

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst Zwaluwenburg

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-04-2024
Notanummer	: 2024-284
Datum	: 2-04-2024
Programma	: 09 - Jeugd en onderwijs
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: 20240216 Intentieovereenkomst Zwaluwenburg DEF 20 maart 2024.docx,ambitiedocument Zwaluwenburg.pdf

Parafering

27-03-2024: Wethouder26-03-2024: Programmamanager

Agendering

* 28-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 27-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-04-2024

B & W d.d.: 2-04-2024

Besluit

1. De Intentieovereenkomst voor de planontwikkeling Nieuw Zwaluwenburg tussen de gemeente Deventer en de partijen van fase 1 Zwaluwenburg aan te gaan
2. De Burgemeester te verzoeken volmacht te verlenen aan wethouder Ilse Duursma-Wigger voor de ondertekening van de overeenkomst namens de gemeente

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 10 oktober 2023 heeft het college het ambitiedocument en de uitgangspunten voor Zwaluwenburg aan de raad ter vaststelling aangeboden. De raad heeft op 29 november 2023 de uitgangspunten voor de planontwikkeling Zwaluwenburg vastgesteld:

- * Werken aan een bredere ontwikkeling voor het Zwaluwenburg, waarbij wordt uitgegaan van de ontwikkeling van een hart voor de wijk, het verbinden van landschappelijke elementen en een duidelijk verkeersnetwerk
- * Voor het Zwaluwenburg te kiezen voor een gefaseerde aanpak
- * Een masterplan op te stellen voor het studiegebied rondom Zwaluwenburg, bestaande uit een ruimtelijke, programmatische en financiële uitwerking
- * Een inhoudelijk, ruimtelijk en financieel programma op te stellen voor de eerste fase Onderwijs en Ontmoeten
- * De ontwikkeling van de eerste fase samen te doen met partners, de betrokken schoolbesturen, opvangpartners, jongerenwerk (The Mall, Raster), de bibliotheek en het kunstcircuit

Momenteel wordt in afstemming met de betrokken partijen het inhoudelijk,

ruimtelijk en financieel programma voor fase 1 Zwaluwenburg uitgewerkt. Dit moet 1 juni 2024 opgeleverd worden. Tegelijkertijd loopt het traject van het opstellen van het masterplan voor het studiegebied. Planning is dat het masterplan op 1 november 2024 gereed is.

Zoals opgenomen in de beschreven aanpak in het raadsvoorstel worden met de partijen van fase intentieovereenkomsten afgesloten. Dit zijn de 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. Door middel van de intentieovereenkomst onderschrijven zij dat zij gezamenlijk met de gemeente het concept voor fase 1 Zwaluwenburg (onderwijs en ontmoeten) uitwerken met een bijbehorend programmavan eisen. Partijen spannen zich in dit programma van eisen uiterlijk 1 juni 2024 gereed te hebben.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Toekomstbestendige en duurzame huisvesting voor de leerlingen in Colmschate-Noord.

Een toekomstperspectief voor een nieuw Zwaluwenburg in de vorm van een masterplan/ stedenbouwkundig plan met een ontwerp voor een nieuw Kindcentrum inclusief aanvullende functies.

Een voorziening die aansluit bij de wensen en behoeften vanuit de wijk; Een nieuw hart voor de wijk Colmschate Noord, waar voorzieningen zijn die bijdragen aan Onderwijs en ontmoeten.

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 raadsvoorstel Ambitiedocument Zwaluwenburg

* * * Kadernota Vastgoed 2022

Betrokken partijen en participatie

Betrokken partijen zijn: Varietas en Zinder (namens de twee betrokken scholen), N.V. Deventer Schouwburg, Youth for Christ/ the Mall, Raster, Sam & Ko Kinderopvang, Bibliotheek Deventer, Sportbedrijf Deventer en De Company.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor de eerste fase, onderwijs en ontmoeten, moet een gedetailleerder concept ontwikkeld worden met de betrokken schoolbesturen, opvangpartners, jongerenwerk (The Mall, Raster), de bibliotheek en Deventer Schouwburg. Verkend wordt hoe partijen elkaar kunnen versterken en op welke wijze ruimtes zo efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden (denk aan dubbelgebruik van ruimtes). In het ambitiedocument zijn globale uitgangspunten om mee te nemen in de verdere conceptontwikkeling opgenomen. Door middel van de intentieovereenkomst leggen de partijen vast dat ze met deze intentie gezamenlijk de mogelijke invulling verkennen.

Het afsluiten van de intentieovereenkomst is conform aanpak zoals beschreven in het college- en raadsvoorstel planvorming Zwaluwenburg (oktober-november 2023).

De betrokken partijen hebben ingestemd met de intentieovereenkomst Nieuw Zwaluwenburg (fase 1: Onderwijs en ontmoeting) en werken momenteel samen met de gemeente het concept voor fase 1 uit.

Financiële consequenties en dekking

Het afsluiten van de intentieovereenkomst heeft op dit moment geen financiële consequenties. Als het concept en het programma van eisen gereed zijn, worden de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt; Het concept en het PVE voor fase 1 moet 1 juni 2024 gereed zijn. Vervolgens wordt een voorstel met de financiële consequenties uitgewerkt. Voor de nieuwbouw van de school en de gymlokalen zijn middelen gereserveerd in het IHP.

Voor het opstellen van het masterplan en de uitwerking van de eerste fase van Zwaluwenburg is bij de 2e kwartaalrapportage 2023 een krediet van € 200.000, - beschikbaar gesteld. Het masterplan is uiterlijk 1 november 2024 gereed. Dit masterplan geeft ook inzicht in de kosten en opbrengsten die bij deze ontwikkeling aan de orde kunnen komen.

In de intentieovereenkomst is opgenomen dat partijen een samenwerkingsovereenkomst aangaan op het moment dat voldoende duidelijk is dat (financiële) middelen beschikbaar zijn om vervolg stappen te zetten richting planrealisatie.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit is openbaar. Op korte termijn wordt gezocht naar een moment om gezamenlijk met de betrokken besturen de intentieovereenkomst te ondertekenen. Deze gebeurtenis wordt gedeeld via o.a. het wijkkrantje van Colmschate-Noord en de website (Ontwikkeling Zwaluwenburg | Deventer.nl [<https://www.deventer.nl/zwaluwenburg>]).

Aanpak en uitvoering

Behandeling concept fase 1 Zwaluwenburg op het moment dat deze gereed is (1 juni 2024). Het streven is om met betrokken partijen in 2024 samenwerkingsovereenkomsten af te gaan sluiten.



Ambitiedocument Zwaluwenburg

Visie op Zwaluwenburg en een stappenplan om tot
ontwikkeling te komen

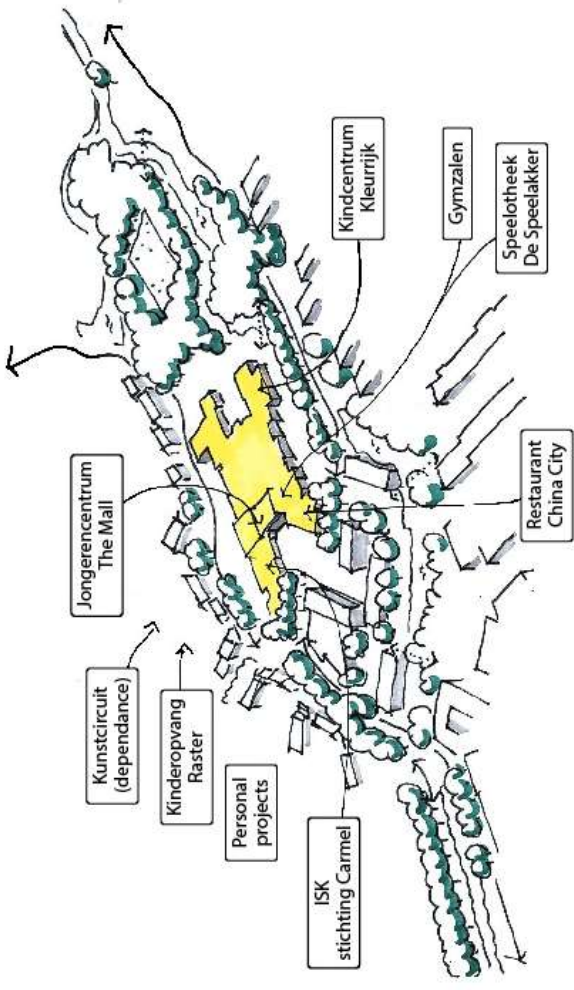
4 oktober 2023



Vogelvlucht foto huidige situatie Zwaluwburg: links het winkelcentrum, rechts het multifunctioneel complex

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	5
1.1 Zwaluwenburg	5
1.2 Opdracht: Integraal bekijken	5
1.3 Plan- en studiegebied	5
1.4 Verdiepen: Onderwijs en ontmoeten	5
1.5 Kaders en uitgangspunten	5
1.6 Doel van dit ambitiesdocument	5
2. Situatie Zwaluwenburg	7
2.1 Colmschate-Noord	7
2.1.1 Ruimtelijk	7
2.1.2 Sociaal-maatschappelijk	7
2.2 De locatie en het gebouw	7
2.3 Plangebied	7
2.4 Studiegebied, bredere context	7
2.5 Wat nemen we mee?	7
3. Visie op Zwaluwenburg	9
3.1 Een droom voor de wijk	9
3.2 Tempo maken	9
3.3 Fase 1: Onderwijs en ontmoeten	11
3.3.1 Onderwijs	11
3.3.3 Verhuur ruimten voor buitenschools aanbod cultuur	13
3.3.4 Sport en beweging	13
3.3.5 Jongerenwerk: Youth for Christ (The Mall) & Raster	13
3.3.6 Buitenruimten	15
3.4 Fase 2: Onderzoeken van kansen	17
3.4.1 Zorg	17
3.4.2 Woningbouw	17
3.4.3 Chinees Indisch restaurant China City	17
3.5 Fase 3: Doorkijk	17
3.6 Participatie	17
4. Financiën & randvoorwaarden	18
5. Kansen en risico's	19
5.1 Kansen	19
5.2 Risico's (inclusief beheersmaatregelen)	19
6. Stappenplan	19
7. Bijlagen	21
7.1 Wensen en ideeën dec. 2022/jan. 2023	21
Onderwijs	21
Ruimtes	21
Activiteiten	21
7.2 Uitgangspunten voor verdere conceptontwikkeling fase 1	21
7.3 Opbrengst bijeenkomsten sept. 2023	22
7.3.1 Focusgroep 12-9	22
7.3.2 Inloopbijeenkomst 19-9	22



Situatieschets gebruik Zwaluwenburg (plangebied)

1. Aanleiding

1.1 Zwaluwenburg

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 een jongeren centrum (Youth for Christ, The Mall), een dependance van het Kunstcircuit, Raster, speeltheek De Speelklaker 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 (5852 m² 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.

1.2 Opdracht: Integraal bekijken

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2021-2026 is Zwaluwenburg opgenomen als prioriteitsproject. Voor 1 school en 2 gymzalen zijn middelen opgenomen in de begroting.

De huisvesting van Kindcentrum Kleurrijk staat niet op zich. Wanneer Zwaluwenburg gesloopt wordt en er vervangende nieuwbouw plaats vindt, komen veel andere partijen zonder huisvesting. Voor een aantal partijen blijft er een wettelijke zorgplicht (bijvoorbeeld de ISK), voor andere partijen is er sprake van afwegingsruimte.

Partijen denken graag mee om te komen tot een integrale visie op de toekomst van het Zwaluwenburg. En ook de nabij gelegen school Wij de Wereld van schoolbestuur Zinder heeft aangegeven graag betrokken te zijn bij de visievorming voor Zwaluwenburg.

1.3 Plan- en studiegebied

Zwaluwenburg bestaat uit het gebouw met de omliggende buitenruimten. Deze omvatten samen het plangebied. Dit gebied is grotendeels in eigendom van de Gemeente Deventer. Uitzondering vormt het gebouwgedeelte waar het restaurant China City in gevestigd is; dat is in eigendom van het restaurant.

Het plangebied staat niet op zichzelf, maar is aan alle zijden verbonden met haar omgeving. Het ligt in het hart van de wijk en in een doorlopende structuur van groen en water. Bij ontwikkeling van het Zwaluwenburg-complex wordt ook gekeken naar de bredere context

van het plangebied. Daarom is, naast dit plangebied, een studiegebied gedefinieerd.

1.4 Verdiepen: Onderwijs en ontmoeten

De opdracht was in eerste instantie het doen van een globale studie naar het complex Zwaluwenburg. Deze studie bestond uit het uitwerken van enkele scenario's voor de mogelijke, toekomstige ontwikkeling van Zwaluwenburg.

Het college heeft op 4 oktober 2022 de scenario's van het project Zwaluwenburg besproken en greep de kans aan te onderzoeken op welke manier Zwaluwenburg in de toekomst kan bijdragen aan de leefbaarheid in Colmschate-Noord. Zo werden mogelijkheden gezien om, naast de ontwikkeling van een Integraal Kind Centrum (IKC), functies toe te voegen die kunnen bijdragen aan ontmoeting in de wijk. Op 2 november 2022 is de voortgang van het project Zwaluwenburg consulterend in de gemeenteraad besproken. De raad ondersteunde de nadere verdieping naar het bredere scenario van 'onderwijs en ontmoeten'.

