



Informatieavond MFC Zwaluwenburg

17 SEPTEMBER 2026

Inhoud van de avond

- 1 Korte terugblik op het masterplan
- 2 Zwaluwenburg fase 2 en 3
- 3 Uitwerking van masterplan naar ontwerp fase 1
- 4 Sloop van gebouwen
- 5 Planning

Terugblik op het masterplan

- Het bestaande multifunctionele gebouw uit 1980 is gedateerd.
- Er was behoefte aan samenhang tussen onderwijs, ontmoeting, sport en de omgeving.
- Het masterplan geeft richting aan de uitwerking van het totale gebied.

Het masterplan bepaalt de richting, niet het definitieve ontwerp.

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 Speelkokers en Personal Projects. De twee gymzalen, ook wel bekend als 'De Polekkers', 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

AANLEIDING

- 3 -

De kern van de visie

Een ontmoetingsplek in een groen-blauwe structuur als sterk hart voor de wijk.



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 Wijk de Wereld (5).

Groen en water

Het park en de bestaande groen-blauwe structuur vormen de basis.

Ontmoeten

Onderwijs, sport, spel, zorg, wonen en wijkfuncties komen samen.

Veilige routes

Duidelijke en veilige routes voor voetgangers en fietsers.

Luchtfoto



Luchtfoto met slooplijn



In drie stappen naar het droombeeld

1 Nieuw Zwaluwenburg

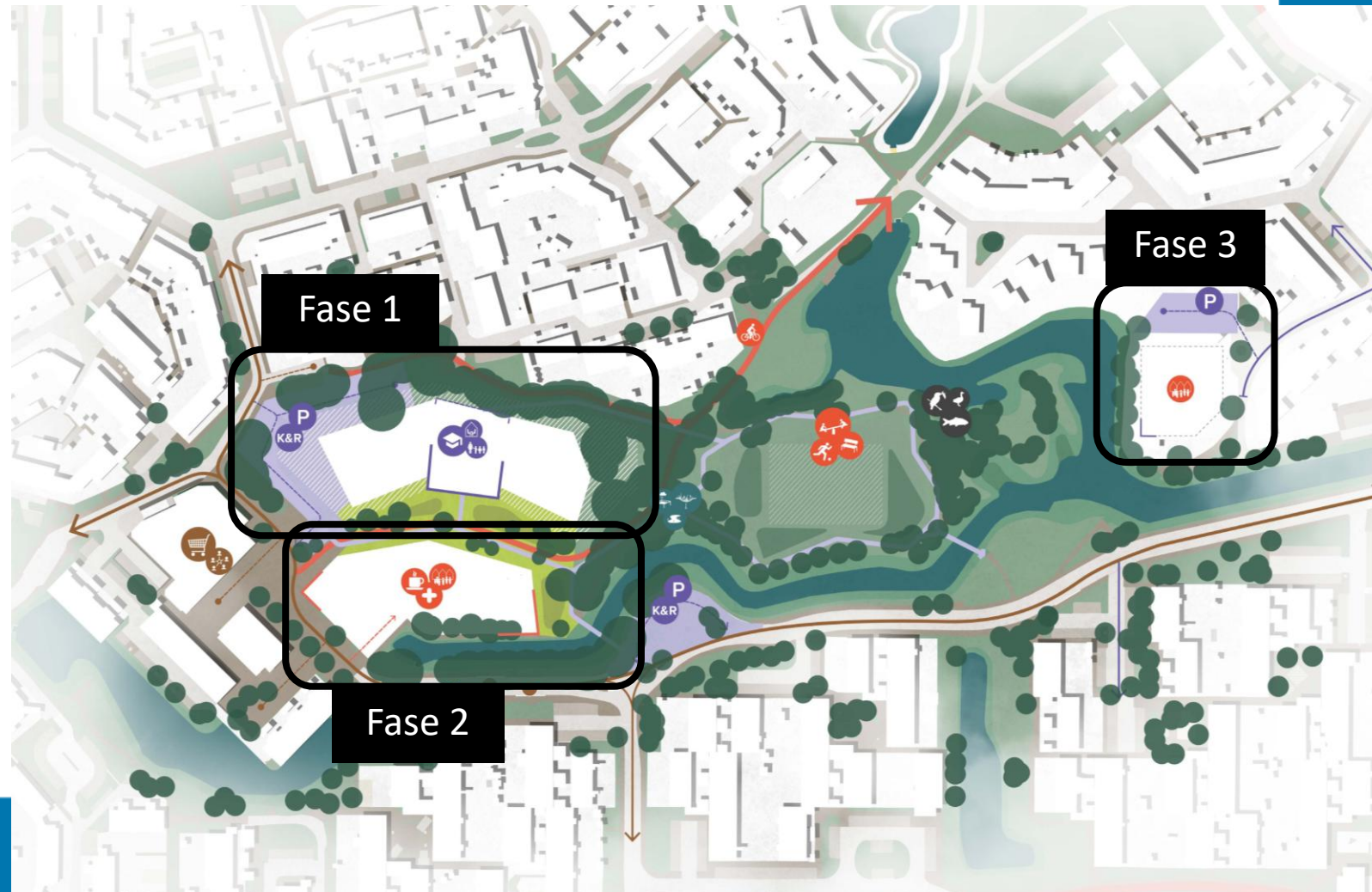
Nieuwbouw voor onderwijs, opvang en maatschappelijke partners, met gedeeltelijke sloop.

