijk en de nieuwe functies die in de huidige situatie, maar ook in de mogelijke toekomstige situatie een plek hebben.

De huidige verkeerssituatie inclusief het parkeren vraagt volgens deelnemers veel aandacht, zeker als er nieuwe functies met mogelijk meer parkeren en verkeerbewegingen worden toegevoegd. Bouwhoogtes en mogelijke positionering van het volume (fase 1) zijn inzichtelijk gemaakt en ondervonden tijdens de toelichting weinig kritiek van omwonenden.



Participatie met maquette en modellen



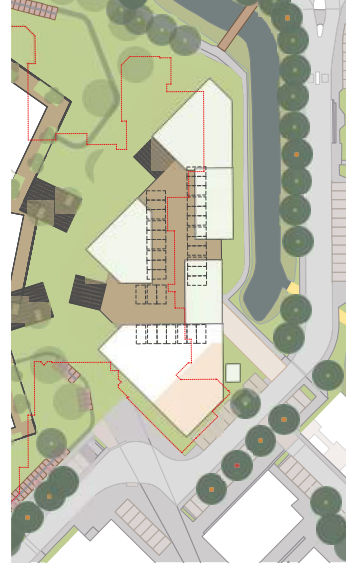
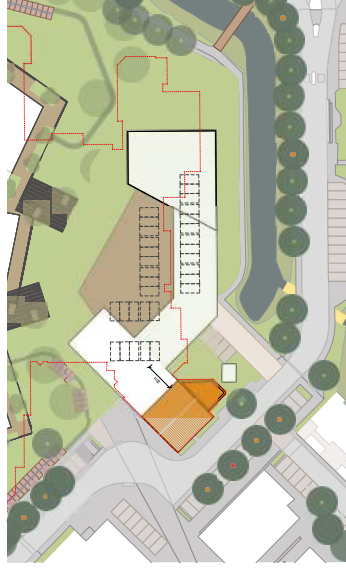
Informatie ophalen



Toelichting op fase 1

PARTICIPATIE MET CHINEES RESTAURANT
Tot slot heeft er een traject geweest met het Chinees restaurant China City om de eigenaar mee te nemen in en mogelijk aan te laten haken in de plannen.

- Een eerste kennismaking en inspiratiesessie op 12 maart 2024. Tijdens dit overleg bleek dat de eigenaar voornamelijk inzicht wilde in het planproces en mogelijke kosten.
- Tweede gesprek op 24 april 2024. Tijdens dit overleg hebben we de panelen t.b.v. de informatieavond doorgenomen en kregen wij de vraag om varianten voor mogelijke inpassing inzichtelijk te maken.
- Derde gesprek 3 juli over de mogelijke varianten, waaruit bleek dat de eigenaar op dit moment misschien te vroeg in het project betrokken is. Er was vraag om meer duidelijkheid over het tijdsplan. Deze is inzichtelijk gemaakt.



Gepresenteerde variantenstudies China City



Participatie met maquette en modellen



Informatie ophalen



Resultaten participatie

BIJLAGEN EN KENGETALLEN

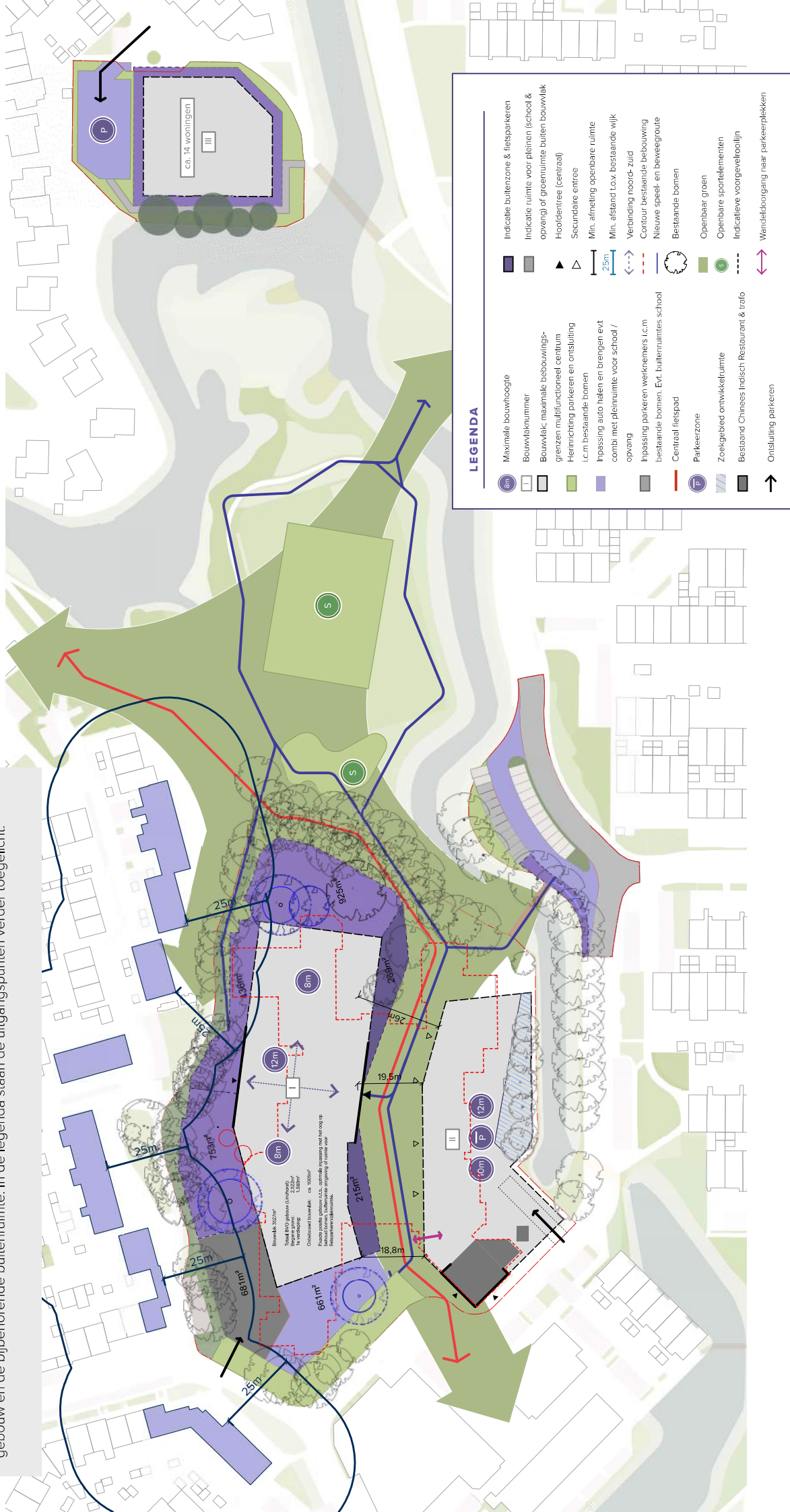
BIJLAGE 1 - RANDVOORWAARDEN MASTERPLAN
BIJLAGE 2 - WATEROPGAVE MASTERPLAN
BIJLAGE 3 - MODEL FASE 1
BIJLAGE 4 - PARKEERBEHOEFTE FASE 1
BIJLAGE 5 - PROGRAMMASTUDIE FASE 1
BIJLAGE 6 - PARKEERBALANS FASE 1
BIJLAGE 7 - RUIMTEGEBRUIK EN BOMEN FASE 1
BIJLAGE 8 - STUDIES FASE 2
BIJLAGE 9 - PARKEERBEHOEFTE FASE 2
BIJLAGE 10 - PROGRAMMASTUDIE FASE 2
BIJLAGE 11 - PARKEERBALANS FASE 2
BIJLAGE 12 - RUIMTEGEBRUIK FASE 2
BIJLAGE 13 - RUIMTEGEBRUIK K&R FASE 2B
BIJLAGE 14 - MODELLENSTUDIE FASE 3
BIJLAGE 15 - PROGRAMMASTUDIE FASE 3
BIJLAGE 16 - PARKEERBALANS MODELLEN FASE 3
BIJLAGE 17 - RUIMTEGEBRUIK FASE 3
BIJLAGE 18 - RUIMTEGEBRUIK FASE 4

