

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Voortgang project Zwaluwenburg

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-10-2022
Notanummer	: 2022-738
Datum	: 4-10-2022
Programma	: 09-Jeugd en onderwijs
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: bijlage bij raadsmededeling Zwaluwenburg.pptx, Overzicht huidige gebruikers complex Zwaluwenburg.pdf

### Parafering

<li>28-09-2022: Wethouder</li><li>28-09-2022: Programmamanager</li>

### Agendering

\* 28-09-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

6-10-2022

B & W d.d.: 4-10-2022

### Besluit

1. Op basis van de uitkomst van de eerste globale verkenning van de toekomst van het complex Zwaluwenburg opdracht te geven voor nader onderzoek.
2. De raadsmededeling met verzoek om consultatie vast te stellen en aan te bieden aan de gemeenteraad.

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Het complex Zwaluwenburg is een groot gebouw met diverse functies dat centraal ligt in de wijk Colmschate-Noord. Het pand is met uitzondering van het deel dat geëxploiteerd wordt door een Chinees restaurant in eigendom van de gemeente. In het pand bevinden zich diverse huurders, waaronder ruimtes voor kunstcircuit en jongeren centrum the Mall (zie overzicht huidige gebruikers complex Zwaluwenburg). Verder is kindcentrum Het Kleurrijk, een basisschool, in het gebouw gevestigd. Het gebouw is niet duurzaam en binnen 5 jaar worden grote investeringen verwacht om het gebouw in stand te houden. 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 kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke functies. Gezien de ligging, de status van het pand en de noodzaak van vervangende nieuwbouw van de school is in december 2021 op basis van beschikbaar gestelde middelen in de begroting gestart met een toekomstverkenning van het complex Zwaluwenburg. Er is een globale studie gedaan waarin enkele opties (scenario's) voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van het complex Zwaluwenburg zijn geschetst. De uitkomsten van de eerste globale studie zijn weergegeven in het document 'voortgang verkenning toekomst Zwaluwenburg'.

Ten behoeve van verder verdiepend onderzoek wordt in deze fase de raad geconsulteerd. Op basis van de uitkomst van de raadsconsultatie kunnen nadere gesprekken gevoerd worden met stakehouders en de buurt. En kan de raad een verder uitgewerkt voorstel worden gedaan waarin programma, draagvlak en financiële consequenties nader uitgewerkt zullen zijn.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Verder verdiepend onderzoek, waarbij betrokken wordt of vernieuwing van het complex Zwaluwenburg niet alleen kan zorgen voor de noodzakelijke vernieuwing van de school maar ook kan bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk Colmschate.

### **Kader**

\* IHP: In het IHP 2021-2026 is vervangende nieuwbouw voor Kindcentrum Kleurrijk en de Gymzalen (Polakkers) een van de aangewezen prioriteiten. De huisvesting van de school staat evenwel niet op zich. Het is geen kwestie van het scholendeel van het totale complex slopen en voor één school een gebouw terugzetten. Het vraagstuk verdient een integrale aanpak waarbij ook andere programma's zijn betrokken.

\* Coalitie akkoord: Met het kader 'Goede voorzieningen in de buurt' hebben we een eerste stap gezet om buurtvoorzieningen te versterken. Waar mogelijk willen we de bestaande gebouwde voorzieningen in de buurten en wijken, bijvoorbeeld scholen en sportvoorzieningen, zoveel mogelijk multifunctioneel inzetten om ontmoeten en organiseren in wijk en dorp goed te faciliteren.

\* Omgevingsvisie 2019: we stimuleren dat bewoners uit verschillende generaties en met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten. Dat doen we door voorzieningen en publieksfuncties zoveel mogelijk te concentreren.

### **Betrokken partijen en participatie**

Er zijn diverse partijen betrokken. Betrokkenheid wordt uitgewerkt op basis van de uitkomst van de raadsconsultatie. Te denken valt aan:

- De school/scholen en ondersteunende functies in verband met uitwerking van het inhoudelijk concept gericht op vorming van een Integraal kind centrum (IKC)
- Open participatietraject met de buurt, met de vraag waar de behoefte zit, waardoor we verder de behoefte en daarbij horende voorzieningen in kaart kunnen brengen.
- Verdiepende gesprekken met huidige huurders en verhuurder chinees restaurant om meerwaarde van samenwerking en eventueel dubbel gebruik te verkennen.
- Partijen die onderdeel kunnen worden van een nieuw complex en kunnen bijdragen aan een gewenst concept (bijvoorbeeld ontmoeting), zoals bibliotheek, HCDO (huisartsen/zorg), speltheek.

### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor:

- De raadsconsultatie geeft richting aan het vervolg van de toekomstverkenning Zwaluwenburg.
- Op basis van de uitkomst van de raadsconsultatie kan gezamenlijk met stakeholders gericht verder gewerkt worden aan de verkenning voor de toekomst

van het complex Zwaluwenburg.