2 De Zwaluwstaart

Na verdere sloop: Aansluitend centrumprogramma zoals zorgfuncties in combinatie met levensloopbestendig en/of geclusterd wonen.

3 Locatie Wij de Wereld

Woningbouwontwikkeling nadat de locatie vrijkomt.



Fase 2 en 3: na Fase 1

- 1 Nieuw Zwaluwenburg
- 2 De Zwaluwstaart
- 3 Locatie Wij de Wereld

Nu

Wachten vaststelling voorlopig ontwerp (VO) Fase 1
Interesse o.a. zorgpartijen en in woningen bekend;
behoud Chinees restaurant uitgangspunt.

Eind 2026

Opstart rond afronding VO-fase

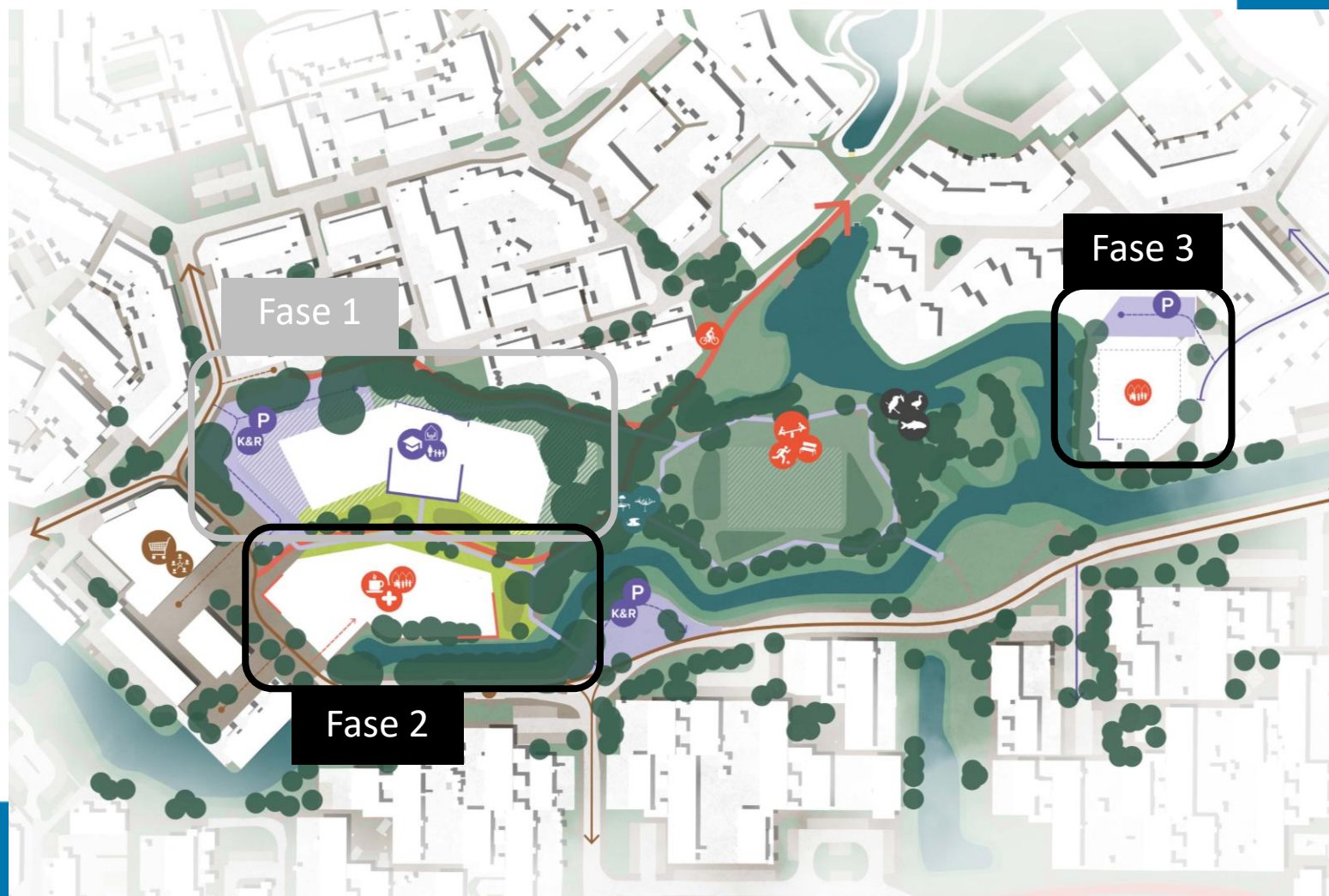
Vóór zomer 2027

Informatiebijeenkomst over Fase 2 en 3

- uitwerking kaders aansluitend op Fase 1.
- visie op manier van ontwikkelen.
- traject wijzigen omgevingsplan, incl. participatie.

Na afronding fase 1 (eind 2029/begin 2030)

Voorlopig geplande start ontwikkelingen fase 2/3.



Fase 2: Zwaluwstaart

Masterplan:

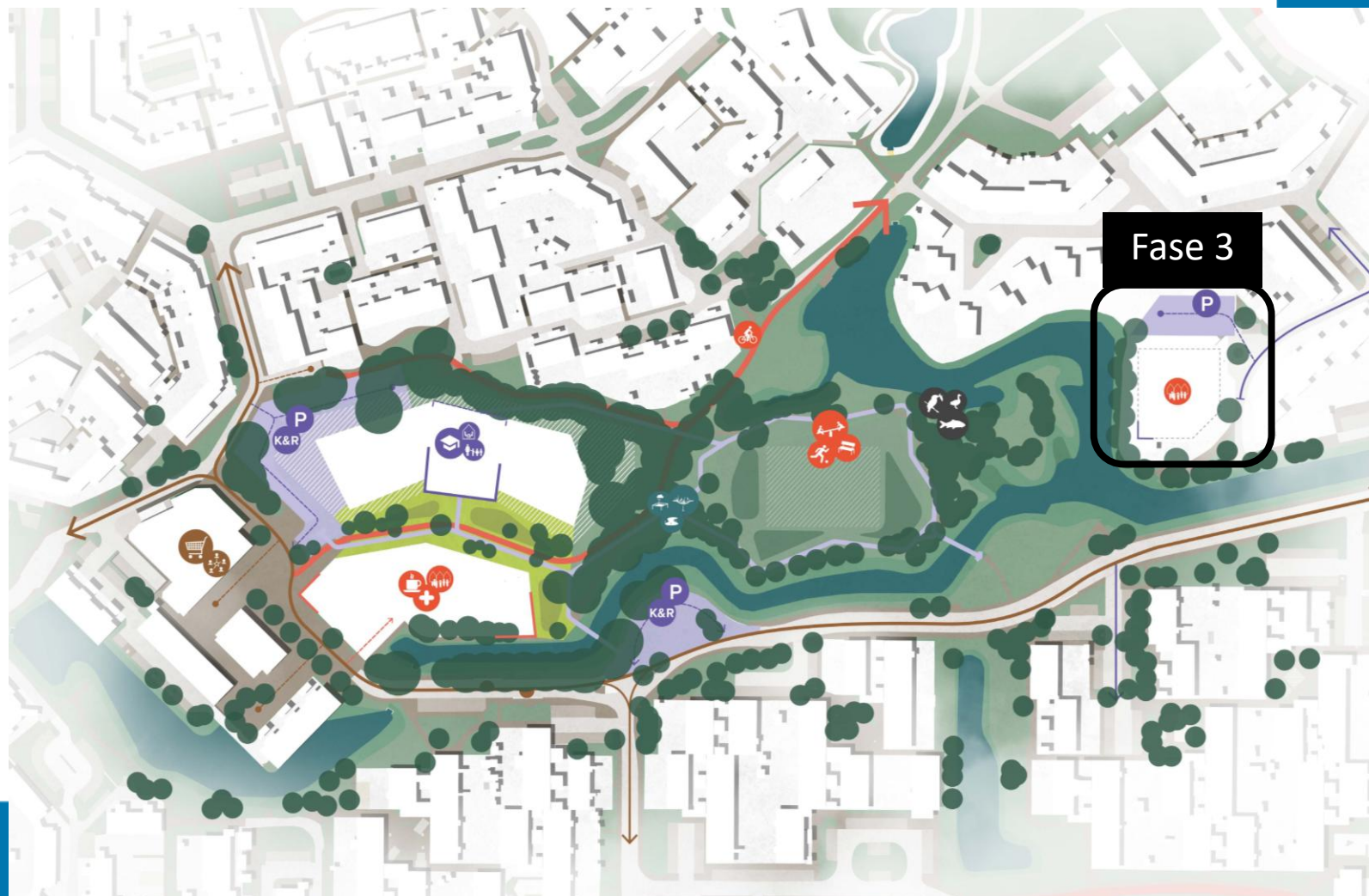
- Behoud en inpassing China City
- Zorgfuncties (zoals huisarts / fysio)
- Levensloopbestendige woningen



