Bijlage 2 – Scenario’s

Bruisend trefpunt voor Zwolle Zuid



Alle wijkvoorzieningen onder 1 dak

1. Inleiding

Het gebouw Wijkcentrum de Pol aan de Gelijkheid 1/Broederschap 2 te Zwolle, wijkdeel Zuid, dateert van 1988. Het gebouw huisvest verschillende gebruikers en maakt onderdeel uit van een VVE. Op de verdieping van het pand en een gedeelte van de begane grond aan de achterzijde is voortgezet onderwijsschool Jena XL van Landstede gehuisvest. Dit deel van het pand is in eigendom van Landstede. Verder is er aan de winkelstraatzijde de locatie van de bibliotheek Stadkamer gesitueerd welke een binnen ontsluiting heeft met het wijkcentrum de Pol voor bevoorrading van de bibliotheek. Aan de winkelstraatzijde is een apart ontsloten winkelunit van 250 m², die momenteel leeg staat en te huur wordt aangeboden door de huidige vastgoedeigenaar.

Het gebouw de Pol is ca. 1.438 m² BVO groot en de naastgelegen bibliotheek Stadkamer is ca 855 m² BVO groot. Totaal is er ca. 2.293 m² BVO in het huidige gemeentelijk vastgoed aanwezig.

Aan de buitenschil zijn rond 2007 aan de winkelstraatzijde revitaliseringsmaatregelen getroffen, door het vervangen van de buitengevels en nieuwe entrees voor de bibliotheek. Het geballast dak van het pand is medio 2015 vervangen. Een aantal ruimtes zoals kooklokaal, toiletgroepen heren- en dames en het mindervalidentoilet zijn recent gerenoveerd. Ook hebben er in de loop der jaren verschuivingen van binnenseparaties plaats gevonden en zijn er recent aanpassingen verricht aan de ventilatie van het pand, door plaatsing van een WTW unit voor gebalanceerde ventilatie van enkele ruimtes. Het merendeel van de ruimten wordt echter nog geventileerd middels natuurlijk toevoer en mechanische afvoer.

Op korte termijn staat de uitvoering van het aanbrengen van zonnepalen op het platte dak gepland. Hier is een SDE subsidie (Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie) voor verkregen.

Korte schets van het gebouw:

De gebouwen passen binnen het tijdsbeeld van het bouwjaar omstreeks 1988. Er zijn ruime verkeersgangen aanwezig in het gebouw, maar de indeling is hokkerig . Er is weinig transparantie tussen de ruimtes onderling en in het gebouw zelf. De grote, niet van binnenmuren voorziene, ruimte linksboven in de plattegrond is de huidige ruimte van de Stadkamer en fungeert als bibliotheek en heeft een eigen entree aan de winkelstraatzijde. Het wijkcentrum bestond vroeger uit een activiteitencentrum in het noordelijke deel van het gebouw – de Broederschap zijde- en een buurtcentrum in het zuidelijke deel van het gebouw – de Gelijkheid zijde. Deze beide gebouwdelen hadden elk hun eigen entree in de zijgevels van het gebouw. De oude ruimtenummering wijst daar ook nog op. De beide entrees in de zijgevels zijn in de huidige situatie nog aanwezig, waarbij de entree aan de Gelijkheid duidelijk als primaire entree wordt gebruikt. Aan de achtergevel van het pand loopt het wijkcentrum over in de ruimtes die in gebruik zijn door de voorgezet onderwijsschool Jena XL.

Door de tijd heen hebben aan het gebouw zichtbaar en onzichtbaar een aantal verbouwingen plaatsgevonden. Het geheel heeft een sobere en doelmatige indruk, maar oogt wel gedateerd, zowel qua materialisatie, kleurgebruik als losse inventaris. Zo zijn op enkele plaatsen de houtwolcementplaten als plafondafwerking en het (binnen)metselwerk met MBI steen zichtbaar.

In hoofdstuk 3 zijn een aantal foto’s opgenomen om een impressie te geven van het gebouw..

