



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

DEVENTER, MASTERPLAN NIEUW ZWALUWENBURG

03 APRIL 2025
25145-R

HOOFDSTUK 1 - AANLEIDING	3
UITVRAAG	3
HUIDIGE SITUATIE.....	3
OPDRACHT	3
HOOFDSTUK 2 - INVENTARISATIE EN ANALYSE	4
GEOMORFOLOGIE	4
VOORZIENINGEN.....	5
HOOGTEKAART	6
WATEROVERLAST	7
KLIMAAT EN HITTESTRESS	7
INZICHTEN EN KANSSEN STUDIEGEBIED	8
HOOFDSTUK 3 - VISIE NIEUW ZWALUWENBURG	9
IN DRIE FASEN NAAR EEN GROEN/ BLAUWE ONTMOETINGSPLEK MET EEN STERK HART VOOR DE WIJK	9
NIEUW ZWALUWENBURG ALS INTERMEDIAIR TUSSEN WIJK EN LANDSCHAP	10
PARKLANDSCHAP (GROENBLAUWE BASIS).....	12
PROGRAMMA LANDT IN PARK.....	13
VERBLIJFSGEBIEDEN	14
FIETSERS EN VOETGANGERS	15
FASERING	19
HOOFDSTUK 4 - RANDVOORWAARDEN FASE 1	22
HUISVESTINGSVISIE LINDHORST	23
RUIMTELIJKE SPELREGELS	24
RUIMTELIJKE 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

2. DEK	30
3. LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN.....	30
ONBEBOUWDE OMGEVING	31
1. NOORDRAND.....	31
HOOFDSTUK 6 - RANDVOORWAARDEN FASE 3	32
RANDVOORWAARDEN FASE 3	33
BEBOUWDE OMGEVING.....	34
1. KLEINSCHALIG/ GECLUSTERD WONEN.....	34
2. PRIVÉ BUITENRUIMTES	34
ONBEBOUWDE OMGEVING	35
1. GROEN KARAKTER	35
2. ROUTING + PARKEREN.....	35
HOOFDSTUK 7 - INRICHTING OPENBARE RUIMTE	36
1. AANSLUITEN OP EEN VEILIG EN OVERZICHTELIJK VERKEERSPLEIN.....	36
2. GROENE PARK-UITSTRALING	37
3. DUIDELIJKE ROUTES.....	37
4. VERBLIJFSPLEKKEN	37
HOOFDSTUK 8 - PARTICIPATIE OP VERSCHILLENDE NIVEAUS	39
VAN AMBITIEDOCUMENT NAAR MASTERPLAN.....	39
HUISVESTINGSVISIE STAKEHOLDERS	39
PARTICIPATIE MET BEWONERS.....	39
PARTICIPATIE MET CHINEES RESTAURANT	40
BIJLAGEN EN KENGETALLEN	41

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 ambtiedocument 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, Ambtiedocument Zwaluwenburg)

In het ambtiedocument 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



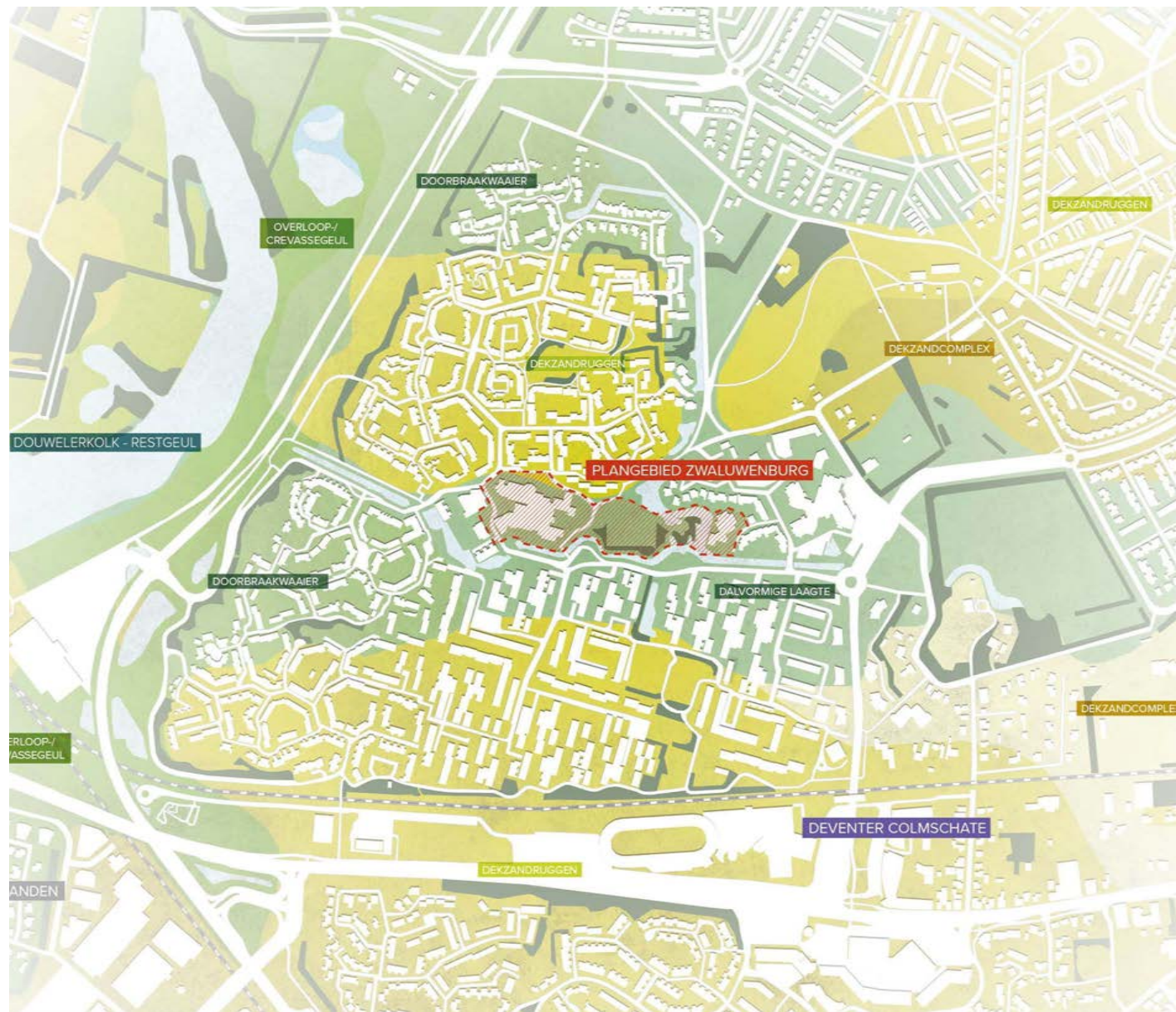
HOOFDSTUK 2 - INVENTARISATIE EN ANALYSE

GEOMORFOLOGIE

Colmschate-Noord is een uitbreidingswijk van Deventer die voor het grootste deel op de hogere dekzandruggen gepositioneerd 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 hiernaast 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.

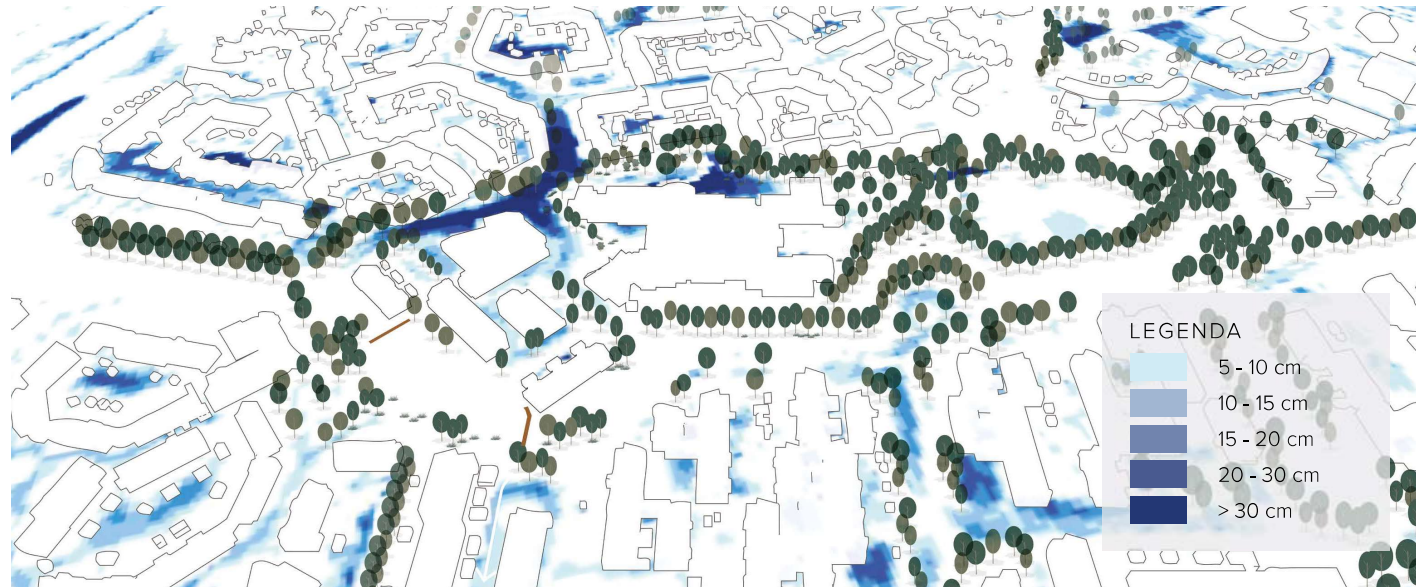
Op dit moment wordt het waterpeil van de watergangen in de wijk Colmschate relatief laag gehouden. Er bestaat wel de mogelijkheid om binnen de casus iets te doen met mogelijke waterberging en een koppeling te maken met de groenblauwe structuur die de bestaande kwaliteiten in de wijk versterkt. Hiermee 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 zomerse dag 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 bestaat op dit moment een groot oppervlak en het buitenterrein is ook stenig 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.

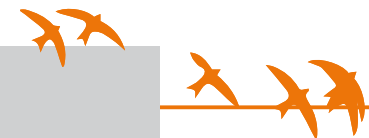
Voor de infrastructuur over het winkelplein zijn er mogelijkheden om de onoverzichtelijke verkeerssituatie, relatief drukke kruisingen en de inrichting die voornamelijk gericht is op autoverkeer aan te pakken. Op de lange termijn zou een dorpsplein met een gemengde functie wenselijk zijn bij het nieuwe 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 groen-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 overgangsgebied 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

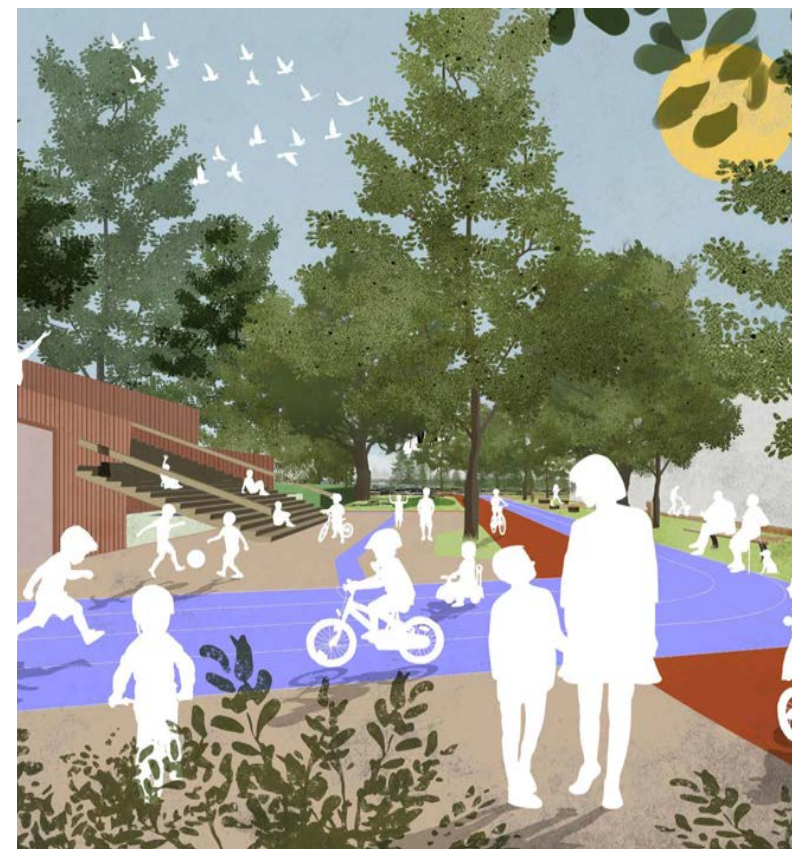
kinderen in de avonden of een bootcamp. Op deze manier zal er op alle tijden van de dag levendigheid in de parkzone zijn en wordt de sociale controle daardoor gestimuleerd.