In gesprek

Op 24 november is met een focusgroep, bestaande uit de huidige huurders van Zwaluwenburg, gesproken over het gebouw, de activiteiten en de omgeving. Tijdens een inloop met de buurt op 13 december 2022 is de opbrengst van de focusgroep verkrijgt. De uitkomsten zijn vervolgens op 19 januari 2023 gedeeld met een focusgroep. Met de scholen in de wijk en partners is het inhoudelijk concept, gericht op vorming van een IKC, een stap verder uitgewerkt. Daarnaast zijn verdiepende gesprekken gevoerd met verschillende partijen. Doel: wensen concreet maken en ingaan op de meerwaarde van samenwerking en eventueel dubbelgebruik van ruimtes. De opgehaalde informatie is meegenomen in dit ambitedocument, waarvan de inhoud in september 2023 is gepresenteerd aan de Focusgroep en de buurt. In het ambitedocument wordt een doorkijk voor Zwaluwenburg voor de lange termijn gescheit, het zogenaamde droombeeld.

1.5 Kaders en uitgangspunten

Een aantal belangrijke uitgangspunten:

- IHP Onderwijs: gemeente Deventer wil de visie op de kindcentra betrekken bij de onderwijshuisvesting in Deventer. Een Integraal Kindcentrum (IKC) is een voorziening waarin organisaties als onderwijs, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en welzijnsactiviteiten een sterk netwerk vormen. Dit kan op één locatie zijn, maar dit is niet noodzakelijk. Daar waar een IKC wordt opgezet, is de rol van de gemeente faciliterend van aard. Daarnaast wordt in de doorontwikkeling van het Integraal Huisvestingsplan gekeken naar een werkwijze waarbij

onderwijsgebouwen worden gerealiseerd die flexibel zijn en van voldoende schaal om zowel nu als in de toekomst adequate en duurzame huisvesting te kunnen garanderen.

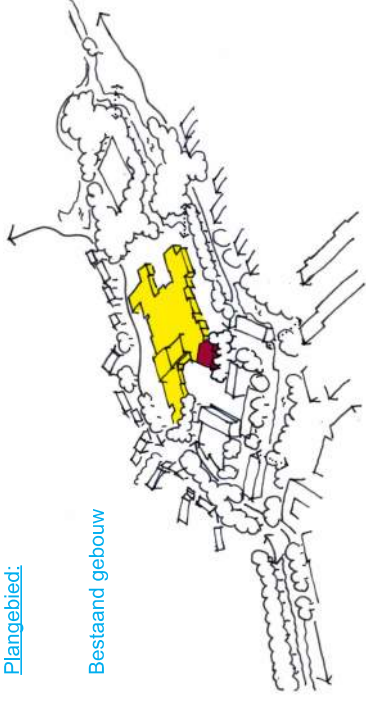
- Duurzaamheid: Met het behandelen van de VJN 2023 wordt budget gereserveerd voor het realiseren van een Energieneutraal gebouw, via de portefeuillestrategie verduurzaming maatschappelijk vastgoed. In de doorontwikkeling van het Integraal Huisvestingsplan komt het onderwerp Duurzaamheid breder aan bod.
- Sport: Het huidige Polakkers wordt op het moment als twee losse zalen verhuurd. Er zijn geen ambities/er is geen vraag voor de realisatie van bijvoorbeeld een sporthal in plaats van twee gymzalen.
- Spelen: In het speelruimteplan wordt genoemd dat er een ambitie is om een deel van de speelplekken in de wijk om te vormen. Daarnaast wordt de ambitie uitgesproken om met gebruikers in gesprek te gaan over het verbeteren van de speelwaarde van blijvende plekken, evenals de mogelijkheid om het sportaanbod te verbeteren. Er ligt ook een ambitie om aanwezig grijze speelplekken te vergroenen.
- Cultuur: De bibliotheek kan een relevante rol spelen als partner voor een groot aantal publieke opgaven als laagletterdheid, lees- en digitale vaardigheid, als ontmoetingsplaats, gezondheidsvaardigheden en op het gebied van bijvoorbeeld inburgering. Zo kan optimaal gebruik gemaakt worden van de inzet, kennis en ervaring van alle mensen in en om de vestiging. De bibliotheek verbindt leden, partners, actieve communities, inwoners en medewerkers. De intermediaire functie cultuureducatie en participatie van Kunstcircuit heeft sinds dit jaar onderdeel gevonden bij de bibliotheek. Vanuit deze rol kan preventief ingezet worden op leefbaarheid en eenzaamheid in de wijk. Zo wordt actief bijgedragen aan de onderlinge verbinding in de wijk. De bibliotheek heeft de ambitie om ook in Colmschate deze rol te vervullen.
- Vastgoed: kadernota vastgoed. Uitgangspunt van de kadernota Vastgoed is het kostprijsdekkend verhuren van het gemeentelijke vastgoed. Voor de maatschappelijke partners in het nieuw te realiseren Zwaluwenburg houdt het in dat de huurprijs omhoog gaat.
- Omgevingsvisie 2019: de gemeente stimuleert ontmoeting tussen bewoners uit verschillende generaties en met verschillende achtergronden. Dat doen we door voorzieningen en publieksfuncties zoveel mogelijk te centreren.

1.6 Doel van dit ambitedocument

Dit ambitedocument beschrijft de kaders en mogelijkheden van Zwaluwenburg. In dit document wordt een voorstel gedaan voor een fasering en de vervolgstappen.

Plangebied:

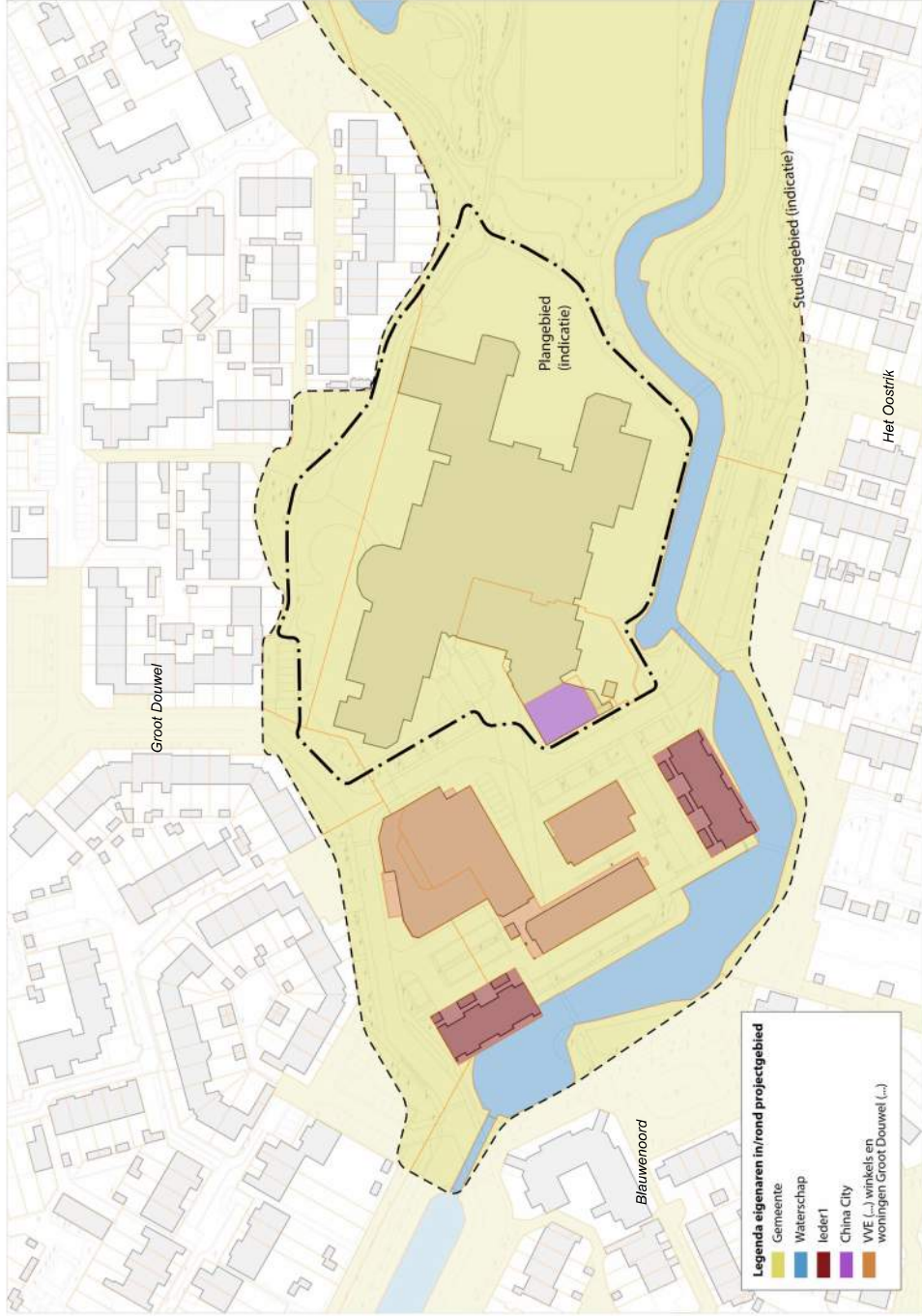
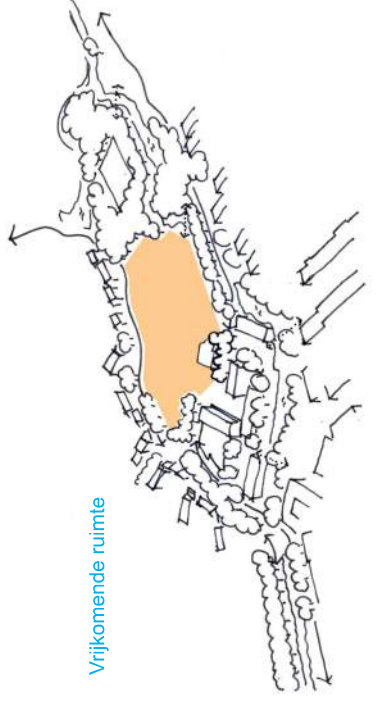
Bestaand gebouw



Chinees restaurant



Vrijkomende ruimte



Eigendomskaart

2. Situatie Zwaluwenburg

2.1 Colmschate-Noord

2.1.1 Ruimtelijk

De wijk Colmschate-Noord wordt begrensd door de spoorlijn Deventer-Almelo, de N348, het Overijssels Kanaal, de Colmschaterstraatweg en de wijk Colmschate-Vijfhoek.

Colmschate Noord bestaat uit de drie buurten Het Oostrik, Groot Douwel en Blauwenoord. De buurten maken onderdeel uit van de 'Post 65-stedenbouw', waarin de menselijke maat, rust en groen 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.

Het Oostrik

Het Oostrik (ca. 1970-1980) was het eerste voorbeeld van een na-oorlogse stedenbouwkundige structuur die kleinschaligheid en functiemenging nastreefde. De architectuur van de woningen is erg divers en woningen zijn voorzien van erkers, schuine daken, trapjes, loggia's en patio's.

Groot Douwel en Blauwenoord

Groot Douwel en Blauwenoord (ca. 1982-1984) zijn typische voorbeelden van de 'bloemkoolwijk', een begrip dat voortkomt uit de stedenbouwkundige opzet van straten en woningen. De bloemkoolwijken werden opgedeeld in kleine eenheden, ruimtes en volumes, in een schikking die werd gekenmerkt door een maximale mate van onregelmatigheid. In de kenmerkende structuur van woonerven werd kleinschaligheid nagestreefd. De bij de tijd horende hernieuwde belangstelling voor de natuur uit zich in meer ruige beplanting, maar ook in de straatnamen, waar vogels, vlieders en veldbloemen voor werden gekozen. In de buurten ligt de nadruk op beleevingswaarde, veiligheid, menselijke schaal en geboortigheid. Geen rechte maar gebogen straatjes die eindigen in hofjes en pleintjes.

De terugkeer van de straat als ontmoetingsplek was bij het ontstaan van de wijk een uitgangspunt. De auto moest zoveel mogelijk geweerd worden uit het straatbeeld en de leefwereld van op straat spelende kinderen.

Groen en voorzieningen als verbinding

De drie buurten zijn sterk met elkaar verbonden door de park- en wegenstructuur, en het daarin centraal gelegen winkelcentrum Zwaluwenburg. De groenstructuur in de wijk is zeer bepalend in

het vormen van het ruimtelijk karakter. De gebouwen zijn dermate bescheiden vormgegeven dat ze bijna ondergeschikt zijn aan de kwaliteit van het openbaar groen. Het organische geheel was belangrijker dan de expressie van het individuele gebouw.

Voorzieningen in de wijk zijn zoveel mogelijk geclusterd in multifunctionele gebouwen, op loopafstand van de woning. De gemeenschapsgebouwen, zoals Zwaluwenburg, werden vaak sober en neutraal ontworpen, zodat zij als het ware opgingen in het karakter van de wijk.

2.1.2 Sociaal-maatschappelijk

In verhouding tot andere Deventer wijken wonen er relatief veel huishoudens met kind(eren) en eenoudergezinnen. Meer dan gemiddeld in Deventer stromen leerlingen door naar praktisch vervolgonderwijs. Daarnaast is er sprake van minder participatie dan gemiddeld in Deventer op het gebied van uitgaan, sport en vrijwilligerswerk. Bewoners geven aan minder gehecht te zijn aan de buurt dan inwoners van andere buurten. Ook thema's als (verborgen) armoede en afwezigheid van een stabiele thuissituatie worden door het onderzoek herkend. Een deel van de wijk vergrijst sneller dan gemiddeld in Deventer.