RESULTATEN INFORMATIEBIJEEENKOMSTEN
FOTO'S MAQUETTE



RANDVOORWAARDEN

Onderstaande randvoorwaardenkaart toont de spelregels en kaders voor de nadere uitwerking van het gebouw en de bijbehorende buitenruimte. In de legenda staan de uitgangspunten verder toegelicht.

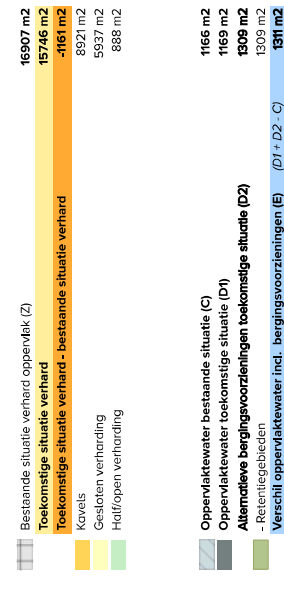
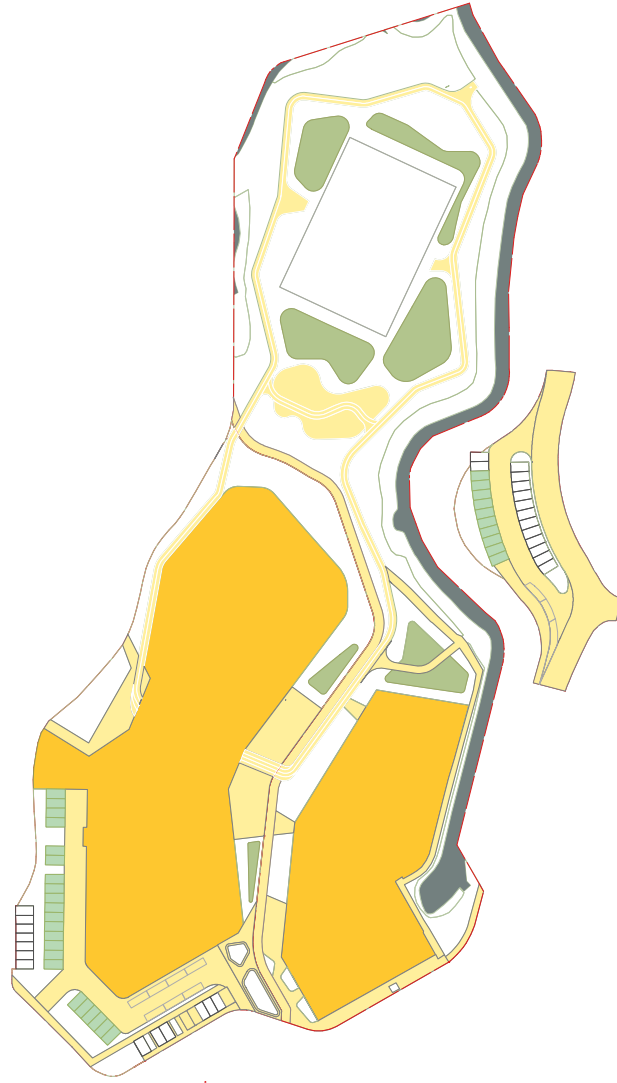
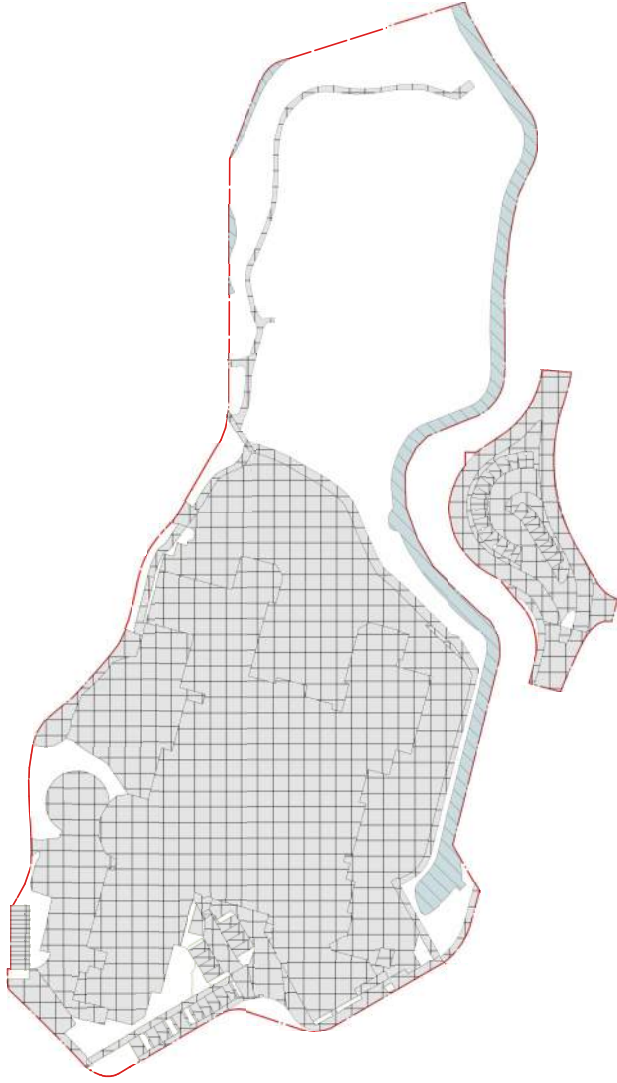