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 INTERMEDIAIR 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 wetering 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 volkstuinten, 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 parkzone (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.

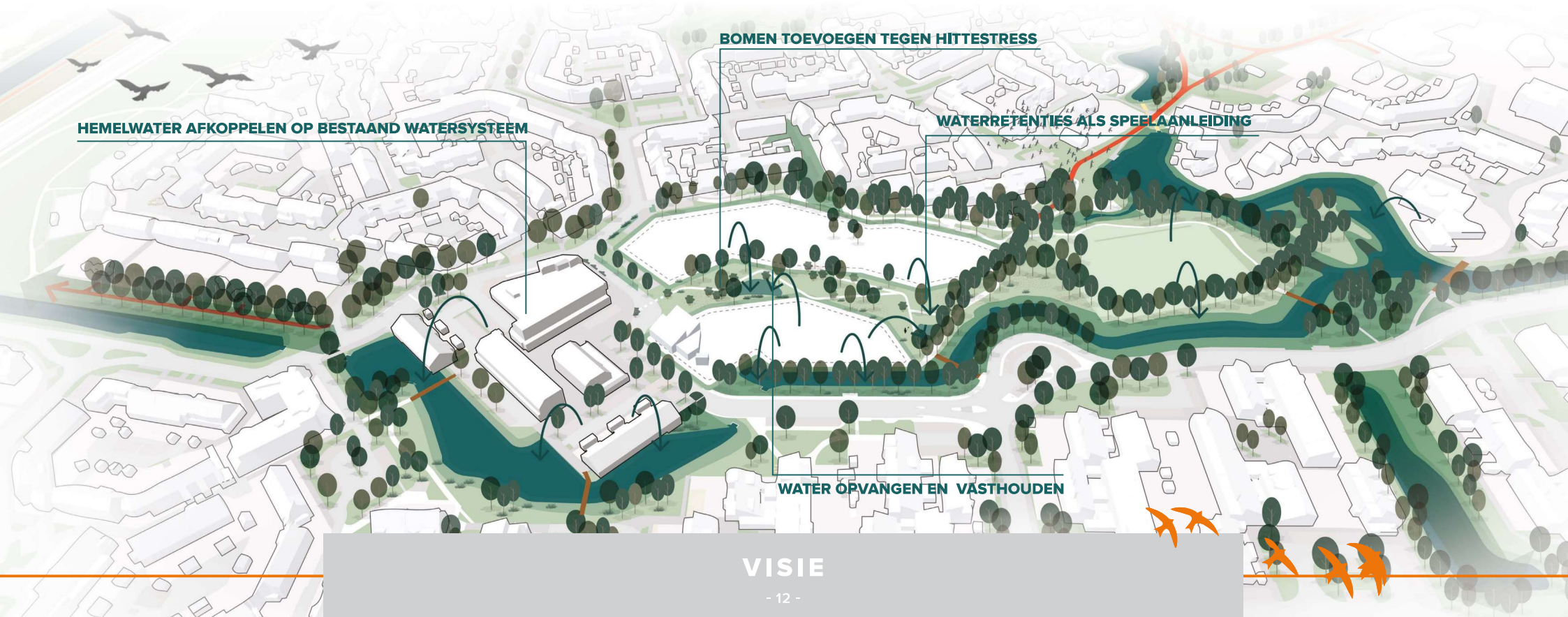
Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van oude structuren in het landschap. De natuurlijke laagte die het gebied kent, vormt daarmee de basis voor het door te bouwen groenblauwe park.

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 hemelwaterafvoer 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 ambitiesdocument zijn hier aanzetten voor gedaan: (zie 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3). Daarnaast is er onderzocht 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 opgeknapt 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 fases (waarbij extra druk op deze functies komt), dit programma weer op te kunnen nemen in de bouwvolumes. Ruimte voor de beoogde functies uit het ambitiesdocument dat opgesteld is in 2023 is meegenomen in dit plan.

LEGENDA



Nieuw Zwaluwenburg

- 2x Basisschool
- 2x Kinderdagopvang
- Gymzalen
- Ontmoetingscluster
- Speel-o-theek
- Bibliotheek
- Kunst & cultuur
- Jongerencentrum



De Zwaluwstaart

- Levensloopbestendig wonen
- Gecclusterd 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 jongerencentrum. 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

AANTAKKEN OP BESTAANDE NETWERKEN

FIETSENSTALLING SCHOOL

HARDLOOPBAAN & BUITENGYMZAAL

AUTOVRIJE FIETSRROUTE 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'. Bepanting zorgen 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

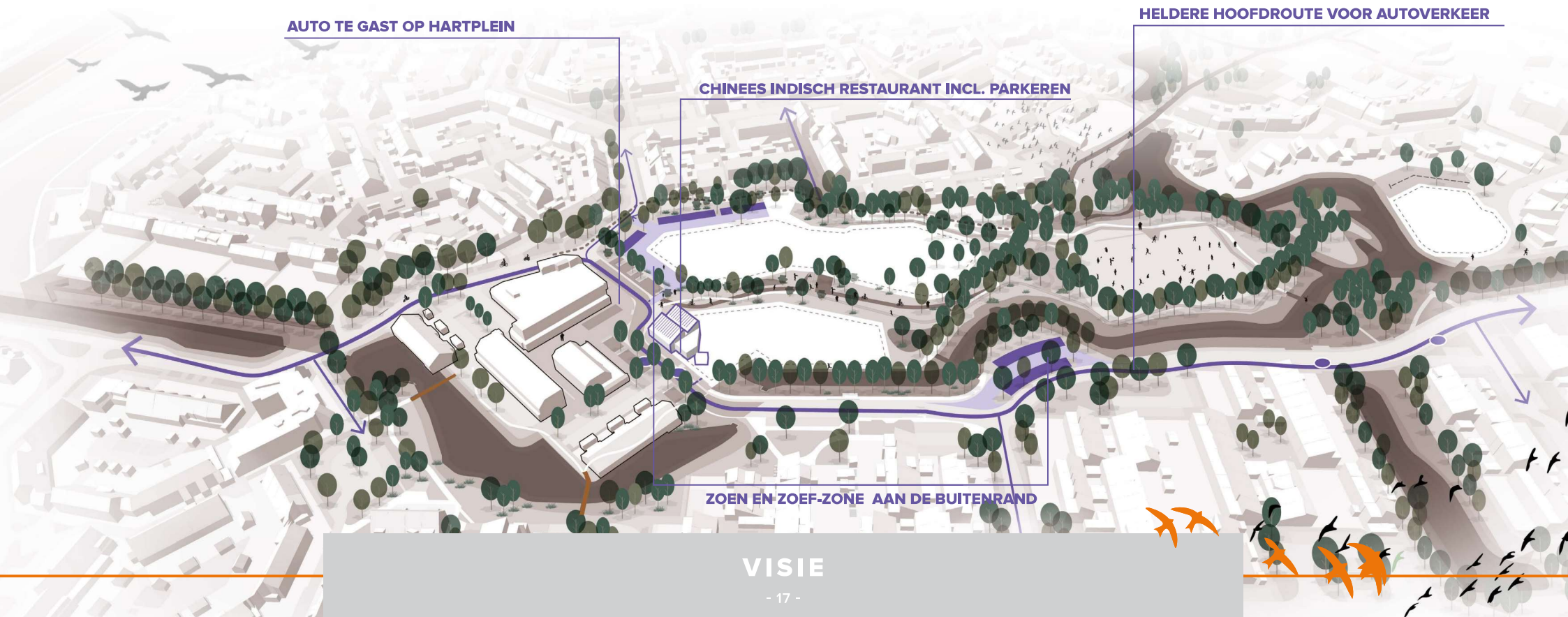
De huidige OV-verbindingen en bushaltes bieden de mogelijkheid om het nieuwe Hart goed te ontsluiten. Er liggen kansen om de haltes mogelijk te verplaatsen naar het Hartplein, ook om de veiligheid op het plein te kunnen verbeteren.

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 hoofdfietsontsluiting.

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.





Sfeerimpressie zo 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. Terwijl 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.



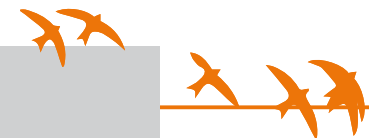
FASE 1



FASE 2



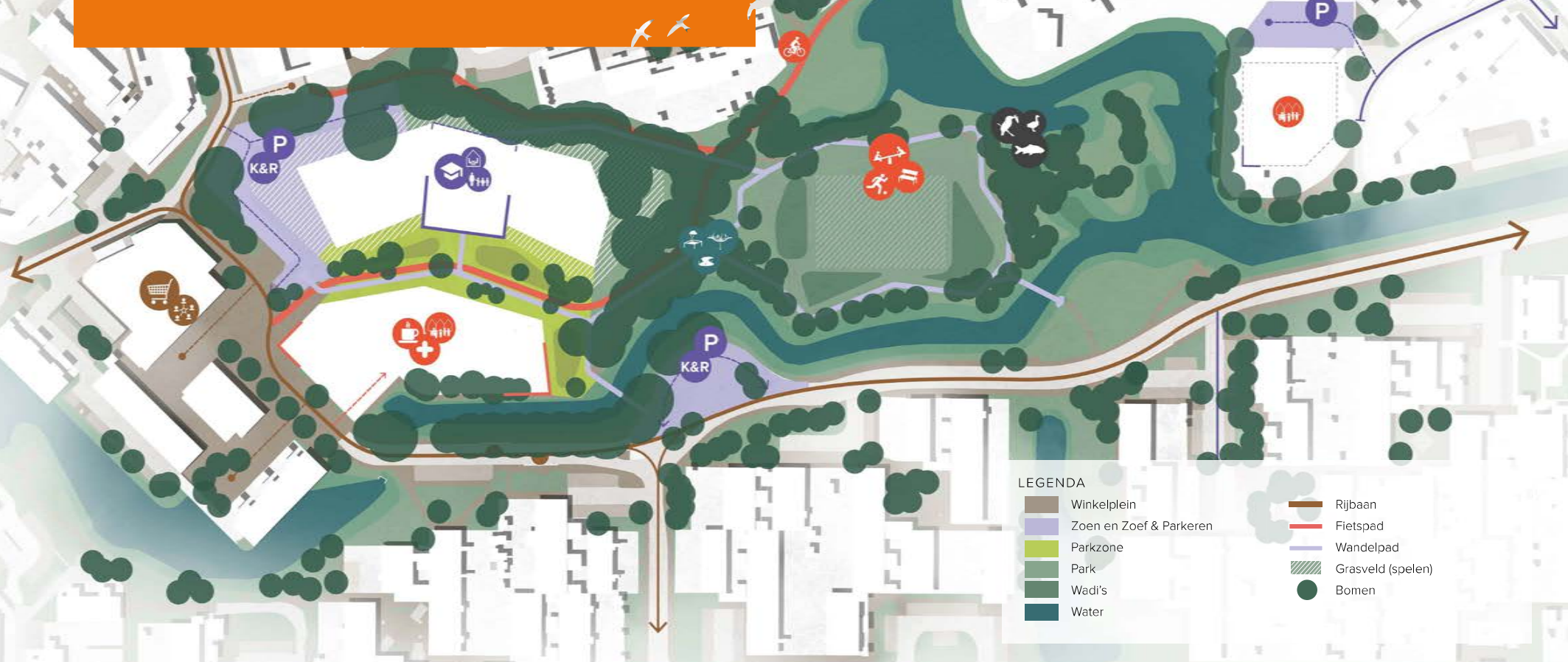
FASE 3



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 dooradering 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!