2.2 De locatie en het gebouw

Zwaluwenburg ligt centraal in de wijk. Het is voor wijkbewoners goed bereikbaar te voet en per fiets. De locatie sluit naadloos aan bij de ambities in het kader 'Goede voorzieningen in de buurt', waarin de gemeente ontmoeten en organiseren in de wijk zo goed mogelijk wil faciliteren. De locatie is vanuit meerdere kanten benaderbaar en voegt zich naar de omgeving. Aan twee zijden van het perceel is veel groen en water. Daarnaast ligt er een groene verbinding met de Vijfhoek en is het gebouw goed bereikbaar met openbaar vervoer. Verschillende situaties in de omgeving zijn echter onoverzichtelijk en op sommige plekken zelfs verkeersonveilig, zoals bij het plein aan de winkelcentrumzijde.

Door de leegstand en de omvang van het gebouw is het beheer van het gebouw een probleem; er vindt veel vandalisme plaats. Verder is het gebouw gedateerd en voldoet het functioneel en technisch niet meer aan de huidige wensen en eisen. In verband met de staat van het gebouw is het de verwachting dat binnen vijf jaar grootschalige investeringen moeten plaatsvinden, zoals vervanging van het dak en de installaties. Daarvoor zijn in de vastgoedexploitatie geen middelen beschikbaar. Ook zijn de huurcontracten verouderd en voldoen deze niet aan de nieuwe uitgangspunten van het vastgoedbeleid, waaronder

het hanteren van een kostprijs dekkende huur voor maatschappelijke functies.

2.3 Plangebied

De bouw en inrichting voor het nieuwe Zwaluwenburg vinden plaats op de locatie van het huidige gebouw en bijbehorende buitenruimten. Ruimtelijk is hier aandacht voor de onderdelen groen, (fiets-)parkeren, fietsverbindingen en voetpaden, spelen en klimaatadaptatie. De ontwikkelingen binnen het plangebied komen ten laste van het nieuwe Zwaluwenburg. Deze ingrepen worden afgestemd met de aanpassingen die in de omgeving plaatsvinden (binnen het studiegebied).

2.4 Studiegebied, bredere context

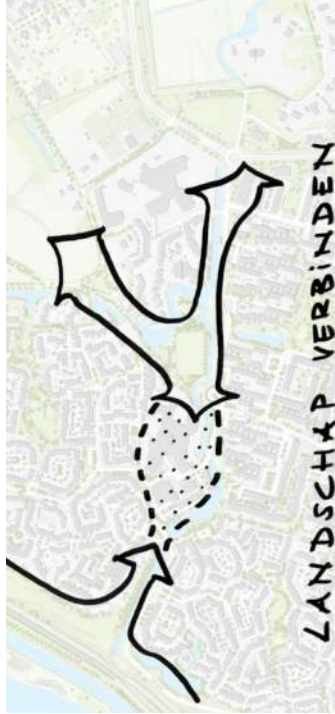
Voor de hele buitenruimte rondom Zwaluwenburg en het aangrenzende centrumgebied, zijn thema's als bereikbaarheid (voor auto, bus, fiets en voetganger) en parkeren, groen en klimaatadaptatie belangrijk. Dit grotere gebied is gedefinieerd als studiegebied, dat grotendeels bestaat uit openbare ruimte (eigendom van de gemeente).

2.5 Wat nemen we mee?

De ontwikkeling van Zwaluwenburg vraagt er om, om voor het gebied met directe omgeving dat uit de jaren '70 en '80 stamt te kijken naar een gewenste vorm, uitstraling en programma met het oog op de huidige tijd en de toekomst.

De waarden die als grondslag zijn gebruikt voor de wijk en de ruimtelijke kwaliteiten, vormen belangrijke uitgangspunten bij het toekomstbestendig maken ervan. In de ontwikkeling staat de menselijke maat centraal. Is de straat de plek voor ontmoeting en heeft het geheel een rustige en groene uitstraling. De gebouwen met bescheiden architectuur hebben een alzijdige vormgeving en oriëntatie en vormen één geheel met de omgeving.

De centrale plek in de wijk is ideaal voor onderwijs en ontmoeten, om daarmee bij te dragen aan sociale aandachtspunten in de wijk.



3. Visie op Zwaluwenburg

3.1 Een droom voor de wijk

Zwaluwenburg is het hart van de wijk Colmschate-Noord. In het groen is er voor wijkbewoners volop ruimte voor ontmoeting. Onderwijs heeft een vanzelfsprekende en prominente plek in de wijk, samen met partners zoals de bibliotheek, kinderopvang en jongerenwerkers. Er wordt gesport, er is ruimte voor ontspanning. Buurtbewoners en gebruikers zijn trots op de nieuwe Zwaluwenburg, trots op hun wijk. Bewoners en huidige huurders ondersteunen dit droombeeld, en zijn als vanzelfsprekend onderdeel van de ontwikkelingen. Er zijn veel ideeën voor de toekomstige ontwikkelingen van dit hart van de wijk

- Hart van de wijk: Zwaluwenburg kan, sterker dan het nu doet, als hart van de wijk fungeren. Daarvoor is het behoud van en investering in programma zoals onderwijs, zorg en winkels van belang, maar ook werkplekken en speciale woonvormen kunnen daar bijvoortbeeld aan bijdragen.
- Landschap verbinden: Als centrum in de groenstructuur zal Zwaluwenburg goed en aantrekkelijk bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers. De omzorging van het hart met kwalitatief groen en beleefbare oevers maakt Zwaluwenburg herkenbaar als zelfstandige eenheid tussen de buurten en biedt natuurlijke verblijfs-, speel en ontmoetingsplekken aangrenzend aan het centrum.
- Routes: Bij het herinrichten van Zwaluwenburg en de groenstructuur met parkroutes, liggen er kansen om betere aansluitingen te maken op de paden in de aangrenzende buurten. Ook de ontsluiting voor de auto en openbaar vervoer kan worden verbeterd in relatie tot de verkeersveiligheid.

De bebouwing

Anders dan nu zijn de gebouwen vriendelijk en uitnodigend, open naar alle kanten. Met entrees georiënteerd op een doorlopende verblijfsruimte, goed vindbaar en makkelijk toegankelijk voor iedereen. Zwaluwenburg heeft een goede verbinding met het winkelcentrum en de buurt en reflecteert de wijk. Duurzaam gebouwen, middenin het groen, waar gebruikers en de buurt trots op zijn.

Activiteiten

Die duurzaamheid uit zich ook in multifunctioneel gebruik van ruimtes, met werkplekken voor werkers in de wijk. Ook 's avonds zijn er activiteiten: er wordt bewegen, gerepeteerd, vergaderd en meegedaan met workshops. Zwaluwenburg biedt voor elk wat wils.

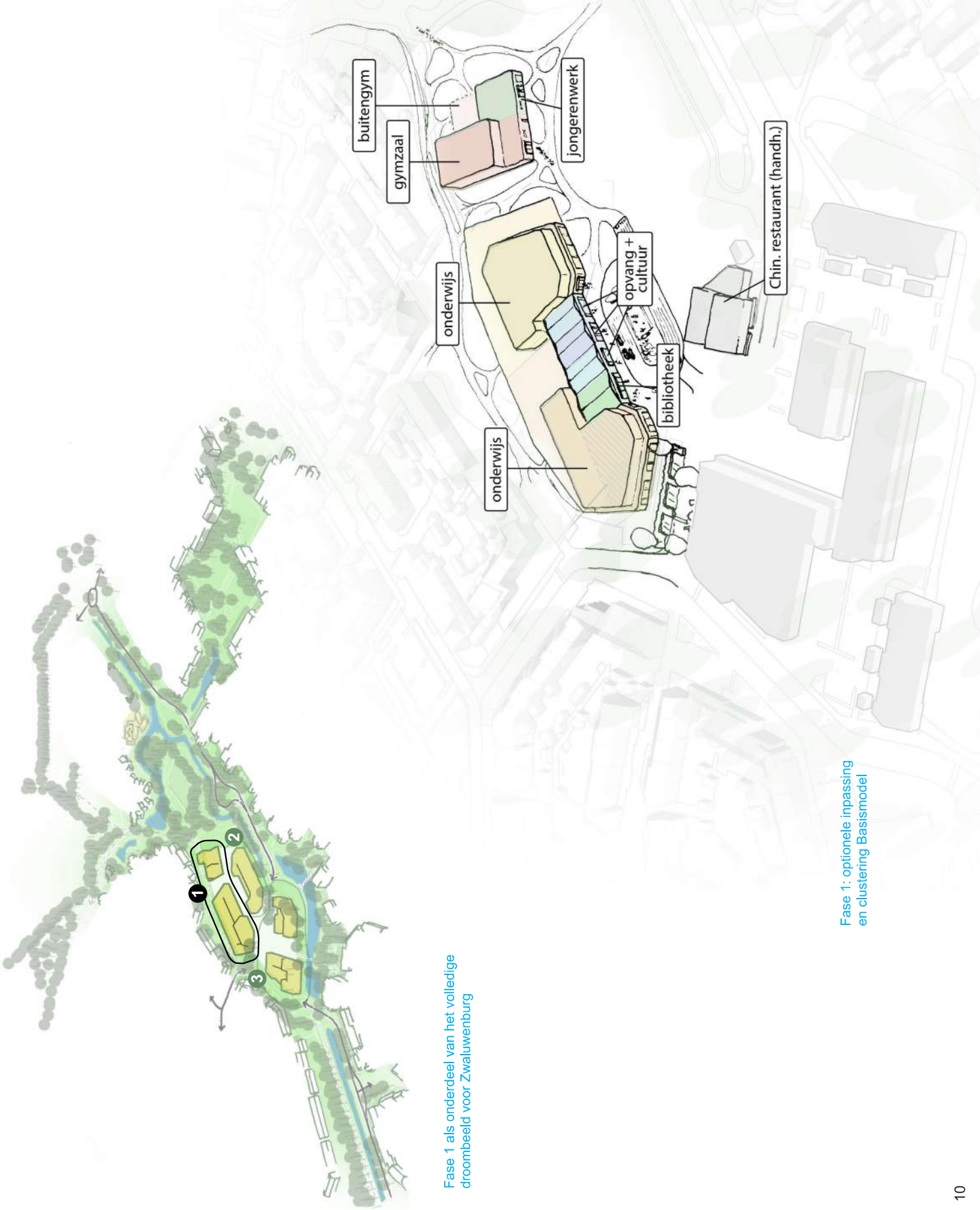
De omgeving

Zwaluwenburg is goed bereikbaar. Er is eenheid tussen Zwaluwenburg en het winkelcentrum met een veilige oversteek voor fietsers en voetgangers. Ook het aangrenzende speelveld heeft een passende invulling. In het groen wordt gesport, samen getuind en gespeeld. Zwaluwenburg is hét startpunt voor bewegen in de natuur.

3.2 Tempo maken

Zoals omschreven is het huidige Zwaluwenburg 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. De gemeente heeft een wettelijke taak op het gebied van voldoende en adequate onderwijshuisvesting. Als er niet nieuw gebouwd wordt, zijn forse investeringen nodig om het Zwaluwenburg weer adequaat én toekomstbestendig te maken. Wens is dan ook om tempo te maken met de ontwikkeling van het nieuwe Zwaluwenburg. Om tot het droombeeld te komen, stellen we een gefaseerde aanpak van het complex en de omgeving voor.

Prioriteit ligt bij de ontwikkeling van de school. Tegelijkertijd is de herontwikkeling van het complex Zwaluwenburg niet een alleenstaand gegeven. Een nieuw multifunctioneel scholengebouw kan de eerste stap zijn om een grotere ontwikkeling in gang te zetten die meer kansen in de buurt combineert. Dit vraagt om een gefaseerde aanpak waarin enerzijds een Masterplan voor het gebied wordt ontwikkeld en anderzijds al concreet gekeken wordt naar conceptontwikkeling en het programma van eisen voor een eerste fase. Met dit ambitiedocument wordt een voorstel gedaan voor 3 fasen. In fase 1 realiseren we een voorziening voor 'onderwijs en ontmoeten'.



Fase 1 als onderdeel van het volledige droombeeld voor Zwaluwenburg

Fase 1: optionele inpassing en clustering Basismodel

3.3 Fase 1: Onderwijs en ontmoeten

Voor de eerste fase, onderwijs en ontmoeten, wordt een gedetailleerder concept ontwikkeld met de betrokken schoolbesturen, opvangpartners, jongerenwerk (The Mall), de bibliotheek en het kunstcircuit. De afgelopen maanden heeft een eerste globale verkenning plaats gevonden, waarbij een schematische opzet in vierkante meters en een financiële doorrekening heeft plaatsgevonden. Globale uitgangspunten om mee te nemen in de verdere conceptontwikkeling zijn opgenomen in de bijlage.

3.3.1 Onderwijs

Beide scholen in de wijk geven aan dat het voor kinderen in Colmschate-Noord wenselijk is om één gebouw

te realiseren waar alle kinderen van 0 tot 12 jaar een fijne onderwijsplek dichtbij huis kunnen vinden. Een plek waar een leerling een voor hem/haar passende plek heeft om te leren, te ontwikkelen en te groeien. Het juiste adres, ook in de bredere context van het gezin, voor onderwijs, zorg en participatie.

Toewerken naar huisvesting van twee scholen onder één dak biedt kansen voor een duurzame, toekomstbestendige oplossing voor kinderen, ouders en buurt. De daling van het aantal leerlingen in de wijk lijkt te stabiliseren rond de 350/400 leerlingen, 60% van de leerlingen uit Colmschate-Noord gaan in de eigen wijk naar school.