- Nader onderzoek is nodig om kaders te bepalen voor het mogelijk starten van een project nieuwbouw Zwaluwenburg.

Argumenten tegen:

- Nader onderzoek vraagt tijd; dit kan een belemmering opleveren voor het kindcentrum Het Kleurrijk omdat zij volgens de wettelijke taak recht hebben op vervangende nieuwbouw.

### **Financiële consequenties en dekking**

Voor de toekomstverkenning van het complex Zwaluwenburg zijn middelen (€ 75.000) gereserveerd. Nader onderzoek kan binnen de gereserveerde middelen plaatsvinden.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het besluit is openbaar.

Partijen (huurders) waar gesprekken mee gevoerd zijn, worden op de hoogte gebracht door de projectleider voordat de stukken naar de raad verstuurd worden.

### **Aanpak en uitvoering**

Naar aanleiding van de uitkomst van het onderzoek wordt een verder uitgewerkt voorstel gedaan, waarbij ook aan de orde komt of en binnen welke kaders een project nieuwbouw Zwaluwenburg gestart kan worden. Hiervoor wordt op dat moment een projectvoorstel en een startnotitie uitgewerkt, inclusief de financiële consequenties en de risico's. De raad wordt op dat moment ook nader geïnformeerd over de uitkomst van het onderzoek en een mogelijk vervolg.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Voortgang project Zwaluwenburg		
<b>Mededelingnummer</b>	2022-738	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Duursma,
<b>Team</b>	DEV-PRO	<b>Datum B en W besluit</b>	4-10-2022

### **Inleiding: waarom deze mededeling**

Het complex Zwaluwenburg is een groot gebouw met diverse functies dat centraal in de wijk Colmschate is gelegen. Het pand is met uitzondering van het deel dat geëxploiteerd wordt door een Chinees restaurant in eigendom van de gemeente. In het pand bevinden zich diverse huurders, waaronder ruimtes voor kunstcircuit en jongeren centrum the Mall (zie overzicht huidige gebruikers complex Zwaluwenburg). Verder is kindcentrum Het Kleurrijk, een basisschool, in het gebouw gevestigd. Het gebouw is niet duurzaam en binnen 5 jaar worden grote investeringen verwacht om het gebouw in stand te houden. 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 kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke functies.

Gezien de ligging, de status van het pand en de noodzaak van vervangende nieuwbouw van de school is in december 2021 op basis van beschikbaar gestelde middelen in de begroting gestart met een toekomstverkenning van het complex Zwaluwenburg. Er is een globale studie gedaan waarin enkele opties (scenario's) voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van het complex Zwaluwenburg zijn geschetst. De uitkomsten van de eerste globale studie zijn weergegeven in het bijgevoegde document 'voortgang verkenning toekomst Zwaluwenburg'.

Het college is van mening dat er nu een kans is om verder te onderzoeken op welke wijze het complex Zwaluwenburg in de toekomst kan bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk Colmschate. Zo zien wij mogelijkheden om verder te onderzoeken of naast de ontwikkeling van een school/ Integraal Kind Centrum (IKC) ook functies zijn toe te voegen die kunnen bijdragen aan de ontmoetingsfunctie in de wijk. Dit vraagt om een vervolg met een verder verdiepend onderzoek voordat meer concrete voorstellen over de planvorming van het complex Zwaluwenburg gedaan kunnen worden. Ten behoeve van verder verdiepend onderzoek consulteert het college graag de raad. Ondersteunt de raad het nadere onderzoek naar scenario 3 en wil de raad aandachtspunten aan het college meegeven?

### **Kader**

\* IHP: In het IHP 2021-2026 is vervangende nieuwbouw voor Kindcentrum Kleurrijk en de Gymzalen (Polakkers) een van de aangewezen prioriteiten. De huisvesting van de school staat evenwel niet op zich. Het is geen kwestie van het scholendeel van het totale complex slopen en voor één school een gebouw terugzetten. Het vraagstuk verdient een integrale aanpak waarbij ook andere programma's zijn betrokken.

\* Coalitie akkoord: Met het kader 'Goede voorzieningen in de buurt' hebben we een eerste stap gezet om buurtvoorzieningen te versterken. Waar mogelijk willen we de bestaande gebouwde voorzieningen in de buurten en wijken, bijvoorbeeld scholen en sportvoorzieningen, zoveel mogelijk multifunctioneel inzetten om ontmoeten en organiseren in wijk en dorp goed te faciliteren.



\* Omgevingsvisie 2019: we stimuleren dat bewoners uit verschillende generaties en met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten. Dat doen we door voorzieningen en publieksfuncties zoveel mogelijk te concentreren.

### **Kern van de boodschap**

Uit de eerste verkenning naar de toekomst van het complex Zwaluwenburg is gebleken dat een nadere verdieping van het onderzoek wenselijk is naar de mogelijkheden van een IKC (een basisschool met aanvullende kindfuncties) en functies die bijdragen aan ontmoeting in de wijk. Na consultatie van de raad wordt dit uitgevoerd en een participatietraject wordt gestart.