RICHTLIJNEN GEMEENTE DEVENTER

Binnen het projectgebied wordt regenwater via een getrappt systeem verwerkt. Het water wordt zoveel mogelijk zichtbaar geborgen, vastgehouden, geïnfiltreerd en afgevoerd. Dit zorgt voor zichtbaarheid en beleving van water, maar ook voor een robuust en weinig kwetsbaar systeem. Indien noodzakelijk, kan berging en infiltratie ook plaatsvinden via bijvoorbeeld waterbergende fundering of een IT-riool. Het doel is om eventuele overlast bij piekbuien verder te reduceren door de hoeveelheid verharding te beperken. Dit kan ook door toepassing van open verharding en halfverharding.

Er moet rekening worden gehouden met een totale hoeveelheid regenwater van 60 mm in een uur, waarvan tenminste 20 mm in infiltratievoorzieningen (zoals bijvoorbeeld wadi's) en maximaal 40 mm (tijdelijk) op het oppervlak (zonder dat het water de bebouwing raakt). Bij piekbuien boven de 60mm kan water worden afgevoerd naar aangrenzend openbaar gebied.

Voor de gebouwen/uitgeefbare percelen geldt dat er tenminste 20mm waterberging op eigen terrein plaats moet vinden. Ook hier gaat de voorkeur uit naar een bovengrondse voorziening, zoals een wadi. Bij hoeveelheden boven de 20mm, kan water op maaiveld bij de perceelsgrens worden 'overgedragen' aan de openbare ruimte.



Het onderstaande toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

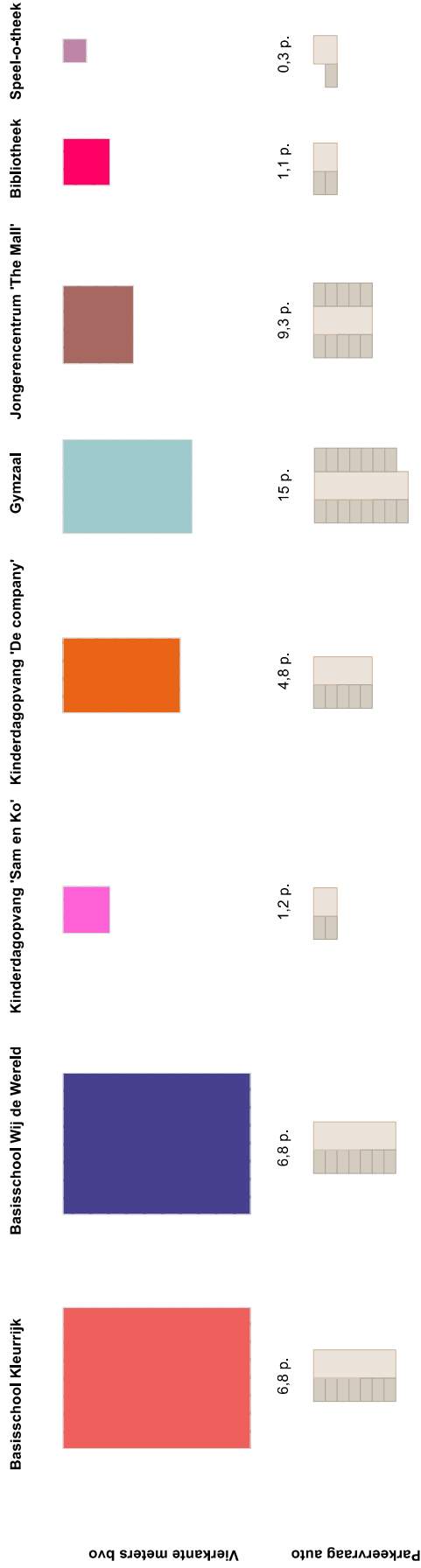


Parkeerbehoefte auto's	Parkeerkecijfer norm*	Parkeerkecijfer bezoekers	Behoeftes totaal	Parkeerkecijfer norm*	Behoeftes totaal
Basisschool 'Kleurrijk' (per lokaal)	9	0,75	6,8	20	100,0
Basisschool 'Wij de Wereld' (per lokaal)	9	0,75	6,8	20	100,0
Kinderdagopvang 'Sam en Ko' (per 100m2 bvo)	100m2	1,2	1,2	40	28,0
Kinderdagopvang 'De Company'	400m2	1,2	4,8		
Gymzaal (per 100m2)	550m2	2,7	15		
Jongeren centrum 'The Mall' (per 100m2 bvo) (buurtcentrum)	250m2	3,7	9,3		
Bibliotheek (per 100m2 bvo)	100m2	1,1	1,1		
Speel-o-theek (per 100m2 bvo)	25	1,1	0,3		
Kunst en Cultuur (per 100m2 bvo) (dansstudio)	0m2	5,4	0,0		
Parkeeropgave auto			45		228