Ongeveer 100 leerlingen uit de wijk gaan in Voorstad, de Vijfhoek (toenemend) en Colmschate-Zuid naar school. Omdat er geen concrete woningbouwplannen zijn in de wijk Colmschate-Noord, worden er geen grote veranderingen in aantallen leerlingen verwacht. In de huidige prognoses en berekeningen voor de scenario's wordt rekening gehouden met een gebouw voor 400 leerlingen (bestaand uit twee scholen van 200 leerlingen).

Beide scholen zijn aangesloten bij het samenwerkingsverband Sine Limite. Vanuit deze stedelijke structuur werken beide scholen samen met diverse partijen zoals Pactum, de Taaltrain en het Klassenhuis. Daarnaast hebben beide scholen opvoedingsondersteuning dichtbij ouders georganiseerd samen met Team Toegang Jeugd en BRICK-hulpverlening. Kindcentrum Kleurrijk huisvest ook logopedie, de jeugdverpleegkundige en een huiskamer van 's Heeren Loo.



Aansluiten op omgeving en eigenaren

Vormgeven van een 'nieuw hart' van de wijk

Versterken groen en water

Vormgeven van heldere, aantrekkelijke routes voor verschillend verkeer



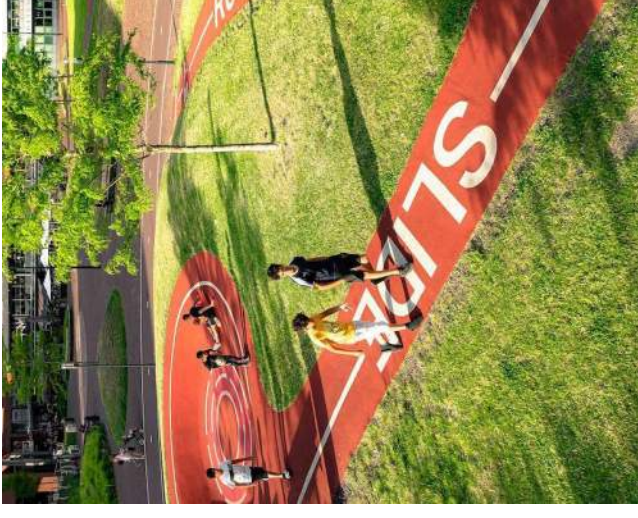
Parkachtige setting met robuust groen



Hierarchisch aansluiting zoeken bij omgeving: menselijke maat



Alzijdig georiënteerde gebouwen



Verwevenheid met buitenruimte, met groene kwaliteit



Natuurlijke uitstraling omgeving en architectuur, natuurlijke materialen passend bij karakter omgeving



Groene kwaliteit van de buitenruimte met aantrekkelijke voet- en fietspaden

3.3.2 Ontmoeten: de bibliotheek en speeltheek

De bibliotheek wil bouwen aan een toekomstbestendig bibliotheeknetwerk in de wijk Colmschate. Dit sluit aan op de ambitie om het huidige filiaal aan de Flora –dat nog grotendeels een klassieke bibliotheekvestiging is- door te ontwikkelen naar een brede maatschappelijke educatieve bibliotheek die goed kan insprijngen op de kansen, (actuele) maatschappelijke opgaven en de behoeften en wensen van inwoners in de wijk. Vanuit deze optiek is de bibliotheek graag betrokken bij het proces voor de toekomstvisie van Zwaluwenburg.

De speeltheek heeft in het huidige Zwaluwenburg ruimte in gebruik voor de uitleen van speelgoed. Naast deze uitleenfunctie speelt de speeltheek een rol in de ontmoetingsfunctie door onder andere samen met de scholen en de wijk sport- en spelactiviteiten te organiseren.

Het is daarbij te onderzoeken of ruimtes voor uitleen van boeken en ruimte voor de uitleen van sport- en spelartikelen in het nieuwe Zwaluwenburg gecombineerd kunnen worden. De speeltheek heeft in het nieuwe Zwaluwenburg ongeveer 50m2 aan ruimte nodig.

3.3.3 Verhuur ruimten voor buitenschools aanbod cultuur

Sinds 2012 heeft het Kunstcircuit een deel van het pand in gebruik met meerdere ruimtes, zoals een danszaal, drie muzieklokalen, een foyer en een oefenruimte voor bands. Kunst en cultuur zijn belangrijke onderdelen om aandacht voor de complete ontwikkeling van het kind

te hebben. Kinderen leren kijken met een open blik, elkaars talenten te zien en waarderen, samen te werken en zichzelf te uiten en te communiceren op verschillende manieren. Door slim ruimtegebruik kan er een kruisbestuiving tussen onderwijs en culturele partijen ontstaan met een rol voor talentontwikkeling tijdens schooltijd, in de BSO-tijd en in de naschoolse activiteiten.

3.3.4 Sport en beweging

Op het moment zijn er twee gymzalen gereserveerd vanwege noodzaak voor het bewegingsonderwijs. Als de pilot rondom buitengymnastiek goed loopt in de Vijfhoek, neemt behoefte aan een gymzaal in Colmschate-Noord af en kan volstaan worden met een binnengymzaal voor het bewegingsonderwijs. Om beide scholen ruimte te bieden in de roostering, om een mooie koppeling te maken met bewegen in de wijk en om buiten sporten te promoten, is het aan te raden om naast een binnen accommodatie te kijken hoe buitengymnastiek van toegevoegde waarde kan zijn voor het concept.

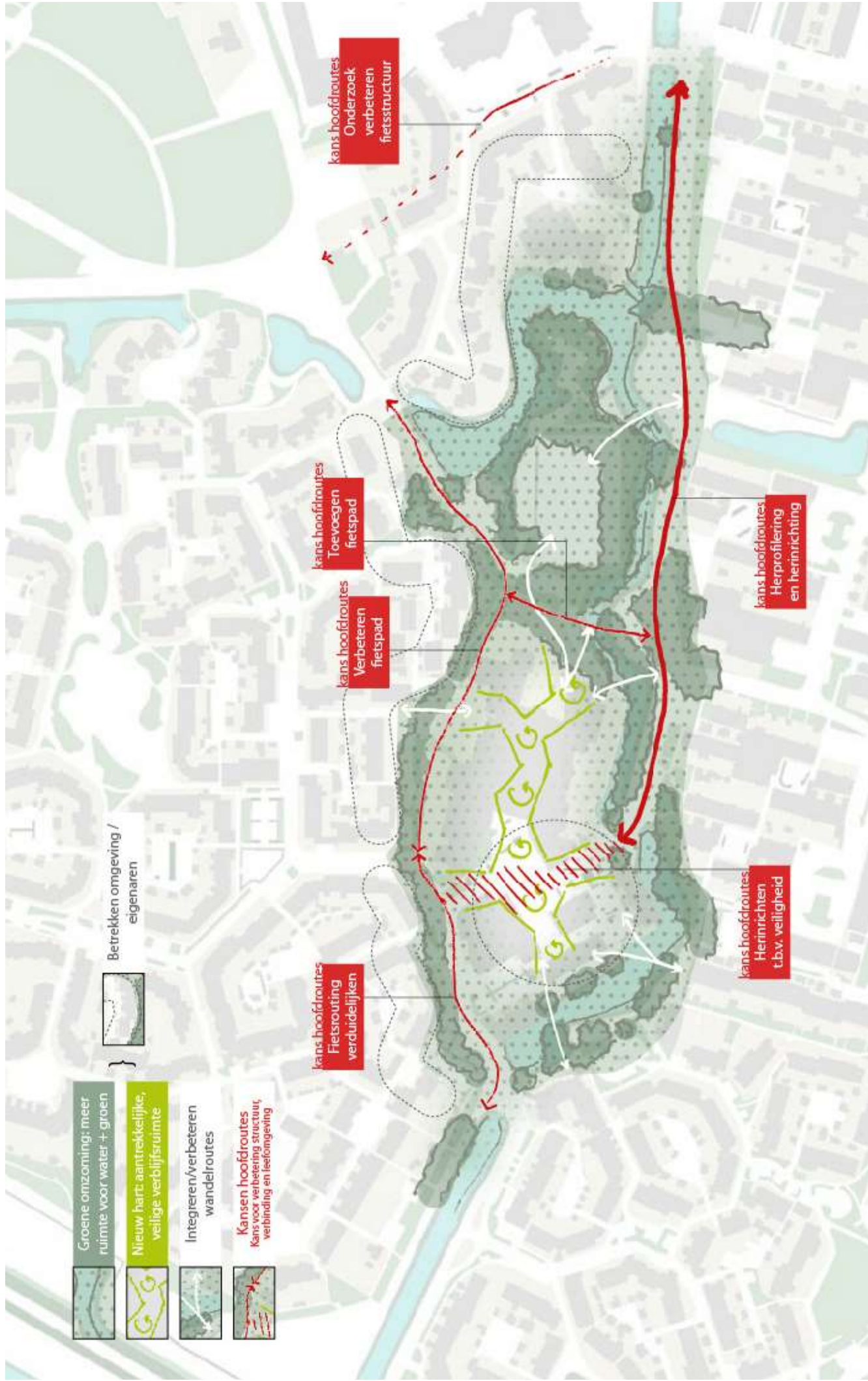
3.3.5 Jongerenwerk: Youth for Christ (The Mall) & Raster

Youth for Christ (YFC) is een welzijnsorganisatie die zich inzet voor jongeren in Deventer. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar jongeren in een onveilige en kwetsbare situatie. De jongerenwerkers van YFC werken vanuit de relatie met de jongere en sluiten aan bij de behoefte die de groep of de individuele jongere nodig heeft. Dit krijgt vorm door meidengroepen, jongensgroepen, inloop en individueel contact. YFC is daarbij gericht op praktische hulp om een jongere verder op

weg te helpen en biedt professionele ondersteuning om de groei en ontwikkeling van een jongere te stimuleren. YFC werkt hierin nauw samen met de ambulante jongerenwerkers van Raster die hen toeleiden naar The Mall. The Mall is een begrip voor jongeren in de wijk (en daarbuiten). Al meer dan 20 jaar maakt YFC gebruik van die ruimte binnen Zwaluwenburg om jongeren te ontmoeten en een tweede huiskamer te bieden. Het houdt jongeren van de straat of uit een kwetsbare omgeving.

Vijf dagen in de week is ontmoetingscentrum The Mall geopend. Na schooltijd openen de deuren tot 's avonds laat. Met de herontwikkeling van Zwaluwenburg is het van belang dat ook het jongerenwerk van YFC weer een plek krijgt in de wijk. De accommodatie kan onderdeel uitmaken van het nieuw te ontwikkelen Zwaluwenburg of op een alternatieve locatie in de wijk. Van groot belang is dat het jongerenwerk geen 'nomadenbestaan' gaat leiden.

YFC wil een centrale ontmoetingsplek met een eigen opvang. Daarnaast wordt actief meegedacht in de mogelijkheden om ruimten multifunctioneel en breder te gebruiken. De gedeelde ruimtes bieden tevens perspectief om tot meer integratie met wijkbewoners te komen en samen activiteiten te organiseren. Daarnaast kunnen jongeren een rol vervullen bij het beheer en onderhoud van het pand.



3.3.6 Buitenruimten

Studiegebied

Naast de ontwikkeling van het gebouw vraagt ook de inrichting van de buitenruimte aandacht: zowel de openbare ruimte als de schoolpleinen en andere (semi)private ruimtes. De visie voor het gehele studiegebied is een aantrekkelijk, groen en makkelijk toegankelijk en veilig gebied.

Met de aanpassingen in de omgeving zijn kosten gemoeid. Op korte termijn is in dit gebied vooralsnog geen grote onderhoudsopgave voorzien vanuit MJO-P-MIND (MeerJarenOnderhoudsProgramma - Meerjaren Infrastructuur Deventer). De wensen voor vergroening en verbetering van routes sluiten daar wel op aan. Voor de bekostiging zal daarom aanvullend budget gezocht moeten worden. Samenwerking door meerdere programma's wordt hier als een kans gezien. Een deel van de kosten (PM) komt ten laste van het project Zwaluwenburg.

Vanuit Bereikbaarheid en Leefomgeving worden kansen gezien voor:

- Het toevoegen en verbeteren van fietsverbindingen
- Een veilige verbinding tussen Zwaluwenburg en het winkelcentrum
- Aanpassingen van het profiel van de wegen (bestrating, groen en evt. aanpassing tracés)
- Verbetering bomen- en groenstructuur (behoud en meer ruimte geven)

Aanvullend op de kansen vanuit beheer en onderhoud, liggen er kansen voor een duidelijke en stevige groene inbedding van het hart van de wijk met aanpassing van (informele) wandelroutes, eventuele water- of andere natuurspeelplekken of het toevoegen van natuurvriendelijke oevers. Daarbij hoort ook het betrekken van nu losse groenstroken en 'snipper'groen. Zo ontstaat er een groenstructuur die zowel voor de buurt en omliggende woningen als voor de schoolpleinen en ontmoetingsfuncties meer kwaliteit toevoegt.

Plangebied

Ook voor de inrichting van het plangebied biedt de visie richting: een aantrekkelijk hart met een aaneenschakeling van verschillende typen ruimtes waar omheen een programma van verschillende functies een plek krijgt. Hierbij valt specifiek te denken aan:

- Inrichting van de pleinen (deels groen, optisch en gevoelsmatig onderdeel van de openbare ruimte)
- Situering van de entrees (veilig, herkenbaar, gericht op dezelfde centrale ruimte)
- Ontsluiting voor de fiets (veilig, eerste keus, dichtbij)
- Ontsluiting voor de auto (inzetten op Kiss&Ride, eventueel met dubbelgebruik als plein; parkeren verder weg en ondergeschikt)
- Wandelroutes tussen bijvoorbeeld de school, de gymzaal en het trapveldje.