2. Scenario’s

Er zijn bij de visievorming al een viertal ruimtelijke scenario’s bedacht. Dit vormt het uitgangspunt van de onderstaand beschreven scenario’s. Het scenario “sloop en vervangende nieuwbouw” is niet meegenomen in de uitwerking, omdat het niet realistisch is voor deze locatie.
Landstede heeft aangegeven dat zij de locatie van JenaXL in Zwolle Zuid zal gaan afstoten. De locatie is te klein geworden voor JenaXL en een interne inventarisatie binnen Landstede heeft niet geleidt tot een invulling met een andere opleiding. Naar verwachting zal JenaXL medio 2022 verhuizen naar een locatie elders in de stad. Landstede is voornemens de locatie te verkopen. Daarom zijn de eerder opgegeven ruimtewensen van Landstede niet meegenomen in de uitwerking van de scenario’s.

Scenario 1: De eerste stap

Minimale aanpassingen aan het gebouw door het realiseren van een paar kleine doorbraken. In de notitie "Een bruisend trefpunt voor Zwolle-Zuid” zijn de volgende punten benoemd als eerste invulling:

- Doorbreken van wanden/deuren tussen Stadkamer en WijZ.
- Vormgeven van een duidelijk zichtbare doorlopende route door het hele complex.
- Aanpassing van de bewegwijzering
- Eerste inventarisatie en start met onderling gebruik van ruimtes. Bijvoorbeeld: Sociaal Wijkteam gaat lokaal JenaXL gebruiken, Buurtkamer WijZ in ruimte Stadkamer.
- Onderdelen van de collectie van Stadkamer (passend) verspreiden in het pand.
- Zichtbaarder maken van wijkgerichte aanpak gemeente via WijkServicePunt.
- Onderzoek naar inrichten 1 multifunctionele werkplaats - Mentaal.
- Voorbeelden van medialabs bekijken/bespreken en vertalen naar mogelijkheden in het pand.
- Behoefte en eisen rond spreekkamers in beeld brengen en vertalen naar mogelijke gedeelde invulling en gebruik in het pand.

Dit kunnen we in hoofdlijnen vertalen naar de volgende maatregelen aan het gebouw:

- Het realiseren van een doorlopende verkeersruimte tussen Stadkamer en wijkcentrum, door een groot stuk binnenmuur (over 12 meter L-vormig) te verwijderen en de looproute aantrekkelijk te maken. Gebruik maken van de bestaande dubbele binnendeur wordt niet geadviseerd omdat deze route gelijk langs de toiletten loopt en “verstopt” zit qua zichtbaarheid vanuit de centrale ruimte van de Stadkamer. Realiseren nieuwe binnenwand met nieuwe binnendeuren en de betreffende verblijfsruimten voorzien van 2 m2 glas per stramien voor sociale veiligheid.
- Aanpassen van diverse E en W-installaties op deze doorbraak (waaronder ook brandmeld-, ontruimings- en inbraakinstallaties).
- Routelijnen aanbrengen op vloer
- Bewegwijzering aan het plafond aanbrengen.
- Aanbrengen ruimtenummering
- Informatiepunt/ folderkast/Prikbord realiseren
- Digitaal beeldscherm met de activiteiten in het gebouw per ruimte.
- Aanbrengen van een demontabel podium.
- Beschikbaarheid van verrijdbare geluidsinstallatie.

- Lichtinstallatie trus met spots, verrijdbaar.
- Stadkamer: verspreiding van media(kasten) door pand heen – gekoppeld aan verschillende doelgroepen in het pand.
- Realiseren van 1 multifunctionele werkplaats – Mentaal > wijkwerkplaats (totaal 80 m2): deze bouwkundig renoveren en upgraden (nieuw plafond, schilderwerk wanden, nieuwe inrichting), exclusief gebouwinstallatie.
- Realiseren van medialab in een multifunctionele ruimte geschikt voor opstelling van computers/laptops. Openbare computers Stadkamer hiervoor inzetten. Uitwisselen ruimte voor het passend verspreiden van de collectie van de Stadkamer in wijkcentrum De Pol
- Realiseren flexibel inzetbare spreekruimtes door de bouwkundige upgrading van bestaande spreekruimtes (58 m2) en reserveringssysteem.
- Buurtkamer WIJZ in Stadkamer onderbrengen als voorbeeld van vermenging van (openbare) ruimtes, verrijdbare plantenbakken als semi-afscheiding.

In dit scenario worden de gebruikers niet tijdelijk elders gehuisvest, maar blijft het gebouw tijdens de verbouwing in gebruik.

De kosten voor het haalbaarheidsonderzoek zijn opgenomen in deze, en volgende scenario's.