Fase 3: Locatie Wij de Wereld

Masterplan:

- Kleinschalig/ geclusterd wonen
- Groen karakter



Fase 1: Wat het masterplan ons meegeeft

De kaders vormen de basis voor de verdere uitwerking van fase 1.

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 lander 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!



Groen-blauwe basis

Water, bomen en park

Sterk wijkhart

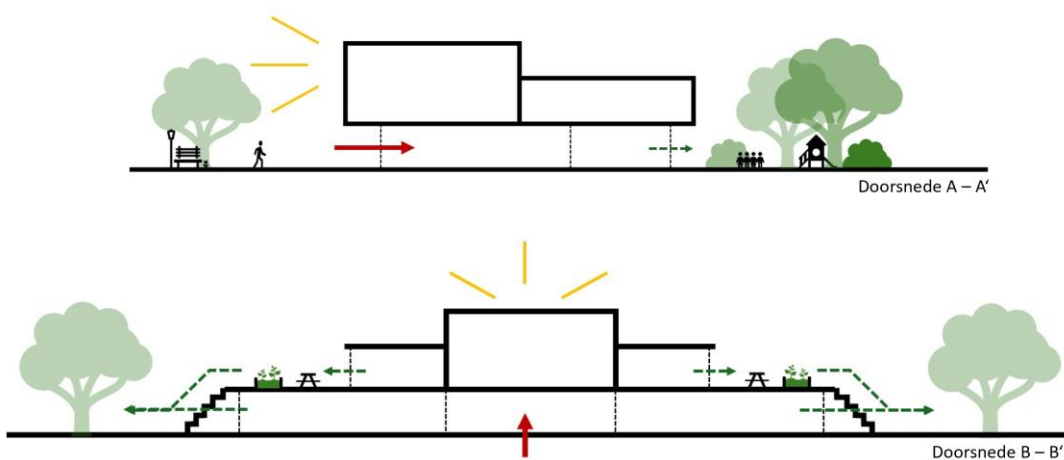
Onderwijs en ontmoeting

Veilige verbindingen