Groene kwaliteit van de buitenruimte



'Verbindende' gebouwen in een parkruimte met paden en pleintjes



Goed bereikbaar vanuit de buurten



Inrichten open(bare) ruimte voor gebruik

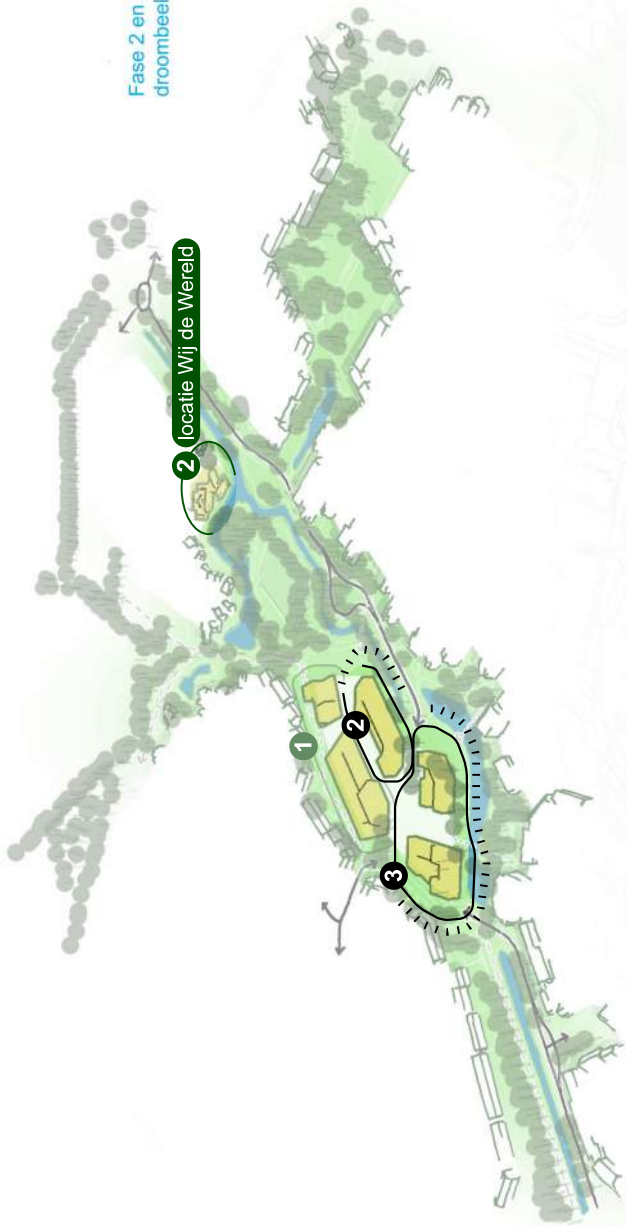


Natuurlijke materialen passend bij karakter omgeving



Gebouwen met bescheiden architectuur; gebouw en omgeving vormen een geheel

Fase 2 en 3 als onderdeel van het volledige
droombeeld voor Zwaluwenburg



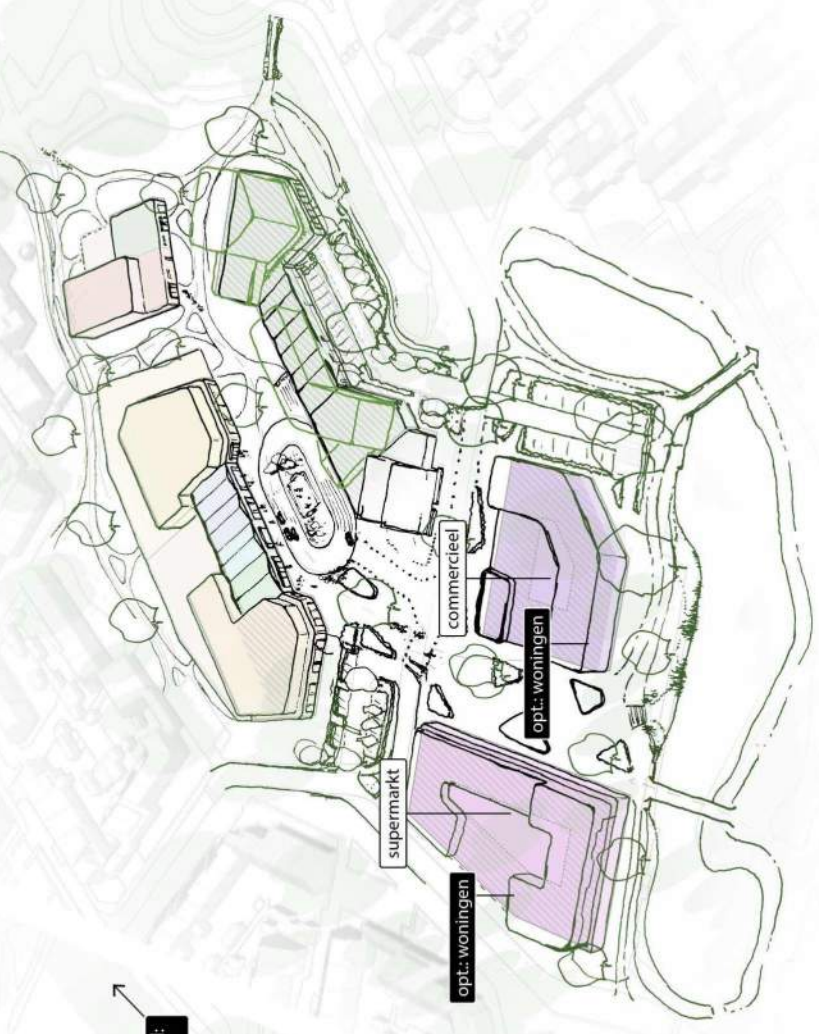
locatie Wij de Wereld

1

2

3

Fase 3: mogelijke ruimtelijke opzet bij
herontwikkeling winkelcentrum



Fase 2: optionele inpassing
aanvullend programma

locatie Wij de Wereld:
woningen

opt.: woningen

opt.: aanv. functies,
zoals huisartsenpraktijk

Chin. restaurant (handh.)

opt.: woningen

opt.: woningen

3.4 Fase 2: Onderzoeken van kansen

De locatie is groot genoeg om functies toe te voegen. Welke dit zijn en hoe we dit ruimtelijk inpassen, werken we uit in een vervolgtraject. Dit is fase 2. Dit zijn functies die in een flexibel toegevoegd kunnen worden, denk aan zorgvoorzieningen, ruimte voor dagbesteding of woningbouw. In het ambitiedocument formuleren we daarvoor de randvoorwaarden. Naast functies en voorzieningen die direct bijdragen aan het onderwijs en ontmoeten wordt in het vervolg op zoek gegaan naar de plus voor Zwaluwenburg.

3.4.1 Zorg

Omwonenden stelden de vraag of het nieuwe Zwaluwenburg een plek kan zijn van waaruit zorg verleend kan worden. In de gesprekken heeft een thuiszorgorganisatie al interesse getoond. Mogelijk is de locatie op termijn ook interessant voor huisartsen. Daarom kan zorg als plus onderdeel gaan worden voor het nieuwe Zwaluwenburg.

3.4.2 Woningbouw

De gemeente Deventer heeft een ambitie vastgesteld om in de stad tot 2035 in totaal 10.000 woningen toe te voegen. Gezien de omvang van het perceel is het te onderzoeken of op de locatie Zwaluwenburg woningbouw gerealiseerd kan worden. Vanuit de buurt werd genoemd dat eventueel het toevoegen van betaalbare woningen wenselijk is.

Vanuit de opbouw van de wijk en ter onderscheiding van de dominantie van laagbouw leent deze locatie dichtbij voorzieningen zich voor gestapelde bouw. Zo kan mogelijke doorstroming op gang gebracht worden voor ouderen die in de wijk willen blijven wonen, maar niet meer in een eengezinswoning met tuin. Ook de op termijn vrijkomende locatie van de school Wij de Wereld aan de Eekhoorn 10 ligt voor de hand als woningbouwlocatie. In de uitwerking zal ook gekeken worden naar de mogelijkheid van woningbouw op deze locatie. Hier valt te denken aan grondgebonden woningen in aansluiting op de omgeving en de vraag.

3.4.3 Chinees Indisch restaurant China City

Het deel waar nu het chinees restaurant in zit is in 1997 door de gemeente verkocht. De huidige exploitant huurt sindsdien het pand. Ruimtelijk gezien biedt het voordelen als de gemeente het deel van het huidige restaurant kan betrekken bij de ontwikkeling van het Zwaluwenburg. Daarom is er een droombeeld gemaakt waarbij het restaurant verplaatst is.

De huidige exploitant heeft aangegeven dat de locatie goed bevallt en er geen plannen zijn om te verhuizen; ook is er nu geen behoefte om mee te gaan in een nieuw plan voor Zwaluwenburg. Een onteigeningsprocedure ligt niet voor de hand. Daarom wordt in de planvorming er van uit gegaan dat het restaurant op de huidige locatie blijft zitten.

De gemeente blijft de eigenaar en huurder betrekken in het proces en de planvorming. De gemeente gaat er daarbij vanuit dat het Chinees restaurant op de huidige locatie blijft en dat onteigening niet aan de orde is.

3.5 Fase 3: Doorkijk

In de tekeningen is op hoofdlijnen een doorkijk geschetst voor een mogelijke ruimtelijke opzet bij eventuele herontwikkeling van de rest van het studiegebied. Dit is nog geen plan, maar biedt een richting voor een opzet die aansluit op de nieuwe Zwaluwenburg vanuit de gemeenschappelijke uitgangspunten van de visie op het gebied.

3.6 Participatie

Nadat de focusgroep en omwonenden in december 2022 en januari 2023 mee hadden gedacht over de toekomst van Zwaluwenburg, werd de opzet van het ambitiedocument en het vervolg op 12 september 2023 gepresenteerd en besproken met de focusgroep. Er is positief gereageerd. Toegezegd is de focusgroep te blijven betrekken bij het vervolg.

Op 19 september 2023 zijn de omwonenden tijdens een inloopbijeenkomst geïnformeerd aan de hand van panelen. De avond werd goed bezocht: zo'n 80 bewoners – jong en oud – waren benieuwd naar de ambities.

Bezoekers stonden over het algemeen positief tegenover de eerste ideeën en over het proces. De urgentie voor nieuwbouw van de school wordt gevoeld, waardoor fasering veelal als logische stap werd gezien. Bezoekers kijken positief aan tegen de integrale benadering; niet alleen de nieuwbouw van het pand, maar ook ambities voor de omgeving en verkeer.

Door omwonenden werd ingebracht dat voor een ontmoetingsfunctie meer wordt gehoopt dan 'enkel' de vestiging van een bibliotheek. Er is ook behoefte aan een ruimte waar ze zelf activiteiten (recreatief, creatief, muziek, informatief) kunnen organiseren en ook zelf koken en eten. Verder is er nadrukkelijk aandacht gevraagd om hier seniorenhuisvesting te realiseren.

Er werd ook gewezen op diverse zaken die in de omgeving spelen, zoals fiets- en voetgangersverbindingen, parkeeroplossingen en verkeersveiligheid; zowel in de directe omgeving als iets verder rond het winkelcentrum. Dat vraagt om uitwerking in het masterplan.

4. Financiën & randvoorwaarden

Voor het vervolg moet worden uitgewerkt wat de kosten gaan worden en met welke mogelijke huurbedragen in de toekomst rekening gehouden moet worden. Indicatief zijn hier berekeningen voor gemaakt. Dit geeft een beeld van de investeringen en de huurbedragen op basis van kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke voorzieningen. In het vervolg moet dit specifiek voor de diverse functies worden uitgewerkt.

Voor het plangebied is in de huidige situatie het volgende ruimtegebruik aan de orde:

Plangebied: 11.507 m²
 Bebouwing: 6.110 m²
 Buitenruimte: 5.397 m²
 Bebouwingspercentage: 50,3 %

In de nieuwe situatie zal dit ruimtegebruik wijzigen. Dat wordt uitgewerkt in een masterplan voor het gebied. Dan wordt duidelijk wat het ruimtegebruik wordt van de functies in de eerste fase, de mogelijke invulling van de tweede fase en uiteindelijk het ruimtegebruik van het gebied. Daarbij werken we uit welke kosten, huurbedragen, benodigde investeringen in de openbare ruimte en mogelijke opbrengsten aan de orde zijn. Het gaat dan om een financieel overzicht van de gebiedsontwikkeling Zwaluwenburg. Voor het opstellen van het masterplan en de uitwerking van de eerste fase van Zwaluwenburg is een krediet van € 200.000,- beschikbaar.