Parkeerbehoefte fietsen	Werkdag bezoekers	Behoeftes totaal
Basisschool 'Kleurrijk' (per 10 kinderen)	0	0%
Basisschool 'Wij de Wereld' (per lokaal)	0	0%
Basisschool personeel (per 10 kinderen) (beide scholen)	0	10%
Opgave Voorzieningen		
Uitgaande van dubbelgebruik met bovenstand programma		
Kinderdagopvang 'Sam en Ko' (per 100m2 bvo)	14	70%
Kinderdagopvang 'De Company'	7	40%
Gymzaal (per 100m2) (dubbelgebruik met educatief programma)		90%
Jongeren centrum 'The Mall' (per 100m2 bvo) (buurtcentrum)	0	50%
Bibliotheek (per 100m2 bvo)	0	60%
Speel-o-theek (per 100m2 bvo)		
Kunst en Cultuur (per 100m2 bvo) (dansstudio)		
	21	

Parkeerkecijfer norm*	Parkeerkecijfer bezoekers	Behoeftes totaal
20	0	6,8
20	0	6,8
40	0	1,2
100m2	0	4,8
400m2	14	15
550m2	7	9,3
100m2	0	1,1
25	0	0,3
0m2	0	0,0
	21	45

Parkeerkecijfer norm*	Parkeerkecijfer bezoekers	Behoeftes totaal	Parkeerkecijfer norm*	Behoeftes totaal
20	0	6,8	20	100,0
20	0	6,8	20	100,0
40	0	1,2	40	28,0
100m2	0	4,8	100m2	1,2
400m2	14	15	400m2	1,2
550m2	7	9,3	550m2	2,7
100m2	0	1,1	100m2	3,7
25	0	0,3	250m2	3,7
0m2	0	0,0	100m2	5,0
	21	45	25m2	1,3
			0m2	5,4









45pp
228pp
 100 fietsparkeerplekken
 20 fietsparkeerplekken personeel
 100 fietsparkeerplekken
 20 fietsparkeerplekken personeel

**Met het oog op een gezond hart van de wijk willen we inzetten op maximale fietsparkeernorm*

Het onderstaande toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

Voorzieningen

Totaal

	Basisschool 'Wij de Wereld'	110 m ²
	Basisschool 'Kleurrijk'	1107 m ²
	Opvang 'Sam en Ko'	111 m ²
	Opvang 'De Company'	410 m ²
	Gymzaal	558 m ²
	Ontmoetingscluster	333 m ²
	Kunst & Cultuur	0 m ²
	Bibliotheek	113 m ²
	Speel-o-theek	28 m ²
	Jongeren centrum 'The Mall'	257 m ²

Oppervlakte (bvo)
4027 m²



Parkeerbehoefte fietsen

- Basisschool 'Kleurrijk' (per 10 kinderen)
- Basisschool 'Wij de Wereld' (per lokaal)
- Basisschool personeel (per 10 kinderen) (beide scholen)
- Opgave Scholen**
- Kinderdagopvang 'Sam en Ko' (per 100m2 bvo)
- Kinderdagopvang 'De Company'
- Gymzaal (per 100m2) (clubgebruik met educatief programma)
- Jongeren centrum 'The Mall' (per 100m2 bvo) (buurtcentrum)
- Bibliotheek (per 100m2 bvo)
- Speel-o-theek (per 100m2 bvo)
- Kunst en Cultuur (per 100m2 bvo) (dansstudio)
- Opgave overige voorzieningen**

Totale parkeerbehoefte (A)

Parkeerencijfer norm*	Aantal	Parkeerencijfer	Gerealiseerd
5,00	20	1	0
5,00	20	1	0
0,70	40	1	0
228			
1,2	100m2	1,2	1,2
1,2	400m2	1,2	1,2
15	550m2	2,7	2,7
9,3	250m2	3,7	3,7
5,0	100m2	5,0	5,0
1,3	25m2	5,0	1,3
0,0	0m2	5,4	0,0
36			

Parkeeroplossing openbaar

■ Fietsparkeer scholten

Parkeeroplossing openbaar gebied (D)

264			
-01			

Parkeerbalans

(D - A)

Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestede kaders van dit masterplan.

Parkeerbehoefte auto's voorzieningen

- Basisschool 'Kleurrijk' (per lokaal)
- Basisschool 'Wij de Wereld' (per lokaal)
- Kinderdagopvang 'Sam en Ko' (per 100m2 bvo)
- Kinderdagopvang 'De Company'
- Gymzaal (per 100m2)
- Jongeren centrum 'The Mall' (per 100m2 bvo) (buurtcentrum)
- Bibliotheek (per 100m2 bvo)
- Speel-o-theek (per 100m2 bvo)
- Kunst en Cultuur (per 100m2 bvo) (dansstudio)
- Parkeeropgave auto**

Parkeerencijfer norm*	Parkeerencijfer bezoekers	Behoefte totaal	Parkeerencijfer bezoekers	Zaterdag middag
9	0,75	6,8	0	0%
9	0,75	6,8	0	0%
100m2	1,2	1,2	0	100%
400m2	1,2	4,8	0	100%
550m2	2,7	15	14	100%
250m2	3,7	9,3	7	100%
100m2	1,1	1,1	1	100%
25	1,1	0,3	0	40%
0m2	5,4	0,0	0	10%
		45	21	31

Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)

31,0			
32			
32			

Parkeeroplossing openbaar

- Parkeren fase 1
- Kiss and Ride

Aantal	Parkeerencijfer	Gerealiseerd
32	1	32
10	0	0
		32

Parkeeroplossing fase 1 (D)

1,0		
------------	--	--

(D - C)

Parkeerbalans



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	1.874 m²	19%
Water	0 m²	0%
Verharding	2.388 m²	24%
Uitgeefbaar	5.605 m²	57%
Oppervlakte plangebied	9.867 m²	100%
Groen	1.874 m²	19%
Speelplek buitengymzaal	0 m ²	0,0%
Speelplek grasveld	0 m ²	0,0%
Retentiegebied	98 m ²	1%
Natuurvriendelijk groen	0 m ²	0%
Algemeen	1.776 m ²	18%
Water	0 m²	0%
Watergang	0 m ²	0%
Infrastructuur	2.388 m²	24%
Wandelpad	0 m ²	0%
Trottoir	198 m ²	1%
Speelbaan / hardlooprooute	212 m ²	2%
Fietspad	0 m ²	0%
Plein	763 m ²	8%
Rijbaan 30km/u	0 m ²	0%
Zoen en Zoef	781 m ²	8%
Parkeren	297 m ²	3%
Parkeren winkelcentrum	37 m ²	0%
Parkeren bestaand	160 m ²	2%
Uitgeefbaar	5.605 m²	57%
Uitgeefbaar fase 1 (school)	5.605 m ²	57%
Uitgeefbaar fase 2	0 m ²	0%

Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

Het onderstaande toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

Zoen & Zoef

Het onderstaande toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

Zoen & Zoef

Bouwvlak conform bouwenvelop

Het onderstaande toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

Zoen & Zoef

Bouwvlak conform bouwenvelop

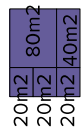
Bestaande bomen vervallen

Parkeerbehoefte auto's voorzieningen

- Fysiotherapeut
- Huisarts
- Restaurant

	Parkeerplanning		Parkeerkecijfer		Behoeftes	
	Aantal	oppervlakte	norm*	bezoekers	total	avond
Fysiotherapeut	3		0,75	0	2,3	0
Huisarts	3		3,00	0	9,0	1
Restaurant	260m ²		1,2	0%	3,1	0
Parkeeropgave auto				0	14	1
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)						
Parkeeroplossing openbaar	Aantal	Parkeerkecijfer	Gerealiseerd			
Parkeren fase 2	49	1	49			
Parkeren supermarkt (nieuwe locatie)	9	0	0			
Parkeeroplossing fase 1 (D)			49			
Parkeerbalans (D - C)						
			19,0			

Fysiotherapeut



180m²

Huisarts



250m²

Chinees indisch restaurant (commercieel?)



260m²

Vierkante meters bvo

2,3 p.



9,0 p.

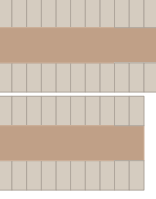


(commercieel?) of Restaurant?

3,1 p.



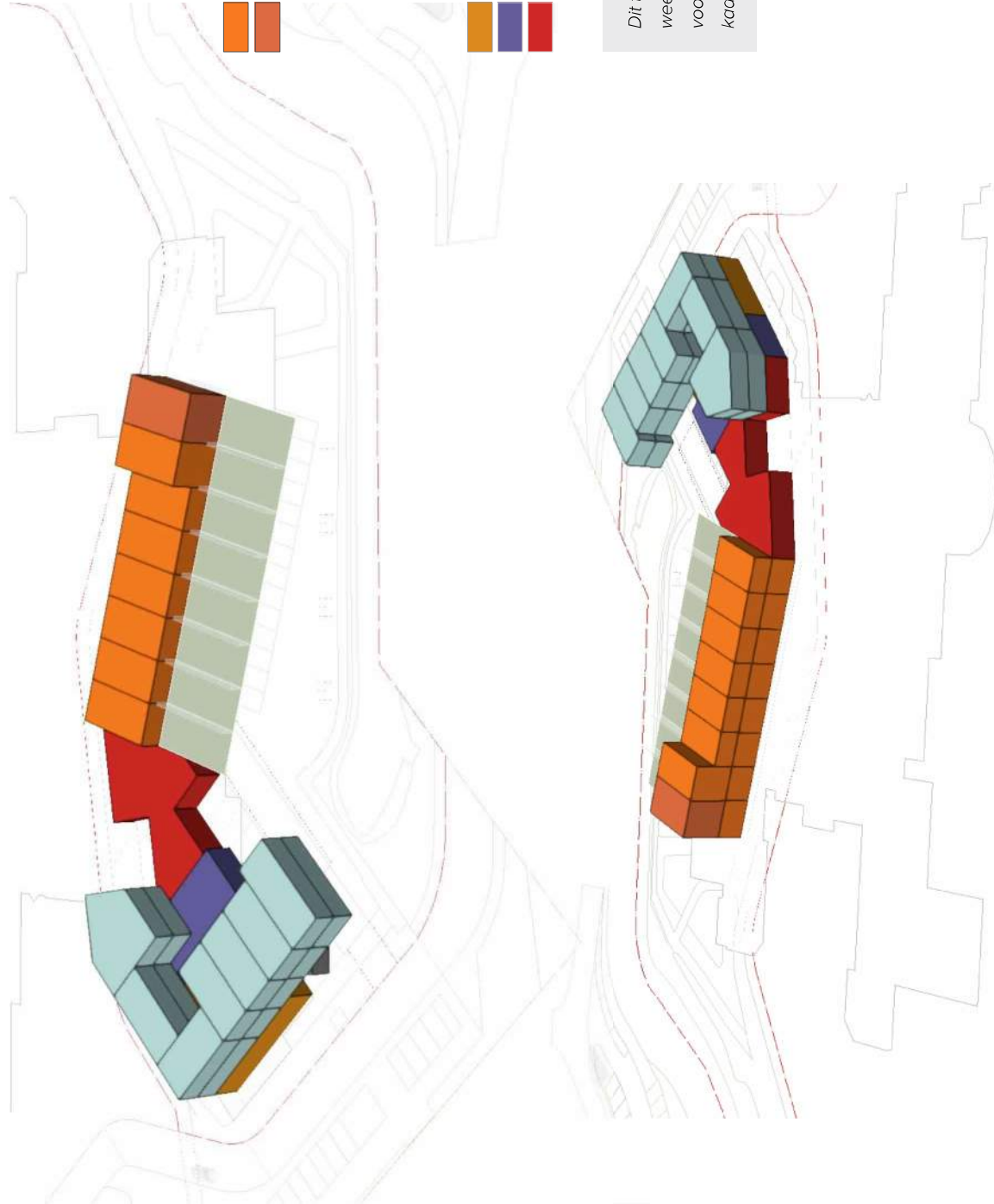
41,6 p.



Parkeerruimte fiets

5,4 fietsparkeerplekken





Woningcategorie	Aantal	(%)
SOCIAAL	14	64%
APPARTEMENTEN	14	64%
Appartement sociaal	14	64%
VRIJE SECTOR	8	36%
GRONDGEBONDEN	8	36%
Rijwoning 5,4m	7	32%
Rijwoning 5,4m hoek	1	5%
Totaal aantal woningen	22	100%



Voorzieningen	Aantal	Oppervlakte (bvo)
Totaal	3	675 m2
Chinees Indisch restaurant	1	235 m2
Fysiotherapeut	1	188 m2
Huisarts	1	251 m2



Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.