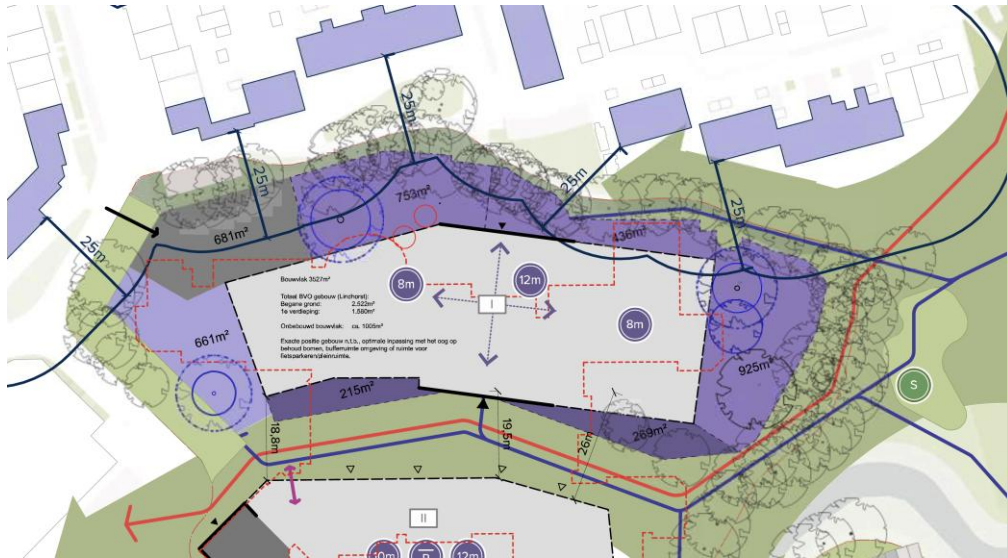
Lopen en fietsen

Gefaseerde ontwikkeling

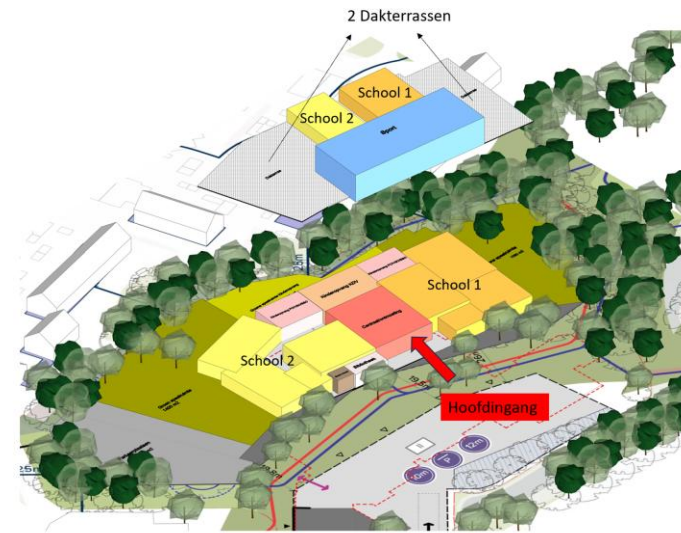
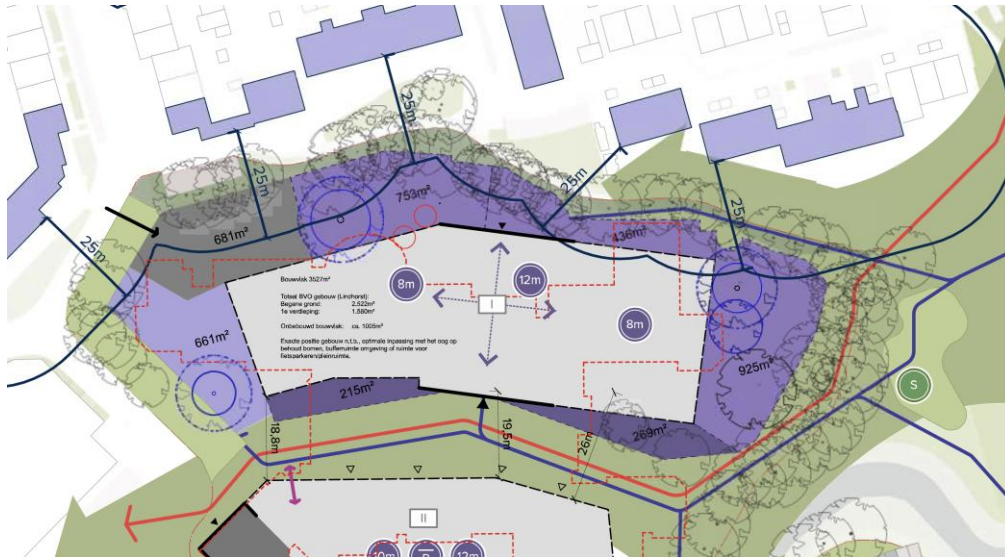
Ruimte voor vervolgstappen



Van masterplan naar ontwerp fase 1



Van masterplan naar ontwerp fase 1



Variant **A**

Inpassing in de omgeving

LEGENDA

- School 1
- School 2
- Centraal ontmoeting
- Kinderopvang PO/VSO/BSO
- Kinderopvang KDV
- Sport
- Bibliotheek
- Speel-o-theek