Onderdeel						
Onderwijs en ontmoeten						
Bouwkosten/realisatiekosten (globaal)						
11 tot 13 miljoen (1 tot 1,5 miljoen terug via langlopende huurspraken)						
Type	Basisniveau ('sober & doelmatig')	Hoger ambitieniveau	KPDH* Basis (p.j.)	KPDH* Ambitie-niveau (p.j.)	Dekking	
IKC Kleurrijk (1400 m2 BVO)	€ 3.948.376	€ 5.040.000			Dekking voor basisniveau via IHP	
IKC Wij de Wereld (1400 m2 BVO)	€ 3.948.376	€ 5.040.000			Nog geen dekking	
Aanvullende ruimte, casco oplevering t.b.v. verhuur (115m2)	€ 322.000	€ 414.000	€ 18.000- € 20.000	€ 21.000- € 23.000	Dekking via langlopende huurspraken	
Bibliotheek (+ speeltheek) (150m2)	€ 420.000	€ 540.000	€ 23.000- € 25.000	€ 27.000 - € 29.000	Dekking via langlopende huurspraken	
Bibliotheek (+ speeltheek) (326m2)	€ 912.800	€ 1.117.360	€ 49.98,67 - € 54.333,33	€ 58.680 - € 63.026,67		
Binnengymzaal (450m2)	€ 1.513.770	€ 1.513.770			Dekking voor basisniveau via IHP	
					Dekking als deze wordt gerealiseerd i.p.v. 1 binnengymzaal	
Buitengymzaal (200m2)	€ 300.000	€ 300.000			Dekking via langlopende huurspraken. Momenteel wordt de huur door middel van subsidie voor het jongerenwerk gedekt.	
The Mall / Jongerencentrum (200m2)	€ 800.000		€ 40.000- € 42.000			

* KPDH: Kostprijsdekkende huur

Als uitgangspunten zijn de bouw en stichtingskosten gebruik van bouwkostenkompas geraadpleegd op 30 mei 2023. De daadwerkelijke huurkosten kunnen dus straks verschillen

5. Kansen en risico's

5.1 Kansen

- De ontwikkeling biedt kansen om de opgaven in onderlinge samenhang te bezien. Uitgangspunt is een integrale gebiedsontwikkeling voor Zwaluwenburg.
- De ontwikkeling van Zwaluwenburg biedt kansen voor duurzaamheid en klimaatadaptatie; nieuwe duurzame (natuurinclusieve) gebouwen in combinatie met meer groen, minder verharding en dus klimaatadaptief.
- Er zijn kansen om aan te sluiten bij de betrokkenheid van huidige gebruikers en omwonenden; gebleken is een grote behoefte om van Zwaluwenburg een plek te maken die bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk.

5.2 Risico's (inclusief beheersmaatregelen)

- Vertraging besluitvorming over de nieuwbouw van kindcentrum Kleurrijk: dit schoolgebouw is met spoed toe aan vervanging.
Beheersmaatregel: De prioriteit van de nieuwbouw kindcentrum Het Kleurrijk is uitgangspunt van de planvorming. Dit wordt bestuurlijk en in de overleggen met partijen onder de aandacht gebracht. De prioriteit wordt ook vermeld in de college- en raadsvoorstellen.
- Te veel wensen en ideeën waardoor nieuwbouw kindcentrum Kleurrijk vertraagt of in de knel komt.
Beheersmaatregel: Er wordt focus gebracht op de wensen en ideeën. Uitwerking vindt plaats binnen het concept Onderwijs en ontmoeten. Met partijen gezamenlijk wordt door middel van intentieovereenkomsten focus aangebracht.
- (Financiële) onhaalbaarheid plannen, waardoor nieuwbouw school niet tijdig plaatsvindt en verdere verlobering van het gebouw op gaat treden.
Beheersmaatregel: Financiële consequenties per fase inzichtelijk maken. We werken daarbij van grof naar fijn. Op het moment dat het masterplan gereed is, zijn de financiën ook nader uitgewerkt.
- Weerstand bij huidige huurders in verband met hogere huurprijzen in definitieve situatie waardoor besluitvorming over het vervolg vertraagt.
Beheersmaatregel: de huidige huurders en programma's (intern)

- Er zijn kansen voor multifunctioneel ruimtegebruik; dit bespaart ruimte en zorgt voor optimaal ruimtegebruik.
- Er zijn kansen voor nieuwe gebruikers die kunnen aansluiten bij het concept.
- Er zijn kansen om te kijken of zorg en (kleinschalige) woningbouw toegevoegd kunnen worden in het gebied.
- Er zijn kansen om de verkeersveiligheid in het gebied te verbeteren; aandacht voor fiets- en voetpaden, auto te gast, goed nadenken over parkeren en halen en brengen van kinderen.
- Er zijn kansen om een meer toegankelijk gebouw te maken, waarbij rekening gouden wordt met het aspect sociale veiligheid.

worden regulier betrokken over de planvorming. Zowel huurders als programma's zijn op de hoogte dat huurbedragen wijzigen omdat in een nieuwe situatie kostprijs dekkende huur moet worden doorberekend. Om te komen tot passende oplossingen vindt afstemming met de diverse betrokken programma's plaats. Uiteindelijk worden de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt en wordt ook duidelijk wat de mogelijke consequenties zijn voor programmabegrotingen.

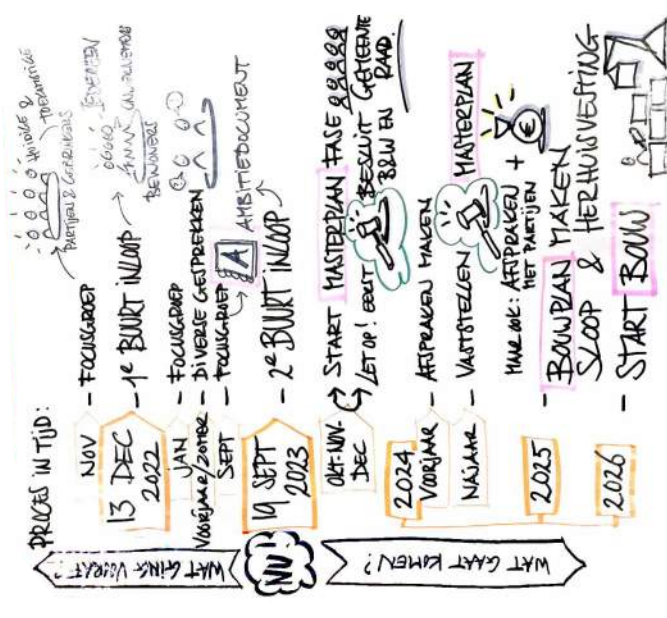
- Geen vervangende ruimte kunnen bieden aan huidige huurders, waardoor huurders teleurgesteld gaan worden.
Beheersmaatregel: dit onderdeel gaat zeker spelen als sloop aan de orde is. Er zal worden gezocht naar maatwerk, maar duidelijk is ook dat er gedurende een periode beperkingen kunnen optreden.
- Geen volledig eigendom van grond en gebouw van de gemeente (in de acte van levering van Zwaluwenburg 2A is geen optie voor terugkoop door de gemeente opgenomen) waardoor stedenbouwkundig niet de optimale invulling kan plaatsvinden.
Beheersmaatregel: in de planvorming zal er rekening mee gehouden worden dat de gemeente geen volledig eigendom heeft. De gemeente blijft gedurende het proces in gesprek met de huurder en de vastgoedexploitant.

Risico's worden gedurende het proces gemonitord.

6. Stappenplan

De planning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- **Start opstellen Masterplan** (inclusief PVE, concept en bouwtechnisch onderzoek fase 1). Het Masterplan bevat de stedenbouwkundige kaders, de programmatische uitgangspunten, randvoorwaarden ten aanzien van verkeer/parkeren en de duurzaamheidsaspecten voor verdere ontwikkeling van de locatie. Q4 2023
- **Afsluiten intentieovereenkomsten.** Met de partijen in de eerste fase sluiten we intentieovereenkomsten waarin we vastleggen hoe we gezamenlijk het concept voor de eerste fase gaan uitwerken. Q1 2024
- **Vaststelling masterplan.** inclusief inzicht en aanvraag kredieten voor aanvullende voorzieningen (gebouw en openbare ruimte). Tevens voorstel aan de raad om de gebiedsontwikkeling gezien de benodigde investeringen en complexiteit mogelijk toe te voegen aan de lijst van de Leidraad Grote Projecten; Q4 2024
- **Aangaan samenwerkingsovereenkomsten** waarin planning, programma en financiën worden vastgelegd. Q4 2024
- **Bouwplanontwikkeling.** procedures, eventueel (gedeelte)lijke sloop. 2025
- **Planrealisatie** 2026-



7. Bijlagen

7.1 Wensen en ideeën dec. 2022/jan. 2023

In onderstaand overzicht staat aangegeven wat vanuit de focusgroep en omwonenden belangrijk gevonden wordt voor de toekomst van Zwaluwenburg, zoals genoemd in de bijeenkomsten van december 2022 en januari 2023.

Onderwijs

- Gymzaal, sportzaal – als het kan een hoger plafond
- Kinderopvang onder 4 jaar
- Basisschool
- BSO
- Peuterspeelzaal
- + logopedie, consultatiebureau, gezinshulp (onder één dak)

Ruimtes

- Multifunctioneel gebruik van ruimtes (denk aan Carinova, dansschool Almax DCD)
- Werkplekken voor werkers in de wijk en ZZP'ers (nog betere samenwerking en bv spreekuren)
- Vergaderruimtes
- Expositieruimte
- Faciliteiten zoals speeltuin, keuken, ontmoetingsruimte (talentontwikkeling)
- (Feest)ruimte die af te huren is
- Universele gebedsruimte
- Bibliotheek (combi met studieplekken voor jongeren en studenten en spreekuren van werkers in de wijk en andere partijen zoals GeldFit)
- Repetitieruimtes, uitvoeringsruimtes

Activiteiten

- Algemeen: er wordt veel gerefereerd aan de Polakkers, 'buurthuis moet terug'
- Laagdrempelige ontmoetingsruimte, mooi en uitnodigend
- Activiteiten voor en door bewoners
- Horecafunctie – altijd beheer aanwezig en voelt uitnodigend
- Startpunt beweegactiviteiten en wandelgroepen
- Lezingen, cursussen en workshops over allerlei thema's, ook schilderen, yoga, dansen enz.
- Spreekuren vanuit verschillende organisaties (werkers in de wijk, Geld Fit enz.)
- Repair café
- Gezondheidscentrum toevoegen??
- Huiskamer, voorliggende voorziening om minder zorg in te hoeven zetten

7.2 Uitgangspunten voor verdere conceptontwikkeling fase 1

Uitgangspunten voor het vervolg:

- In verdere ontwikkeling van het concept onderzoeken of bibliotheek functie van meerwaarde is voor het nieuwe Zwaluwenburg.
- Afhankelijk van uitkomst onderzoek bibliotheek bepalen mogelijk ruimtegebruik in het nieuwe Zwaluwenburg.
- Voor de speeltheek zoeken naar combinatie met scholen of bibliotheek in verband met beperkte middelen speeltheek.
- Ook in de toekomst ruimte bieden voor verhuur aan muziekonderwijs. In verdere ontwikkeling van het concept onderzoeken of combinatie met ruimtes met scholen mogelijk is, of bijvoorbeeld ruimtes van andere partijen
- In verband met hoge bezetting en behoefte: danszaal meenemen in fase 1 van het nieuwe Zwaluwenburg. Onderzoeken wat het meenemen van deze functie in fase financieel betekent voor de huidige gebruiker
- Realiseren van minimaal een gymzaal in verband met de behoefte vanuit het onderwijs.
- In verdere ontwikkeling van het concept onderzoeken of de tweede geplande gymzaal inderdaad vervangen kan worden door een buitenaccommodatie.
- The Mall met een ruimte van circa 200 m² meenemen in fase 1 Onderwijs en ontmoeten Zwaluwenburg
- In het vervolg uitwerken wat de kostenprijs dekkende huur wordt en welke consequentie dit heeft voor de subsidie voor het jongerenwerk
- De ruimte flexibel in te passen, zodat in het vervolg ook andere keuzes mogelijk zijn.
- In verdere ontwikkeling van het concept onderzoeken wat mogelijke verbanden zijn tussen YFC en de andere beoogde functies.

- Dagelijkse koffie-inloop
- Dagbesteding voor ouderen, evt. combi met bso
- Cursussen, workshops zoals handwerkgroep, omgaan met computer, filosofisch café, sport, samen koken, bloemschikken, badminton ('s avonds)
- Naschoolse sportactiviteiten voor tieners
- Creatieve workshops
- Voor jongeren heel laagdrempelige (inloop)voorziening (The Mall moet blijven!!)

Bedrijf/organisatie	Datum
The Mall	13-03-2023 en 31-5-2023
Exploitant en huurder chinees restaurant	07-03-2023 en 14-6-2023
Speel-o-theek	28-03-2023
Bibliotheek	13-02-2023
Kunstcircuit	02-03-2023
HCDO	Mail gestuurd op 14-02-2023, reactie dat verzoek besproken wordt.
Bestuur en directeur Varietas	01-06-2023
Bestuur en directeur Zinder Onderwijs	13-6-2023
Raster kinderopvang	03-07-2023
Vertegenwoordiger winkelcentrum	06-07-2023
Plus supermarkt	06-07-2023

Aanvullend overleg (in bewerking)

Partij	Samen met	Draagt bij aan	Vraagt	Gezamenlijk
Scholen				
Kind ondersteunende functies	Scholen			
Speeltheek	Bibliotheek, sportservice Deventer		50 m ²	Keuken, kast ruimte
The Mall			250	Buiteruimte, keuken, sportruimte
Bibliotheek	Ondersteunend aan school	Ontmoeting		Spreekruimte
Kinderdagverblijf/ BSO	School			Klaslokalen
Gymzaal (een binnen en buiten)		Ontmoeten in de buurt,		Combineren met schoolplein, sportruimte voor the mall

Partijen en functies die bijdragen

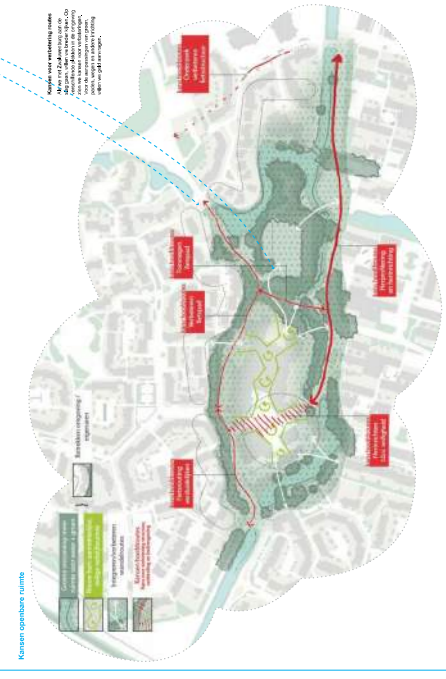
7.3 Opbrengst bijeenkomsten sept. 2023

7.3.1 Focusgroep 12-9

- De urgentie voor de school is onder de aandacht gebracht.
- Urgentie school/ sportbedrijf
- The Mall in fase 1
- Ambities: niet-kostprijsdekkende voorzieningen (peuterspeelzaal is niet commercieel), hoe wordt daarmee omgegaan?
- Sneeuvelplan/ plan B?
- Beweging: meer nadruk
- Vervangende ruimte tussen sloop en oplevering. Denkt de gemeente mee?