### **Nadere toelichting**

Het complex Zwaluwenburg is een gedateerd, multifunctioneel gebouw uit 1980 met meerdere huurders/gebruikers. Sinds 1 januari 2021 is een deel van het complex in eigendom overgenomen van de NV Maatschappelijk Vastgoed, waardoor het nagenoeg volledig in eigendom is van de gemeente. In het verleden waren in het Zwaluwenburg drie scholen, twee gymzalen en een buurthuis gehuisvest. Op dit moment is er nog één basisschool gehuisvest, kindcentrum Kleurrijk. Daarnaast zit in het complex onder andere een jongerencentrum (Youth for Christ, The Mall), een dependance van het Kunstcircuit, Raster en Personal Projects.

Omdat het pand in afwachting van een toekomstperspectief gedeeltelijk leeg stond, zijn er enkele tijdelijke huurders in het pand onder gebracht. Dat zijn de Internationale Schakel Klas van het Etty Hillesum Lyceum en Deventer Jeugd Musical. Met deze gebruikers zijn tijdelijke huurcontracten afgesloten, die op korte termijn (binnen een jaar) opzegbaar zijn.

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs zijn middelen gereserveerd voor vervangende nieuwbouw van kindcentrum Kleurrijk. De in het IHP opgenomen budgetten voor de vervangende nieuwbouw zijn in de begroting 2022 goedgekeurd. Ook de gymzalen in het complex Zwaluwenburg blijven qua behoefte nodig voor het basisonderwijs; hierdoor zijn ook voor de gymzalen in het IHP-middelen gereserveerd voor vervangende nieuwbouw. Een belangrijk uitgangspunt uit het IHP is dat de gemeente Deventer de visie op de kindcentra wil betrekken bij de onderwijshuisvesting in Deventer. Een Integraal Kindcentrum (IKC) is een voorziening waarin organisaties voor kinderen als onderwijs, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en welzijnsactiviteiten een sterk netwerk vormen. Dit kan op één locatie zijn, maar dit is niet noodzakelijk. Voor huisvesting van eventuele andere partijen zijn geen middelen beschikbaar.

Eerste oriëntatie: de scenario's

De afgelopen periode heeft een eerste oriëntatie op de mogelijke toekomst van het complex Zwaluwenburg plaatsgevonden. Op basis van de wijkanalyse zijn kansen en bedreigingen op een rij gezet en zijn gesprekken gevoerd met huurders, schoolbestuurders, en een potentieel gegadigde (bibliotheek). Voor verder verdiepend onderzoek is het naar onze mening van belang om richting vanuit de raad mee te krijgen. Voor die richting zijn enkele scenario's uitgewerkt (zie bijlage voortgang Zwaluwenburg).

De scenario's komen in het kort op het volgende neer:

#### **1A Onderwijs (0-4)**

Het huidige gemeentelijke deel wordt gesloopt. Op de huidige locatie worden conform het IHP de school voor kindcentrum Kleurrijk en de gymlokalen terug

gebouwd. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting, er komt dan geen plek voor ontmoeting of andere functies. Ook wordt in dat geval geen Integraal Kind Centrum (IKC) gerealiseerd voor kinderen van 0 tot 12 jaar.

#### 1B Onderwijs + opvang (0 tot 12, basis IKC)

Het huidige gemeentelijke deel wordt gesloopt. Op de huidige locatie worden conform het IHP de school voor kindcentrum Kleurrijk en de gymlokalen terug gebouwd. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting, er komt dan geen plek voor ontmoeting of andere functies. Ook wordt in dat geval geen Integraal Kind Centrum (IKC) gerealiseerd voor kinderen van 0 tot 12 jaar. Er wordt ruimte toegevoegd voor kinderopvang (verhuur aan commerciële partij).

#### 2. Verzameling functies, 'bedrijfsverzamelgebouw'

Het huidige gemeentelijke deel wordt gesloopt. Op de huidige locatie worden conform het IHP de school voor kindcentrum Kleurrijk en de gymlokalen terug gebouwd. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting. Verder wordt terug gebouwd voor de huidige gebruikers. Zij kunnen tegen kostprijs dekkende huur ruimtes huren in het nieuwe gebouw. De samenhang of integraliteit is dan niet aan de orde, er komt geen plek voor ontmoeting of een nieuw IKC.

#### 3. Ontmoetingscentrum (IKC + ontmoetingsfunctie)

Het huidige gemeentelijke deel wordt gesloopt. Op de huidige locatie worden conform het IHP de school voor kindcentrum Kleurrijk en de gymlokalen terug gebouwd. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting. Het complex wordt uitgebouwd met voorzieningen voor kinderen van 0 tot 12 jaar; de buurtfunctie kan verbreed worden met voorzieningen gericht op ontmoeting voor 0 tot 100, waarbij ruimtes zijn te combineren met kunsteducatie, bibliotheek en ruimte voor jongeren. Ook de toekomstige huisvesting van Wij de Wereld kan in dit scenario worden meegenomen.