LEGENDA

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| Winkelplein | Rijbaan |
| Zoen en Zoef & Parkeren | Fietspad |
| Parkzone | Wandelpad |
| Park | Grasveld (spelen) |
| Wadi's | Bomen |
| Water | |

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



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



HUISVESTINGSVISIE 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.

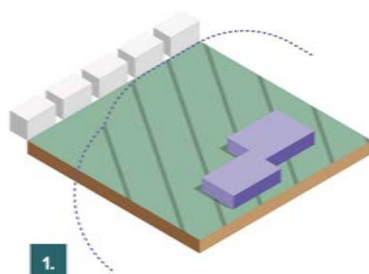
5. Alzijdige oriëntatie van gebouw, zodat er aan alle zijden van het gebouw 'zicht' is en het een aantrekkelijke uitstraling heeft.

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

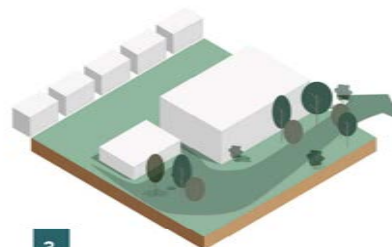
Omwonenden vragen aandacht voor bouwhoogtes en beleving vanuit de noordrand van fase 1. Mogelijke meekoppelkansen voor parkeren worden bekeken vanuit dubbelgebruik.

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

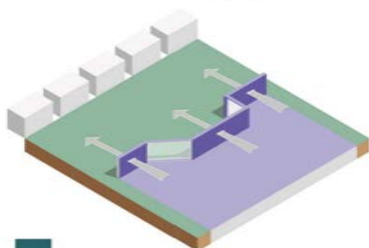
7. De hoofdentree bevindt zich centraal aan de zuidzijde van het gebouw, en is goed herkenbaar vormgegeven. Het middengedeelte van het bouwvlak biedt de mogelijkheid voor hogere bouw (max. 12m), wat de herkenbaarheid kan vergroten.



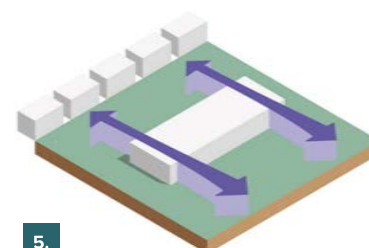
1.



3.



2.



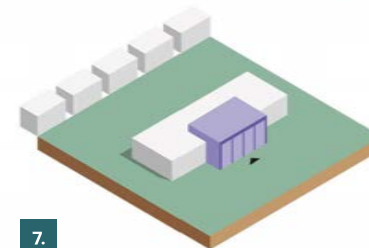
5.



4.



6.



7.

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.



LEGENDA

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

ONBEBOUWDE OMGEVING

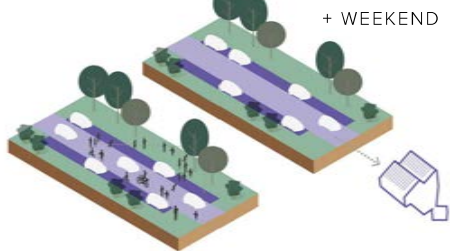
SCHOOLPLEIN EN ZOEN- EN ZOEFZONE NOORDZIJDE

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/rond 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 ZOEFZONES

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 ZOEF + SPEELTERREIN
08:00 -17:00



Minimale verharding op schoolplein



Natuurlijke leeromgeving voor kinderen



Speelelementen en een groene omgeving komen samen



Multifunctionele Zoen en Zoef zone

FASE 1



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.



FASE 1

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 beeldkwaliteitparagraaf 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



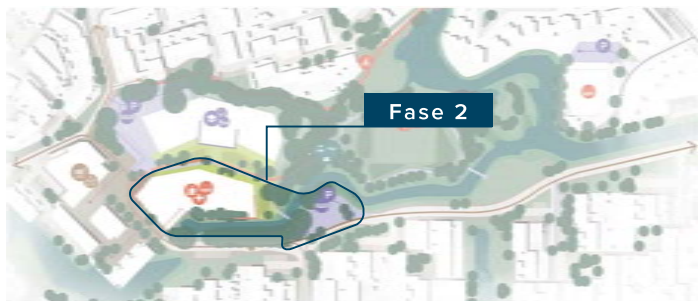
levensloopbestendige woningen met ruimte voor ontmoeting



Mogelijke inpassing Chinees restaurant

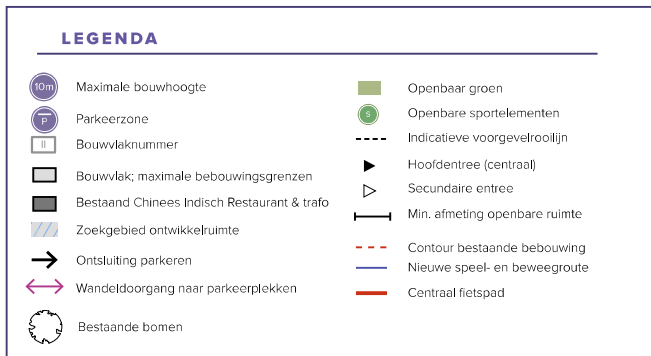


Groen dek met ruimte voor ontmoeting



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.



BEBOUWDE OMGEVING

1. VOORZIENINGEN

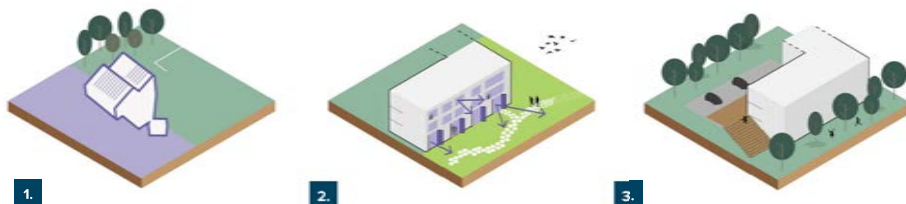
Op maaiveldniveau, in de nabijheid van het plein, is ruimte voor voorzieningen zoals fysiotherapie en huisartsenzorg. De plint krijgt een hoogte van 4 meter met het oog op de functies en een open en uitnodigende uitstraling. Het te handhaven gedeelte van het Chinees restaurant dient zorgvuldig te worden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

2. (LEVENSLOOPBESTENDIGE) WONINGEN

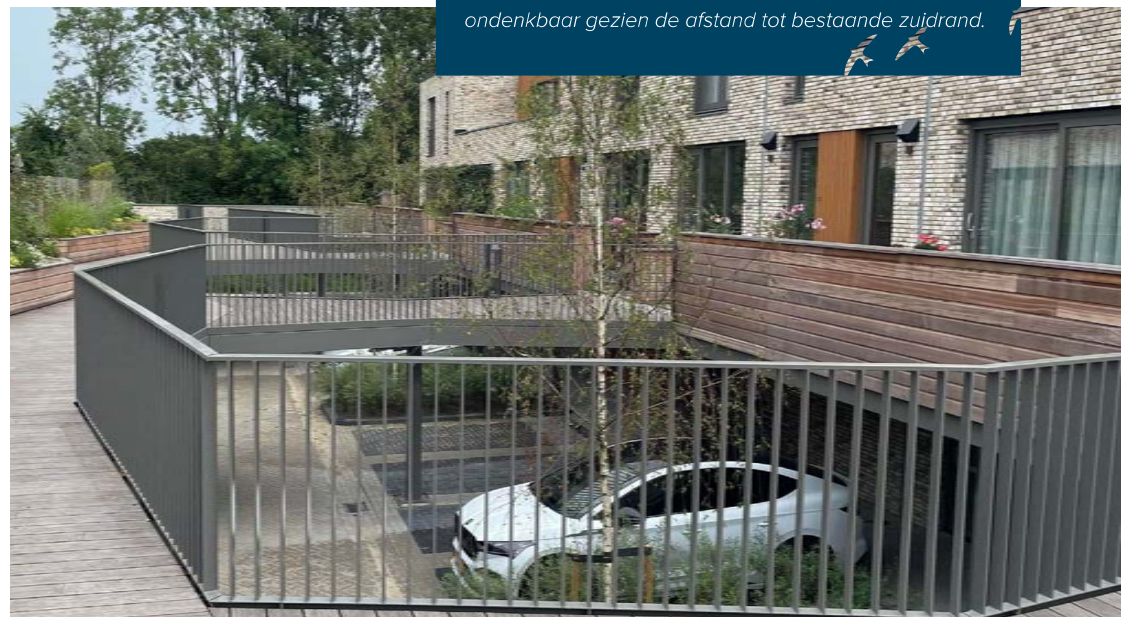
De levensloopbestendige woningen bieden comfort en toegankelijkheid, ongeacht de levensfase van de bewoners. Met slimme indelingen, drempelloze vloeren, brede deuropeningen en de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, zijn ze ideaal voor zowel jonge gezinnen als senioren. In het plan wordt uitgegaan van 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.



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 zijdrand.



Parkeren onder dek en binnen bouwvlak oplossen



Aantrekkelijke rand zuidzijde



Voorzieningen in de plint

ONBEBOUWDE OMGEVING

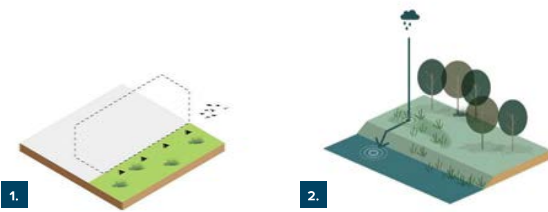
1. NOORDRAND

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.



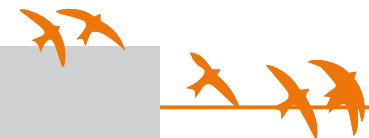
Behoud van natuurlijke uitstraling waterzijde



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 gebouwde 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.