Uitgangspunten parkeeropgave

Nota parkeernormen versie 2013 Gemeente Deventer

* Rest bebouwde kom, sterk stedelijk

* Parkeerkcijfers norm is de gemiddelde norm

** het aanwezigheidspercentage voor wonen wordt alleen gerekend op de opgave in het openbaar gebied

Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

Parkeerbehoefte	Aantal	Parkeerkcijfer	Behoefte	Totaal
Woning typologieën		norm*	bewoners	
Koop, huis, tussen/hoek	8	1,8	12,0	2,4
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	14	1,3	14,0	4,2
Aanleunwoning, serviceflat	0	1,1	0,0	0,0
Parkeerbehoefte (A)	22		26,0	6,6

Opgave parkeren voor wonen in openbaar gebied	(A - B)	26,0 **	6,6	32,6
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik				Werkdag avond
Bewoners**				90%
Bezoekers				80%
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage				29

Parkeerbehoefte auto's voorzieningen

- Fysiotherapeut
- Huisarts
- Restaurant
- Parkeeropgave auto

	Parkeerkcijfer	norm*	bezoekers	Behoefte	toesat/	bezoekers	Werkdag avond
3	0,75	2,3	0	2,3	0	0	10%
3	3,00	9,0	0	9,0	0	0	10%
260m2	1,2	3,1	0%	3,1	0	0	10%
Parkeeropgave auto		14		14	0	0	1

Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)

30,0

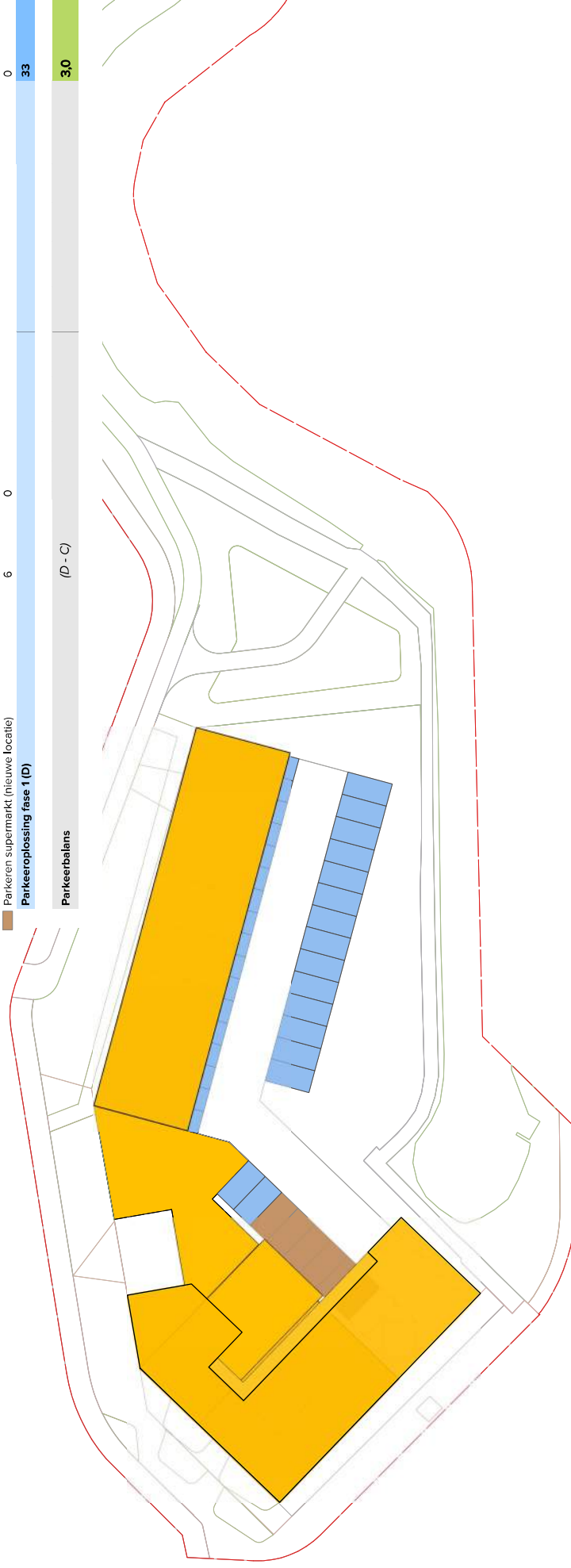
Parkeeroplossing openbaar

- Parkeeren fase 2
- Parkeren supermarkt (nieuwe locatie)
- Parkeeroplossing fase 1 (D)

Aantal	Parkeerkcijfer	Gerealiseerd
33	1	33
6	0	0
33	33	33

Parkeerbalans

(D - C)	3,0
---------	-----



Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	8.928 m2	59%
Water	1.169 m2	8%
Verharding	3.214 m2	21%
Uitgeefbaar	1.705 m2	11%
Oppervlakte plangebied	15.015 m2	100%
Groen	8.928 m2	59%
Speelplek buitengymzaal	343 m2	2,3%
Speelplek grasveld	1.457 m2	97%
Retentiegebied	1.211 m2	8%
Natuurvriendelijk groen	1.350 m2	9%
Algemeen	4.567 m2	30%
Water	1.169 m2	8%
Watergang	1.169 m2	8%
Infrastructuur	3.214 m2	21%
Wandelpad	0 m2	0%
Trottoir	0 m2	0%
Speelbaan / hardlooproute	889 m2	6%
Fietspad	473 m2	3%
Plein	883 m2	6%
Rijbaan 30km/u	0 m2	0%
Zoen en Zoef	441 m2	3%
Parkeren	446 m2	3%
Parkeren winkelcentrum	81 m2	1%
Parkeren bestaand	0 m2	0%
Uitgeefbaar	1.705 m2	11%
Uitgeefbaar fase 1 (school)	0 m2	0%
Uitgeefbaar fase 2	1.705 m2	11%

Ruimtegebruik

Groen	193 m2	11%
Water	0 m2	0%
Verharding	1.568 m2	89%
Uitgeefbaar	0 m2	0%

Oppervlakte plangebied

Groen	193 m2	11%
Speelplek buitengymzaal	0 m2	0,0%
Speelplek grasveld	0 m2	0,0%
Retentiegebied	0 m2	0%
Natuurvriendelijk groen	0 m2	0%
Algemeen	193 m2	11%