#### Richting

Er is nu een kans om verder te onderzoeken op welke wijze het complex Zwaluwenburg in de toekomst kan bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk Colmschate. Zo zien wij mogelijkheden om verder te onderzoeken of naast de ontwikkeling van een school/ Integraal Kind Centrum (IKC) ook functies zijn toe te voegen die kunnen bijdragen aan de ontmoetingsfunctie in de wijk. Dit vraagt om een vervolg met een verdere verdieping van scenario 3 voordat meer concrete voorstellen over de planvorming van het complex Zwaluwenburg gedaan kunnen worden.

#### Betrokkenheid stakeholders

Binnen het beschikbaar gestelde krediet zullen wij in de maanden oktober-januari 2023 deze verdieping gaan uitvoeren. Indien de voorkeur voor scenario 3 wordt ondersteund door de raad, hebben wij de volgende acties en gesprekken voor ogen:

- \* Met de school/scholen en ondersteunende functies wordt het inhoudelijk concept gericht op vorming van een IKC uitgewerkt;
- \* Een open participatietraject met de buurt, met de vraag waar de behoefte zit; Daarmee kunnen we behoefte en mogelijke voorzieningen in onderling overleg verder onderzoeken en in kaart brengen.
- \* Verdiepende gesprekken met huidige huurders en verhuurder chinees restaurant met als doel om wensen concreet te krijgen en in te gaan op de meerwaarde van samenwerking en eventueel dubbelgebruik van ruimtes.
- \* Gesprekken met partijen die kunnen bijdragen aan het concept

(ontmoetingsfunctie) en onderdeel kunnen worden van een nieuw complex, zoals bibliotheek, HCDO (huisartsen/zorg), speltheek.

#### Voorstel voor het vervolg

Naar aanleiding van de uitkomst van het vervolgonderzoek wordt een verder uitgewerkt voorstel uitgewerkt, waarbij aan de orde komt of en binnen welke kaders een project nieuwbouw Zwaluwenburg gestart kan worden. Hiervoor wordt op dat moment een projectvoorstel en een startnotitie uitgewerkt, inclusief de financiële consequenties en de risico's. De raad wordt op dat moment ook nader geïnformeerd over de uitkomst van het onderzoek en een mogelijk vervolg. Wij verwachten de raad in het eerste kwartaal van 2023 hierover verder te kunnen informeren.



**Bijlage bij raadsmededeling:  
Voortgang verkenning  
toekomst Zwaluwenburg**

# Toekomst Zwaluwenburg

- Aanleiding
- Kansen en bedreigingen
- Bevindingen gesprekken
- Toekomstscenario's
- Richting
- Participatieaanpak



# Aanleiding

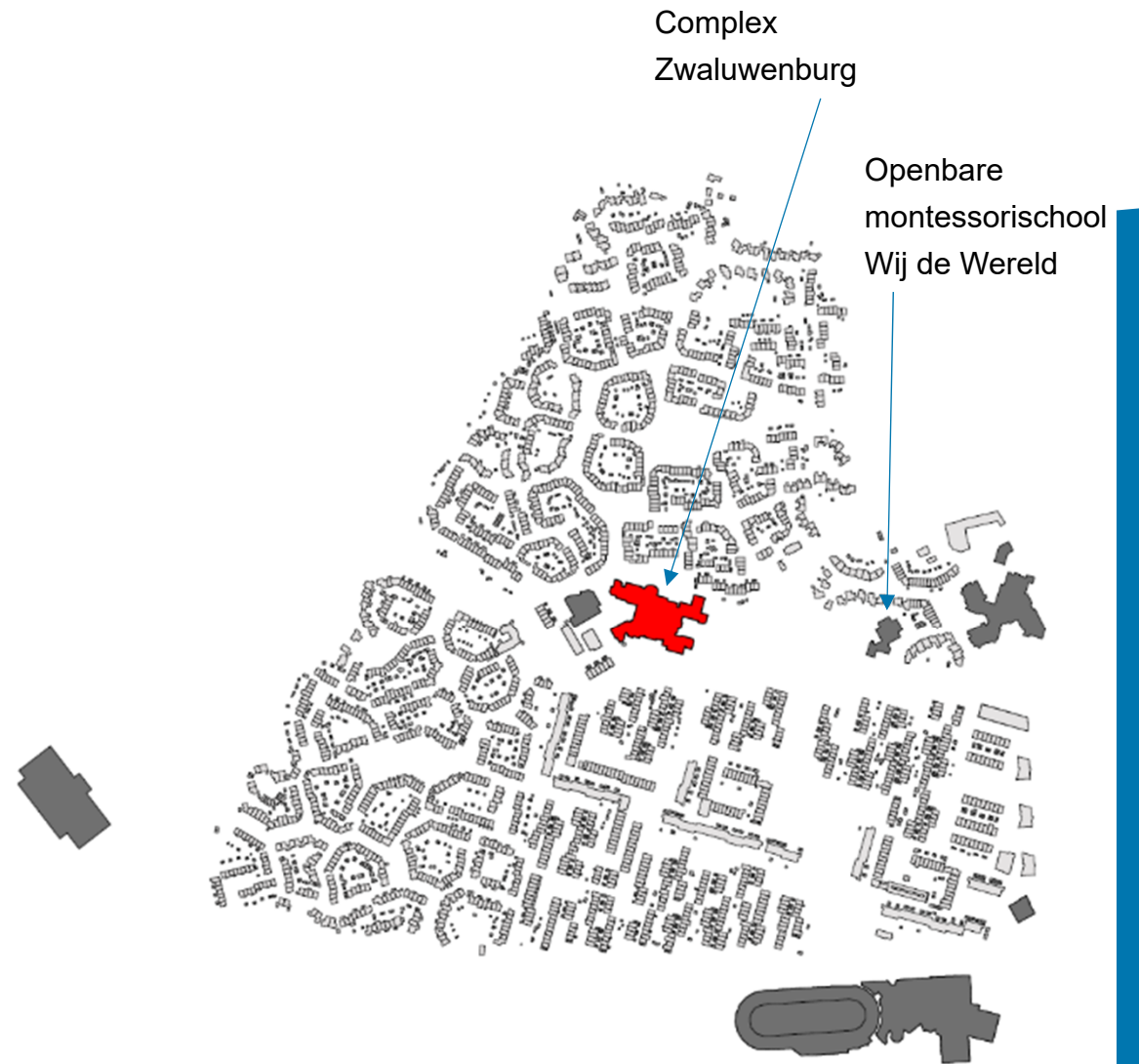
- Gedateerd gebouw uit jaren 80
- Niet duurzaam, alleen nog regulier onderhoud
- Binnen 5 jaar grote investeringen
  