Arbo-eisen werkplekken

de benodigde aanpassingen om de luchtverversing te verbeteren voor alle werkplekken in het pand, met daarbij enkele bouwkundige aanpassingen (waaronder vooral geluidwering) en upgrading van de verlichting aan de werkplekken van SWT en WSP van de gemeente Zwolle op het gebied van :

- Ventilatie: 30 m3/h per persoon luchtverversing.
- Verlichting: nieuwe verlichting op werkplekken en spreekkamers van 500 lux. Wachtruimtes, pantry en toilet 200 lux . De blauwdruk geeft aan de NEN norm maar ook (400-750 lux).
- Geluidwering: conform Zwolse blauwdruk eisen aan SWT, alleen spreekkamers (doch kantoren ook meegenomen in kostenraming):
    - Klasse B :Verhoogde privacy > spreekkamers > Kamerscheidingswand luchtgeluidsisolatie(DnT;A) 42 dB(A) >Gangwand 32 dB(A)
    - Concentratiekwalificatie geluid uitgedrukt in LAeq conform NPR 3438 (niveau Redelijk: streefwaarde=45dB(A) en maximaal toelaatbaar 55dB(A), niveau Hoog: streefwaarde=35dB(A) en maximaal toelaatbaar 45dB(A).
- Bezoekersvriendelijk en veilige inrichting is al meegenomen bij 1a
- Overige maatregelen zijn in dit scenario meegenomen waaronder veiligheidsmaatregelen zoals:
    - Bezoeker kan zich niet ongezien in wachtruimte begeven
    - Er is voldoende toezicht op de wachtruimte
    - Voldoende toezicht(door collega's/beveiliging) op spreekkamers
    - Spreekkamers zijn afsluitbaar
    - Spreekkamers beschikken over alarmknop/alarmsysteem
    - Spreekkamers beschikken over tweede, altijd toegankelijke uitgang(vluchtweg)
    - Mogelijkheid om vanaf de werkplek de toegang te kunnen sluiten
    - Voorkom doorloop van burgers naar kantoren en eigen ruimtes
    - Er is een duidelijke scheiding tussen ruimten voor bezoekers en ruimten voor medewerkers.
    - Deuren dienen naar buiten open te gaan (ter bevordering van snelle vluchtweg)
    - Ruimtes hebben zachte, warme kleuren (gerekend met 2 laags oversauzen)

Daarnaast is gerekend om de werkplekken van de overige gebruikers te laten voldoen aan de ventilatie eis vanuit de arbo-norm, daarbij wordt ook uitgegaan van dezelfde ventilatie eis van 30 m3/h pp. Het kantoorpand is destijds ontworpen als wijkcentrum en activiteitencentrum en daardoor is een ingreep in de luchtbehandelingsinstallatie nodig om aan de huidige, strengere arbo-normen voor kantoorfunctie te kunnen voldoen.

Scenario 2: Binnenrenovatie: Binnen opnieuw opbouwen

Alle binnenmuren wegslopen en opnieuw opbouwen, dus totale renovatie van de binnenzijde van het gebouw. Het gebouw wordt volledig gestript tot casco en voorzien van een nieuw binnenpakket bestaande uit wanden, vloeren, plafonds en inclusief nieuwe werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties conform het technisch Programma van Eisen..

Op deze manier kan er een multifunctionele accommodatie voor de wijk, het Bruisend Trefpunt worden gerealiseerd, waarin alle huidige gebruikers, de verschillende ruimtes maximaal kunnen benutten, binnen de huidige gebouwafmetingen en bestaande uitstraling van de buitenzijde. De nuts- en installatieruimtes in het gebouw blijven wel gehandhaafd, deze zitten op redelijk geschikte locaties en bovendien bespaart dit afsluit- en heraansluitkosten.

In dit scenario is er een tekort aan ruimte om het consultatiebureau van GGD IJsselland (volledig) te huisvesten, de GGD heeft circa 373 m2 netto vloeroppervlak nodig welke exclusief van aard is, en nauwelijks mogelijkheden biedt voor multifunctioneel gebruik, terwijl er in deze opzet slechts 150 m2 netto vloeroppervlak resteert. Dat betekent dat voor de overmaat aan 150 m2 netto vloeroppervlak een andere invulling dient te worden gevonden. De inschatting is dat dit geen probleem is.