Sloop

- Voorbereidende werkzaamheden (sep-okt)
- Start sloop (nov)
- Afronding sloop (medio maart)



Sloop

■ Afsluiting bouwterrein

■ Keten/containers



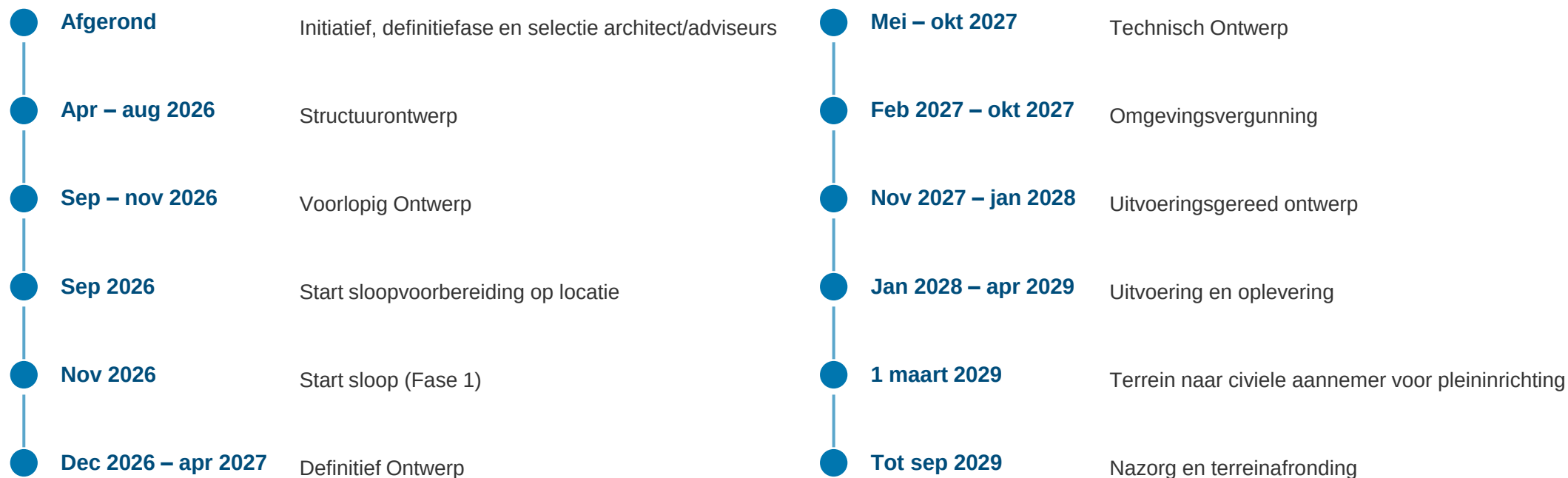
Sloop

■ Route aan-/afvoer



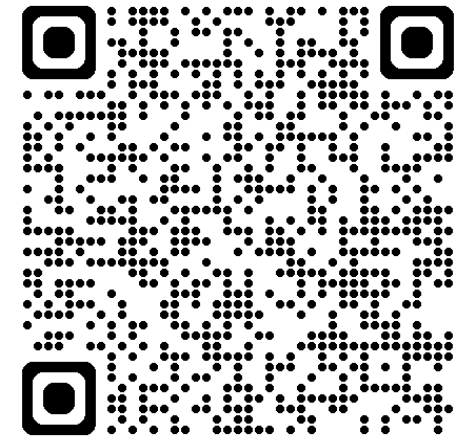
Vragen over de sloop? Bel 14 0570 of mail naar zwaluwenburg@deventer.nl

Planning Fase 1 Onderwijs & Ontmoeten



Meer informatie

- www.deventer.nl/zwaluwenburg
- We starten met een digitale nieuwsbrief Zwaluwenburg. Deze krijg je eens in de 6 tot 8 weken in je mailbox. Meld je aan via deze website of via de QR-code
- Heb je vragen en/of opmerkingen over de ontwikkeling Zwaluwenburg? Neem dan contact met ons op via zwaluwenburg@deventer.nl



Bedankt voor uw komst en tot 12 november 2026

SAMEN WERKEN WE VERDER AAN EEN NIEUW HART VOOR COLMSCHATE-NOORD