Water

Watergang	0 m2	0%
-----------	------	----

Infrastructuur

Wandelpad	1.568 m2	89%
Trottoir	0 m2	0%
Speelbaan / hardlooproete	0 m2	0%
Fietspad	0 m2	0%
Plein	106 m2	6%
Rijbaan 30km/u	713 m2	41%
Zoen en Zoef	437 m2	25%
Parkeren	130 m2	7%
Parkeren bestaand	182 m2	10%

Uitgeefbaar

Uitgeefbaar fase 1 (school)	0 m2	0%
Uitgeefbaar fase 2	0 m2	0%

Kunstwerken

Voetgangersbrug	aantal	1
-----------------	--------	---

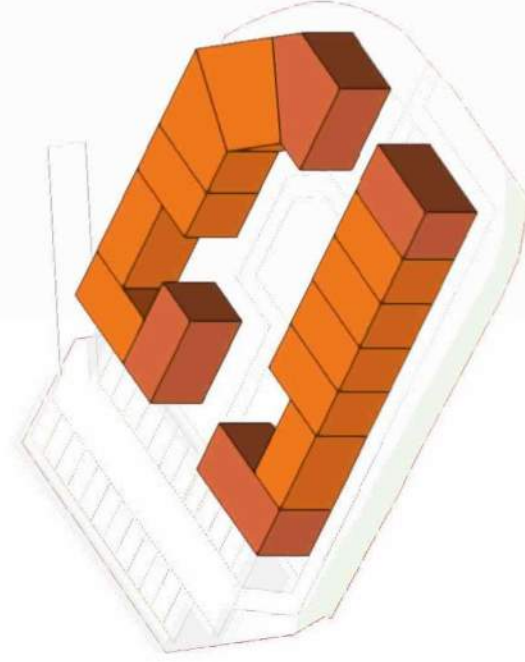
Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gesteelde kaders van dit masterplan.

Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

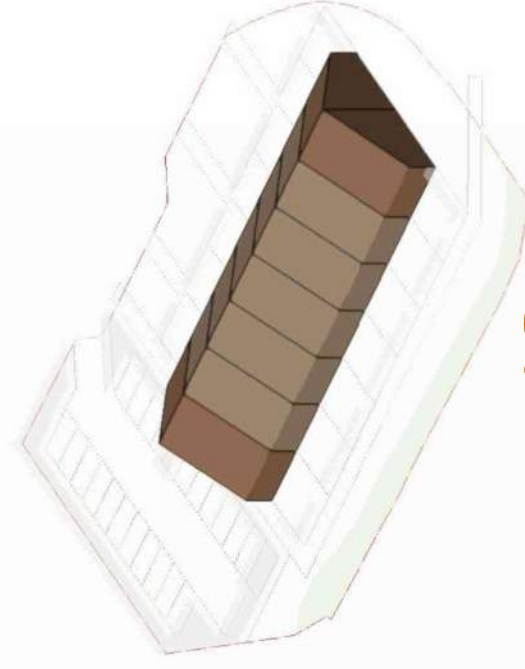


Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

PROGRAMMA Woningcategorie	Getekend Aantal	(%)
VRIJE SECTOR	14	100%
GRONDGEBONDEN	14	100%
Rijwoning 5,4m	10	71%
Rijwoning 5,4m hoek	4	29%
Totaal aantal woningen	14	100%



PROGRAMMA Woningcategorie	Getekend Aantal	(%)
MIDDEN	14	100%
GRONDGEBONDEN	14	100%
Rug aan rug	10	71%
Rug aan rug hoek	4	29%
Totaal aantal woningen	14	100%



Uitgangspunten parkeeropgave

Nota parkerenormen versie 2013 Gemeente Deventer

- * Best bebouwde kom, steek/stedelijk
- ** Parkeercijfers norm is de gemiddelde norm

** het aanwezigheidspercentage voor wonen wordt alleen gerekend op de opgave in het openbaar gebied

Parkeerbehoorte		Aantal	Parkeercijfer norm*	Behoorte bewoners	bezoekers	Totaal
Woning typologieën		14	1,8	210	4,2	25,2
Koop, huis, tussenhoek		14	1,5	210	4,2	
Parkeerbehoorte (A)				210	4,2	

Opgave parkeren voor wonen in openbaar gebied
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik
 Bewoners** 18,9
 Bezoekers 3,4
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage 22

Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)

Parkeeroplossing openbaar	Aantal	Parkeercijfer	Gereëliseerd
Parkeren openbaar	23	1	23

Parkeeroplossing (D) 23

Parkeerbalans (D - C) 07

Uitgangspunten parkeeropgave

Nota parkerenormen versie 2013 Gemeente Deventer

- * Best bebouwde kom, steek/stedelijk
- ** Parkeercijfers norm is de gemiddelde norm

** het aanwezigheidspercentage voor wonen wordt alleen gerekend op de opgave in het openbaar gebied

Parkeerbehoorte		Aantal	Parkeercijfer norm*	Behoorte bewoners	bezoekers	Totaal
Woning typologieën		14	1,8	210	4,2	25,2
Huur, huis, vrije sector		14	1,5	210	4,2	
Parkeerbehoorte (A)				210	4,2	