LEGENDA

-  Bouwvlaknummer
-  Bouwvlak; maximale bebouwingsgrenzen
-  Zoekgebied kavel
-  Openbaar groen
-  Zoekgebied parkeren
-  Ontsluiting auto



BEBOUWDE OMGEVING

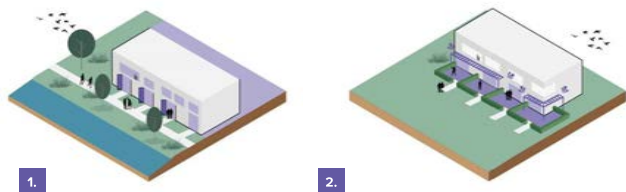
1. KLEINSCHALIG/ GECLUSTERD WONEN

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)



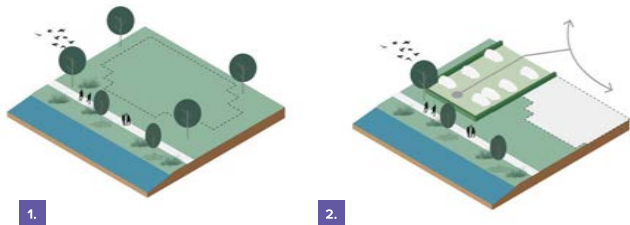
ONBEBOUWDE OMGEVING

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

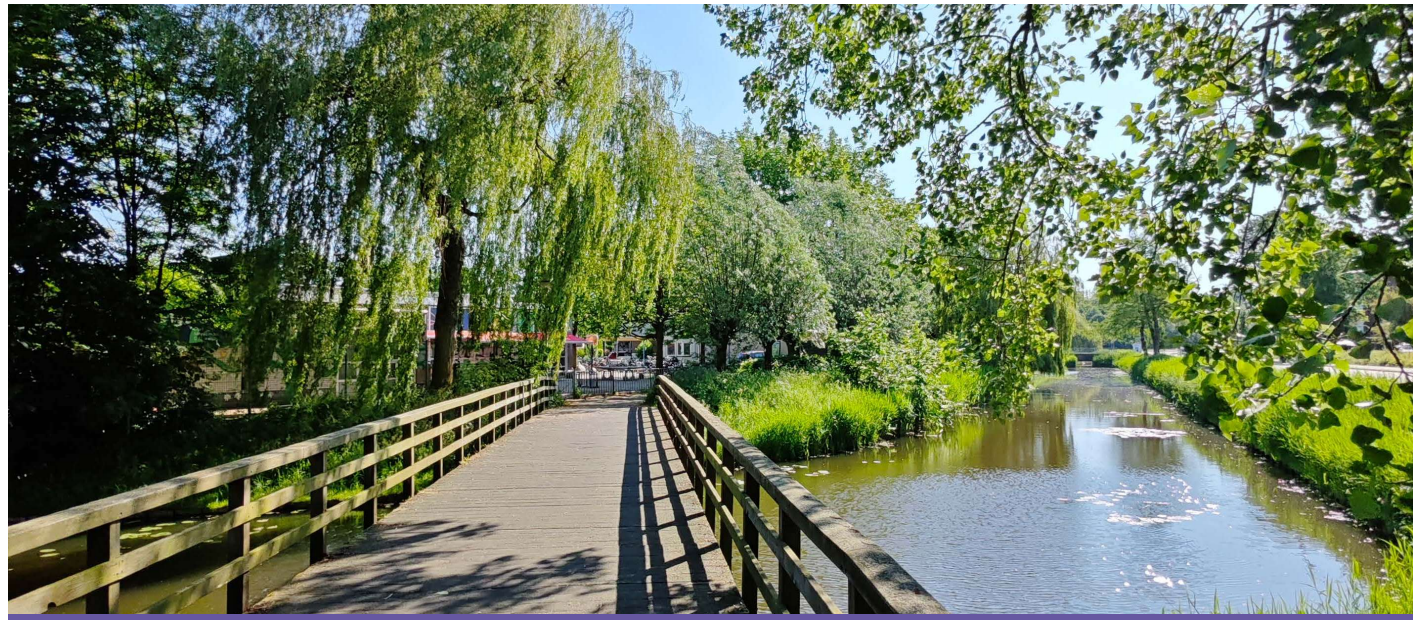
Door met de nieuwe inrichting juist aan te takken op de bestaande infrastructuur en het parkeren aan te sluiten op de bestaande parkeerplaatsen, wordt een zo klein mogelijke impact op de omgeving gedaan. Doorgaande routes voor langzaam verkeer liggen al op een logische plek en kunnen dan ook benut en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



Behouden van bestaande bomen



Waarmogelijk inpassen bestaande bomen



Overzichtelijk entree vanaf de Oostriklaan



HOOFDSTUK 7 - INRICHTING OPENBARE RUIMTE

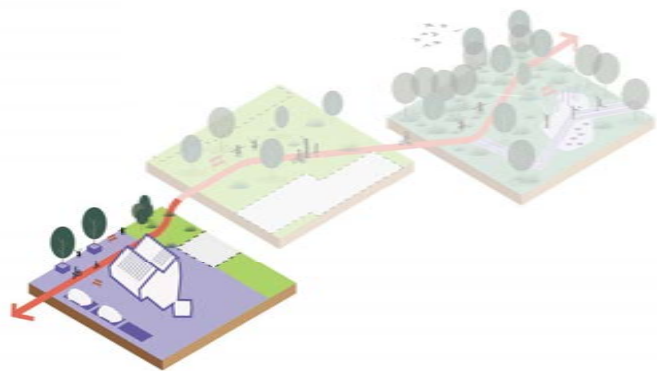
1. AANSLUITEN OP EEN VEILIG EN OVERZICHTELIJK VERKEERSPLEIN.

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

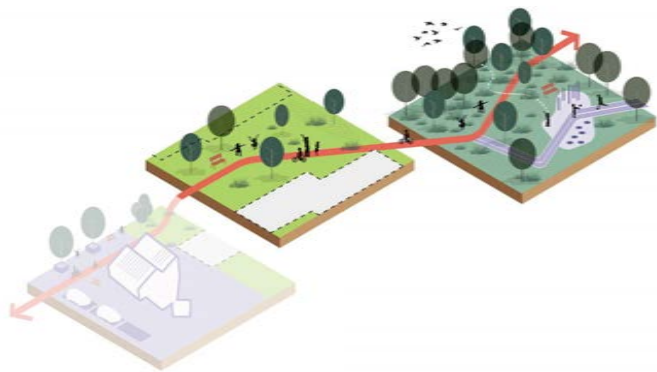
Het tussengebied tussen fase 1 en fase 2 die de overgang van het winkelplein naar het sportpark zal vormen krijgt een groene parkachtige uitstraling. Hier zullen de langzaam verkeersroutes de verbinding aangaan met de entrees van de bouwvolumes en fietsparkeerplaatsen, terwijl de hoofdfietsroute een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

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-/aftakkingen op deze route dienen op een veilige manier geïntegreerd te worden.

4. VERBLIJFSPLEKKEN

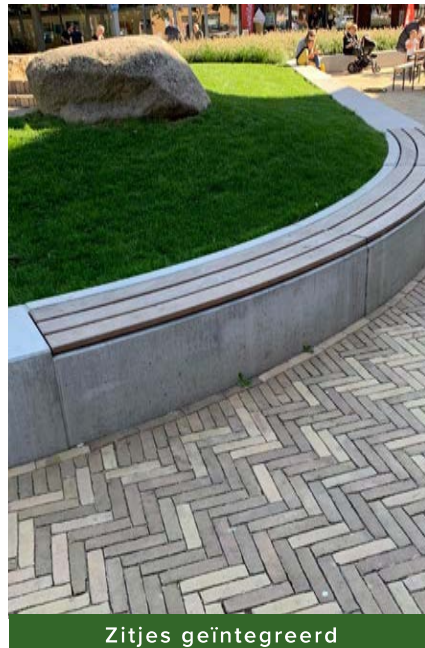
Langs deze route en op strategische locaties zullen kleinschalige verblijfsplekken gerealiseerd worden, waar gebruikers even kunnen zitten. De hoofdentrees krijgen daarin een extra functie als duidelijke verblijfslocatie.



Overzichtelijk plein met groene zitjes



Openbare sport en spelroute door het park



Zitjes geïntegreerd



Buitengymzaal en route



Speelse begeleiding zoen en zoef zone

Sfeerimpressie van het sport- en spelpark waarin door middel van twee gescheiden, duidelijke herkenbare routes, de gebruikers op een prettige manier gebruik kunnen maken van de groene omgeving. Kinderen kunnen wedstrijdjes 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 (senioren)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 (senioren)woningen toe te voegen in één of meerdere fases 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



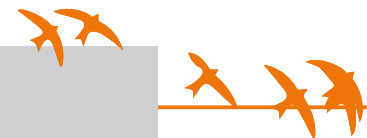
Resultaten participatie

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

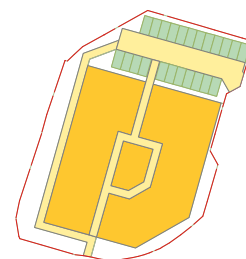
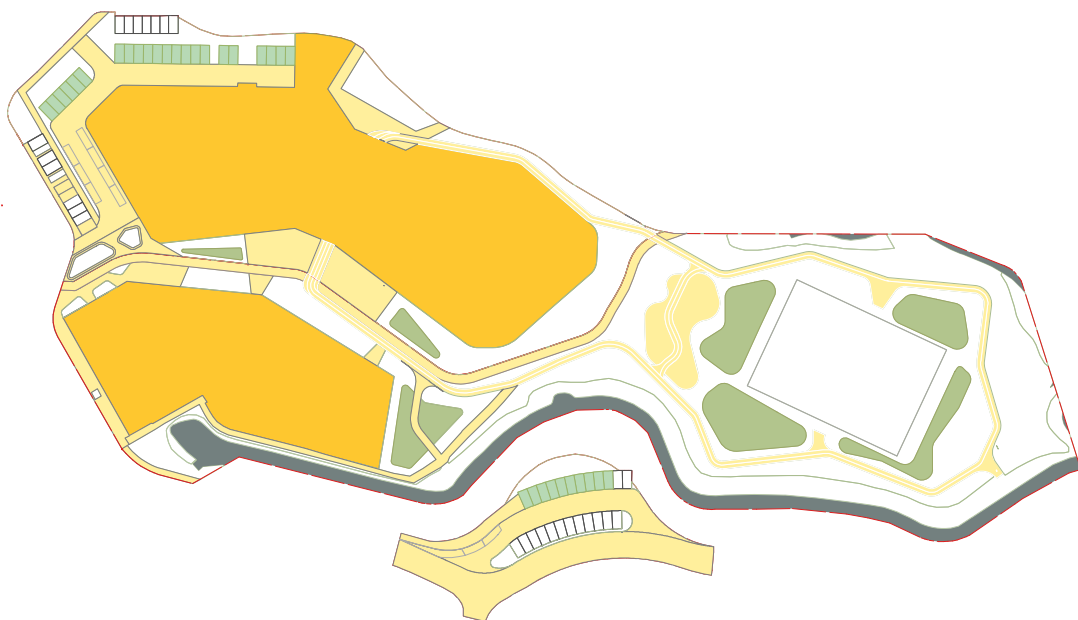
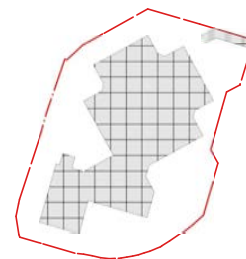
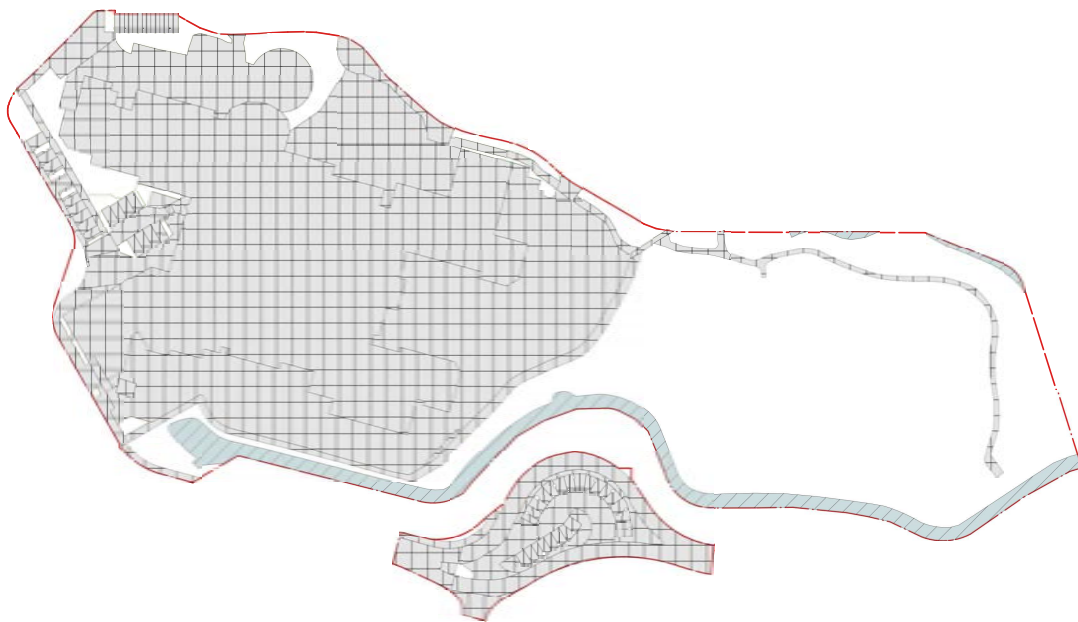
RESULTATEN INFORMATIEBIJEENKOMSTEN

FOTO'S MAQUETTE



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, geïnfilteerd 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.