- Kindcentrum Kleurrijk: middelen vanuit IHP, één van de vier prioriteiten
- Gymzalen Polakkers: middelen vanuit IHP, één van de vier prioriteiten
  
- Huurders en tijdelijke huurders (Youth for Christ, Kunstcircuit)
- Deel pand geen eigendom gemeente (chinees restaurant)

*Op basis van beschikbaar gestelde krediet: eerste globale verkenning waarin enkele scenario's worden verkend*

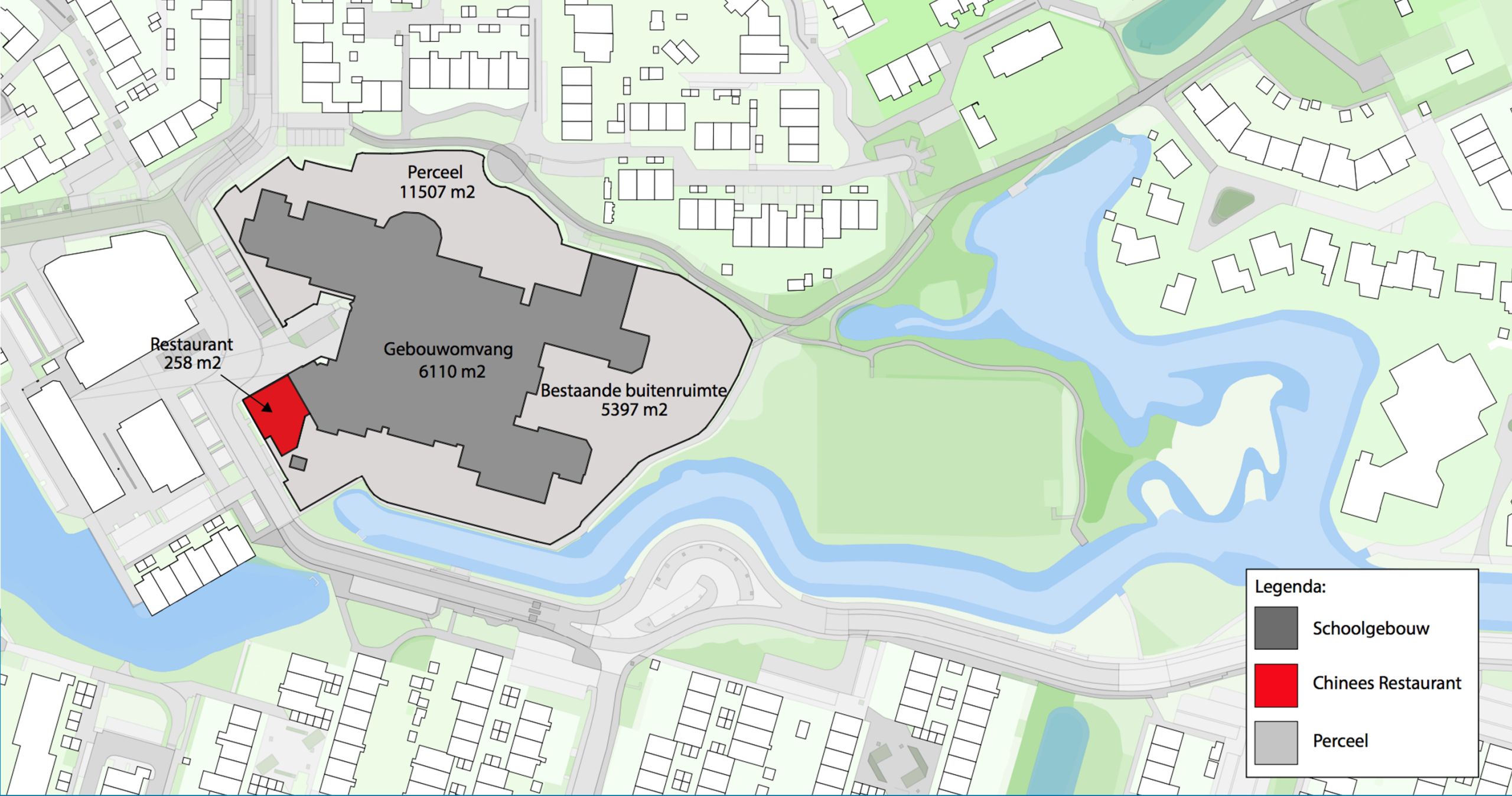
Cf IHP: visie op kindcentra betrekken, basisschool Wij de Wereld denkt graag mee in stap 1