Het flexibel gebruik van het gebouw komt tot uitdrukking door de volgende belangrijkste aanpassingen aan het gebouw te realiseren:

- Het realiseren van een gezamenlijke, uitnodigende centrale entree met een balie/receptie en wachtruimte. De centrale entree is integraal toegankelijk (voor alle vormen van functionele beperkingen). Hier kan de bezoeker gelijk worden geholpen of doorverwezen. In combinatie met de beheerdersruimte kan hier formeel of informeler mee worden omgegaan. Er is een opstelruimte voor kinderwagens, buggy’s en scootmobiels (met oplaadpunt). Er is een speelgelegenheid voor jonge kinderen. Er is een informatiezuil of kast met informatiefolders en overzicht van lopende activiteiten en projecten in de wijk. In het ontwerp van de balie moet bijzondere aandacht uitgaan naar privacy van de bezoeker.
- Deze centrale entree ligt aan de winkelstraat, alle functies worden vanaf hier ontsloten, naast rechtstreekse, bestaande ingangen vanaf buiten (bv voor de school en gymzaal)
- Het realiseren van een wijkwerkplaats: flexibele (en vaste) werkplekken gekoppeld aan spreekkamers, welke geschikt zijn voor de diverse gebruikers. De werkplekken zijn verschillend vorm gegeven om een passende mix aan te bieden voor de diverse gebruikers, werkplekken geschikt voor stilwerken (en met privacy gerelateerde zaken af te handelen) en meer open (flex)werkplekken geschikt voor meer contact met overige gebruikers waaronder natuurlijk collega’s.
- Een mix aanbrengen van grotere en kleiner spreekkamers. Bij voorkeur flexibel met geluidsdempende schuifwanden (i.v.m. privacy (AVG)) zodat de inzetbaarheid nog verder wordt vergroot (multifunctioneel). De spreekkamers dienen veilig te gebruiken zijn door de gebruikers en hun klanten (intern/extern) en te beschikken over alarmknop, eventueel camera of ramen met niet-doorzichtige folie)
  Meerdere partijen hebben dagelijks spreekkamers nodig, dit vraagt bij gedeeld gebruik goede afspraken en afstemming flexibel te boeken en vast voor een aantal gebruikers beschikbaar (i.v.m. niet voorspelbare urgente gesprekken)
- Het realiseren van informele overlegplekken in het pand, in de nabijheid van de werkplekken.

- Het realiseren van een multifunctionele activiteitenruimtes waarbij deze ook geschikt zijn als vergaderruimte, maar ook geschikt als cursusruimte (b.v. het taal café van de Stadkamer)
- De collectie van de bibliotheek (media en boeken) logisch verspreiden door het pand.
- Het realiseren van een grote ontmoetingsruimte, gecombineerd met wachtruimte(s), opstelplaats voor kinderwagens en scootmobiels (met oplaadpunt!) , zithoeken, informele werk/studieplekken, koffie-leestafel, en een speelhoek voor kinderen centraal in het gebouw.
- Het realiseren van een podiumruimte, doch in flexibele vorm. Geschikt voor kleinschalige voorstellingen, geen fysiek podium. Gedacht kan worden aan verrijdbare boekenstellingen om een zo groot mogelijke open plek te creëren.
- Realiseren van een grote zaal van in basis 160 m2: opdeelbaar in kleinere ruimtes, maar ook te vergroten met aangrenzende activiteitenruimtes zodat deze ruimte multifunctioneel inzetbaar is.
- Beschikbaar zijn van een oprolbare sportvloer van 10+3 mm dikte, voor bewegingsactiviteiten in de grote zaal.
- Realiseren van een open leercentrum/ media lab in een multifunctionele ruimte Kan goed gecombineerd / uitgebreid worden met de huidige computerplek van de bibliotheek de Stadkamer.
- Het realiseren van werkplaatsen –Mentaal en –Doen, door de multifunctionele ruimtes in het gebouw hiervoor geschikt te maken. Denk aan de ruimtes standaard inrichten met een smartboard voor uitleg/instructie. Werkplaatsen ook voorzien van de nodige opslagruimte direct grenzend aan de activiteitenruimtes.
  Gebruikers geven aan dat deze ruimtes ook geschikt moeten zijn voor mensen die weinig overlast / prikkels kunnen verdragen. Hierop de ruimtes aanpassen.
- Het realiseren van een centrale keuken met kooklokaal. Voor de keuken bevindt zich de barruimte.
- Het kooklokaal wordt uitgevoerd met een onderrijdbare plintconstructie, waardoor ook jonge kinderen kooklessen kunnen krijgen.