Bestaande situatie verhard oppervlak (Z)	16907 m ²
Toekomstige situatie verhard	15746 m ²
Toekomstige situatie verhard - bestaande situatie verhard	-1161 m ²
Kavels	8921 m ²
Gesloten verharding	5937 m ²
Half/open verharding	888 m ²
Oppervlaktewater bestaande situatie (C)	1166 m ²
Oppervlaktewater toekomstige situatie (D1)	1169 m ²
Alternatieve bergingsvoorzieningen toekomstige situatie (D2)	1309 m ²
- Retentiegebieden	1309 m ²
Verschil oppervlaktewater incl. bergingsvoorzieningen (E) (D1 + D2 - C)	1311 m ²

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.



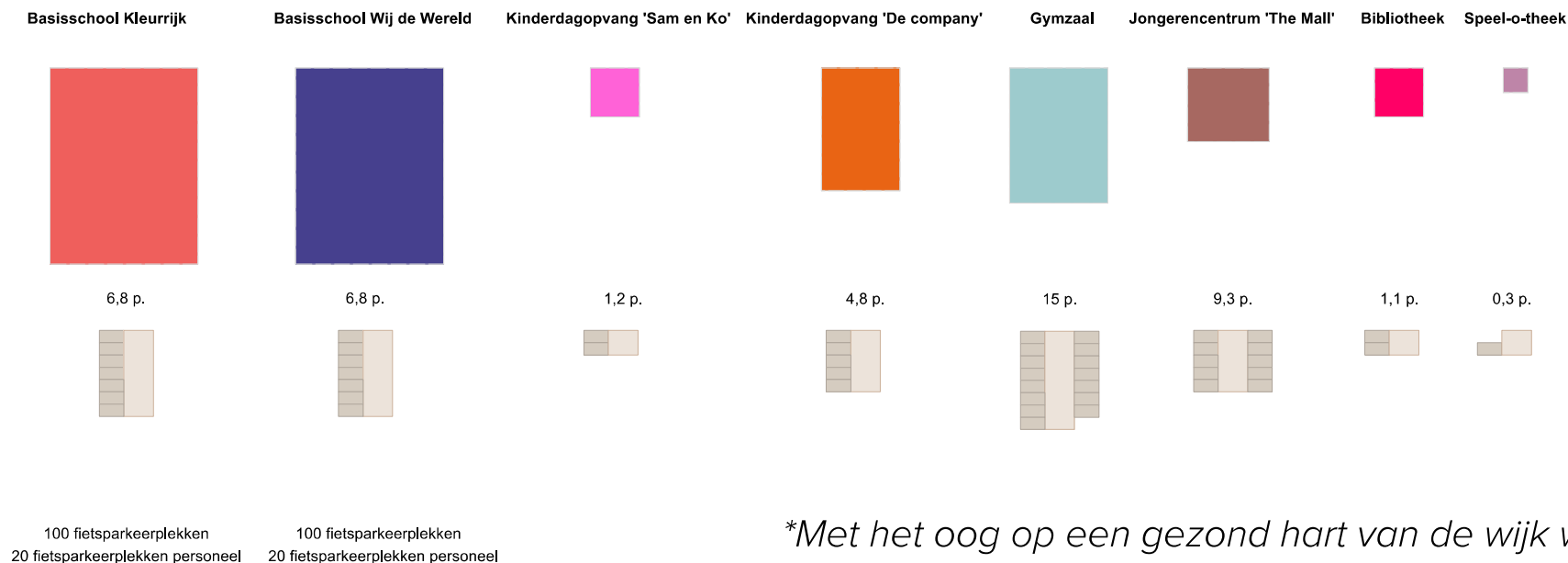
Parkeerbehoefte auto's						Parkeerkecijfer		Behoeft		Parkeerbehoefte fietsen			Parkeerkecijfer		Behoeft	
						norm*		bezoekers		totaal	bezoekers	Werkdag	norm*			totaal
Basisschool 'Kleurrijk' (per lokaal)						9	0,75		6,8	0	0%	Basisschool 'Kleurrijk' (per 10 kinderen)	20	5,00	100,0	
Basisschool 'Wij de Wereld' (per lokaal)						9	0,75		6,8	0	0%	Basisschool 'Wij de Wereld' (per lokaal)	20	5,00	100,0	
Kinderdagopvang 'Sam en Ko' (per 100m2 bvo)						100m2	1,2	0%	1,2	0	10%	Basisschool personeel (per 10 kinderen) (beide scholen)	40	0,70	28,0	
Kinderdagopvang 'De Company'						400m2	1,2	0%	4,8	0	70%	Opgave Voorzieningen			228	
Gymzaal (per 100m2)						550m2	2,7	96%	15	14	40%	Uitgaande van dubbelgebruik met bovenstand programma				
Jongerencentrum 'The Mall' (per 100m2 bvo) (buurtcentrum)						250m2	3,7	72%	9,3	7	90%	Kinderdagopvang 'Sam en Ko' (per 100m2 bvo)	100m2	1,2	1,2	
Bibliotheek (per 100m2 bvo)						100m2	1,1	97%	1,1			Kinderdagopvang 'De Company'	400m2	1,2	4,8	
Speel-o-theek (per 100m2 bvo)						25	1,1	97%	0,3	0	50%	Gymzaal (per 100m2) (dubbelgebruik met educatief programma)	550m2	2,7	15	
Kunst en Cultuur (per 100m2 bvo) (dansstudio)						0m2	5,4	94%	0,0	0	60%	Jongerencentrum 'The Mall' (per 100m2 bvo) (buurtcentrum)	250m2	3,7	9,3	
Parkeeropgave auto									45	21		Bibliotheek (per 100m2 bvo)	100m2	5,0	5,0	
												Speel-o-theek (per 100m2 bvo)	25m2	5,0	1,3	
												Kunst en Cultuur (per 100m2 bvo) (dansstudio)	0m2	5,4	0,0	