Zwaluwenburg

Concept en ambitie

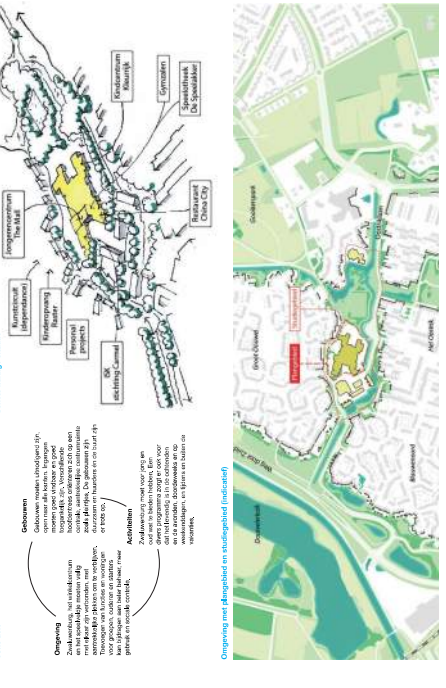
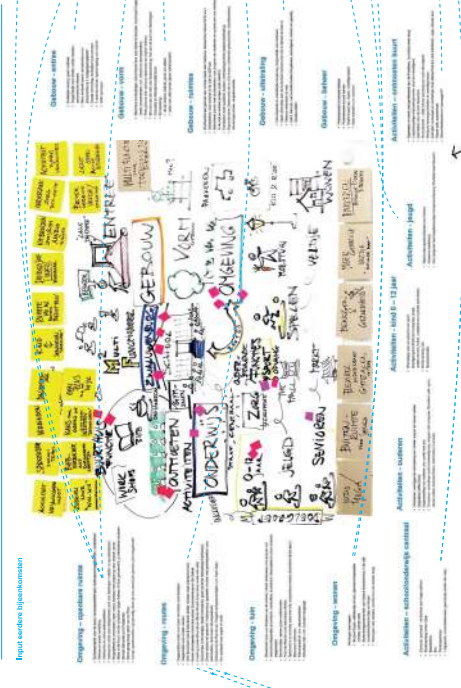


7.3.2 Inloopbijeenkomst 19-9

Inloopbijeenkomst waar panelen getoond zijn en zo'n 80 bewoners zijn geweest.

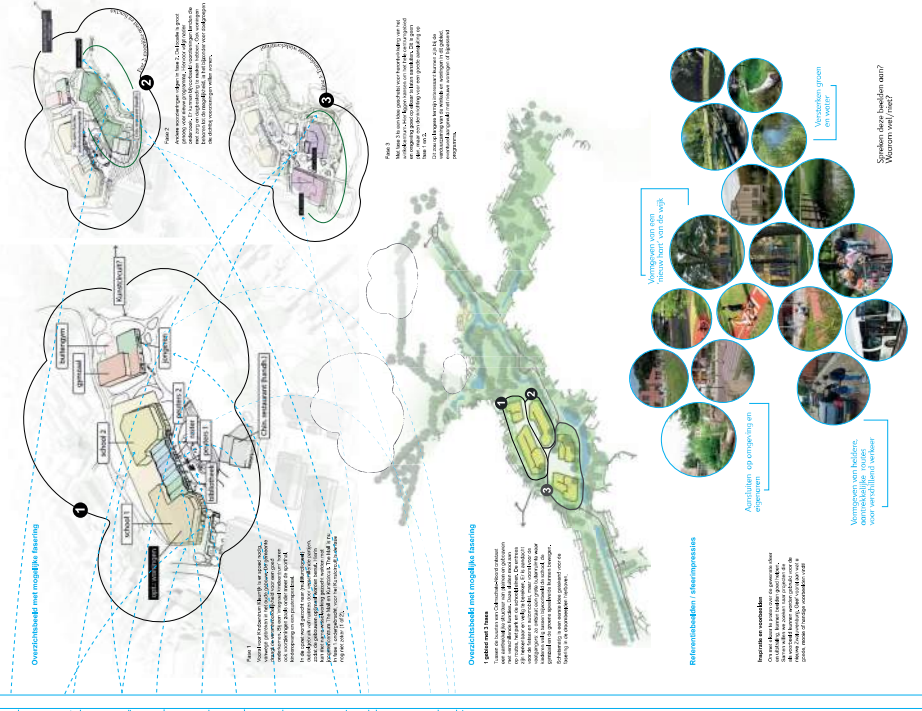
- 2026 (o.v.v.b.) klinkt voor de één nog ver, voor de ander is het een aangename verrassing;
- Senioren vinden het jammer dat woningbouw (seniorwoningen) niet in fase 1 zijn opgenomen, is behoefte aan;
- Mensen zijn positief over de integrale benadering: niet alleen nieuwbouw van het pand, maar ook ambities voor de omgeving en verkeer;

Input en context



- Er moet een keuken komen voor gezamenlijk gebruik!
- Ontmoetingsfunctie gaat verder dan een bibliotheek.
- Ook ruimte waar mensen zelf activiteiten (recreatief, creatief, muziek, informatief) kunnen organiseren en ook zelf kunnen koken en eten.
- De omgeving is verkeersonveilig, zoals het plein bij het winkelcentrum, maar ook door hardrijdende auto's (o.a. Oostriklaan) en kerende vrachtwagens. Eng om kinderen zelf naar school te laten gaan.

Visie en droombeeld



Overzicht huidige huurders en gebruikers van het complex Zwaluwenburg, in eigendom van de gemeente
Datum: 22 februari 2023

Ruimte in Zwaluwenburg:	Wederpartij:	Aantal m ² :	Einde van de huur- of gebruiksovereenkomst:
Zwaluwenburg 2	Kunstcircuit (= NV Deventer Schouwburg)	540	Huurovereenkomst is per 1 januari 2023 aangegaan voor onbepaalde tijd, heeft een opzegtermijn van 6 maanden.
Zwaluwenburg 2A	Chinees restaurant, (= geen eigendom gemeente)	258	N.v.t.
Zwaluwenburg 2B	The Mall, jongerencentrum Youth for Christ	583	Huurovereenkomst wordt telkens vanaf 1 maart van elke jaar met 1 jaar verlengd – op te zeggen met een opzegtermijn van 3 maanden (dus voor 1 december van het voorgaande jaar op te zeggen)
Zwaluwenburg 4A	Overdag onderwijs, avondverenigingen	Niet bekend	Niet bekend
Zwaluwenburg 4	Kunstcircuit (= NV Deventer Schouwburg)	307	Huurovereenkomst per 1 januari 2023 aangegaan voor onbepaalde tijd, opzegtermijn van 6 maanden.
	Stichting Raster	240	Huurovereenkomst (2018) wordt telkens stilzijdend met een jaar verlengd – loopt nu tot 31 december 2022. Opzegtermijn van 3 maanden, dus op te zeggen vóór 1 oktober van elk jaar
	Personal Project (eenmanszaak van de heer R.G.R. Pattiselanno)	205	Huurovereenkomst per 1 januari 2022 aangegaan voor onbepaalde tijd. Opzegtermijn van 3 maanden.
	Alexandra (opslag)	54	Gebruiksovereenkomst (2018) is afgelopen per 1 oktober 2019, maar nadien (stilzijdend) voortgezet. Opzegtermijn van 1 week.
Zwaluwenburg 6	Kindcentrum Kleurrijk Deventer/ Stichting Varietas	1335	Gebruiksovereenkomst is per 1 augustus 2020 aangegaan voor onbepaalde tijd. Gebruiksovereenkomst kan alleen per 1 augustus van elk kalenderjaar worden opgezegd en heeft daarbij een opzegtermijn van 6 maanden.
Zwaluwenburg 8	Kindcentrum Kleurrijk Deventer/ Stichting Varietas (4 lokalen)	465	Gebruiksovereenkomst is per 1 augustus 2020 aangegaan voor onbepaalde tijd. Gebruiksovereenkomst kan alleen per 1 augustus van elk kalenderjaar worden opgezegd en heeft daarbij een opzegtermijn van 6 maanden.
Zwaluwenburg 8	Deventer Jeugd Musical/Apollo (2 lokalen)	126	Huurovereenkomst is op 1 december 2021 aangegaan voor onbepaalde tijd en heeft een opzegtermijn van 3 maanden
Zwaluwenburg 8 (10)	Int. Schakel Klas (SK) Stichting Carmel College	Niet vermeld	Gebruiksovereenkomst vanaf 1 oktober 2022 aangegaan voor onbepaalde tijd/toet moment gereserveerd komen planvorming voor het gebouw Zwaluwenburg (= sloop van gebouw). De overeenkomst kan tussentijds worden opgezegd als: 1. Gebruiker op een andere wijze de huisvesting van de leerlingen van de internationale schakelklassen organiseert, en 2. de Gebruiker daarbij een opzegtermijn van 1 schooljaar in acht neemt. NB. De gemeente kan deze gebruiksovereenkomst dus niet eenzijdig tussentijds opzeggen.

Type voorziening	Reikwijdte van de voorziening	Behoefte bepaling – Noord (in bvo)	Bestaande voorzieningen (in bvo)	Eigendom locatie	Resultaat
Ontmoetingsruimte dorps/wijkcentrum	Wijk gebonden	406 m ²	284 m ²		122 m ²
Jongerencentrum	Bovenwijken	36 m ²	70 m ²		-734 m ²
Bibliotheek	Bovenwijken	276 m ²	227,75 m ²		48 m ²
Atelier & Expositieruimte	Bovenwijken	77 m ²			77 m ²
Cultuureducatie	Wijk gebonden	207 m ²	614 m ²		-407 m ²
Podia	Gemeentelijk	413 m ²			413 m ²
Scouting Perceel	Bovenwijken	263 m ²	835 m ²		-572 m ²
Scouting Gebouw	Bovenwijken	441 m ²	165 m ²		276 m ²
Avonturenspelletuinen en Speelruimten	Bovenwijken	1044 m ²	-		1044 m ²
Speelruimten	Bovenwijken	1304 m ²	-		1304 m ²
Kinderboerderijen	Bovenwijken	9009 m ²	-		9009 m ²
Volkstuinen	Bovenwijken	29 m ²	-		29 m ²
Natuureducatie	Bovenwijken	16 m ²	-		16 m ²
Eerstelijns GGZ	Bovenwijken	6 m ²	-		6 m ²
Diëtist	Bovenwijken	7 m ²	-		7 m ²
Logopedist	Bovenwijken	4 m ²	-		4 m ²
Steunpunt Mantelzorg	Bovenwijken	15 m ²	-		15 m ²
Verloskundige	Bovenwijken	1227 m ²	-		1227 m ²
Ziekenhuis (incl. Buitenpoliklinieken)	Bovenwijken	47 m ²	-		47 m ²
Geïndiceerde dagbesteding	Bovenwijken	98 m ²	-		98 m ²
Verslavingszorg MGGZ	Bovenwijken	62 m ²	-		62 m ²
Huisarts	Wijk gebonden	69 m ²	-		69 m ²
Fysiotherapeut	Wijk gebonden	57 m ²	-		57 m ²
Tandarts	Wijk gebonden	36 m ²	-		36 m ²
Apotheek	Bovenwijken	7 m ²	-		7 m ²
Maatschappelijke dienstverlening	Wijk gebonden	10 m ²	-		10 m ²
Wijkzorg	Wijk gebonden	82 m ²	-		82 m ²
Kinderdagopvang	Wijk gebonden	101 m ²	-		101 m ²
Buitenschoolse Opvang	Wijk gebonden	1024 m ²	-		1024 m ²
Gymzalen	Wijk gebonden	Inge			
Onderwijs	Wijk gebonden				

Type voorzieningen aan de hand van kengetallen

Overzicht overeenkomsten huurders en gebruikers



INTENTIEOVEREENKOMST

'NIEUW ZWALUWENBURG'

Fase 1: Onderwijs en ontmoeting

d.d. 20 maart 2024

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer en kantoorhoudend Grote Kerkhof 1 te 7411 KT Deventer (postadres: Postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig en op grond van een volmacht haar daartoe verleend door de Burgemeester van de gemeente, vertegenwoordigd door haar wethouder mevrouw C.M.E. Duursma-Wigger,

Hierna te noemen: '**de Gemeente**';

2. De stichting **Stichting Varietas**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudende Bosanemoon 30 te 7422 NW Deventer, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41244139 en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Berthold van Leeuwen,

En binnen Stichting Varietas: **Kindcentrum Kleurrijk**, als onderwijsinhoudelijke partner, die binnen het project wordt vertegenwoordigd door haar directeur mevrouw E. Tobe, hierna te noemen: **Kleurrijk**

Hierna te noemen: '**Varietas**';

3. Stichting **Zinder**, gevestigd en, kantoorhoudende Andriessenplein 22a 7425 GX te Deventer, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 0818573, vertegenwoordigd door mevrouw Yvonne de Haas.
En binnen stichting Zinder: **Wij de Wereld** als onderwijsinhoudelijke partner, die binnen het project wordt vertegenwoordigd door haar directeur mevrouw W. de Vries, hierna te noemen: **Wij de Wereld**

Hierna te noemen: '**Zinder**';

4. De **N.V. Deventer Schouwburg**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudende Keizerstraat 70 te Deventer, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel

onder nummer 38010943, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Rob van den Hove, directeur NV Deventer Schouwborg,

Hierna te noemen: '**Deventer Schouwborg**';

5. De stichting **Youth For Christ I The Mall**, gevestigd te Deventer op het adres Zwaluwenburg 2b te 7423 DS Deventer en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41177015, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager van The Mall, mevrouw I. Wolters en de voorzitter van Youth For Christ, de heer M. Castelijns,

Hierna te noemen: '**YFC**';

6. **Raster**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudende Brinkgreverweg 3 te 7413 AA Deventer, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41244799 en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer R. Greven,

Hierna te noemen: '**Raster**';

7. De **Bibliotheek Deventer**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudende Stromarkt 18 te 7411 PK Deventer, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41244243, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder mevrouw A. van Diepen,

Hierna te noemen: '**Bibliotheek Deventer**';

8. **Sportbedrijf Deventer N.V.**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudende Piet van Donkplein 1 te 7422 LW Deventer, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38020308, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. M. Kuiper.