Zie onderstaand voorbeeld.



- De winkelruimte in de huidige situatie komt terug in de nieuwe situatie.
- Vervangen van alle werktuigbouwkundige installaties: Fris en gezond binnenklimaat door relatief simpele klimaatsystemen, waarbij gebruikers hun klimaat zelf kunnen beïnvloeden (binnen bepaalde marges). Inclusief nieuw beugelen leidingwerk in kruipruimte, echter daar geen nieuwe leidingen.
- Ook wordt het gebouw flexibel bruikbaar gemaakt, waardoor ingrijpende verbouwingen in de toekomst voorkomen kunnen worden.
- Verder zullen er voldoende bergruimtes gerealiseerd worden voor alle gebruikers, waar nodig in de directe nabijheid van de betreffende gebruiksruimtes. (in een multifunctioneel gebouw zijn er nooit genoeg bergruimtes).
- Het gebouw wordt voorzien van een elektronisch sluitsysteem
- Alle vaste voorzieningen zoals keukeninrichting van het kooklokaal en de keuken worden vernieuwd, er komt een nieuw bar- en baliemeubel.
- Alle elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties worden vervangen en aangepast naar de huidige Bouwbesluit eisen. (zelfs de leidingen in de kruipruimte worden opnieuw gebeugeld) .
- Er worden op een gemiddeld ambitieniveau middelgrote duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd aan de elektrotechnische installaties, zoals b.v. Led verlichting met aanwezigheidsdetectie, veegpuls en daglichtregeling alsmede maatregelen aan werktuigbouwkundige installaties zoals individuele naregelbaarheid van werktuigbouwkundige installaties en CO_2 en relatieve luchtvochtigheid gestuurd.
- In het gebouw worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast als zink, lood, koper. Bij het gebruik van hout wordt hout toegepast met het FSC keurmerk, of een gelijkwaardig keurmerk.

Ten opzichte van de Zwolse blauwdruk eisen voor SWT wordt voor de te renoveren vloeroppervlak vanaf scenario 2 gerekend met:

- Ventilatie: 50 m3/h per persoon. Zo is het pand flexibeler in de toekomst: mochten er gebruikers zijn met zwaardere inspannende werkzaamheden. Daarbij Covid-19 laat zien dan een overmaat aan ventilatie geen overbodige luxe is.
- Verlichting: nieuwe verlichting op werkplekken van 500 lux, met 0.8 als behoudfactor/ nieuwwaarde index . Kleur 4.000 K. (840 codering) De blauwdruk geeft aan de NEN norm maar ook (400-750 lux).
- Geluidwering: hogere eisen gerekend, en rondom in de ruimtes in plaats van een lagere eis aan de verkeerruimte / gangzijde. En niet alleen een eis aan spreekkamers maar ook andere verblijfsruimtes zoals kantoorruimte.
- Wanden dienen minimaal te voldoen aan de R'w waarde van 40 dB. Bij hoge spraakdiscretie (vertrouwelijke gesprekken) dient de R'w waarde minimaal 45 dB te zijn.
- Voor het geluiddrukniveau van installaties is het uitgangspunt opgenomen: Het maximaal toelaatbare A- gewogen geluiddrukniveau (Leq) ten gevolge van alle gebouwinstallaties bedraagt 35 dB(A). Dit met uitzondering van verkeers- en sanitaire ruimtes, dit mag maximaal 40 dB(A) zijn.

Een aantal ruimtes zoals kooklokaal en een aantal toiletgroepen zijn recent gerenoveerd. Bij dit scenario zullen deze ruimtes helaas opnieuw opgebouwd worden omdat de layout van het pand wordt gewijzigd

In dit scenario worden de gebruikers voor omgerekend een kwart van het te renoveren vloeroppervlak tijdelijk elders gehuisvest in de nabije omgeving van het winkelcentrum. Tijdelijk huurkosten en verhuiskosten zijn hiervoor opgenomen in de investeringskosten. Daarnaast zijn ook kosten voor een feestelijke opening meegenomen

Scenario 3a/b: Revitalisatie, verduurzaming en toekomstgericht uitbreiden

Oorspronkelijk was in het visiedocument een scenario opgenomen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Gezien de locatie en eigendomssituatie is dit geen realistisch scenario. In plaats daarvan is een scenario uit gewerkt waarbij de gebouwen volledig gerevitaliseerd worden: het complete binnenpakket wordt vervangen, daarnaast wordt de buitenzijde gerevitaliseerd waardoor een eigentijdse, passende uitstraling met herkenbare entrees en een duidelijke koppeling met het buitengebied wordt gerealiseerd. Ook wordt het pand met een hoog ambitieniveau verduurzaamd volgens de trias energetica.
Er zijn 2 varianten van dit scenario uitgewerkt:

- Scenario 3a bevat scenario 2 aangevuld met de aanpassingen aan de buitenschil van het gebouw en duurzaamheidsmaatregelen.
- Scenario 3b bevat scenario 3a, aangevuld met een uitbreiding van ca. 300 m² BVO benodigd om ook het consultatiebureau van de GGD te kunnen huisvesten.

Aanvullend op scenario 2 worden de volgende maatregelen doorgevoerd:

- Vervangen van de buitenkozijnen (de huidige ramen zijn niet gebruiksvriendelijk te openen en te sluiten plus energetisch is hier verbetering mogelijk)
- Verbeteren van de verdere buitenuitstraling door aanbrengen van luifel of sier betonbanden in de gevel.
- Voor het verbeteren van de gevelisolatie (en het verhelpen (inpakken) van koudebruggen) en tegelijkertijd uitstraling buitenzijde pand: gerekend met aanbrengen buitengevelisolatiesysteem met sierpleister in kleur en voorzien van anti-graffiti coating, e.e.a. tot de eerste verdiepingsvloer en een luifelconstructie (van ca. 77 m1 en ca. 80 cm breed) ter plaatse van de zijgevel waar de bestaande hoofdentree van wijkcentrum De Pol aanwezig is.
- Realiseren van een extra aan verkeersruimte welke wordt ingevuld met verschillende vlekken b.v. geborgenheid, avontuurlijk, spannend. Dit zodanig dat alle bezoekers zich behaaglijk voelen.
- Nieuwe naamsaanduiding op de buitengevel, verlicht.
- Er worden op een hoog ambitieniveau grote duurzaamheidsmaatregelen aan de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties doorgevoerd
- Energiezuinige maatregelen worden doorgevoerd welke zichzelf binnen de technische levensduur van die installaties terugverdienen Bij het prioriteren van maatregelen wordt de trias energetica gevolgd: eerst energiebesparing (isoleren, zuinige verlichting, etc), dan inzetten van duurzame energie (zonneboilers, evt. warmtepompen, etc) en dan de restvraag invullen met efficiënte technieken.
- De routekaart voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed is echter nog niet vastgesteld.
- Er wordt een Warmte-KoudeOpslag systeem (open bron) o.b.v. monobronprincipe met een broncapaciteit van 10 m3/h en vermogen van 80 kW toegepast om de warmtevraag op een duurzame wijze in te vullen. Bijkomend voordeel is dat het gehele pand ook over koeling beschikt. (individuele ruimtetemperatuur verwarming blijft mogelijk). Voor piekvoorziening wordt een 40 kW c.v.-ketel gerealiseerd. De meerinvestering ten opzichte van centrale verwarming en koeling is opgenomen in de investeringskosten.

- In het gebouw worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast als zink, lood, koper. Bij het gebruik van hout wordt hout toegepast met het FSC keurmerk, of een gelijkwaardig keurmerk.
- Nationaal pakket duurzaam bouwen eisen verwerkt

De volgende door gebruikers gewenste maatregelen aan de buitenruimte zijn niet meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek:

- Interactief binnen en buiten – 'loper' naar binnen als verleiding;
- Buitenruimte groen + terras + relaxplek (inwoners en medewerkers);
- Samen lunchen (professionals en vrijwilligers) in openbare ruimte
- Mogelijkheid tot buitenfitness;
- Atrium waar je kan ontspannen;
- Parkeerplekken en fietsenstalling upgraden

Te overwegen valt om het bestaande park aan de noordoost zijde oftewel de achterkant van het gebouw ook een impuls te geven, door inrichting van natuurlijk spelen, zit- /hangmogelijkheid van jongeren, een trapveldje, zitbankjes etc. valt buiten de scope van het haalbaarheidsonderzoek van het gebouw zelf, maar zou aanvullend kunnen worden meegenomen bij een herinrichting of groot onderhoudsmoment van het openbaar gebied.