228pp
45pp

Vierkante meters bvo

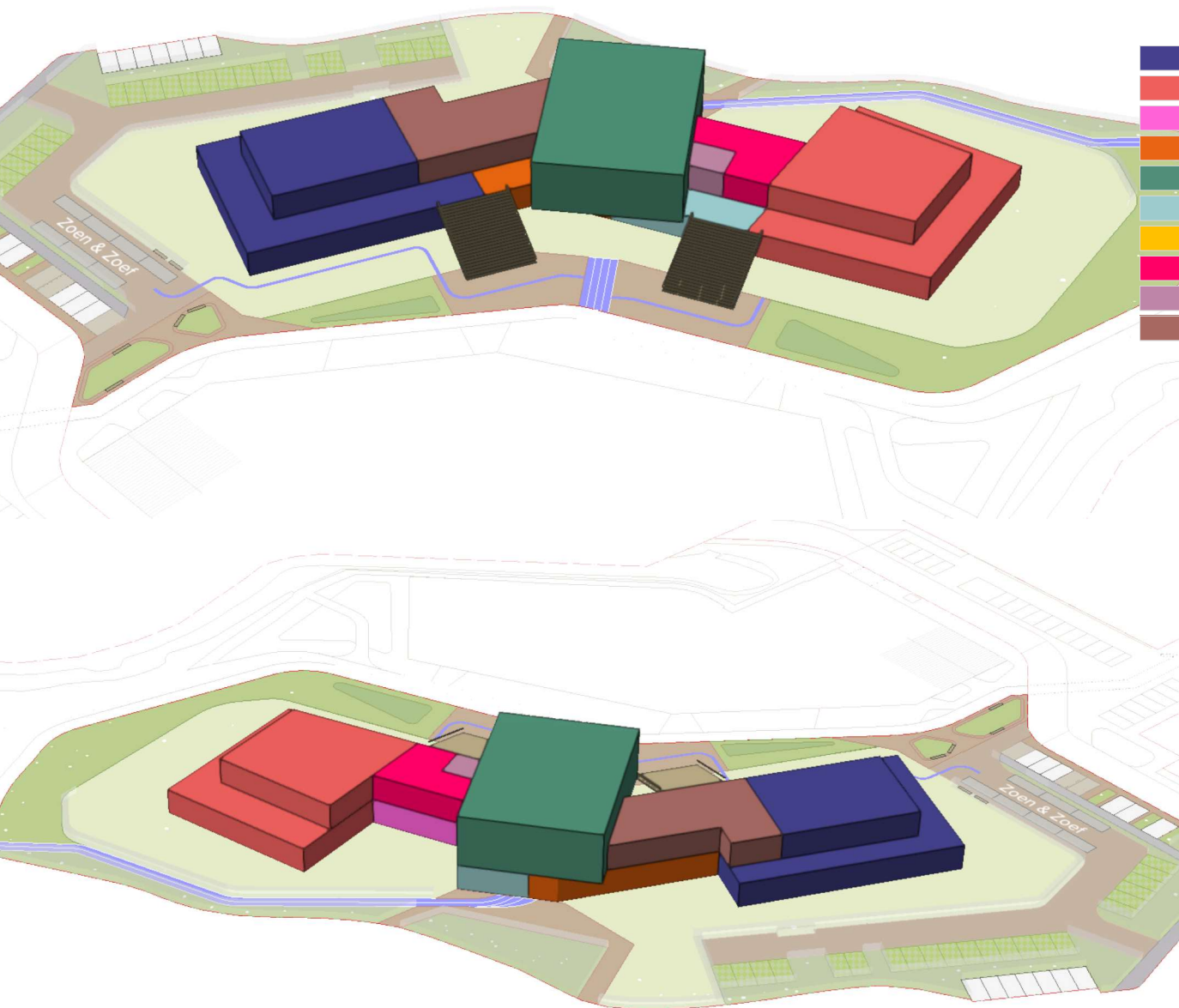
Parkeervraag auto

Parkeervraag fiets



**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

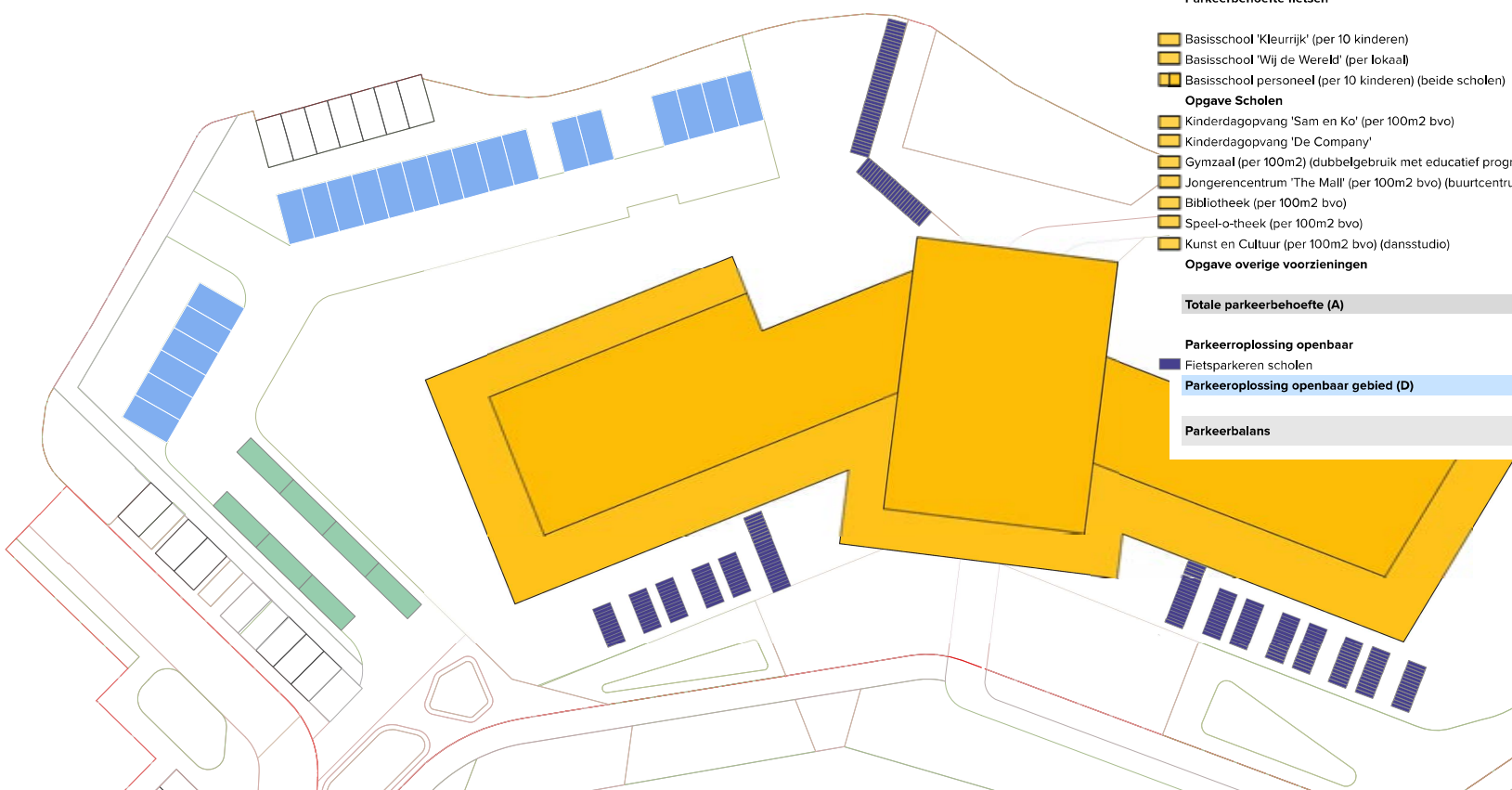
Basisschool 'Wij de Wereld'	Basisschool 'Kleurrijk'	Opvang 'Sam en Ko'	Opvang 'De Company'	Gymzaal	Ontmoetingscluster	Kunst & Cultuur	Bibliotheek	Speel-o-theek	Jongerencentrum 'The Mall'
-----------------------------	-------------------------	--------------------	---------------------	---------	--------------------	-----------------	-------------	---------------	----------------------------

Oppervlakte (bvo)

4027 m2

1110 m2	1107 m2	111 m2	410 m2	558 m2	333 m2	0 m2	113 m2	28 m2	257 m2
---------	---------	--------	--------	--------	--------	------	--------	-------	--------





Parkeerbehoefte fietsen		Parkeerkencijfer	Behoeft
		norm*	totaal
Basisschool 'Kleurrijk' (per 10 kinderen)	20	5,00	100,0
Basisschool 'Wij de Wereld' (per lokaal)	20	5,00	100,0
Basisschool personeel (per 10 kinderen) (beide scholen)	40	0,70	28,0
Opgave Scholen			228
Kinderdagopvang 'Sam en Ko' (per 100m2 bvo)	100m2	1,2	1,2
Kinderdagopvang 'De Company'	400m2	1,2	4,8
Gymzaal (per 100m2) (dubbelgebruik met educatief programma)	550m2	2,7	15
Jongerencentrum 'The Mall' (per 100m2 bvo) (buurtcentrum)	250m2	3,7	9,3
Bibliotheek (per 100m2 bvo)	100m2	5,0	5,0
Speel-o-theek (per 100m2 bvo)	25m2	5,0	1,3
Kunst en Cultuur (per 100m2 bvo) (dansstudio)	0m2	5,4	0,0
Opgave overige voorzieningen			36
Totale parkeerbehoefte (A)			264,1
Parkeerroplossing openbaar	Aantal	Parkeerkencijfer	Gerealiseerd
Fietsparkeren scholen	264	1	0
Parkeerroplossing openbaar gebied (D)			264
Parkeerbalans			(D - A)
			-0,1

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 gestelde kaders van dit masterplan.

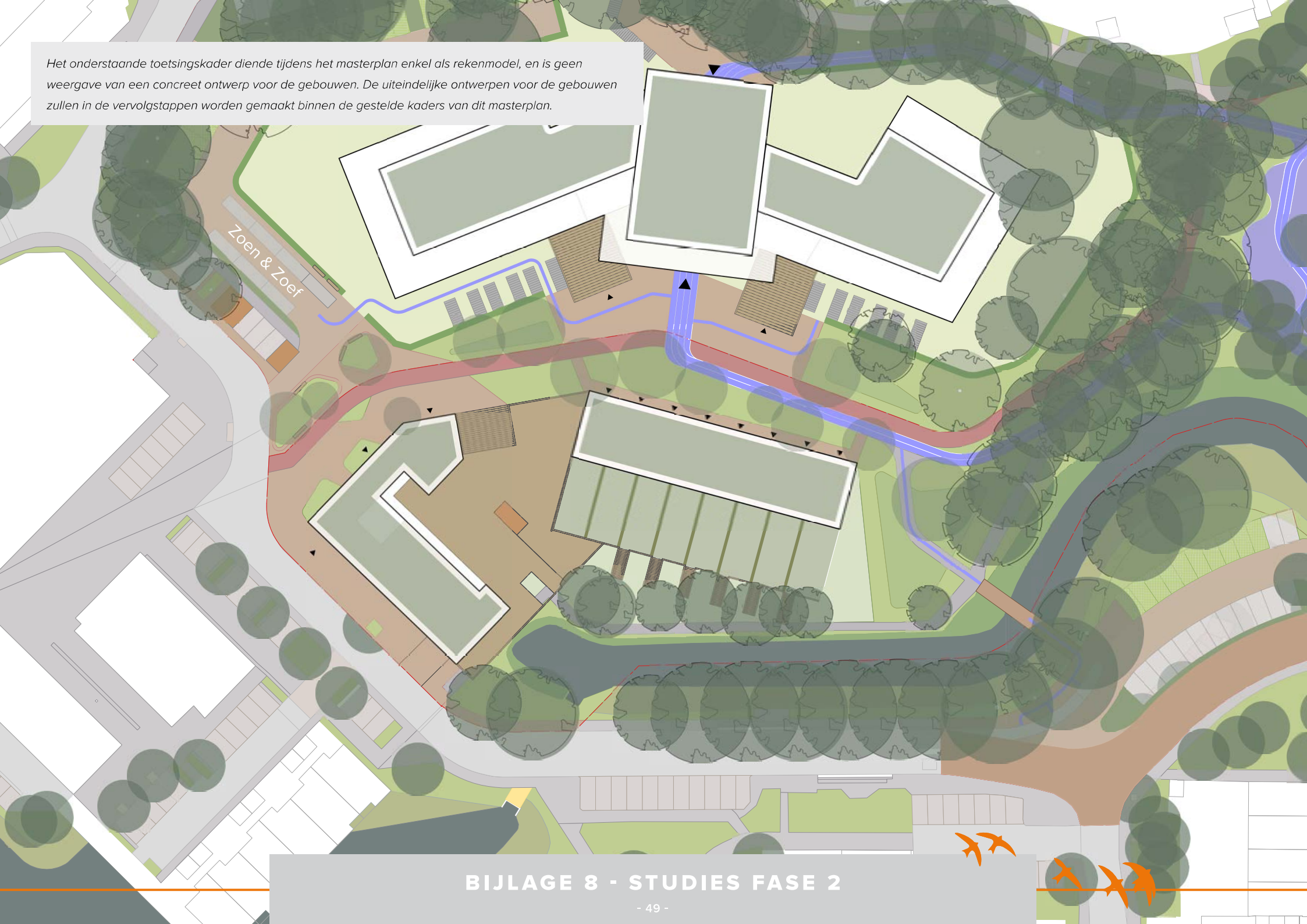
Parkeerbehoefte auto's voorzieningen		Parkeerkencijfer		Behoeft				
		norm*	bezoekers	totaal	bezoekers	Zaterdag middag		
	Basisschool 'Kleurrijk' (per lokaal)	9	0,75	6,8	0	0%	0	
	Basisschool 'Wij de Wereld' (per lokaal)	9	0,75	6,8	0	0%	0	
	Kinderdagopvang 'Sam en Ko' (per 100m2 bvo)	100m2	1,2	0%	1,2	0	100%	1
	Kinderdagopvang 'De Company'	400m2	1,2	0%	4,8	0	100%	5
	Gymzaal (per 100m2)	550m2	2,7	96%	15	14	100%	15
	Jongerencentrum 'The Mall' (per 100m2 bvo) (buurtcentrum)	250m2	3,7	72%	9,3	7	100%	9
	Bibliotheek (per 100m2 bvo)	100m2	1,1	97%	1,1		100%	1
	Speel-o-theek (per 100m2 bvo)	25	1,1	97%	0,3	0	40%	0
	Kunst en Cultuur (per 100m2 bvo) (dansstudio)	0m2	5,4	94%	0,0	0	10%	0
Parkeeropgave auto				45	21		31	
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)								31,0
Parkeerroplossing openbaar		Aantal	Parkeerkencijfer	Gerealiseerd				
	Parkeren fase 1	32	1	32				
	Kiss and Ride	10	0	0				
Parkeerroplossing fase 1 (D)		32						
Parkeerbalans		(D - C)						1,0