Hierna te noemen: '**Sportbedrijf Deventer**';

9. **De Company Deventer B.V.**, gevestigd te Deventer en kantoorhoudende 7423 BE Deventer, Doornenburg 201, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08203056, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Jeanette Willemsen;

Hierna te noemen: '**De Company**';

10. **Sam&Ko Kinderopvang BV**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudende Brinkgreverweg 3 te 7413 AA Deventer, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08141555, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door

Hierna te noemen: '**Sam&Ko**'

De ondergetekenden 1 tot en met 10 hierna gezamenlijk ook te noemen: "**de Partijen**".

De Partijen nemen het volgende als uitgangspunt voor deze overeenkomst:

- 1) Zwaluwenburg is een gedateerd, multifunctioneel gebouw uit 1980 met meerdere huurders. In het Ambitiedocument (**Bijlage 1**) is voor Zwaluwenburg een droombeeld opgesteld; Zwaluwenburg is het hart van de wijk Colmschate-Noord. In het groen is er voor wijkbewoners volop ruimte voor ontmoeting. Onderwijs heeft een vanzelfsprekende en prominente plek in de wijk, samen met partners zoals de bibliotheek, kinderopvang en jongerenwerkers. Er wordt gesport, er is ruimte voor ontspanning. Buurtbewoners en gebruikers zijn trots op Zwaluwenburg en, trots op hun wijk.
- 2) Het ambitiedocument omvat kaders, randvoorwaarden en de stappen om tot een gebiedsontwikkeling voor een Nieuw Zwaluwenburg te komen. Het ambitiedocument is op 10 oktober 2023 vastgesteld door het College van B&W en op 29 november 2023 door de raad.
- 3) In het ambitiedocument wordt ook de noodzaak voor het maken van tempo beschreven. Het huidige Zwaluwenburg is een gedateerd gebouw. Als er niet snel nieuw gebouwd wordt, zijn forse investeringen nodig om het Zwaluwenburg weer adequaat én toekomstbestendig te maken. Wens is dan ook om tempo te maken met de ontwikkeling van het nieuwe Zwaluwenburg. Om tot het droombeeld te komen, is een gefaseerde aanpak van het complex en de omgeving voorgesteld.
- 4) Prioriteit ligt bij de ontwikkeling van de school. Tegelijkertijd is de herontwikkeling van het complex Zwaluwenburg niet een alleenstaand gegeven. Dit vraagt om een gefaseerde aanpak waarin enerzijds een Masterplan voor het gebied wordt ontwikkeld en anderzijds al concreet gekeken wordt naar conceptontwikkeling en het programma van eisen voor een eerste fase. Bij de ontwikkeling van het ambitiedocument is naast een plangebied (het gebouw Zwaluwenburg) een breder studiegebied aangewezen. Het studiegebied omvat de openbare ruimte rondom het gebouw. Voor de openbare ruimte zijn thema's als bereikbaarheid (parkeren, fiets- en voetverbindingen), spelen, bewegen, groen en klimaatadaptatie belangrijk. Aanpassingen in de gebouwde omgeving zullen in het vervolg samen oplopen met de aanpassingen in de openbare ruimte.
- 5) Voor de herontwikkeling van het complex Zwaluwenburg is de betrokkenheid van, maar ook de samenwerking met en tussen alle partijen gewenst en noodzakelijk. Daarom willen partijen afspraken maken over de uitwerking van het ambitiedocument Zwaluwenburg, het concept voor een Nieuw Zwaluwenburg, het daarbij behorende programma van eisen en het eventueel toevoegen van functies aan een Nieuw Zwaluwenburg. Daarbij willen partijen ook verder kijken dan het Nieuw Zwaluwenburg alleen: ook het omliggend gebied kan in de herontwikkeling worden meegenomen. Deze hierover te maken afspraken leggen Partijen vast in deze Intentieovereenkomst (hierna: de Overeenkomst).

De ondergetekenden zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Doelstellingen Overeenkomst

De doelstellingen van deze Overeenkomst zijn:

- 1) Fase 1 van het Ambitiedocument Zwaluwenburg, Onderwijs en Ontmoeten, heeft als doelstelling het ontwikkelen van een gedetailleerder concept voor de realisatie van twee nieuwe schoolgebouwen in het plangebied met de betrokken schoolbesturen, opvangpartners, jongerenwerk (The Mall, Raster), de bibliotheek en de Deventer Schouwburg. In de eerste fase wordt een concept rondom Onderwijs en ontmoeten ontwikkeld. Met de betrokken partijen wordt, middels deze overeenkomst, de intentie uitgesproken om dit droombeeld in gezamenlijkheid verder te brengen en te ontwikkelen tot een [conceptueel, ruimtelijk, financieel] Programma van eisen.
- 2) Partijen werken gezamenlijk de komende maanden dit concept verder uit, met een bijbehorend programma van eisen. Partijen spannen zich in dit programma van eisen uiterlijk 1 juni 2024 gereed te hebben.
- 3) Partijen spannen zich in de resultaten van de verkenning, de uitgangspunten, wensen en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Zwaluwenburg en gemaakte afspraken over de (toekomstige) samenwerking tussen Partijen in een Nieuw Zwaluwenburg zo veel als mogelijk vast te leggen in een Samenwerkingsovereenkomst.
- 4) Partijen gaan deze Samenwerkingsovereenkomst aan op het moment dat voldoende duidelijk is dat (financiële) middelen beschikbaar zijn om vervolg stappen te zetten richting planrealisatie.

Artikel 2 Uitwerking van de doelstellingen

Partijen werken gezamenlijk de doelstellingen van de Overeenkomst als genoemd in Artikel 1 samen verder uit.

Het eerste concept voor de herontwikkeling van Zwaluwenburg tot een Nieuw Zwaluwenburg is vastgelegd in het Ambitiedocument. Deze is als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst toegevoegd.

- a. Partijen werken gezamenlijk dit concept verder uit, met een bijbehorend programma van eisen. Partijen spannen zich in dit programma van eisen uiterlijk 1 juni 2024 gereed te hebben.
- b. Partijen leggen bij de uitwerking van het concept en het opstellen van het programma van eisen de nadruk op:
 1. Nieuwbouw van de school
 2. Openbare ruimte rondom het gebouw, inrichting
 3. Ruimtegebruik door Partijen van het gebouw
 4. Ontmoeten, bereikbaarheid van het gebouw
 5. Verbinden, nieuwe functies
 6. Financieel: investeringen, kosten, huur
 7. Planning en fasering
- c. Partijen streven naar afronding van een samenwerkingsovereenkomst eind 2024.

Artikel 3 Duur van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door alle Partijen.
2. Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege na 2 jaar na de inwerkingtreding ervan of zoveel eerder als de hierna genoemde Samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen tot stand is gekomen.
3. Minimaal 2 maanden voor het einde van de looptijd kunnen de Partijen gezamenlijk besluiten om deze Intentieovereenkomst te verlengen. Verlenging kan alleen

schriftelijk geschieden door middel van een daartoe door alle Partijen ondertekende verklaring.

4. Indien één (of meerdere) Partij(en) besluiten de Overeenkomst tussentijds te beëindigen treden de andere Partijen in overleg over het voortzetten van deze Overeenkomst. Indien Partijen besluiten deze Overeenkomst voort te zetten, is het mogelijk hiervoor nadere voorwaarden en uitgangspunten nader overeen te komen. Indien Partijen gezamenlijk besluiten de Overeenkomst niet voort te zetten, dan vervalt de Overeenkomst direct na dit besluit.

Artikel 4 Overlegstructuur

Ter uitvoering van deze Intentieovereenkomst komen Partijen de volgende overlegstructuur overeen:

- a. Overlegfrequentie: te bepalen in overleg.
- b. Locatie van het overleg: in overleg.
- c. Aanwezig bij het overleg: alle Partijen, vertegenwoordigd door minimaal één persoon met mandaat voor de uitvoering van deze Intentieovereenkomst.
- d. Agenda en verslaglegging worden verzorgd door de Gemeente.

Artikel 5 Communicatie

Communicatie met derden vindt uitsluitend plaats nadat de Partijen hierover afspraken hebben gemaakt in het in hiervoor in Artikel 4 genoemde overleg. Doel is eenduidige en duidelijke communicatie over de onderwerpen van deze overeenkomst.

Artikel 6 Uitgangspunten kosten

De Gemeente is penvoerder van de Intentieovereenkomst en neemt de kosten voor het opstellen, vaststellen en aanpassen van deze Intentieovereenkomst voor haar rekening. Ieder der Partijen draagt gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst zijn eigen kosten, ten behoeve van het uitvoeren van de afspraken die gemaakt worden in Artikel 4 genoemde overleg tenzij daar vooraf en door Partijen gezamenlijk andere afspraken over zijn gemaakt in de Overlegstructuur.

Artikel 7 Publiekrechtelijk voorbehoud

1. De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Intentieovereenkomst.
2. De Gemeente is verplicht het voornemen om een vastgoedtransactie (koop, erfpacht, huur) aan te gaan met een Partij, vooraf te publiceren via de daarvoor bekende kanalen. In deze publicatie zal de Gemeente gemotiveerd aangeven waarom deze Partij voor de Gemeente de enige serieuze gegadigde voor deze vastgoedtransactie is. Derden hebben de mogelijkheid binnen 20 werkdagen na de publicatie van de voorgenomen transactie bezwaar in te dienen door het starten van een krot geding tegen de Gemeente. Indien er geen bezwaar wordt ingediend of de bevoegde rechter wijst de vordering van deze derde af, kan de Gemeente de vastgoedtransactie uitvoeren. Wijst de bevoegde rechter de vordering van deze derde toe, dan kan de Gemeente de vastgoedtransactie met de Partij niet uitvoeren. In dat geval is de Gemeente niet aansprakelijk voor de schade die de Partij daardoor heeft geleden, noch voor de kosten die deze Partij heeft gemaakt.

Artikel 8 Overdracht van rechten en plichten

Overdracht van rechten en plichten uit de Overeenkomst door Partijen aan anderen is alleen mogelijk na de gezamenlijke en voorafgaande toestemming van de andere Partijen. Partijen zullen deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren maar kunnen daaraan wel voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gewijzigde wet- en regelgeving

Bij wijziging van wet- en regelgeving die van invloed is of kan zijn op de uitvoering van deze Overeenkomst, zodanig dat de betrokken partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet kunnen verlangen, zullen de Partijen in overleg treden en zullen zij onderzoek doen naar de mogelijkheid deze Overeenkomst alsnog in gewijzigde vorm na te komen. Ieder van de Partijen zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, zich optimaal inspannen om ongewijzigde nakoming van deze Intentieovereenkomst mogelijk te maken.

Artikel 10 Toepasselijk recht, geschillenregeling

1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Indien tussen Partijen een geschil ontstaat omtrent een uit deze Intentieovereenkomst voortvloeiende verbintenis, spannen zij zich in om dit geschil in onderling overleg te schikken. Leidt dit niet tot resultaat dan kan de meest gerede Partij het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.

Artikel 1 Considerans

De overwegingen aan het begin van deze overeenkomst maken volledig onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst.

Artikel 12 Bijlage

De onderstaande Bijlage vormt een onderdeel van deze Overeenkomst:

1. Ambitiedocument Zwaluwenburg, vastgesteld d.d. 29 november 2023

Aldus overeengekomen en getekend te Deventer op 2024

Gemeente Deventer:

Stichting Varietas:

.....
I. Duursma-Wigger

.....
B. van Leeuwen

Stichting Zinder:

NV Deventer Schouwburg:

.....
Y. de Haas

.....
R. van den Hove

Youth For Christ:

Raster:

.....

.....
R. Greven

Bibliotheek Deventer:

Sportbedrijf Deventer:

.....
A. van Diepen

.....
M. Kuiper

De Company:

Sam&Ko:

.....
J. Willemsen

.....