Ingang kindcentrum  
Kleurrijk










Perceel  
11507 m2

Restaurant  
258 m2

Gebouwmvang  
6110 m2

Bestaande buitenruimte  
5397 m2

**Legenda:**

-  Schoolgebouw
-  Chinees Restaurant
-  Perceel





Zwaluwenburg

Kleine Vos

Toutenburg

Slangenburg

Verpleeghuis P.W. Janssen

Oostriklaan

Station Comlschate

Station Comlschate

De Scheg

David Wijnveldtweg

5 Minuten

10 Minuten

15 Minuten

# Kansen en bedreigingen

## Kansen:

- School neemt plek in de wijk in, ziet bredere thema's om samen met partners aan te pakken (armoede, eenzaamheid, instabiele thuissituatie, ..)
- Wijk wordt ouder, eenzaamheid onder buurtbewoners, vraag om een buurt/wijk voorziening en ontmoeting
- Kans voor wijkschool met plek voor ontmoeting
- Centrale plek in de wijk Colmschate-Noord, komen 3 buurten samen
- Aantal al aanwezige partners zijn inmiddels gevestigd (bv. Youth for Christ)
- Nieuwe functies toevoegen

## Bedreigingen:

- Achteruitgang gebouw, kosten vervangingen / vastgoed
- Een gebouw zonder functie en meerwaarde voor de wijk
- Veel partijen, veel gezichten, zorgen om vertraging

# Bevindingen gesprekken

- Schoolbesturen: Kleurrijk en Wij de Wereld (in de nabijheid): onderwijs/opvang bieden, goed samen werken met kindondersteunende functies, verbreden voor de wijk
- Youth for Christ: functie in de wijk gericht op contact en begeleiding jongeren (willen blijven)
- Kunstcircuit: huurt ruimtes voor kunsteducatie: ziet mogelijkheden samenwerking en dubbelgebruik ruimtes in de toekomst
- Chinees restaurant: voorkeur huidige locatie
- Bibliotheek: ziet mogelijkheden die na vooronderzoek verdiept kunnen worden, vooral op de functies als informatie en ontmoeting.

*Nog geen verdiepende, inhoudelijke gesprekken gehad met bijv. buurt*



# Toekomstscenario's

## 1. A. Onderwijs (0-4)

Bouwen school KC Kleurrijk en gymlokalen

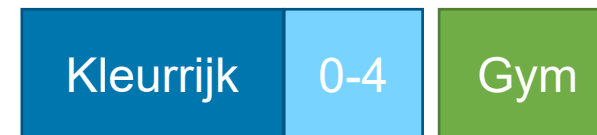
- Wettelijke verplichting, geen plek voor ontmoeting/extra's, geen IKC



## 1. B. Onderwijs + opvang (0-12, basis IKC)

Bouwen KC Kleurrijk, gymlokalen en voorziening 0-4 (verhuur aan commerciële partij)

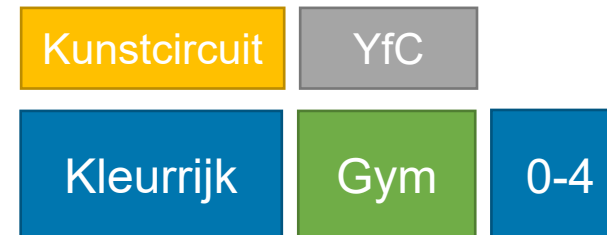
- 'Basis IKC'