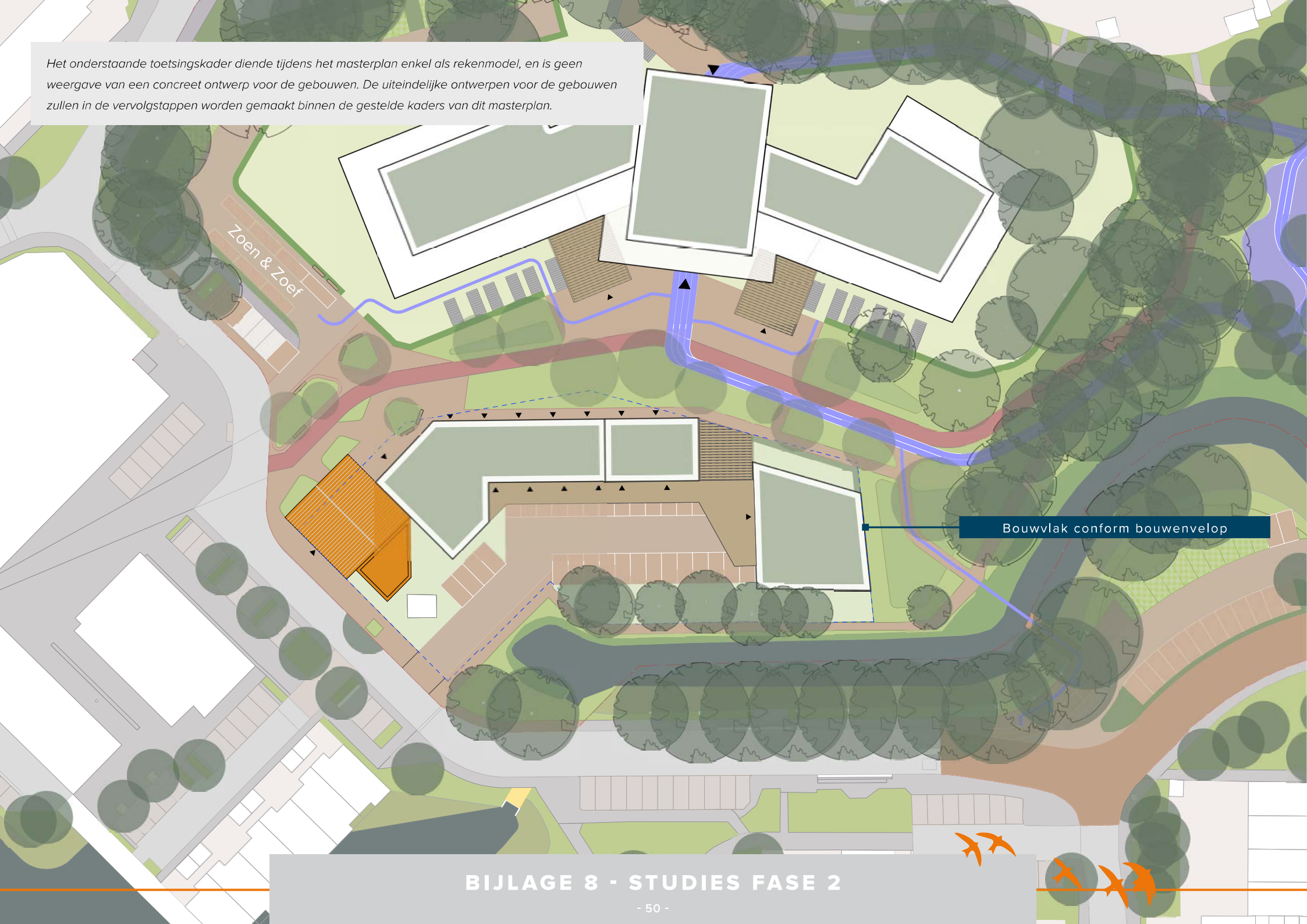
Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	1.874 m²	19%
Water	0 m²	0%
Verharding	2.388 m²	24%
Uitgeefbaar	5.605 m²	57%
Oppervlakte plangebied	9.867 m²	100%
Groen	1.874 m²	19%
Speelplek buitengymzaal	0 m ²	0,0%
Speelplek grasveld	0 m ²	0,0%
Retentiegebied	98 m ²	1%
Natuurvriendelijk groen	0 m ²	0%
Algemeen	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	138 m ²	1%
Speelbaan / hardlooproute	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.

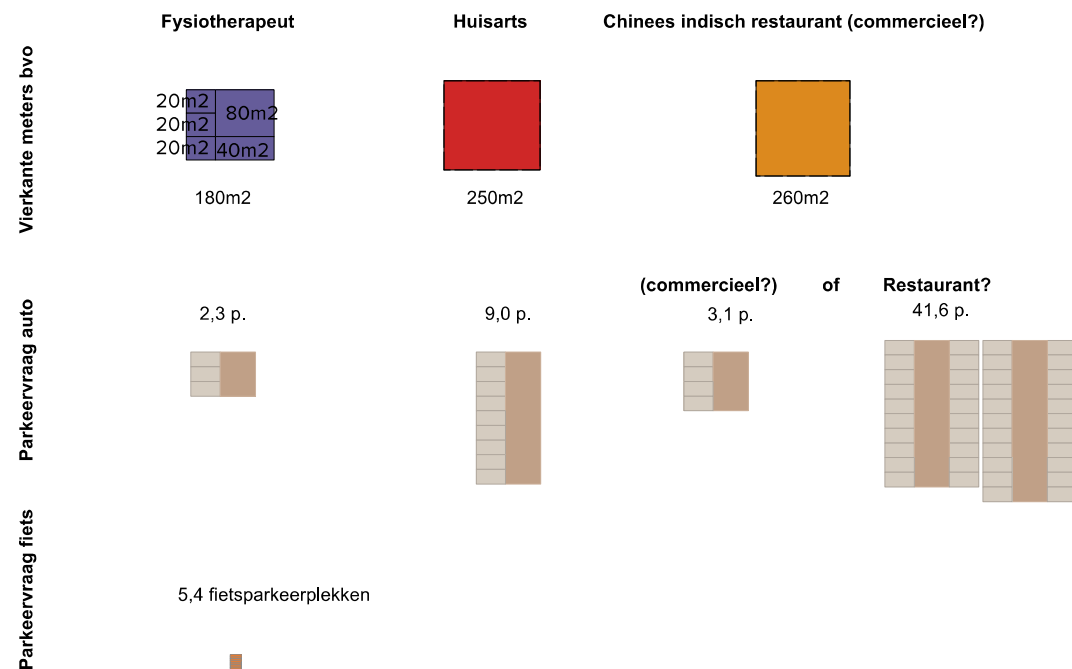
Het onderstaande toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.

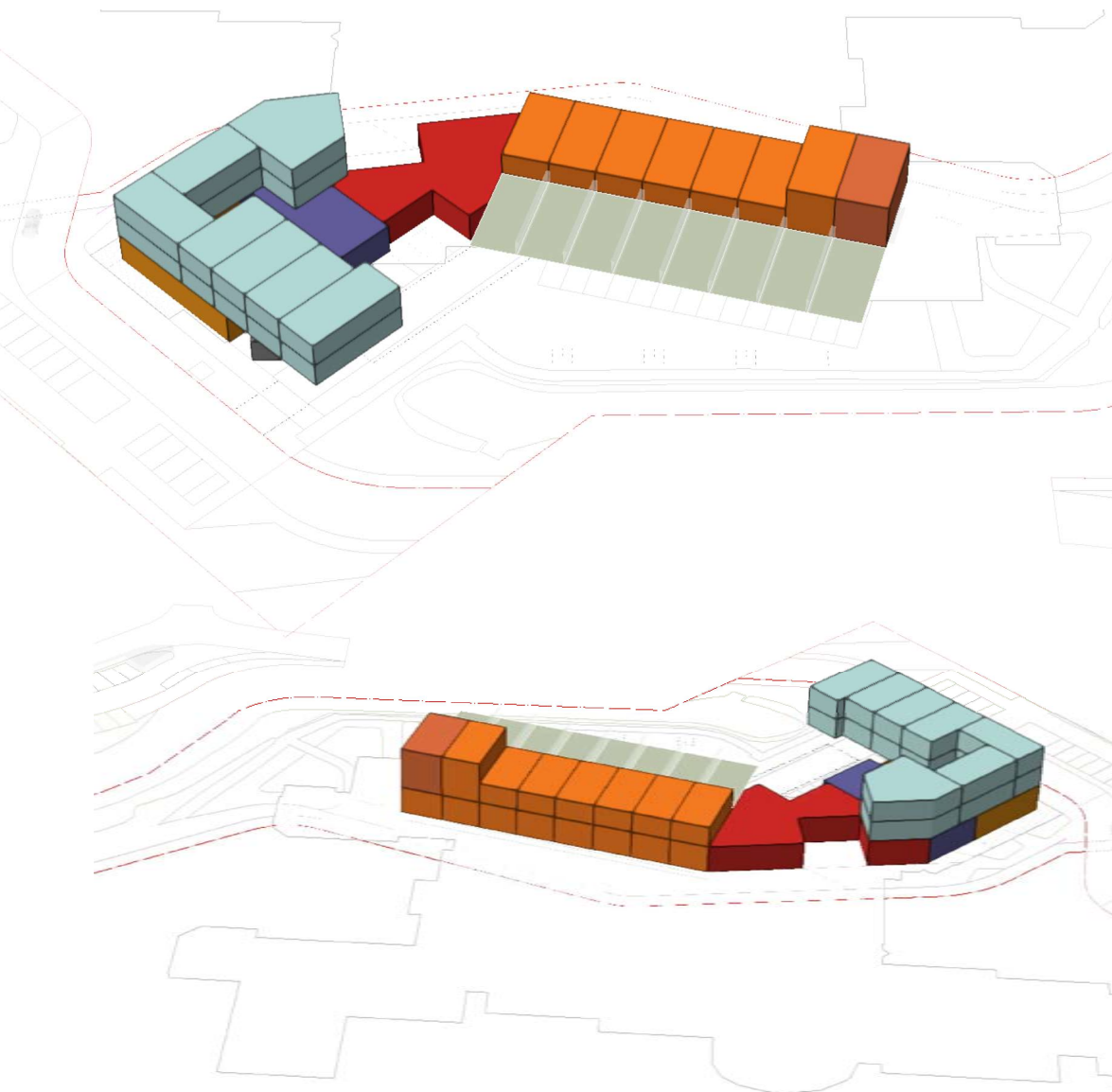


Het onderstaande toetsingskader diende tijdens het masterplan enkel als rekenmodel, en is geen weergave van een concreet ontwerp voor de gebouwen. De uiteindelijke ontwerpen voor de gebouwen zullen in de vervolgstappen worden gemaakt binnen de gestelde kaders van dit masterplan.



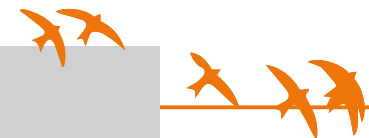
Parkeerbehoefte auto's voorzieningen		Parkeerkencijfer		Behoeft			
		norm*	bezoekers	totaal	bezoekers	Werkdag	avond
Fysiotherapeut	3	0,75		2,3	0	10%	0
Huisarts	3	3,00		9,0	0	10%	1
Restaurant	260m2	1,2	0%	3,1	0	10%	0
Parkeeropgave auto				14	0		1
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)					30,0		
Parkeeroplossing openbaar		Aantal	Parkeerkencijfer		Gerealiseerd		
Parkeren fase 2		49	1		49		
Parkeren supermarkt (nieuwe locatie)		9	0		0		
Parkeeroplossing fase 1 (D)					49		
Parkeerbalans		(D - C)		19,0			





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		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.