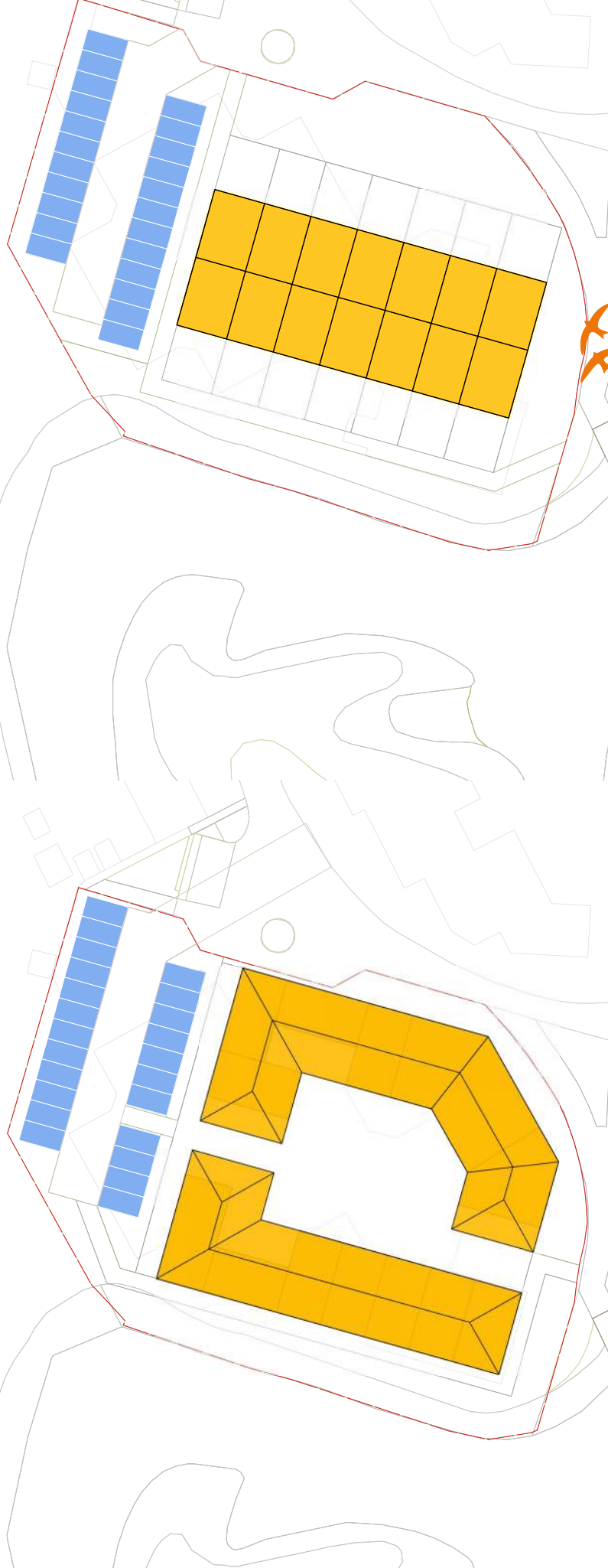
Opgave parkeren voor wonen in openbaar gebied
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik
 Bewoners** 18,9
 Bezoekers 3,4
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage 22

Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)

Parkeeroplossing openbaar	Aantal	Parkeercijfer	Gereëliseerd
Parkeren openbaar	23	1	23

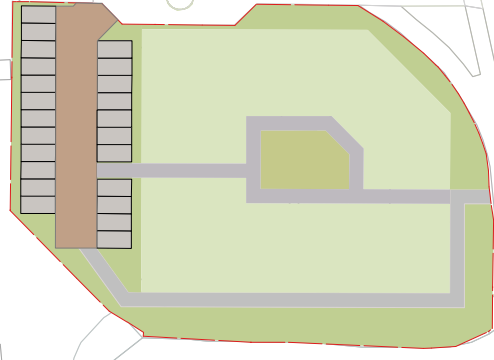
Parkeeroplossing (D) 23

Parkeerbalans (D - C) 07



Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	688 m²	23%
Water	0 m²	0%
Verharding	843 m²	28%
Uitgeefbaar	1.465 m²	49%
Oppervlakte plangebied	2.996 m²	100%
Groen	688 m²	23%
Speelplek buitengymzaal	0 m ²	0,0%
Speelplek grasveld	0 m ²	0,0%
Retentiegebied	0 m ²	0%
Natuurvriendelijk groen	0 m ²	0%
Algemeen	688 m ²	23%
Water	0 m²	0%
Watergang	0 m ²	0%
Infrastructuur	843 m²	28%
Wandelpad	173 m ²	6%
Trottoir	162 m ²	5%
Speelbaan / hardlooproete	0 m ²	0%
Fietspad	0 m ²	0%
Plein	0 m ²	0%
Rijbaan 30km/u	220 m ²	7%
Zoen en Zoef	0 m ²	0%
Parkeren	288 m ²	10%
Parkeren bestaand	0 m ²	0%
Uitgeefbaar	1.465 m²	49%
Uitgeefbaar fase 1 (school)	0 m ²	0%
Uitgeefbaar	1.465 m ²	49%



Dit toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

Ruimtegebruik

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	328 m ²	14%
Water	46 m ²	2%
Verharding	2.017 m ²	84%
Uitgeefbaar	0 m ²	0%

Oppervlakte plangebied

Oppervlakte plangebied	2.391 m ²	100%
------------------------	----------------------	------

Groen
Speelplek buitengymzaal
Speelplek grasveld
Retentiegebied
Natuurvriendelijk groen
Algemeen

Water
Watergang

Infrastructuur

Wandelpad
Trottoir
Speelbaan / hardlooprooute
Fietspad
Plein
Rijbaan 30km/u
Zoen en Zoef
Parkeren
Parkeren bestaand

Uitgeefbaar

Uitgeefbaar fase 1 (school)
Uitgeefbaar fase 2

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	328 m ²	14%
Water	46 m ²	2%
Verharding	2.017 m ²	84%
Uitgeefbaar	0 m ²	0%

Oppervlakte plangebied	2.391 m ²	100%
------------------------	----------------------	------

Groen		
Speelplek buitengymzaal	0 m ²	0,0%
Speelplek grasveld	0 m ²	0,0%
Retentiegebied	0 m ²	0%
Natuurvriendelijk groen	0 m ²	0%
Algemeen	328 m ²	14%

Water		
Watergang	46 m ²	2%
	46 m ²	2%

Infrastructuur		
Wandelpad	2.017 m ²	84%
Trottoir	0 m ²	0%
Speelbaan / hardlooprooute	0 m ²	0%
Fietspad	0 m ²	0%
Plein	0 m ²	0%
Rijbaan 30km/u	1.095 m ²	46%
Zoen en Zoef	702 m ²	29%
Parkeren	0 m ²	0%
Parkeren bestaand	0 m ²	0%
	219 m ²	9%

Uitgeefbaar		
Uitgeefbaar fase 1 (school)	0 m ²	0%
Uitgeefbaar fase 2	0 m ²	0%

TITEL
OPDRACHTGEVER
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER

Eindrapportage Nieuw Zwaluwenburg, Deventer
Gemeente Deventer
Erik van de Poll

STATUS
DATUM

DEFINITIEF
03 april 2025

DOCUMENTNUMMER
PROJECTNUMMER

25145-R
951.01

PROJECTTEAM

Jasper Mallekoote
Ruben Fila