## 2. Verzameling functies, 'bedrijfsverzamelgebouw'

Terugbouwen voor huidige gebruikers

- Huidige gebruikers terug / kostprijsdekkende huur/subsidie, geen samenhang/integraliteit, geen plek voor ontmoeting, mogelijk IKC



# Toekomstscenario's

## 3. A. Ontmoetingscentrum (IKC + ontmoetingsfunctie)

Centrum voor kinderen 0 tot 12 jaar, ruimte voor buurtfunctie, verbreden 0 tot 100, ook te combineren met kunsteducatie, bibliotheek en ruimte voor jongeren, toekomstige optie Wij de Wereld

## 3. B. Ontmoetingscentrum (IKC (2 scholen) + ontmoetingsfunctie)

Centrum voor kinderen 0 tot 12 jaar, ruimte voor buurtfunctie, ook te combineren met kunsteducatie, bibliotheek en ruimte voor jongeren.

NB scenario's kennen verschillen in investeringen en exploitatie



# Toekomstscenario's

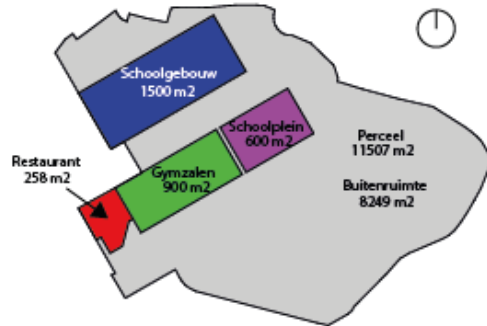
	Scen. 1A	Scen. 1B	Scen. 2	Scen. 3A	Scen. 3B
<b>Omschrijving</b>	School + Gym	IKC + Gym	Bedrijfsverzamelgebo uw	IKC + ontmoeten	IKC, 2 scholen + ontmoeting
<b>Nieuwbouw</b> M2 BVO *	(1500 + 900) 2400 m2 BVO	(1650 + 900) 2550 m2 BVO	(2800 + 900) 3700 m2 BVO	(2500 + 900) 3400 m2 BVO	(3750 + 900) 4650 m2 BVO
Sloop (gebouw in eigendom gemeente)	€500.000	€500.000	€500.000	€500.000	€500.000
Bouw	€6.900.000	€7.200.000	€9.900.000	€9.100.000	€12.500.000
<b>Totaal (indicatief)</b>	<b>€7.400.000</b>	<b>€7.700.000</b>	<b>€10.400.000</b>	<b>€9.600.000</b>	<b>€13.00.000</b>
Dekking IHP	€6.900.000	€6.900.000	€6.900.000	€6.900.000	€6.900.000
<b>Verschil</b>	€500.000	€800.000	€4.500.000	€2.700.000	€6.100.000

- Bij commerciële partijen dekken uit markthuur, - Bij niet-commerciële partijen (maatschappelijke organisaties) kostprijs dekkende huur; aanvullen vanuit subsidie (bv. YfC). Wij de Wereld; naar voren halen investering (€3.400.000).

\* Betreft eerste schatting; verdiepende gesprekken > inhoudelijke visie > programma van eisen (functioneel, ruimtelijk, financieel)

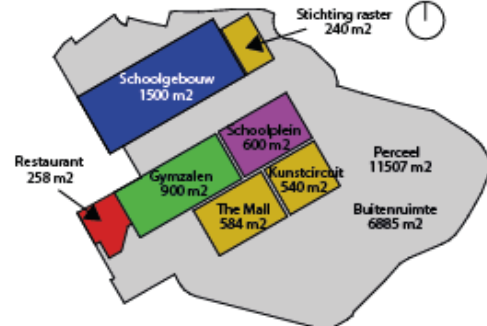
# Toekomstscenario's (ruimtelijk)

Scenario 1: Onderwijs



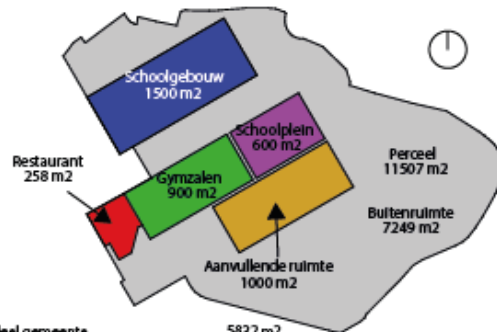
Sloop deel gemeente	5832 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw het Kleurrijk	1500 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw gymlokalen	900 m <sup>2</sup>
Schoolplein	600 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw	2400 m <sup>2</sup>
Buitenruimte	8249 m <sup>2</sup>

Scenario 2: Verzameling functies (1 kindcentrum)