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

* Parkeercijfers norm is de gemiddelde norm

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

Parkeerbehoefte Woning typologieën	Aantal	Parkeercijfer		Behoeftes		Totaal
		norm*	bewoners	bewoners	bezoekers	
Koop, huis, tussen/hoek	8	1,8	1,5	12,0	2,4	
Huur, appartementen, midden/ goedkoop/ sociaal	14	1,3	1,0	14,0	4,2	
Aanleunwoning, serviceflat	0	1,1	0,8	0,0	0,0	
Parkeerbehoefte (A)	22			26,0	6,6	32,6

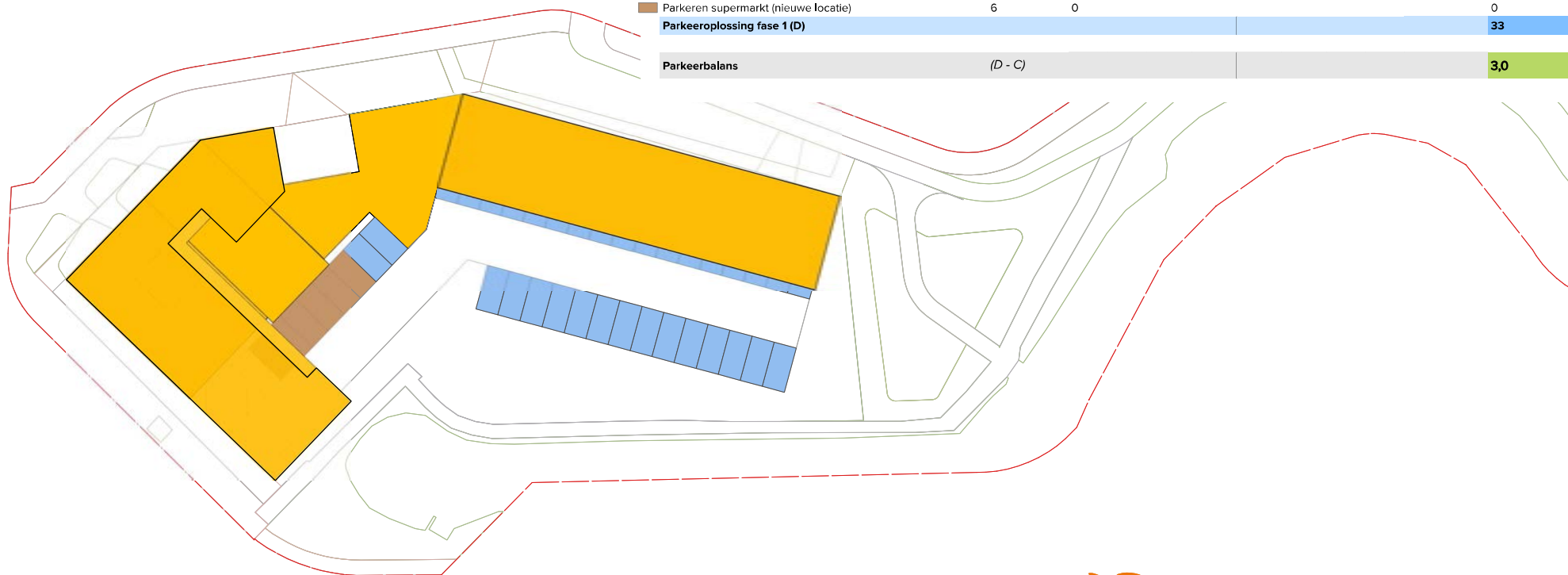
Opgave parkeren voor wonen in openbaar gebied	(A - B)	26,0 **	6,6	32,6
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik				Werkdag avond
Bewoners**				90% 23,4
Bezoekers				80% 5,3
Opgave Wonen incl. aanwezigheidspercentage				29

Parkeerbehoefte auto's voorzieningen		Parkeercijfer		Behoeftes		
		norm*	bezoekers	totaal	bezoekers	Werkdag avond
Fysiotherapeut	3	0,75		2,3	0	10%
Huisarts	3	3,00		9,0	0	10%
Restaurant	260m2	1,2	0%	3,1	0	10%
Parkeeropgave auto				14	0	

Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)		30,0
---	--	-------------

Parkeeroplossing openbaar	Aantal	Parkeercijfer	Gerealiseerd
Parkeren fase 2	33	1	33
Parkeren supermarkt (nieuwe locatie)	6	0	0
Parkeeroplossing fase 1 (D)			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.



BIJLAGE 12 - RUIMTEGEBRUIK FASE 2

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.

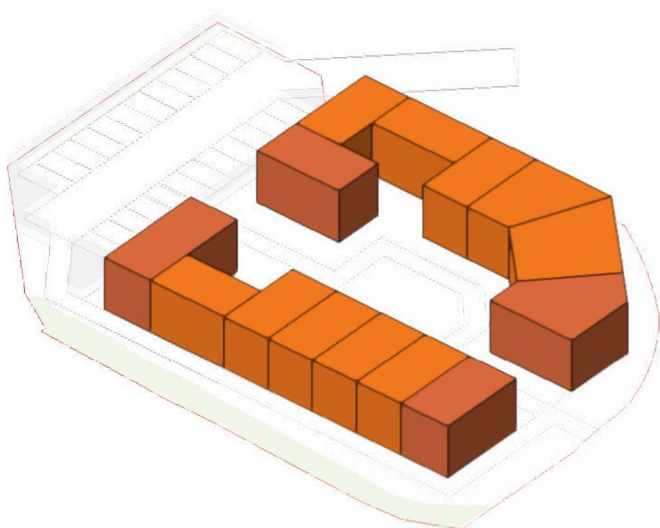
Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	193 m2	11%
Water	0 m2	0%
Verharding	1.568 m2	89%
Uitgeefbaar	0 m2	0%
Oppervlakte plangebied	1.761 m2	100%
Groen	193 m2	11%
Speelplek buitengymzaal	0 m2	0,0%
Speelplek grasveld	0 m2	0,0%
Retentiegebied	0 m2	0%
Natuurvriendelijk groen	0 m2	0%
Algemeen	193 m2	11%
Water	0 m2	0%
Watergang	0 m2	0%
Infrastructuur	1.568 m2	89%
Wandelpad	0 m2	0%
Trottoir	0 m2	0%
Speelbaan / hardlooperoute	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	0 m2	0%
Uitgeefbaar fase 1 (school)	0 m2	0%
Uitgeefbaar fase 2	0 m2	0%
Kunstwerken	aantal	
Voetgangersbrug	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 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 parkeernormen versie 2013 Gemeente Deventer

* Rest bebouwde kom, sterk stedelijk

* Parkeerkencijfers norm is de gemiddelde norm

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

Parkeerbehoefte	Aantal	Parkeerkencijfer	Behoeft	Totaal		
Woning typologieën		norm*	bewoners	bezoekers		
Koop, huis, tussen/hoek	14	1,8	1,5	21,0	4,2	
Parkeerbehoefte (A)	14			21,0	4,2	25,2
Opgegeven parkeren voor wonen in openbaar gebied	(A - B)		21,0 **	4,2	25,2	
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik					Werkdag avond	
Bewoners**					90%	18,9
Bezoekers					80%	3,4
Opgegeven Wonen incl. aanwezigheidspercentage						22
Opgegeven openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)						22,3
Parkeeroplossing openbaar	Aantal	Parkeerkencijfer	Gerealiseerd			
Parkeren openbaar	23	1	23			
Parkeeroplossing (D)						23
Parkeerbalans	(D - C)					0,7

Uitgangspunten parkeeropgave

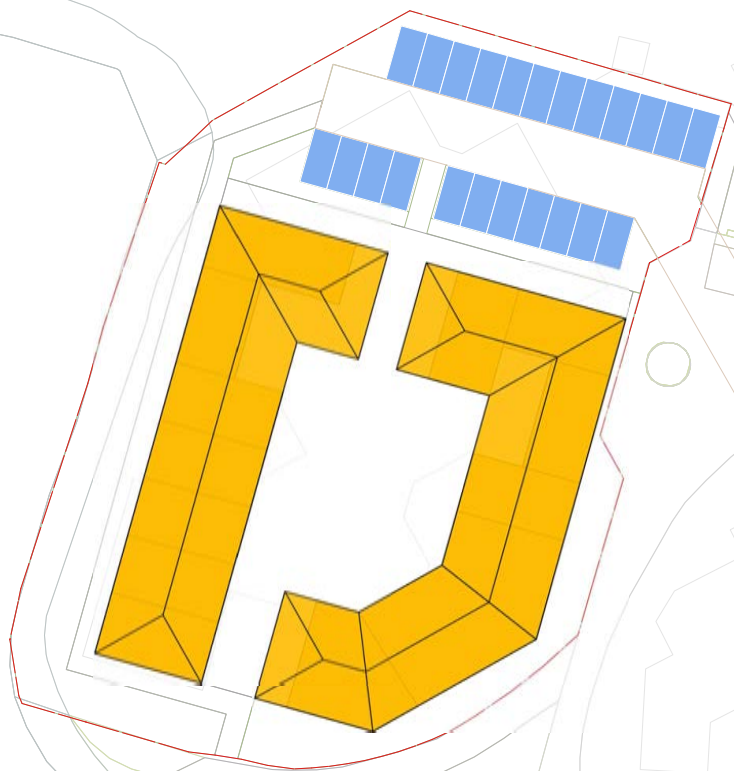
Nota parkeernormen versie 2013 Gemeente Deventer

* Rest bebouwde kom, sterk stedelijk

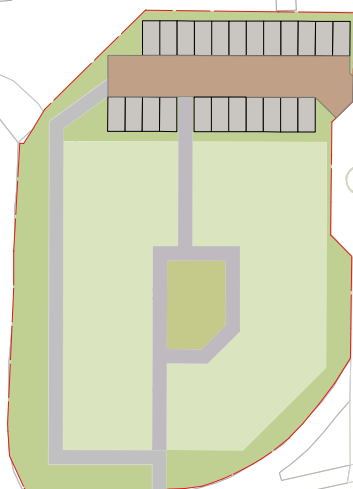
* Parkeerkencijfers norm is de gemiddelde norm

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

Parkeerbehoefte					
Woning typologieën	Aantal	Parkeerkencijfer		Behoeftes	Totaal
	14	norm*	bezoekers	bezoekers	
		1,8	1,5	21,0	4,2
Parkeerbehoefte (A)	14			21,0	4,2
Opgegeven parkeren voor wonen in openbaar gebied	(A - B)			21,0 **	4,2
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik					25,2
Bewoners**					Werkdag avond
Bezoekers					90%
Opgegeven Wonen incl. aanwezigheidspercentage					18,9
					80%
					3,4
					22
Opgegeven openbaar gebied incl. aanwezigheidspercentage** (C)					22,3
Parkeeroplossing openbaar	Aantal	Parkeerkencijfer			Gerealiseerd
Parkeren openbaar	23	1			23
Parkeeroplossing (D)					23
Parkeerbalans	(D - C)				0,7



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 m2	0,0%
Speelplek grasveld	0 m2	0,0%
Retentiegebied	0 m2	0%
Natuurvriendelijk groen	0 m2	0%
Algemeen	688 m2	23%
Water	0 m2	0%
Watergang	0 m2	0%
Infrastructuur	843 m2	28%
Wandelpad	173 m2	6%
Trottoir	162 m2	5%
Speelbaan / hardlooprout	0 m2	0%
Fietspad	0 m2	0%
Plein	0 m2	0%
Rijbaan 30km/u	220 m2	7%
Zoen en Zoef	0 m2	0%
Parkeren	288 m2	10%
Parkeren bestaand	0 m2	0%
Uitgeefbaar	1.465 m2	49%
Uitgeefbaar fase 1 (school)	0 m2	0%
Uitgeefbaar	1.465 m2	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

Oppervlakte Percentage

Groen	328 m2	14%
Water	46 m2	2%
Verharding	2.017 m2	84%
Uitgeefbaar	0 m2	0%

Oppervlakte plangebied	2.391 m2	100%
-------------------------------	-----------------	-------------

Groen	328 m2	14%
Speelplek buitengymzaal	0 m2	0,0%
Speelplek grasveld	0 m2	0,0%
Retentiegebied	0 m2	0%
Natuurvriendelijk groen	0 m2	0%
Algemeen	328 m2	14%

Water	46 m2	2%
Watergang	46 m2	2%

Infrastructuur	2.017 m2	84%
Wandelpad	0 m2	0%
Trottoir	0 m2	0%
Speelbaan / hardlooproute	0 m2	0%
Fietspad	0 m2	0%
Plein	1.095 m2	46%
Rijbaan 30km/u	702 m2	29%
Zoen en Zoef	0 m2	0%
Parkeren	0 m2	0%
Parkeren bestaand	219 m2	9%

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

TITEL	Eindrapportage Nieuw Zwaluwenburg, Deventer
OPDRACHTGEVER	Gemeente Deventer
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Erik van de Poll
STATUS	DEFINITIEF
DATUM	03 april 2025
DOCUMENTNUMMER	25145-R
PROJECTNUMMER	951.01
PROJECTTEAM	Jasper Mallekoote Ruben Fila