3. Impressie van de gebouwen



Voorgevel – voorentree Wijkcentrum De Pol



Voorgevel –entree Stadkamer Zwolle Zuid



Voorgevel – kopgevel vanaf andere zijde



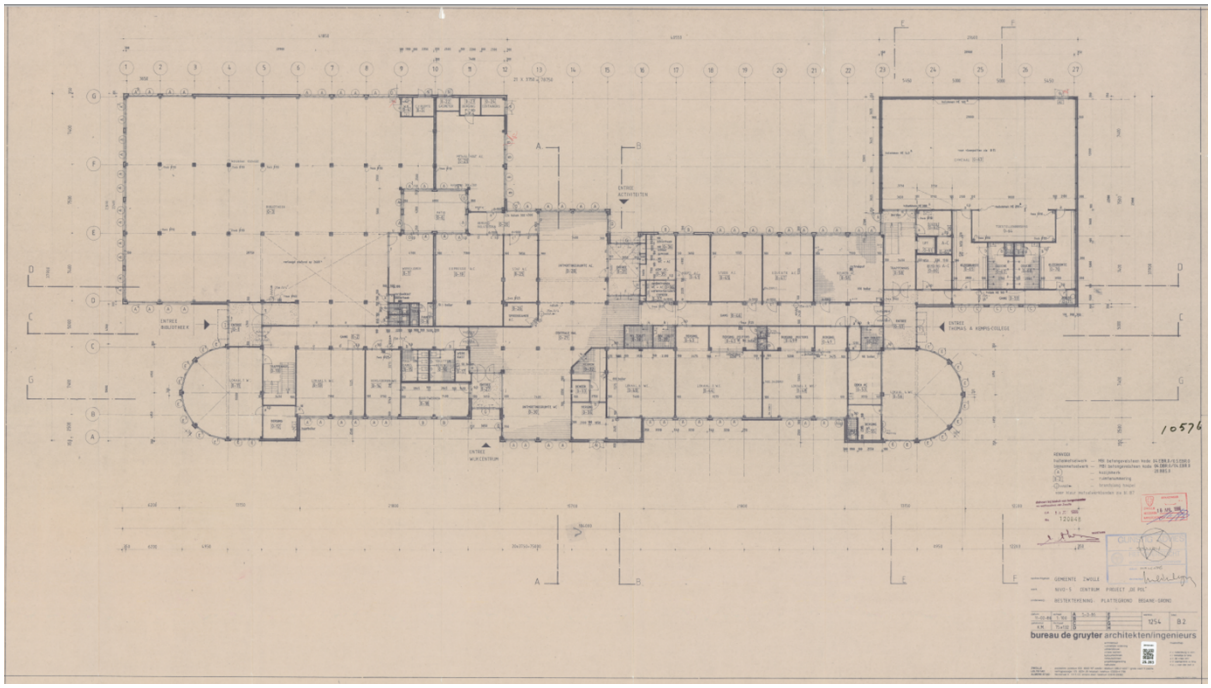
Ontmoetingsruimte / buurtkamer



Vergaderzaal/ grote zaal



Impressie huidige werkplekken gebruikers



De begane grond tekening van de oorspronkelijke bouwvergunning.



Het complex in zijn omgeving - geel omrand- vanuit de gisviewer.

4. Bestemmingsplanregels

- Bestemmingsplan Zwolle-zuidoost 31 mei 2010: (+ parapluplan parkeren+ parapluplan zelfstandige woonruimte) > Voorontwerp per 25-11-2019.
  - Gebouw: Bestemming ‘Centrum”, gebouwen ten behoeve van woningen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca, parkeervoorzieningen, alsmede bijzondere woonvormen.
  - Gebouw: Bestemming Waarde – Archeologie, de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis. (behoud van archeologische monumenten, bij uitbreiding van > 100 m2 (dieper dan 0,50 meter) aanvullende archeologische voorwaarden zie hieronder.
  - Maximale bouwhoogte 8 m1 (mogelijk naar 9m1), maximale goothoogte 8 m1,
  - Parkgebied rondom gebouw :Bestemming Waarde – Archeologie
  - Parkgebied rondom gebouw: Bestemming Groen bedoeld voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en water. Ondergeschikt gebruik voor maatschappelijke voorzieningen, recreatief medegebruik (dagrecreatie), educatief gebruik, nutstuinen en voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst zijn toegestaan.

Archeologie:

32.2 Bouwregels

32.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord: a. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; b. aan een reguliere bouwvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden: 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden; 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

32.2.2 Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied worden gebouwd.