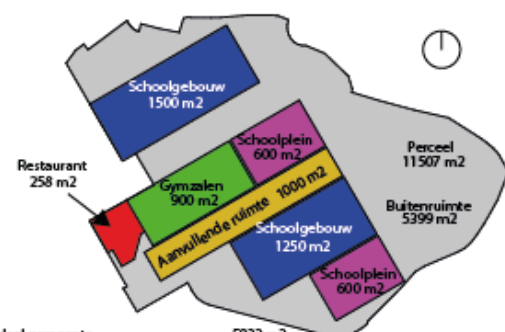
Sloop deel gemeente	5832 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw het Kleurrijk	1500 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw gymlokalen	900 m <sup>2</sup>
Schoolplein	600 m <sup>2</sup>
The Mall	584 m <sup>2</sup>
Kunstcircuit	540 m <sup>2</sup>
Stichting Raster	240 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw	3764 m <sup>2</sup>
Buitenruimte	6885 m <sup>2</sup>

Scenario 3a: Ontmoetingscentrum (1 kindcentrum)



Sloop deel gemeente	5832 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw het Kleurrijk	1500 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw gymlokalen	900 m <sup>2</sup>
Schoolplein	600 m <sup>2</sup>
Aanvullende ruimte	1000 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw	3400 m <sup>2</sup>
Buitenruimte	7249 m <sup>2</sup>

Scenario 3b: Ontmoetingscentrum (2 kindcentra)



Sloop deel gemeente	5832 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw het Kleurrijk	1500 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw gymlokalen	900 m <sup>2</sup>
Schoolplein	600 m <sup>2</sup>
Aanvullende ruimte	1000 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw Wij de Wereld	1250 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw	4650 m <sup>2</sup>
Buitenruimte	5399 m <sup>2</sup>

# Richting

Zwaluwenburg kan plek worden die bijdraagt aan de leefbaarheid van de Colmschate.

Een plek voor kinderen van 0 tot 12 jaar uitgebouwd met voorzieningen gericht op ontmoeting 0 tot jaar.

Een nadere verdieping van variant 3 zou vanuit meerwaarde voor de buurt wenselijk zijn.

Verder in gesprek met partijen over programma, meerwaarde samenwerking, fin. uitwerking, verdere ruimtelijke verkenning



# Participatieaanpak in 3 sporen

Kaders	Spoor	Gespreksgroepen	Participatieniveau	Vorm
<p>Voorafgaand aan het participatietraject dienen heldere en realistische kaders geschetst te worden voor de gespreksgroepen. Welke ruimte is er voor invloed, wat staat vast en wat wordt er met de inbreng gedaan?</p> <p>Deze kaders worden vooraf bestuurlijk afgestemd met het college. Ook wordt het schoolbestuur hier vooraf actief bij betrokken.</p>	1	Schoolbesturen	Meewerken/ meebepalen	Gesprekken (parallel aan sporen 2 en 3), waarin we kaders schetsen voor sporen 2 en 3
	2	Een focusgroep, bestaande uit 1 of 2 afgevaardigden van: scholen, omwonenden, het winkelcentrum, Raster, huidige huurders/gebruikers, de rijschool, kinderen & jongeren Colmschate-Noord, woningcorporaties, bibliotheek (gebaseerd op stakeholdersanalyse)	Adviseren	Interactieve bijeenkomsten, waarin we met opgehaalde kennis, wensen, inzichten, belangen, ervaringen en creatieve ideeën passende scenario's schetsen
	3	Buurt en overige belangstellenden (op basis van stakeholdersanalyse)	Informereren/ raadplegen	(Inloop)bijeenkomsten waar men kan reageren op scenario's uit spoor 2

# Vervolg

- Uitkomst nader onderzoek wordt terug gekoppeld
- Op dat moment kaders (programmatisch, ruimtelijk, financieel) verder uitgewerkt.
- Is basis voor besluitvorming over start project nieuwbouw Zwaluwenburg.
- Zal betekenen voorstel aan college over start project.
- Raad wordt op dat moment nader betrokken en geïnformeerd.
- Verwachting is eerste kwartaal 2023 te komen met nader voorstel.

## Overzicht huidige gebruikers complex Zwaluwenburg

Ruimte	Huurder	m2	Huurtermijn
Zwaluwenburg 2	Kunstcircuit	540	
Zwaluwenburg 2A	Chinees restaurant, (Geen eigendom gemeente)	258	
Zwaluwenburg 2B	The Mall, jongerencentrum Youth for Christ	583	
Zwaluwenburg 4A (gymzaal 1 en 2)	Overdag onderwijs, avond verenigingen		
Zwaluwenburg 4	Kunstcircuit		
	St Raster	240	31-12-2022
	Personal Project	105	Opzegtermijn van 3 maanden
	Alexandra (opslag)	74	Ingebruikname via Beheer Vastgoed
Zwaluwenburg 6	Varietas	1800	Ingebruikgevings-overeenkomst met P9/Onderwijshuisvesting
Zwaluwenburg 8	Varietas 4 lokalen		
	Deventer Jeugd Musical 2 lokalen	125	Ingebruikname via Beheer Vastgoed
Zwaluwenburg 10	Int. Schakel Klas (ISK) St. Carmel College		Ingebruikname via Beheer Vastgoed